



Nr. 59529/16.03.2023

ANUNT

Primăria Municipiului Brăila, astăzi, 16.03.2023, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre privind aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. George Enescu nr. 152, 152 – Lot 2, inițiat de **doamna Paraschiv Geta**.

Documentația poate fi consultată pe pagina de internet a instituției, la adresa www.primariabr.ro secțiunea Transparență decizională – Consultare online.

Propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus procedurii de transparență decizională se pot depune în scris pe adresa de e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro până la data de 07.04.2023.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. George Enescu nr. 152, 152 – Lot 2, inițiat de **doamna Paraschiv Geta**.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care se poate dezbate public proiectul de hotărâre, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 31.03.2023.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon 0239.607.463, e-mail: eugen.kerestely@pmbr.ro, persoană de contact: Eugen Kerestely.

PRIMAR,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul „Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b”, la adresa din Municipiul Brăila, str. George Enescu nr. 152, 152 – Lot 2, inițiat de doamna Paraschiv Geta.

Având în vedere cererea doamnei Paraschiv Geta, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 27104/06.09.2022, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului ale Direcției Arhitect Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b”, la adresa din Municipiul Brăila, str. George Enescu nr. 152, 152 – Lot 2, inițiat de doamna Paraschiv Geta, documentație ce a fost supusă informării și consultării publicului;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011, coroborate cu art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun Consiliului Local Municipal adoptarea unei hotărâri privind: Aprobarea **PLANULUI URBANISTIC ZONAL** pentru obiectivul „**Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b**”, la adresa din Municipiul Brăila, str. George Enescu nr. 152, 152 – Lot 2, inițiat de **doamna Paraschiv Geta**.

PRIMAR,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Aprobarea *PLANULUI URBANISTIC ZONAL* pentru obiectivul „*Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b*”, la adresa din Municipiul Brăila, str. George Enescu nr. 152, 152 – Lot 2, inițiat de *doamna Paraschiv Geta*.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea doamnei Paraschiv Geta, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 27104/06.09.2022, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului întocmite de către Direcția Arhitect Șef, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011;

În baza prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(6) lit.c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin.(3) lit. e), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă *PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM* pentru obiectivul „*Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b*”, la adresa din Municipiul Brăila, str. George Enescu nr. 152, 152 – Lot 2, inițiat de *doamna Paraschiv Geta*, conform anexelor nr. 1 și 2, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.2 Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Brăila.

Art.3 Prezenta documentație de urbanism este valabilă **5 ani** de la data aprobării.

Art.4 În termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal Brăila, un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către inițiatorul documentației, respectiv dna. Paraschiv Geta, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

P R I M A R,

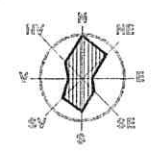
VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE



CRT.	L1a, L1b
P.O.T. _{MAX}	60%(înșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)
C.U.T. _{MAX}	2.00(înșiruit), 1.4(cuplat), 1.3(izolat)

LEGENDA

LIMITE

	LIMITA AMPLASAMENT		LIMITA ZONA DE STUDIU
	RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT		EDIFICABIL

FUNCTIUNI

	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)		ACCES / IESIRE - AMPLASAMENT
	SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT		SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR IN CURS DE CONSTITUIRE
	SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE		

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE	17 434 m ²	44.20 %	5 129 m ²	13.00 %
SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT	11 919 m ²	30.20 %	11 920 m ²	30.20 %
SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR IN CURS DE CONSTITUIRE	-	-	8 916 m ²	22.60 %
CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	10 079 m ²	25.60 %	13 467 m ²	34.20 %
ZONA DE STUDIU	39 432 m ²	100 %	39 432 m ²	100 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	12 305 m ²	31.20 %	12 305 m ²	31.20 %

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT

Steren - 12 305 m²

CRT.	EXISTENT	PROPUS	CRT.	EXISTENT	PROPUS
Sc	0,00 m ²	0,00 m ²	P.O.T.	0.00 %	0.00 %
Sd	0,00 m ²	0,00 m ²	C.U.T.	0.00	0.00

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - CENTURA - APROBAT HCLM nr. 593 din 29.10.2020			INDICI URBANISTICI PROPUȘI PRIN P.U.Z.			REGIM DE INALTIME MAXIM	
CRT.	U.T.R. 2	CRT.	M2a	L1a, L1b	CRT.	M2a	L1a, L1b	M2a	L1a, L1b
P.O.T. _{MAX}	45.00 %	P.O.T. _{MAX}	35.00 %	40.00 %	P.O.T. _{MAX}	35.00 %	40.00 %	P - P+8	P - P+2
C.U.T. _{MAX}	0.65	C.U.T. _{MAX}	3.00	1.30	C.U.T. _{MAX}	3.00	1.30		



BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2 - NR. CAD. 96465

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

NR. PR. 9/2021
FAZA P.U.Z.
NR. PL. U2.1

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARB. MIHAELA PASCU	1:1500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

VOLUMUL 2

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFEREN P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el întărind si detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum si reglementările cuprinse in P.U.G. si prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 – LOT 2 – NRC. 96465, au stat in principal :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;
- Noul Cod Civil, republicat în Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;

- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

2. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b”, are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1, U2.2. – reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Brăila, aparține UTR 2, categoria de folosință “curți-construcții” și se desfășoară pe o suprafața de 39 432 mp.

R.L.U. SE APLICA:

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor.

De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor P.U.Z.-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Prezenta documentație are ca obiect lotizarea terenului ce a generat P.U.Z. în vederea construirii unui ansamblu de locuințe individuale și schimbarea funcțională a zonei, terenul este situat în JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 – LOT 2 – NRC. 96465.

Terenul în suprafață de 12 305 mp, ce a generat P.U.Z.-ul este în proprietatea beneficiarului PARASCHIV GETA

Terenul este intravilan, categoria de folosință „curti-construcții”;

Suprafața propusă de studiu este de 39 432 mp, conform Avizul de oportunitate nr. 11 din 2021 emis de Primăria Municipiului Brăila.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- Schimbare destinație teren din „M2a – SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE”;
- Lotizarea terenului în 24 de loturi cu suprafețe cuprinse între 274m² - 472m²
- Se propun două străzi cu un profil de 12m ce va uni Str. George Enescu la vest și Str. Grigore Alexandrescu pentru a face acces către noile loturi de locuire, drumul propus va fi cu sens dublu și are un profil carosabil de 7,00m, 1,00 m stânga-dreapta spațiu verde și 1,50 m stânga – dreapta spațiu pietonal;
- Se vor realiza accese pietonale și auto către toate loturile create;
- racordarea la rețelele existente în zona;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

Accesul la zona ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de nord-vest prin intermediul străzii George Enescu și prin latura de sud-est aflată pe str. Grigore Alexandrescu.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 cu completările și modificările ulterioare privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{,}=0,30g$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 dc ani. iar perioada de control (colț) a spectrului dc răspuns, $T_c= 1,0$ secunde.
- 5.2. Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:
 - stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;
 - stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.
- 5.3. În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.
- 5.4. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

6. REGULI PRIVIND AMPLASARE, RETRAGERILE MINIME SI VALORILE MAXIME P.O.T. /C.U.T.

- 6.1. Pentru fiecare zonă funcțională se stabilesc reguli de amplasare a construcțiilor între ele sau față de alte limite naturale sau convenționale, și care se vor respecta, pentru crearea condițiilor obligatorii de confort, dar și de intervenție în cazuri de seisme sau incendii.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- 6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale.
- 6.3. În cazul construcțiilor de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea față de aliniament”
- 6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- 6.6.1. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- 6.6.2. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac excepție de la prevederile alin. (6.7) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 6.9. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- 6.10. Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. – conform Codului Civil.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

- 7.1. Pentru fiecare parcelă unde se vor propune construcții noi, este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.

ACCESE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor NP 051–2012 – revizuire, NP 051/2000. Este interzisă depășirea limitei parcelei spre strada cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

ACCESE AUTO

- 7.3. Accesele auto către spațiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maximă de 18%.

PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza in incinta proprietăților.
- 7.5. Ieșirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel încât sa fie vizibile in orice condiții atmosferice.
- 7.6. Se vor asigura parcaje in limita parcelei, conform art. 33 si anexeii nr. 5 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. Nr. 525 / 27.06.1996 republicata iar numărul acestora se va stabili in funcție de destinația si capacitatea construcției.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

- 9.1. Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările si completările ulterioare – secțiunea 4 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale construcțiilor – art. 30, 31, 32

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spatii verzi si plantate, in funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
- 10.4. Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formata dintr-un soclu opac in zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioara semitransparenta.
- 10.5. Spatiile verzi si plantate vor fi dimensionate conform art. 34 si anexeii nr. 6 din Regulamentului general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicata cu modificările si completările ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

1. ZONE FUNCTIONALE / UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA / SUBZONE TERITORIALE

Zonele funcționale propuse pe amplasament sunt puse in evidenta in planșele de REGLEMENTARI din prezenta documentație;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone si subzone funcționale :

1.1. ZONA REZIDENTIALA – L

- **Subzona - L1a** – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUAL PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT;
- **Subzona - L1b** – SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE;

1.2. ZONA MIXTA – M

- **Subzona - M2a** – SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE;

1.3. ZONA TRANSPORTURILOR – T

- **Subzona - T1a** – FUNCȚIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (CENTURA / STRAZI DE CATEGORIA A-III-A / STRAZI DE CATEGORIA A-IV-A / CIRCULATII PIETONALE, CAROSABILE, PARCAJE / LINII DE TRAMVAI);

IV. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – L1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul acestei subzone este datorat, în primul rând tipologiei parcelarului, și mai ales, evoluției acestuia care a imprimat cartierelor orașului o anumită personalitate.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor Reglementări de natură a-i păstra caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din următoarele unități teritoriale de referință :

- **Subzona - L1a** – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUAL PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT;
- **Subzona - L1b** – SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L1a, L1b** sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane/supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L1a, L1b** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

(1) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

(2) Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;

- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

(3) Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.

(4) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

(5) L1b - realizarea locuințelor noi în aceste U.T.R. -uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 10000 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea dilatară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1a,L1b** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :
 - o L1b – 150 mp pentru construcții înșiruite, 200 mp pentru construcții cuplate și 250 mp izolate pe parcela;
 - o L1b – să aibă front la stradă min. 8 m pentru construcții înșiruite, 12 m pentru construcții cuplate și 12 m pentru construcții izolate;
- *În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, și/sau suprafețe mai mici de 150 mp, în cazuri excepționale, atunci când nu se poate obține acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan și prin P.U.D. se arată ca nu există o altă soluție arhitecturală, se admite ca noile locuințe să poată fi autorizate respectând prevederile Codului Civil (distanța de 0,6 m față de limitele parcelei)*

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definitive (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. 5,0 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Se acceptă amplasarea de garaje pe limita de aliniament a loturilor.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare ale loturilor va fi de 5,00 m;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale loturilor va fi de 2,00 m.
- În cazul loturilor cu adâncime mai mică de 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- ***Pentru loturile existente se vor aplica reglementările Codului Civil în vigoare privind distanțele față de limitele parcelei, vederea directă și indirectă.***

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i=H/2$);
- În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenite fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
Înălțimea maximă la cornisă (sau atic)	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R			P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R		
	10,0m			10,0m		
Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m			12,0 m		

- (1) M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);
- (2) R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (3) D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = min.0,9m);
- (4) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (5) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a ii-a (14 metri);
- (6) În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice :
- **alimentarea cu apă și canalizarea:**
 - o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
 - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
 - o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - o se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

- **alimentarea cu energie electrica**
 - o toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- **telecomunicații:**
 - o se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - o se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - o cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- **sisteme de încălzire și termoficare:**
 - o se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;
 - o pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.
- **alimentarea cu gaze naturale**
 - o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- **evacuarea deșeurilor**
 - o fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - o se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- Spațiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L1a, L1b	
P.O.T. max	60.00 %(înșiruit, 45%(cuplat), 40% (izolat)

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

L1a, L1b	
C.U.T. max	2.00(înșiruit), 1.4(cuplat), 1.3 (izolat)

V. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI BUNĂ, PE PARCELAR CU POSIBILITĂȚI DE RE-PARCELARE – M2

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Tipologia țesutului urban pe care se dezvoltă zona mixtă M1 este determinată de un parcelar în cea mai mare parte constituit/ stabil, cu tendința de subîmpărțire a loturilor - mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă. Funcție de cele două tipuri spațiale enunțate anterior (linear și enclava), se diferențiază două UTR-uri care corespund, a) unei zone mixte dezvoltate în lungul unor artere importante sau în jurul unor piețe principale și b) unei zone mixte dezvoltate în profunzimea țesutului urban, în interiorul insulelor urbane, de regulă adiacent unei artere de grad min.III.

Subzona M2 a fost definită astfel pe baza caracteristicilor țesutului urban pe care se dezvoltă, dominat de un parcelar în cea mai mare parte neconstituit sau parțial constituit, cu discrepanțe foarte mari între loturi învecinate (foarte mari/ foarte mici), cu o vizibilă tendință de subîmpărțire - mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă sau pentru parcelări de locuințe în zonele periferice. Alături de parcelar, trama stradală este una care necesită intervenții consistente, fiind în cea mai mare parte alcătuită din frânturi de artere lipsite de gabarite corespunzătoare, lipsite de conectivitate și ierarhizare. Fondul construit este de asemenea slab constituit, în sensul unei incoerențe la nivelul fronturilor, a gabaritelor construcțiilor, a dispunerii accentelor, iar starea acestui fond construit prezintă de asemenea discrepanțe puternice (construcții noi/ stare bună, construcții foarte vechi, stare precară).

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din următoarele unități teritoriale de referință :

- **Subzona - M2a** – SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **M2a** sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzona **M2a** sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;

- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:
- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee.
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - o să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
 - o accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - o să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
 - o suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
 - o să implice maximum 5 persoane
 - o să aibă acces public limitat (ocazional)
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **M2a** se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalații de artă, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - o suprafața minimă a parcelei - 300 mp;
 - o să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite.
- pentru parcele cu suprafața cuprinsă între 300 mp și 1000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de P.U.D.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definite (aceleași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25 m.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

	Izolată		Cuplat		Înșiruit	
	DI	Dp	DI	Dp	DI	Dp
M2a	Min. 5,0	Min. 5,0	Min. 3,0	Min. 5,0	Min. 3,0	Min. 5,0

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($DI=H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maxima admisa este diferențiată de profilul stradal si anume :

U.T.R.	Hmax global la nivel de U.T.R. Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile stradale actuale	Hmax. Diferențiat (etaje)
M2a	32 (P+8)	<12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2, P+3
		14,01 – 24,00	P+3 – P+5
		24,01 - 32,00	P+5 -P+8

-
- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45 grade la acesta;
- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangentă la 45o la acesta.
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.
- În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice :
- **alimentarea cu apa și canalizarea:**
 - o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
 - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- **alimentarea cu energie electrica**
 - toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- **telecomunicații:**
 - se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni și zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- **sisteme de încălzire și termoficare:**
 - se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare;
 - pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.
- **alimentarea cu gaze naturale**
 - extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- **evacuarea deșeurilor**
 - fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- În ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afară parcurilor publice).
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

tip de funcțiune componentă a subzonei M1	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culțe	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
invățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de
- spre spațiul public, împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
- Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m.
- Funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

M2a	
P.O.T. max	35%

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

M2a	
C.U.T. max	3,0

VI. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Întrucât aspectul general al zonei este puternic influențat de imaginile oferite către principalele cai de acces rutier se va acorda o atenție sporită consideratelor estetice in acordarea autorizațiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere.

CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor si realizarea parcajelor. In cazul terenurilor proprietate privata afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, in vederea realizării obiectivelor de utilitate publica necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauza de utilitate publica (acolo unde este cazul), conform legislației specifice in vigoare (Lg. Nr. 255/2010 si Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulație care vor putea fi supuse intervențiilor in vederea modernizărilor, restructurărilor, sau realizarea de artere noi, menite sa decongestioneze traficul.

Situația existentă și propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în plasa U1.2 – „situația existentă”, U2.1 – „reglementări urbanistice – zonificare”, U2.3, U2.4 – profile stradale

ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

- Subzona – T1a – funcțiuni de transport / cai de comunicație rutieră (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- Cai de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Circulații pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Liniile de tramvai;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrări de terasamente;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.);
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizare care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor pentru asigurarea acceselor în zona, pentru modernizarea intersecțiilor, precum și pentru realizarea spațiilor de parcare;

- Construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclama publicitară.

Accese carosabile

- Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 3,5 metri pentru lungime de drum de max 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de întoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.
- Parcele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- Acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente (lărgiri, reprofilări etc), se vor putea face exproprieri pentru cauza de utilitate publică, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi și unele parcelări mai noi în care drumurile au lățimi de cca 3,00 - 5,00 m.

Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu este cazul.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Nu este cazul.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Nu este cazul.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice in vigoare.

Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației in vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Vor fi realizate plantații de aliniament unde va fi posibil.
- eliminarea arborilor este permisă în cazul în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investițiilor propuse;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Conform normelor tehnice in vigoare.

ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Conform normelor tehnice in vigoare.

INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

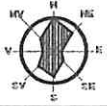
URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

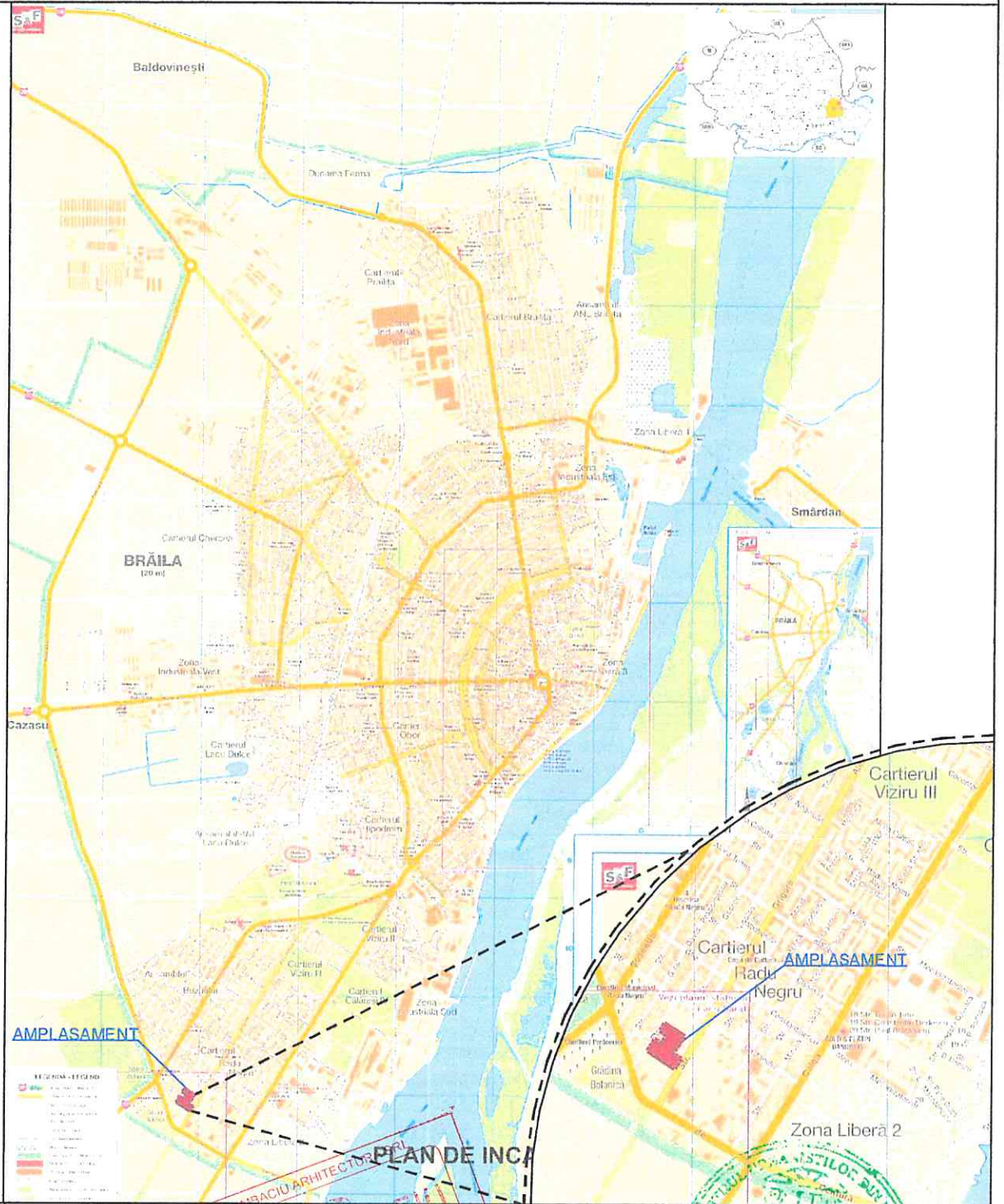
ARH. PASCU MIHAELA





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



LIMITĂ AMPLASAMENT

OMBACIU
arhitectura

IMBACIU ARHITECTURA
19/536/2016

BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b**

NR. PR.
9/2021

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000 1:25 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESC, NR. 152, 152 - LOT 2 - NR. CAD. 96465

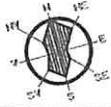
TITLU PLANSA
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

FAZA
P.U.Z.
NR. PL.
U0.1

SOFTWARE LICENȚIAT

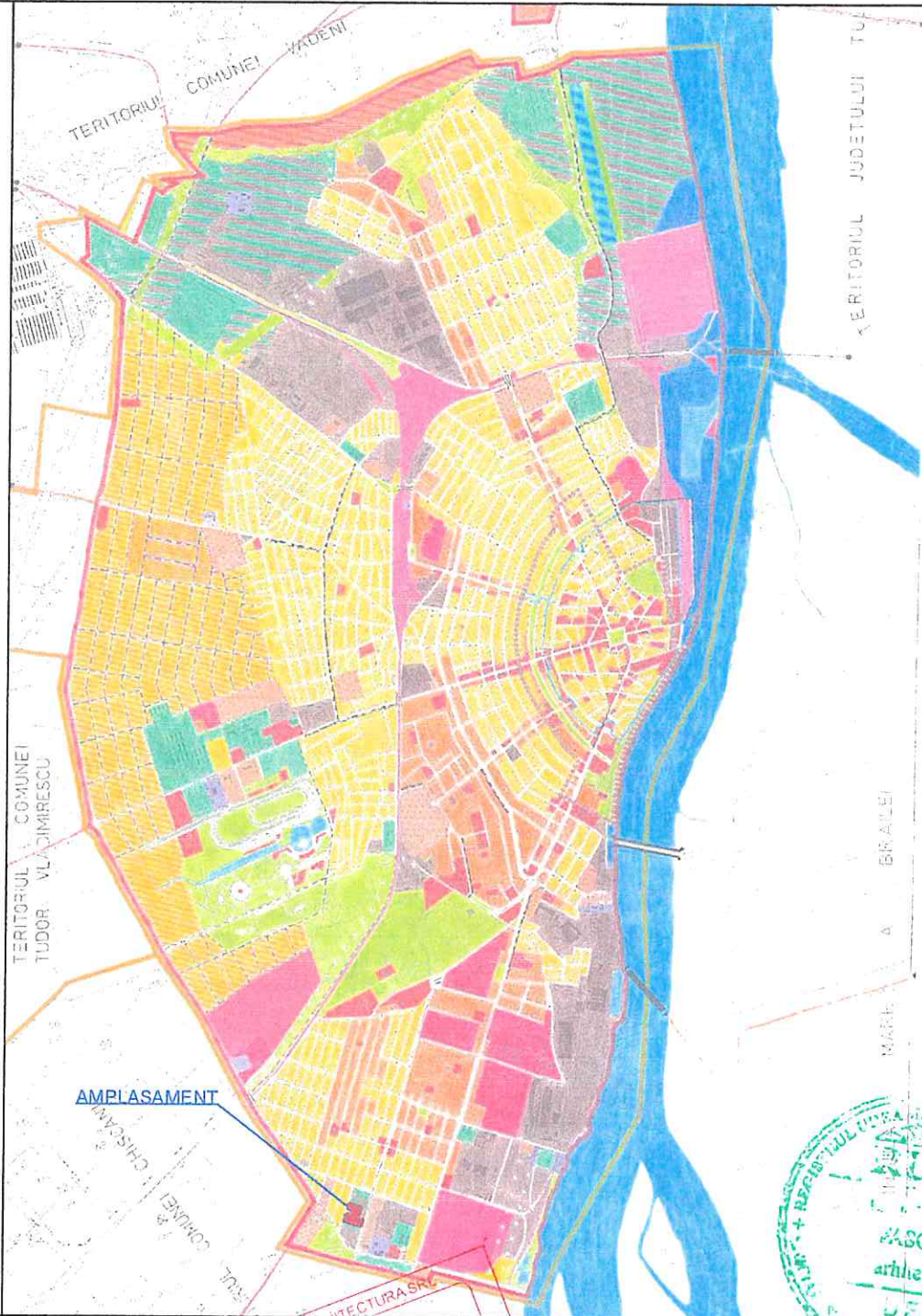
PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION





PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

U0.2



LIMITĂ AMPLASAMENT

OMBACIU
arhitectura

OMBACIU
arhitectura
J9/538/2016

BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b**

NR. PR.
9 / 2021

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2 -
NR. CAD. 96465

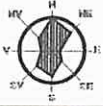
TITLU PLANSA
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

NR. PL.
U0.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA IANUARIE 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

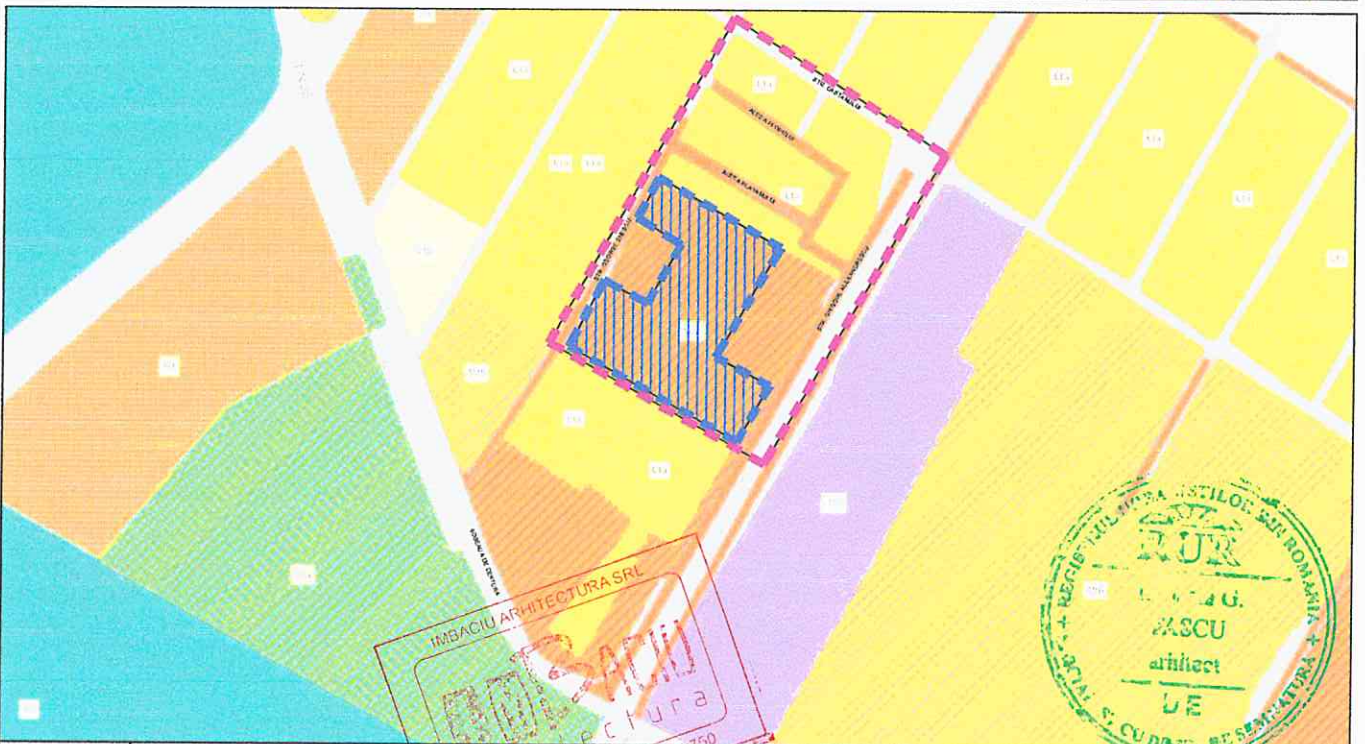
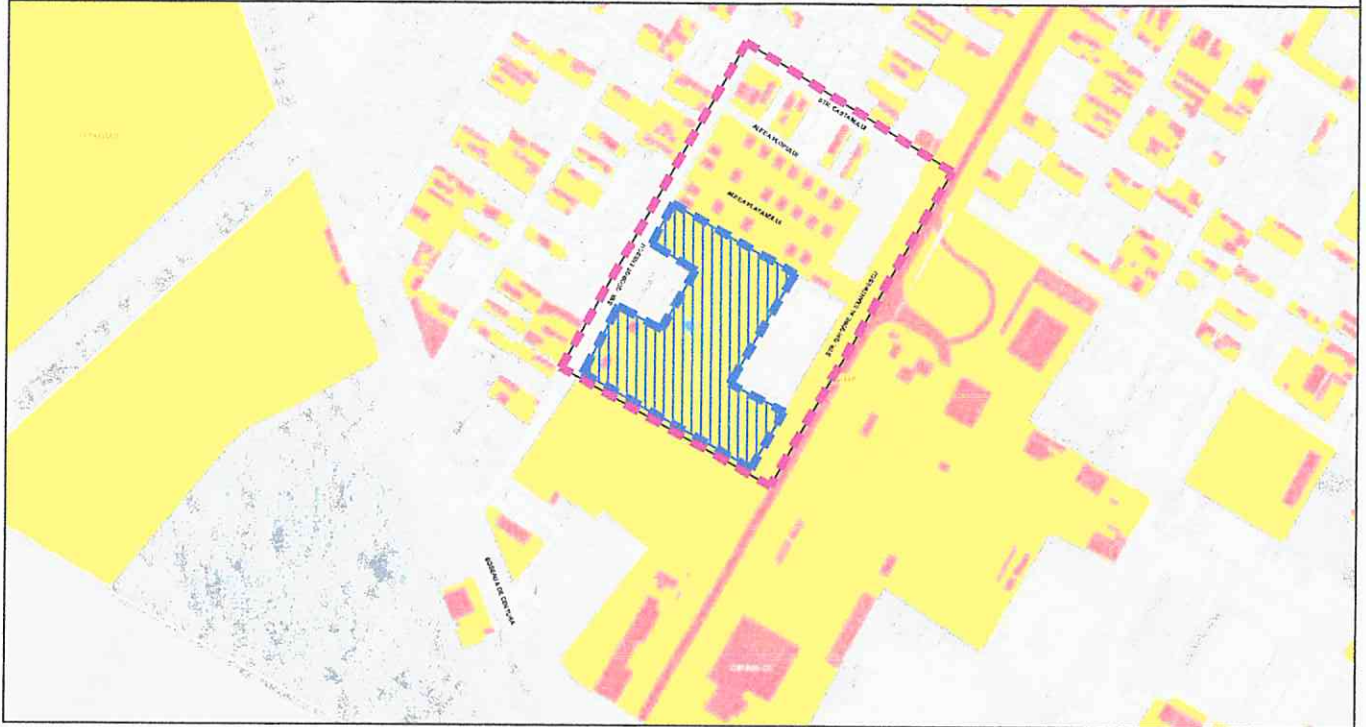
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ACTUALIZARE
P.U.G. MUN. BRĂILA - ÎN CURS DE AVIZARE

U0.3



LIMITĂ AMPLASAMENT



LIMITA ZONA DE STUDIU



BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b**

NR. PR.
9 / 2021

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:5000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA IANUARIE 2023
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2 - NR. CAD. 96465

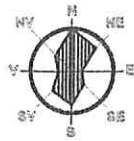
FAZA
P.U.Z.

TITLU PLANSA
**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ACTUALIZARE P.U.G. MUN. BRĂILA -
ÎN CURS DE AVIZARE**

NR. PL.
U0.3

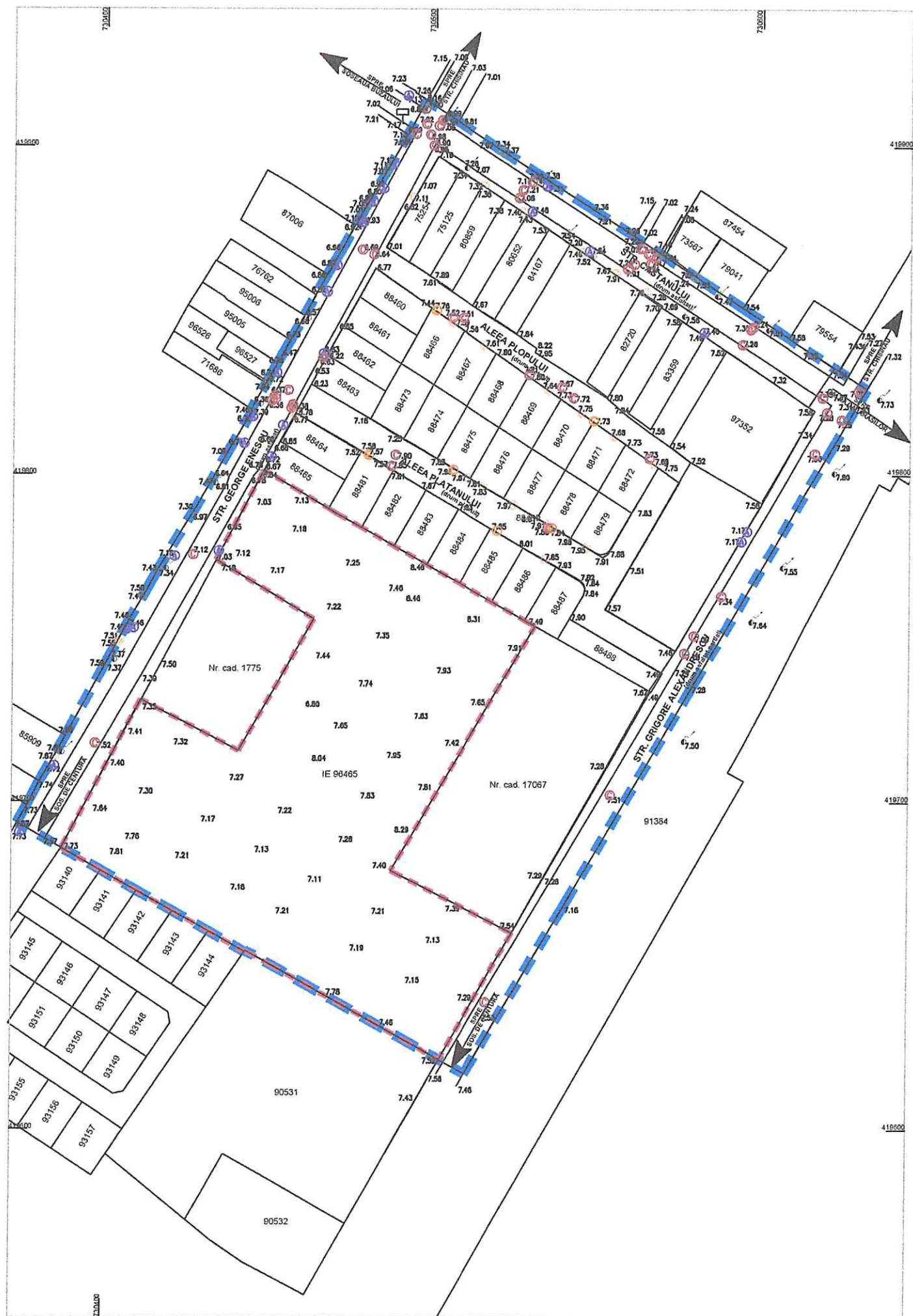
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



SITUATIA EXISTENTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI
- RIDICARE TOPOGRAFICA -

U1.1



LEGENDA

LIMITE			
	LIMITA AMPLASAMENT SUPRAFATA - 12 305 mp		LIMITA ZONA DE STUDIU SUPRAFATA - 39 432 mp
RIDICARE TOPOGRAFICA			
	COTA PUNCT		CV GAZE
	IDENTIFICATOR ELECTRIC		CV APA
	LIMITE INSCRISE IN CF		CV CANALIZARE
	CAROSABIL		PANOU ELECTRTIC
	STALP ELECTRTIC		INDICATOR

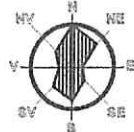


BENEFICIAR PARASCHIV GETA	
TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ŞI SCHIMBARE FUNCŢIONALĂ DIN M2a ÎN L1b	NR. PR. 9 / 2021
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESC, NR. 152, 152 - LOT 2 - NR. CAD. 96465	FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA SITUATIA EXISTENTA ACTUALA A AMPLASAMENTULUI - RIDICARE TOPOGRAFICA -	NR. PL. U1.1

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU		1:1500
PROIECTAT URB. MARIUS BACIU		DATA IANUARIE 2023
DESENAT URB. MARIUS BACIU		

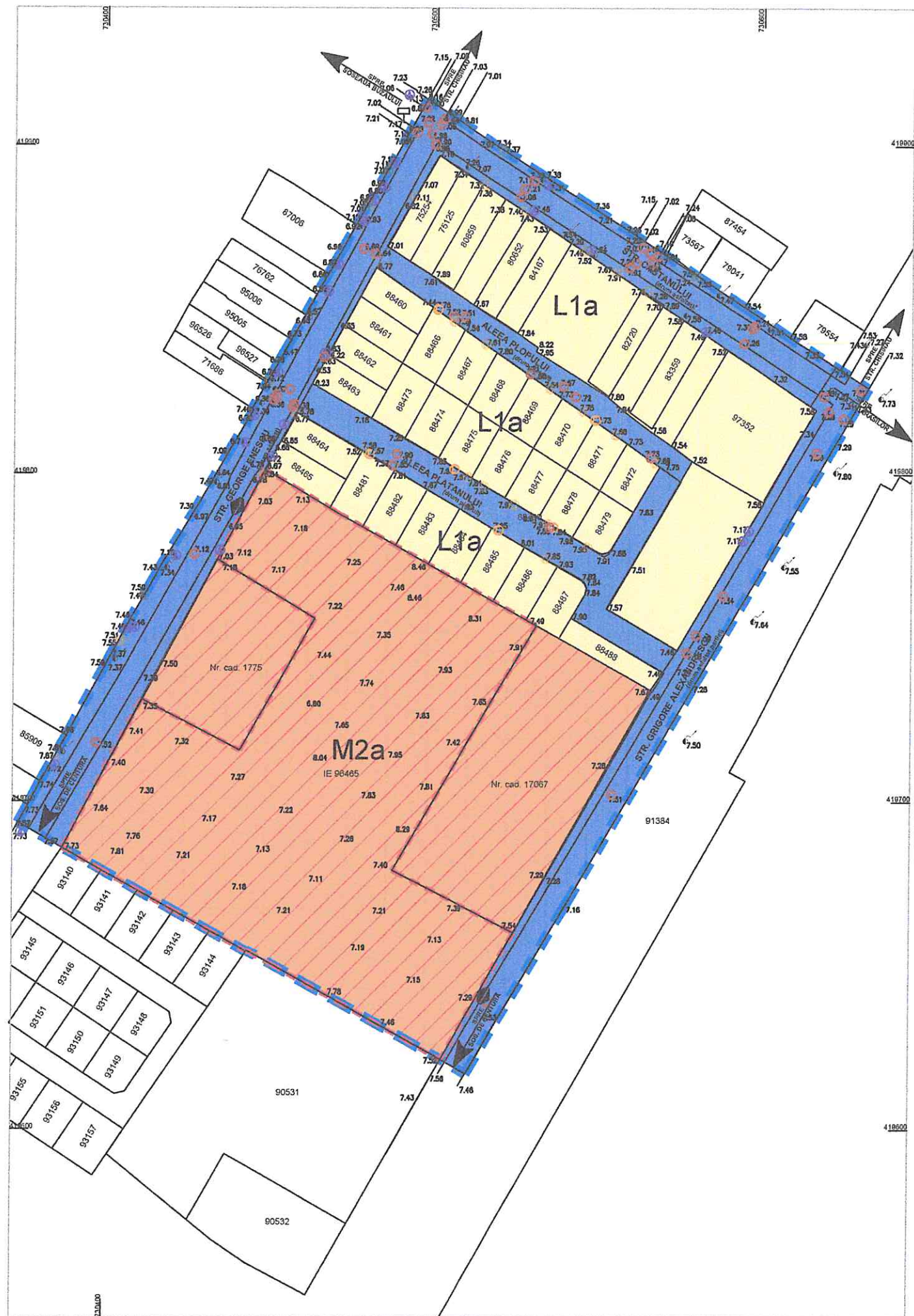
SOFTWARE LICENŢIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



SITUATIA EXISTENTĂ - ZONIFICARE

U1.2



LEGENDA

LIMITE

	LIMITA AMPLASAMENT		LIMITA ZONA DE STUDIU
--	--------------------	--	-----------------------

FUNCTIUNI

	T1p CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)		ACCES / IESIRE - AMPLASAMENT
	M2a SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE		L1a SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
M2a SUBZONA FUNCTIUNILOR MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE	17 434 m ²	44.20 %	5 129 m ²	13.00 %
L1a SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT	11 919 m ²	30.20 %	11 920 m ²	30.20 %
L1b SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR IN CURS DE CONSTITUIRE	-	-	8 916 m ²	22.60 %
T1p CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)	10 079 m ²	25.60 %	13 467 m ²	34.20 %
ZONA DE STUDIU	39 432 m ²	100 %	39 432 m ²	100 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	12 305 m ²	31.20 %	12 305 m ²	31.20 %

DISFUNCTIONALITATI

STAREA STRAZILOR	- STR. GRIGORE ALEXANDRESCU ESTE PARTIAL ASFALTATA, RESTUL STRAZII FIIND DE PAMANT - ALEEA PLOPULUI SI ALEEA PLATANULUI SUNT STRAZI DIN PIATRA SI PAMANT, CU UN PROFIL INGUST
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	- STAREA CONSTRUCTIILOR DIN ZONA ESTE UNA BUNA



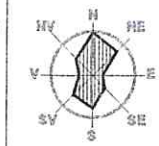
BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN ŞI SCHIMBARE FUNCŢIONALĂ DIN M2a ÎN L1b

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:1500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		IANUARIE 2023

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESC, NR. 152, 152 - LOT 2 - NR. CAD. 96465

TITLU PLANSA
SITUATIA EXISTENTA - ZONIFICARE



REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIERE PROFIL A-A' - PROPUS

U2.2

LEGENDA

LIMITE

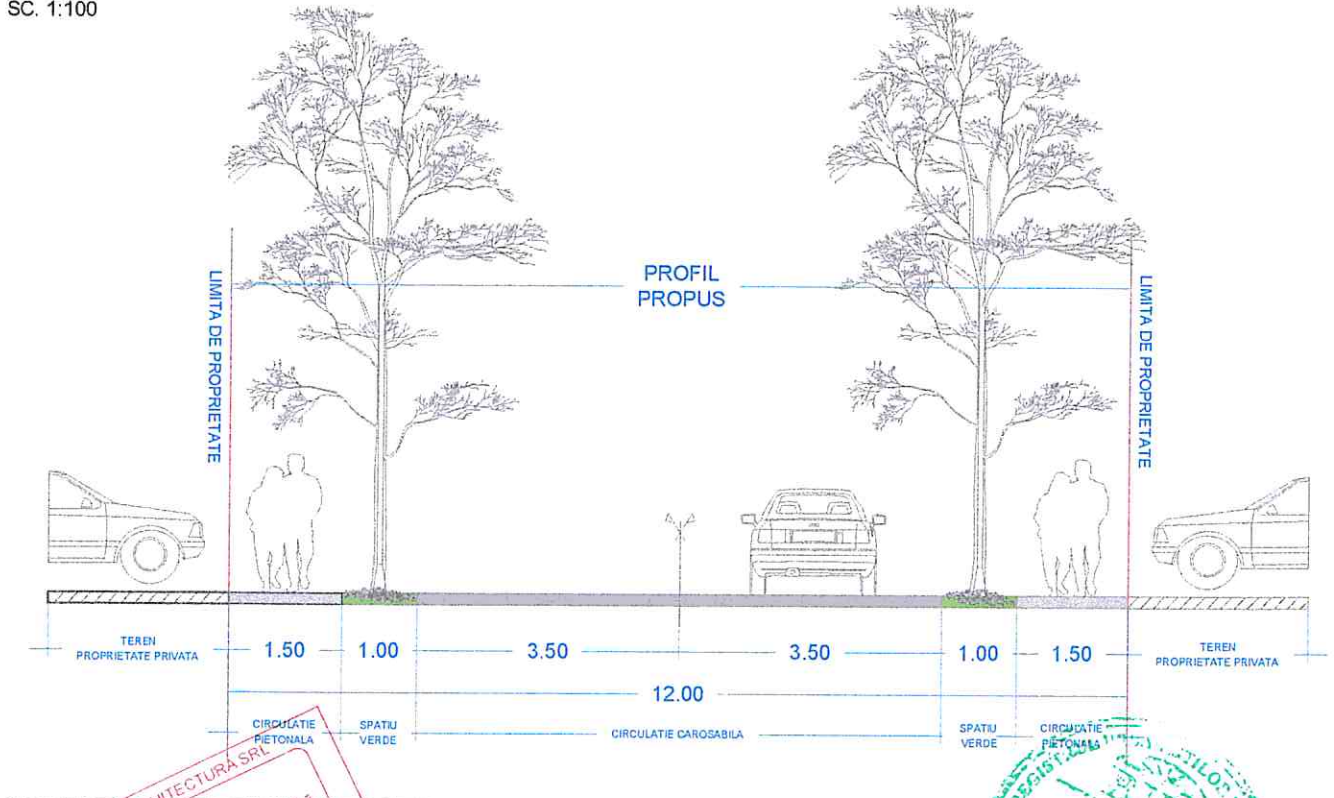
	LIMITA AMPLASAMENT		LIMITA ZONA DE STUDIU
	RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT		EDIFICABIL

FUNCTIUNI

	CIRCULATIE CAROSABILA		ACCES / IESIRE - LOTURI NOI PROPUSE PRIN P.U.Z.
	CIRCULATIE PIETONALA		SPATIU VERDE DE ALINIAMENT

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - CENTURA - APROBAT HCLM nr. 593 din 29.10.2020			INDICI URBANISTICI PROPUSE PRIN P.U.Z.		REGIM DE INALTIME MAXIM		
CRT.	U.T.R. 2	CRT.	M2a	L1a, L1b	CRT.	M2a	L1a, L1b	M2a	L1a, L1b
P.O.T _{MAX}	45.00 %	P.O.T _{MAX}	35.00 %	40.00 %	P.O.T _{MAX}	35.00 %	40.00 %	P - P+8	P - P+2
C.U.T _{MAX}	0.65	C.U.T _{MAX}	3.00	1.30	C.U.T _{MAX}	3.00	1.30		

PROFIL STRADAL A-A' - PROPUS
SC. 1:100



IMBACIO ARHITECTURA SRL
MARIUS BACIU
arhitectura

BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TEREN ŞI SCHIMBARE
FUNCŢIONALĂ DIN M2a ÎN L1b**

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2 - NR. CAD. 96465

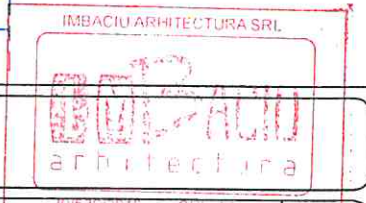
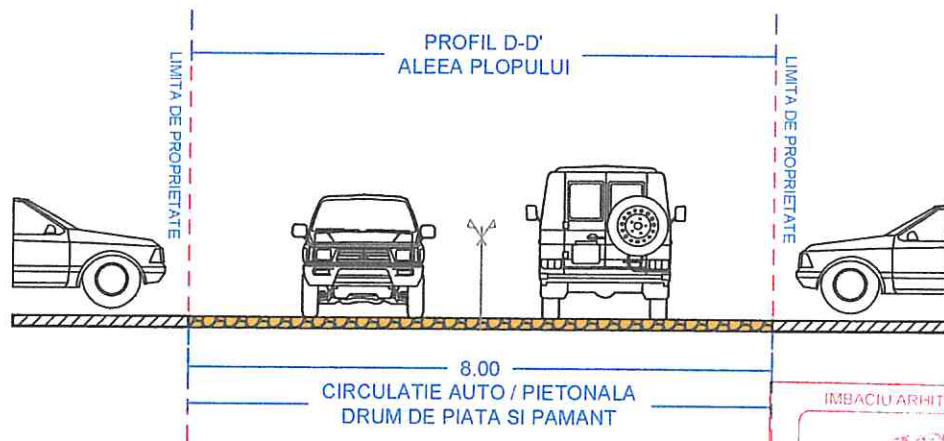
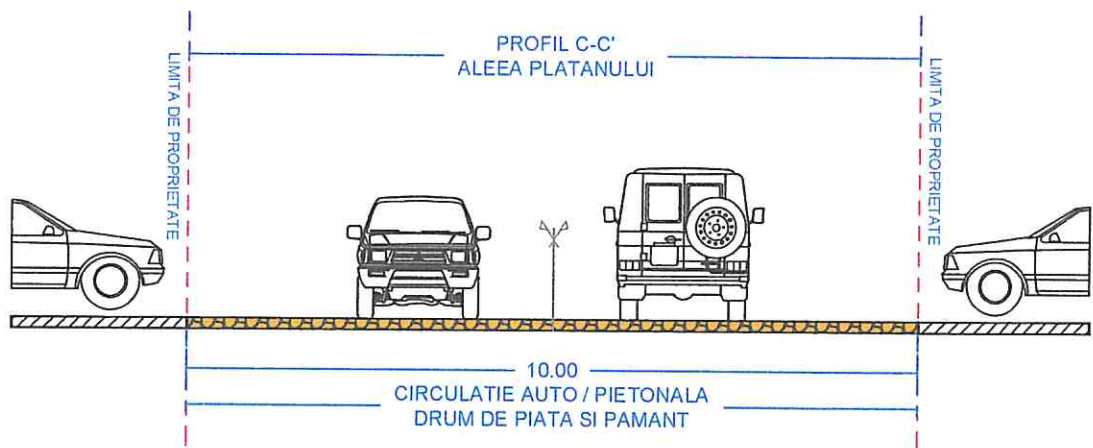
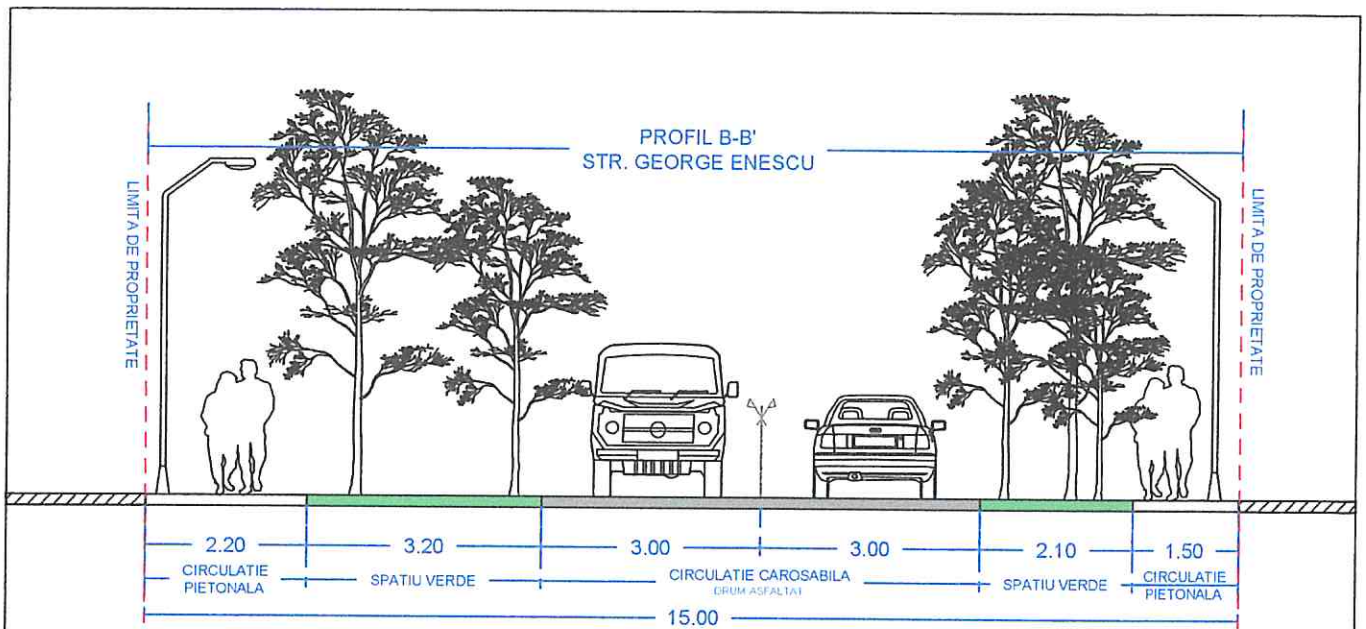
TITLU PLANSA
REGLEMENTARI URBANISTICE - DETALIERE
PROFIL A-A' - PROPUS

NR. PR.
9 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.2

SPECIFICATIE	SEMNTATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000 1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	DATA IANUARIE 2023



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TEREN ŞI SCHIMBARE
FUNCTIONALĂ DIN M2a ÎN L1b**

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2 - NR. CAD. 96465

TITLU PLANSA
PROFIL B-B', PROFIL C-C', PROFIL D-D'

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

NR. PR.

9 / 2021

FAZA

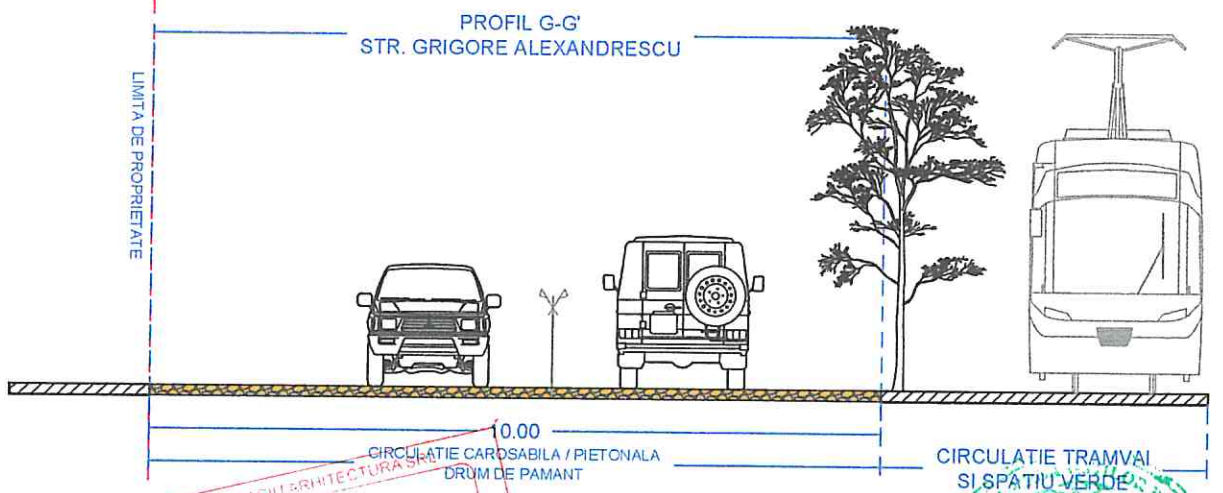
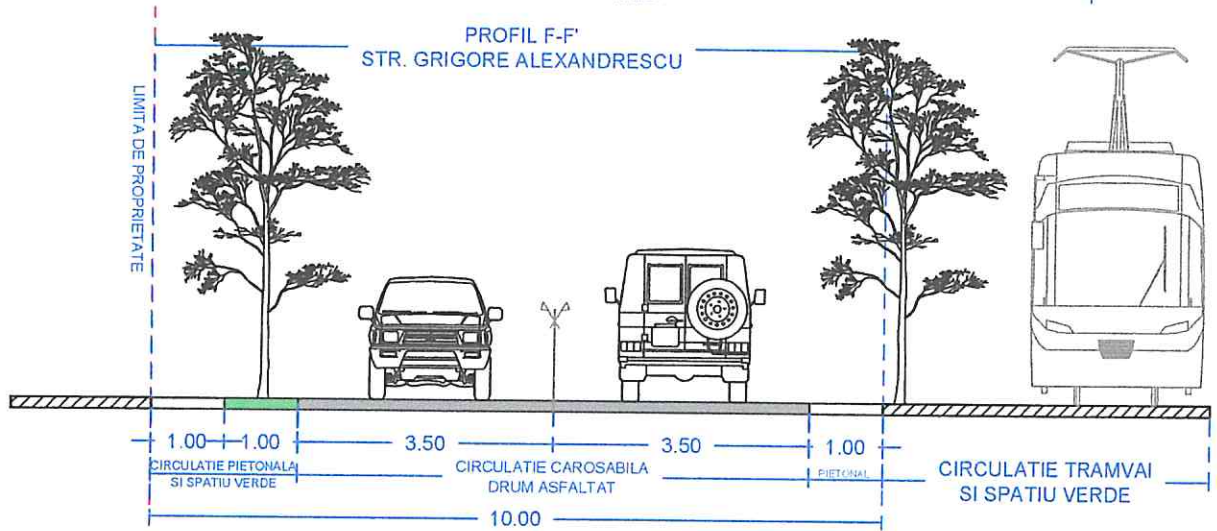
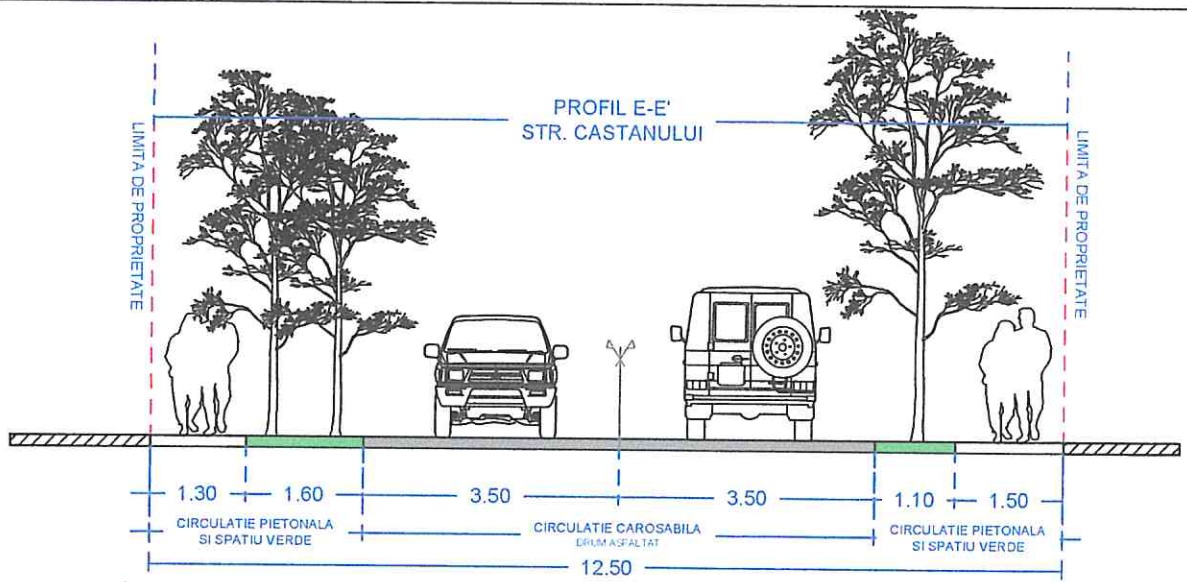
P.U.Z.

NR. PL

U2.3

SOFTWARE LICENŢIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



OMBACIU
arhitectura

IMBACIU ARHITECTURA SRL
2016
001-36565750

BENEFICIAR

PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT

**LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b**

NR. PR.
9 / 2021

SPECIFICATIE	SEMNTATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARB. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESC, NR. 152, 152 - LOT 2 - NR. CAD 96465

TITLU PLANSA

PROFIL E-E', PROFIL F-F', PROFIL G-G'

NR. PL.

U2.4

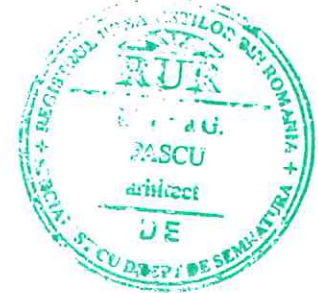
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



LEGENDA

LIMITE			
	LIMITA AMPLASAMENT		LIMITA ZONA DE STUDIU
ECHIPARE EDILITARA - EXISTENT			
	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA		RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE		RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE
ECHIPARE EDILITARA - PROPOS			
	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA		RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE		RETEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE



BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN M2a IN L1b

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. GEORGE ENESC, NR. 152, 152 - LOT 2 - NR. CAD. 96465

TITLU PLANSA
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

NR. PR.
9 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U3

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023



LEGENDA

LIMITE

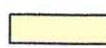


LIMITA AMPLASAMENT



LIMITA ZONA DE STUDIU

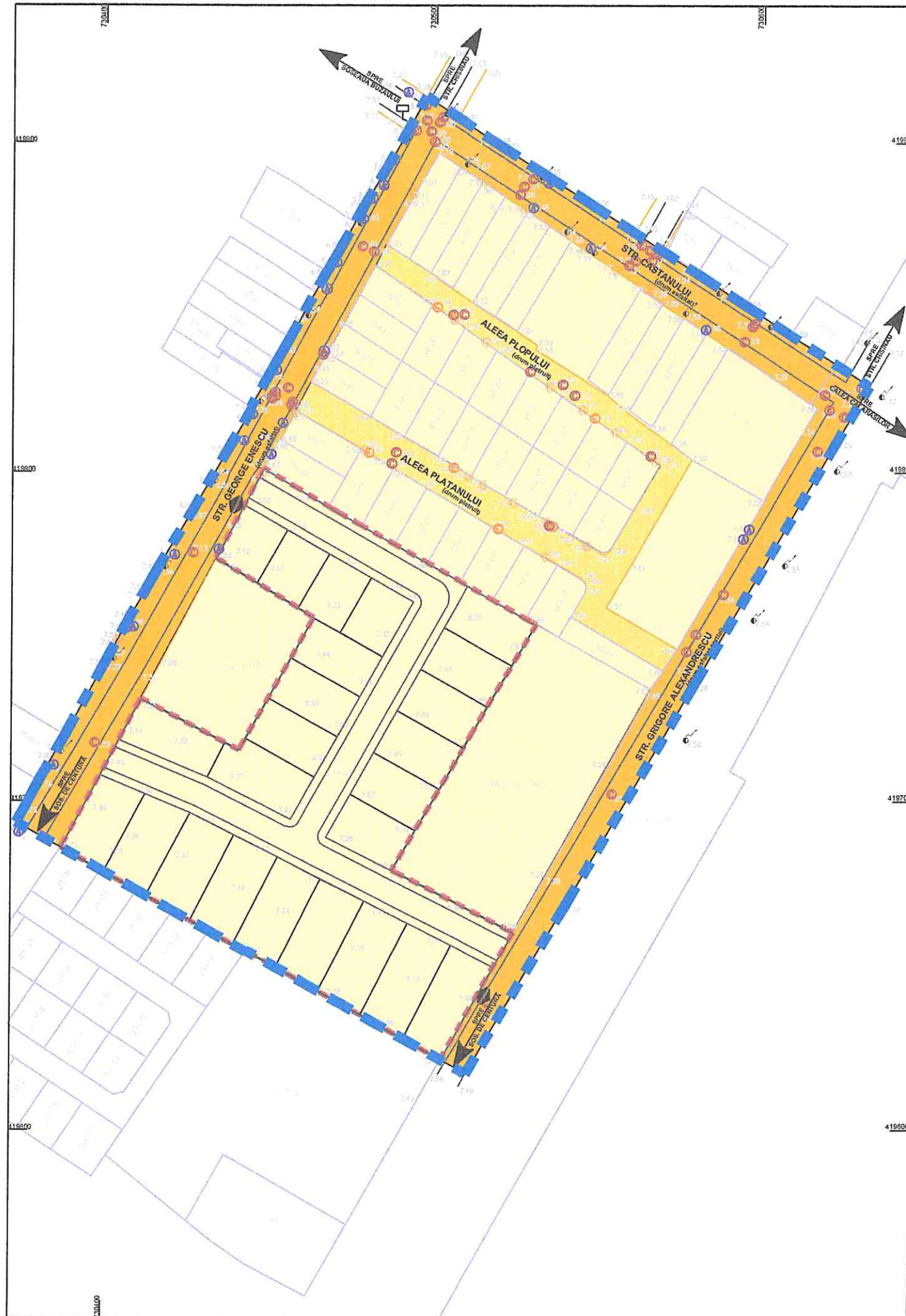
PROPIETATEA ASUPRA TERENURILOR



TERENURI APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



TERENURI PRORIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL



BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TEREN ŞI SCHIMBARE
FUNȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b**

NR. PR.
9 / 2021
FAZA
P.U.Z.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	IANUARIE 2023

TITLU PLANSA
PROPIETATEA ASUPRA TERENURILOR

NR. PL.
U4

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2 din Municipiul Brăila, inițiat de Paraschiv Geta.

Motivația: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererea nr. 27104/2022.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiator ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1018/16.08.2022 eliberat în vederea realizării obiectivului „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b”.

Zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de sud a Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr.11 din 2021. Suprafața ce a făcut obiectul studiului este de 39.432,00 mp și se află conform P.U.G. al Municipiului Brăila în vigoare, în U.T.R. nr. 2, având indicatorii urbanistici P.O.T max = 45% și C.U.T.max = 0,65.

În anul 2020 a fost aprobat P.U.Z. cu obiectivul „Dezvoltarea Teritoriului Intercomunitar Brăila – Chiscani – Cazasu – Vădeni și Creșterea Capacității de Transport a Drumului Colector de Centură al Municipiului Brăila în Vederea Fluidizării Traficului către Podul peste Dunăre”, documentație ce a modificat atât funcțiunea inițială cât și indicatorii urbanistici. Astfel funcțiunea ce reglementează amplasamentul ce a generat propunerea P.U.Z., este reprezentată de subzona Funcțiuni mixte (M2a) - servicii, depozitare, având indicatorii urbanistici următori: - P.O.T. max: 35%; - C.U.T. max: 3,0.

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiunilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere și de depozitare de mici și medii dimensiuni.

Utilizări admise ale zonei:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special.

Fondul construit în zonă este reprezentat în general de clădiri cu destinația de locuințe unifamiliale având cu regim de înălțime parter sau parter și etaj.

Limite și Vecinătăți ale zonei de studiu a P.U.Z.:

-la nord : str. Castanului;
-la sud : Nr. cad. 93140, 93144;
-la est : str. Grigore Alexandrescu;
-la vest : str. George Enescu.

Obiectivele principale ale documentației constau în schimbarea parțială a funcțiunii mixte - servicii, depozitare (M2a), în funcțiunea Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire (L1b) pentru amplasamentul ce a generat P.U.Z., realizarea unei parcelări a terenului beneficiarului în 24 de loturi destinate edificării de locuințe individuale, stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă,

clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, gradul de constructibilitate al terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici pentru fiecare zonă funcțională, echiparea edilitară, căi de comunicație, pentru toate funcțiunile propuse.

Zonificare funcțională:

-Subzona locuințelor și funcțiunilor complementare „L”:

-Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar constituit (L1a);

-Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire (L1b);

-Subzona Funcțiuni Mixte „M”:

-Subzona Funcțiuni mixte - servicii, depozitare „M2a”.

Reglementările urbanistice pentru fiecare zonă funcțională sunt detaliate în Regulamentul Local al P.U.Z. anexat.

Imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 12305,00 mp este amplasat pe str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2 și aparține beneficiarei Paraschiv Geta.

Limite și Vecinătăți ale imobilului ce a generat P.U.Z.:

-la nord : Nr cad 88465;

-la sud : Nr cad 93140;

-la est : str. Grigore Alexandrescu;

-la vest : str. George Enescu.

Obiectivul propus constă în realizarea a 24 de loturi destinate construirii de locuințe individuale. Suprafața loturilor este cuprinsă între 274 mp și 472 mp.

Indicatori urbanistici :

P.O.T. max: înșiruit cuplat izolat
60% 45% 40%

C.U.T. max: înșiruit cuplat izolat
2,0 1,4 1,3.

Accesul carosabil și pietonal la loturile propuse se va face prin intermediul a două străzi cu un profil de 12,00 metri, străzi ce vor face legătura la vest cu strada George Enescu și la est cu strada Grigore Alexandrescu.

Toate drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie, prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a Anexei 4 din H.G. nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului, conform art.27 și art.28 din H.G. nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației in vigoare.

Cererea cu nr. 27104/2022 este însoțită de următoarele acte:

- Certificat de Urbanism nr. 1018/16.08.2022;

- documentație anexă C.U.;

- acte alipire;

- plan de amplasament și delimitare a imobilului;

- extras de carte funciară pentru informare;

- plan topografic avizat de Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;

- aviz nr. 59042/16.11.2021 C.U.P. Dunărea Brăila;

- aviz nr. 3020211004198/08.11.2021 S.D.E.E. România Sucursala Brăila;

- aviz nr.316.873.837/29.10.2021 Distrigaz SUD;

- aviz nr. 834/27.10.2021 Telekom Romania Communications S.A.;

- aviz nr. 6707/18.10.2022 S.U.P.A.G.L.;
- adr. nr.4.206.680 din 29.09.2022 Inspectoratul pentru Situații de Urgență;
- notificarea nr.333/13.09.2022 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- adeverință reconfirmare adresă poștală;
- aviz nr.392.542/27.09.2022 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- aviz nr. 52/21.10.2022 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz de oportunitate nr.11/2021;
- aviz nr. 01/2023 Arhitect Șef;
- aviz nr. 13940/17.10.2022 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- documentație de urbanism - P.U.Z.

Documentația a fost supusă informării și consultării publicului, conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 și a Regulamentului Local de Implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism în Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156/20.04.2011.

Prezenta documentație de urbanism este valabilă 5 ani de la data aprobării în Consiliul Local Municipal Brăila.

În conformitate cu art. 48 alin.4 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și a art.35 alin.3 din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în termen de 15 zile de la aprobarea în Consiliul Local Municipal un exemplar din documentația de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată se transmite de către inițiatorul documentației, în format tipărit și în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Național.

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018, și reglementărilor cuprinse în Ghidul pentru Metodologia de Elaborare a Continutului Cadru al P.U.Z. (G.M.010 – 2000), **se propune spre aprobare prezentul P.U.Z. pentru obiectivul „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2 din Municipiul Brăila, inițiat de Paraschiv Geta.**

Temei legal:

-Legea nr.350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinul nr.233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

-Ordin nr.176/N din 16 august 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;

-Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30 decembrie 2010 și a Regulamentului Local de Implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism în Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156 din 20 aprilie 2011.

**ARHITECT ȘEF,
ARH. CORINA ELENA ANGHELESCU**

**ÎNTOCMIT,
INSP. EUGEN KERESTELY**

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2 din Municipiul Brăila, inițiat de Paraschiv Geta.

Pentru procedura de informare și consultare a publicului privind propunerea P.U.Z au fost realizate următoarele:

I. Implicarea publicului în etapa intenției de elaborare:

Populația a fost informată privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal cu „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2 din Municipiul Brăila, inițiat de Paraschiv Geta, printr-un anunț public postat atât la avizierul Primăriei Municipiului Brăila cât și pe site-ul instituției. Anunțul a fost publicat prin grija inițiatorului în ziarul local Infobrăila în datele de 14.10.2022 și 19.10.2022. Beneficiarul a amplasat și un panou la parcela care a generat P.U.Z conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010 anexa nr.1.

În perioada stabilită nu au fost primite observații sau propuneri din partea populației.

II. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z.:

Informarea și consultarea populației cu privire la propunerile de P.U.Z s-a făcut prin următoarele activități:

Primăria a publicat pe propria pagină de internet și la avizier, anunțul cu privire la posibilitatea, perioada, locul și orarul unde se pot consulta documentele și trimite observații.

Au fost notificați proprietarii parcelelor vecine, posibil afectați de propunerea P.U.Z.

Au fost amplasate cele 3 panouri model 2 conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

În perioada stabilită prin anunț nu au fost primite observații sau propuneri cu privire la documentația de urbanism.

III. Ședința publică.

A fost organizată o dezbatere publică în data de 12.12.2022 ora 9.30, la sediul Primăriei Municipiului Brăila din P-ța Independenței nr.1, camera 16. În prealabil s-au făcut următoarele demersuri:

Populația a fost informată despre ședință printr-un anunț public ce a apărut în ziarul local Info Brăila în data de 22.09.2022, anunț ce a cuprins data, ora și locul unde se va realiza dezbateră.

În paralel cu acest demers anunțul public a fost postat atât pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila cât și la avizierul instituției.

La ședință au fost prezente un număr de 4 persoane.

Nu au fost formulate observații sau propuneri.

Raportul este însoțit de următoarele documente:

-Document de planificare a procesului de informare și consultare a populației;

Etapa I

-anunțul public privind intenția de elaborare a P.U.Z cu nr. 31574/13.10.2022;

-proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 31574/13.10.2022 la avizierul Primăriei;

-anunțurile publice din ziarul Info Brăila;

-anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;

-foto panou cf. Anexa nr.1 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa II

-anunțul public cu nr. 34703/09.11.2022;

-proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 34703/09.11.2022 la avizierul Primăriei;

-anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;

-tabel cu proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat documentația de urbanism;

-notificările trimise către proprietarii parcelelor vecine posibil afectați;

-foto panou Anexa nr.2 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa III

-anunțul public cu nr.37276/07.12.2022;

-proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 37276/07.12.2022 la avizierul Primăriei;

-anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;

-anunțul publicat în ziarul Info Brăila;

-ordinea de zi a ședinței publice;

-tabel persoane participante la ședința publică;

-proces verbal al ședinței publice din data de 12.12.2022.

În conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010 cât și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M nr.156/20.04.2011, au fost îndeplinite procedurile legale privind consultarea populației privind Planul Urbanistic Zonal cu obiectivul „**Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b**” la adresa **str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2 din Municipiul Brăila, inițiat de Paraschiv Geta.**

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

**DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI
DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

Privind: Propunere P.U.Z. cu obiectivul „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila, inițiat de către Paraschiv Geta.

1. Părțile Interesate

- Primăria Municipiului Brăila, P-ța Independenței nr.1, Municipiul Brăila;
- S. C Teleconstrucția Lucrări Generale S.A București, Str. Fânului nr.3, sector 6 București;
- S. C. Aka Automati S.R.L, Șos. Buzăului nr.102, Municipiul Brăila;
- Paraschiv Geta, calea Călărașilor nr.214, Municipiul Brăila.

2. Modalitatea de anunțare a părților interesate sau afectate de propunerea P.U.Z

- Corespondență prin poștă (notificare);
- Opțional(e-mail, telefonic);
- Anunț publicat în presă presa locală;
- Anunț public postat pe site-ul și avizierul Primăriei Mun. Brăila.

3. Modalitatea prin care cei afectați de propunerea P.U.Z vor putea discuta cu inițiatorul și proiectantul.

- Consultarea documentelor la sediul Primăriei Mun. Brăila;
- Dezbateri publice;
- Întâlniri directe între inițiator și proiectantul propunerii P.U.Z. și părțile interesate sau afectate.

4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului.

Etapa I privind intenția de elaborare P.U.Z.	14.10.2022 – 24.10.2022
Etapa II etapa elaborării propunerilor P.U.Z.	09.11.2022 – 30.11.2022
Etapa III ședință publică P.U.Z.	12.12.2022

5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului:

„ S.C. IMBaciu Arhitectura S.R.L.” - Urb. Marius Baciu Tel: 0742047958

**ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU**

**INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY**

**INIȚIATOR,
Paraschiv Geta**

**CONSTANȚIN DANIELA
PENTRU PARASCHIV GETA**

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Paraschiv Geta, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 10.30-16.00 la camera 20 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel.0239/607463, 0239694947 int.121, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 14 octombrie 2022 – 24 octombrie 2022.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 13.10.2022

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Paraschiv Geta aduce la cunoștință persoanelor interesate, intenția de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila.

Procedura face parte din etapa a-I-a a metodologiei de elaborare și aprobare a planurilor urbanistice zonale.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. - ce are ca obiectiv „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila

P.U.Z. - ce are ca obiectiv „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila

Caută

- > Municipiul Brăila
- > Informații de interes public
- > Consiliul Local Municipal
- > Direcții proprii
- > Servicii subordonate
- > Servicii publice subordonate
- > Transparență decizională
- > Proiecte și Strategii
- > Guvernanță Corporativă
- > Recensământul populației și locuințelor 2021
- > Alegeri
- > Protecție gratuite pentru case

Programări online

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Paraschiv Geta, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 10.30-16.00 la camera 20 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel.0239.607463, 0239694947 int.121, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 14 octombrie 2022 - 24 octombrie 2022.

Anunt public

By **Infobrăila** 19 octombrie 2022

👁 54 🗨 0

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA, cu sediul in Piata Independentei nr. 1, anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre PARASCHIV GETA a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv "LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE FUNTIONALA DIN M2a IN L1b" la adresa strada George Enescu nr. 152, 152 – lot2, din municipiul Braila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa intre orele 10.30 – 16... la camera 20 din Primaria Municipiului Braila, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely sau la telefon 0239/607463, 0239/694947, int. 121 sau la email eugen.kerestely@pmb.r.ro, in perioada 14 octombrie 2022 – 24 octombrie 2022.

TAGS Anunt public



MOST POPULAR

Anunt public

19 octombrie 2022

- Advertisement -

- Advertisement -



infobrăila

LOCAL ▾ POLITICA ▾ EVENIMENT ▾ LIFESTYLE ▾ CULTURA ▾ EMISIUNI ▾ AMINTIRI ▾



Acasă > Publicitate > Anunt public

Publicitate

Anunt public

By **Infobrăila** 14 octombrie 2022

7



0

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA, cu sediul in Piata Independentei nr. 1, anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre PARASCHIV GETA a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv "LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN M2a IN L1b" la adresa strada George Enescu nr. 152, 152 – lot2, din municipiul Braila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa intre orele 10.30 – 16... la camera 20 din Primaria Municipiului Braila, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely sau la telefon 0239/607463, 0239/694947, int. 121 sau la email eugen.kerestely@pmbr.ro, in perioada 14 octombrie 2022 – 24 octombrie 2022.

TAGS Anunt public



- Advertisement -

Active PLATI

Ai între 16 și 29 de ANI, ești în una din cele 12 CLASE finalizate și NU AI UN LOC DE MUNCĂ?

ETIPIPUL SĂ DEVII PROPRIUL ȘEF!

Participă 100% GRATUIT la CURSURI DE SPECIALIZARE ÎN COMPETENȚE ANTREPRENORIALE și poți obține finanțare de 25.000 EUR pentru a începe propria afacere!

INSCRIE TE ACUM! ☎ 0771760 048

MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII ȘTIINȚIFICE

ȘCOLA DE ÎNȚEBĂTORI

ȘCOLA DE ÎNȚEBĂTORI

ȘCOLA DE ÎNȚEBĂTORI

- Advertisement -



MOST POPULAR

Anunt public

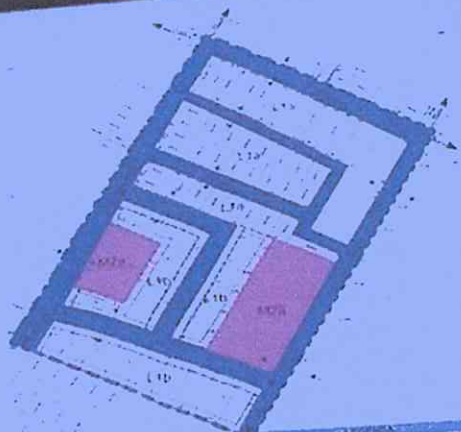
14 octombrie 2022

CAZ SOCANTII Brailanca de 82 de ani, violata in miez de noapte

13 octombrie 2022



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
DATA ANUNȚULUI: 13.10.2022



INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE

INVESTITORUL INTENȚIONEAZĂ PE ACEST TEREN LOTIZAREA TERENULUI PRIN REALIZAREA A 24 DE LOTURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE AVÂND SUPRAFEȚE CUPRINSE ÎNȚRE 274 mp ȘI 472 mp ȘI SCHIMBAREA FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b A AMPLASAMENTULUI

INIȚIATOR: PARASCHIV GETA

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUȘERI

PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b"
LA ADRESA: STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152-LOT 2,
MUNICIPIUL BRĂILA

ÎN PERIOADA : 14.10.2022 - 24.10.2022

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:
INSPECTOR KERESTELY EUGEN
PRIMĂRIA MUN. BRĂILA, CAM. 20
P-TA INDEPENDENȚEI, NR. 1, TELEFON 0239 694947, INT. 121, 0239/ 607463
E-MAIL EUGEN.KERESTELY@PMBR.RO

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE;

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE VA FI AFIȘAT LA AVIZIERUL PRIMĂRIEI MUN. BRĂILA ÎN
TERMEN DE 15 ZILE DE LA ÎNCHIEIREA PERIOADEI CONSULTĂRII PUBLICULUI;

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI :

- ETAPA I - INTENȚIA DE ELABORARE P.U.Z.
- ETAPA II - CONSULTAREA ASUPRA PROPUNERILOR P.U.Z.
- ETAPA III - ȘEDINȚĂ PUBLICĂ

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că Paraschiv Geta, a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-13.00 până la data de 30.11.2022 la Primăria Municipiului Brăila, persoana de contact inspector Eugen Kerestely tel. 0239/607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentatii de urbanism.

Eventualele sugestii și propuneri se pot transmite în scris Primăriei Municipiului Brăila pe adresa P-ța Independenței nr.1, sau se pot trimite la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Răspunsul la observațiile primite vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 09.11.2022

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public, prin care Paraschiv Geta aduce la cunoștință persoanelor interesate că a depus spre consultare publică un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila.

Procedura face parte din etapa a-II-a a metodologiei de elaborare și aprobare a planului urbanistic zonal.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

- Acasă
- Hartă străzi
- Smart City
- Peștii Online
- Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. – ce are ca obiectiv „Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila

- Municipiul Brăila
- Informații de interes public
- Consiliul Local Municipal
- Direcții proprii
- Serviciul subordonate
- Serviciul publice subordonate
- Transparență decizională
- Proiecte și Strategii
- Guvernanta Corporativă
- Recensământul populației și locuințelor 2021
- Alegeri
- Proiecte gratuite pentru case

Programări online

P.U.Z. – ce are ca obiectiv „Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că Paraschiv Geta, a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-13.00 până la data de 30.11.2022 la Primăria Municipiului Brăila, persoana de contact inspector Eugen Kerestely tel. 0239.607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentarii de urbanism.

Evenualele sugestii și propuneri se pot transmite în scris Primăriei Municipiului Brăila pe adresa P-ța Independenței nr.1, sau se pot trimite la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Răspunsul la observațiile primite vor fi aduse la cunoștință publică prin afișare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare.



**Anexa nr. 3 TABEL NOMINAL CU PROPRIETARIII PARCELELOR VECINE CU
PARCELA CE A GENERAT PLANUL URBANISTIC**

MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF
PLANIFICARE DEZVOLTARE ȘI STRATEGIE URBANĂ

TABEL NOMINAL CU PROPRIETARIII PARCELELOR VECINE CU
PARCELA CE A GENERAT PLANUL URBANISTIC

Nr.crt	Nume Prenume	Adresa proprietar	Telefon	Adresa Parceleii
1	PARASCHEV GETA	BEŢICH, CALĂRAȘILOR NR.214	0722555051	BEŢICH, STR GEORGE ENESCU 152-1602
2	ȘTOICA ADRIAN			BEŢICH, AL PLĂȘANULEII
3	GHEORGHIŢE FLORENTIN			BEŢICH, AL PLĂȘANULEII
4	ELIȘA GABRIELA ADRIAN			BEŢICH, AL PLĂȘANULEII
5	MUSTĂŢE DANIEL			BEŢICH, AL PLĂȘANULEII
6	ANDREAE ANDREAE DEJISA			BEŢICH, AL PLĂȘANULEII
7	DORCAU FLORENTIN			BEŢICH, AL PLĂȘANULEII

INIȚIATOR PLAN URBANISTIC,

NUME PRENUME
PARASCHEV GETA
SEMNĂTURĂ



**Anexa nr. 3 TABEL NOMINAL CU PROPRIETARI PARCELELOR VECINE CU
PARCELA CE A GENERAT PLANUL URBANISTIC**

MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF
PLANIFICARE DEZVOLTARE ȘI STRATEGIE URBANĂ

TABEL NOMINAL CU PROPRIETARI PARCELELOR VECINE CU
PARCELA CE A GENERAT PLANUL URBANISTIC DE DETALIU

Nr.crt	Nume Prenume	Adresa proprietar	Telefon	Adresa Parcele
8	ANACHEE ȘENIȚĂ			BELICA, NR PARTANULI
9	ȘTEFECOSIȚAUCĂ ȘI BUC			BELICA, STR GABRIELĂ ALEXANDRU
10	ȘC. AKT AUTOMATIȘI ȘEL			BELICA, STR GEORGE ȘNEURU
11	DOMITREU VĂDINIA CELȘOANU			BELICA, STR GEORGE ȘNEURU

INIȚIATOR PLAN URBANISTIC,

NUME PRENUME
PRĂȘCĂIU ȘENIȚĂ
SEMNĂTURĂ





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila Tel:+ 4.0239.69.49.47 Fax +4.0239.69.23.94
E-mail: arhitectsef@primariabraila.ro pmb@primariabraila.ro www.primariabraila.ro

Nr. 27104/ 11.11.2022

NOTIFICARE

Către

S. C. Aka Automati S.R.L
Șos. Buzăului nr.102, sector 6 Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Paraschiv Geta în calitate de inițiator, a depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila.

Până la data de 30.11.2022 documentația poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism. Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ța Independenței nr.1, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.Z. Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și prevederile Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila.

PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila Tel:+ 4.0239.69.49.47 Fax +4.0239.69.23.94
E-mail: arhitectsef@primariabraila.ro pmb@primariabraila.ro www.primariabraila.ro

Nr. 27104/ ¹⁴ .11.2022

NOTIFICARE

Către

**S. C Teleconstrucția Lucrări Generale S.A București
Str. Fânului nr.3, sector 6 București**

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Paraschiv Geta în calitate de inițiator, a depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila.

Până la data de 30.11.2022 documentația poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism. Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ța Independenței nr.1, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.Z. Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și prevederile Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila.

PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA

DATA ANUNȚULUI: 09.11.2022



**CONSULTARE ASUPRA
PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL**

INIȚIATORI: PARASCHIV GETA

ELABORATOR: S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUN. BRAILA,
P-ȚA INDEPENDENȚEI, NR. 1, CAMERA 20
IN PERIOADA 09.11.2022 - 30.11.2022 DUPA URMATORUL PROGRAM:
LUNI-JOI INTRE ORELE : 10.00 - 15.00 SI VINERI 10.00-13.00
SAU LA [HTTPS://GIS.PRIMARIABRAILA.RO](https://gis.primariabraila.ro) LA SECTIUNEA :
CONSULTARE PUBLICA / CONSULTARE DOCUMENTATII DE URBANISM

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA :

- VIZUALIZAREA PROPUNERII DE PLAN URBANISTIC ZONAL CU OBIECTIVUL :
"LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b"
LA ADRESA: STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152-LOT 2,
MUNICIPIUL BRAILA

RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE PRIMITE VA FI AFISAT LA AVIZIERUL PRIMĂRIEI MUN. BRAILA IN
TERMEN DE 10 ZILE DE LA DATA TERMINĂRII PERIOADEI DE CONSULTARE A POPULAȚIEI.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:
INSPECTOR KERESTELY EUGEN
PRIMĂRIA MUN. BRAILA, CAM. 20
P-ȚA INDEPENDENȚEI, NR. 1, TELEFON 0239 694947, INT. 121, 0239/ 607463
E-MAIL EUGEN.KERESTELY@PRIMARIABR.RO
[HTTPS://GIS.PRIMARIABRAILA.RO](https://gis.primariabraila.ro) LA SECTIUNEA :
CONSULTARE PUBLICA / CONSULTARE DOCUMENTATII DE URBANISM

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

DATA ANUNȚULUI: 09.11.2022



**CONSULTARE ASUPRA
PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL**

INIȚIATORI: PARASCHIV GETA

ELABORATOR: S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUN. BRAILA,
P-ȚA INDEPENDENȚEI, NR. 1, CAMERA 20

IN PERIOADA 09.11.2022 - 30.11.2022 DUPĂ URMĂTORUL PROGRAM:

LUNI-JOI ÎN TRE ORELE : 10.00 - 15.00 ȘI VINERI 10.00-13.00

SAU LA [HTTPS://GIS.PRIMARIABRAILA.RO](https://gis.primariabraila.ro) LA SECȚIUNEA :

CONSULTARE PUBLICĂ / CONSULTARE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA :

- VIZUALIZAREA PROPUNERII DE PLAN URBANISTIC ZONAL CU OBIECTIVUL :

"LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b"

LA ADRESA: STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152-LOT 2,
MUNICIPIUL BRĂILA

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE PRIMITE VA FI AFIȘAT LA AVIZIERUL PRIMĂRIEI MUN. BRAILA ÎN
TERMEN DE 10 ZILE DE LA DATA TERMINĂRII PERIOADEI DE CONSULTARE A POPULAȚIEI.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:
INSPECTOR KERESTELY EUGEN

PRIMĂRIA MUN. BRĂILA, CAM. 20

P-ȚA INDEPENDENȚEI, NR. 1, TELEFON 0239 694947, INT. 121, 0239/ 607463

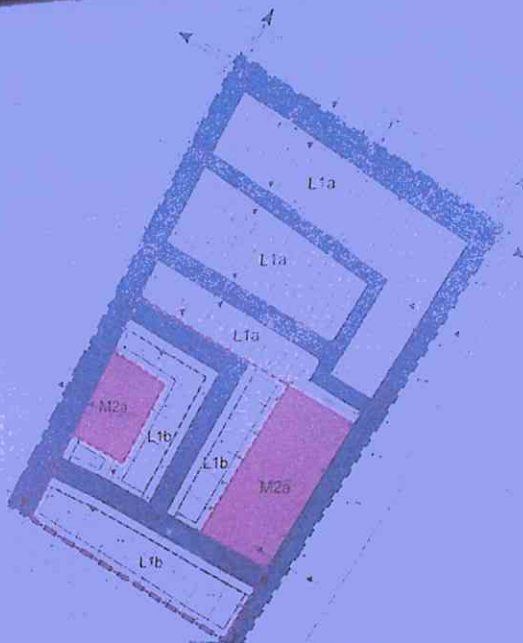
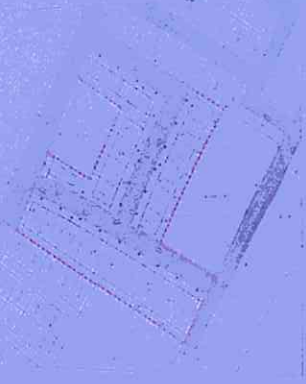
E-MAIL EUGEN.KERESTELY@PRIMARIABR.RO

[HTTPS://GIS.PRIMARIABRAILA.RO](https://gis.primariabraila.ro) LA SECȚIUNEA :

CONSULTARE PUBLICĂ / CONSULTARE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

DATA ANUNȚULUI: 09.11.2022



LEGENDA	
	LOT
	PLATĂ
	DRUM
	SPACIU VERDE
	CORPUS DE APĂ
	REȚEA DE UTILITĂȚI
	GRANIȚĂ
FUNCTIUNI	
	REZIDENȚIALĂ
	COMERCIALĂ
	INDUSTRIALĂ
	UTILITĂȚI PUBLICE
	SPACIU VERDE
	CORPUS DE APĂ

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

INIȚIATORI: PARASCHIV GETA

ELABORATOR: S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUN. BRĂILA,
P-ȚA INDEPENDENȚEI, NR. 1, CAMERA 20
ÎN PERIOADA 09.11.2022 - 30.11.2022 DUPĂ URMĂTORUL PROGRAM:
LUNI-JOI ÎNTE ORELE : 10.00 - 15.00 ȘI VINERI 10.00-13.00
SAU LA [HTTPS://GIS.PRIMARIABRAILA.RO](https://gis.primariabraila.ro) LA SECȚIUNEA :
CONSULTARE PUBLICĂ / CONSULTARE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA :

- VIZUALIZAREA PROPUNERII DE PLAN URBANISTIC ZONAL CU OBIECTIVUL :
"LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b"
LA ADRESA: STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152-LOT 2,
MUNICIPIUL BRĂILA

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE PRIMITE VA FI AFIȘAT LA AVIZIERUL PRIMĂRIEI MUN. BRĂILA ÎN
TERMEN DE 10 ZILE DE LA DATA TERMINĂRII PERIOADEI DE CONSULTARE A POPULAȚIEI.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:
INSPECTOR KERESTELY EUGEN
PRIMĂRIA MUN. BRĂILA, CAM. 20
P-ȚA INDEPENDENȚEI, NR. 1, TELEFON 0239 694947, INT. 121, 0239/ 607463
E-MAIL EUGEN.KERESTELY@PRIMARIABR.RO

[HTTPS://GIS.PRIMARIABRAILA.RO](https://gis.primariabraila.ro) LA SECȚIUNEA :
CONSULTARE PUBLICĂ / CONSULTARE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 12.12.2022 ora 9.30 la camera 16 parter, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de Paraschiv Geta cu obiectivul „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila.

Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în baza Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA



PRIMAR

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 07.12.2022

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitectului Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul cu privire la ședința publică ce va avea loc în data de 12.12.2022 ora 9.30 la camera 16 a Primăriei Municipiului Brăila, având pe ordinea de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatoarei Paraschiv Geta cu obiectivul cu „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila.


ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU


INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

Accasă Hartă străzi Smart City Petiții Online Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. – Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b la adresa George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila

- > Municipiul Brăila
- > Informații de interes public
- > Consiliul Local Municipal
- > Direcții proprii
- > Servicii subordonate
- > Servicii publice subordonate
- > Transparență decizională
- > Proiecte și Strategii
- > Guvernarea Corporativă
- > Recensământul populației și locuințelor 2021
- > Alegeri
- > Proiecte gratuite pentru case

Programări online

P.U.Z. – „Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-1a Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 12.12.2022 ora 9.30 la camera 16 parter, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de Paraschiv Geta cu obiectivul „Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila.

Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în baza Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

InfoBrăila

LOCAL ▾ POLITICA ▾ EVENIMENT ▾ LIFESTYLE ▾ CULTURA ▾ EMISIUNI ▾ AMINTIRI ▾



Acasă > Publicitate > Anunt public

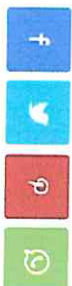
Publicitate

Anunt public

By InfoBrăila 9 decembrie 2022

38 0

Share



Primaria Municipiului Brăila, cu sediul în Piața Independenței nr. 1, anunța publicul interesat că în data de 12.12.2022 ora 9.30 la camera 16 parter se va organiza o sedința publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de Paraschiv Geta cu obiectivul "Lotizare Teren și Schimbare Funcțională din M2a IN L1b" la adresa strada George Enescu nr. 152, 152-lot 2, din municipiul Brăila.

Sedința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în baza legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

TAGS Anunt public

Share



- Advertisement -

MOST POPULAR

Anunt public

9 decembrie 2022



Au baut si s-au batut / Brailean, taiat la ureche cu un pahar intr-un bar

8 decembrie 2022

Anunt public

8 decembrie 2022



Deputatul PNL Alexandru Popa: "Camera Deputatilor a aprobat astazi proiectul de Lege care permite unitatilor de invamamant sa inchirieze bazele lor sportive organizatilor sau..."

7 decembrie 2022

ORDINEA DE ZI
PRIVIND ȘEDINȚA PUBLICĂ
DIN DATA DE 12.12.2022

Prezentare și discuții pentru documentațiile de urbanism:

1. **P.U.Z** - „ Desființare Corp C2 și Construire Depozit (P) cu Structură Metalică Ușoară pentru Depozitare Produse Industriale” la adresa str. Șoseaua Rm Sărat nr.86, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaciou Arhitectura S.R.L. – inițiator S.C. Locket Trading S.R.L.
2. **P.U.Z** - „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaciou Arhitectura S.R.L. S.R.L. – inițiator Paraschiv Geta.
3. **P.U.D.** - „ Desființare Corpuri C1,C2,C3, Construire Locuință Parter și Împrejmuire Teren” la adresa str. Alecu Russo nr.64 Lot 2 din Municipiul Brăila, S.C. Imbaciou Arhitectura S.R.L. – inițiator Rusu Ariana Andreea.





ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU


INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Anexa nr.4 TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ

TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ

12.12.2022 ora 09.30

Nr. Crt.	Participanți	Adresa	E-mail	Nr. Telefon	Semnătură/ Observații
1.					
2.	Rosse DON	Alecu Rucos HROGA	raelucarus19te@gmail.com	0716709591	
3.	COSSTANIN DIMAZA	LI. 2700 COVICIET NR.2	adacostinos@yahoo.com	0728240682	
4.	MACEDON MIHEL	Sos Ru Sarda Nr 86	mihel-macedon@blackflora.com	0741077792	
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 12.12.2022 ora 10.00

Sediu: Primăria Municipiului Brăila, P-ța Independenței nr.1 camera nr.16.

Subsemnatul, Eugen Kerestely, inspector în cadrul Compartimentului Planificare Dezvoltare și Strategii Urbane a participat la ședința publică ce a avut ca ordine de zi următoarele documentații de urbanism:

1. P.U.Z - „ Desființare Corp C2 și Construire Depozit (P) cu Structură Metalică Ușoară pentru Depozitare Produse Industriale” la adresa str. Șoseaua Rm Sărat nr.86, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. – inițiator S.C. Locket Trading S.R.L.
2. P.U.Z - „ Lotizare teren și Schimbare Funcțională din M2a în L1b” la adresa str. George Enescu nr.152, 152-Lot 2, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. S.R.L. – inițiator Paraschiv Geta.
3. P.U.D. - „ Desființare Corpuri C1,C2,C3, Construire Locuință Parter și Împrejmuire Teren” la adresa str. Alecu Russo nr.64 Lot 2 din Municipiul Brăila, S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. – inițiator Rusu Ariana Andreea.

În sala de ședințe au fost prezente 4 persoane.

Nu au fost făcute observații din partea publicului cu privire la documentațiile urbanistice ce au făcut obiectul ședinței publice.

Participanți,

Kerestely Eugen
Rusu Ion pentru Rusu Ariana Andreea
Macedon Mirel pentru S.C. Locket Trading S.R.L.
Constantin Daniela pentru Paraschiv Geta

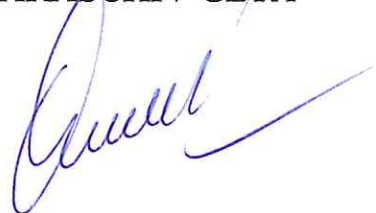


IMPUTERNICIRE

PARASCHIV GETA, cu domiciliul in Braila, cal. Calarasilor nr. 214, posesoare C.I. seria XR nr. 435925, proprietara terenului situat in Braila, str. George Enescu nr. 152, nr. 152 – Lot 2, imputernicesc pe Constantin Daniela, care se legitimeaza cu C.I. seria XR nr. 657322, sa semneze pentru terenul mai sus mentionat documente aferente proiectului "Lotizare Teren si Schimbare Functionala din M2a in L1b".

10.12.2022

PARASCHIV GETA



CATRE,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BRAILA

M. Kerastely
06.09.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA
ARHITECT SEF
NR. 27104
ZIUA 06 LUNA 09 ANUL 2022

ADRESA

SUBSEMNATA, PARASCHIV GETA, CU DOMICILIUL ÎN JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, CALEA CĂLĂRAȘILOR, NR. 214, ÎN CALITATE DE PROPRIETARI / DEZVOLTATOR AL IMOBILULUI AMPLASAT ÎN JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2.

SOLICITA DEMARAREA PROCEDURII PRIVIND CONSULTATAREA POPULATIEI SI PREZETAREA DOCUMENTATIEI DE URBANISM - P.U.Z., CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 1018 DIN 16.08.2022 IN SCOPUL: "LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN M2a IN L1b", IN VEDEREA ANALIZARII SI APROBARII IN CADRUL C.L.M.

TEL. 0722 555 051

06.09.2022
DATA

SEMNATURA
[Signature]

M. Kerastely
06.09.2022.

7747/06.09.2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

NR. 22476 din 16/08/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 108 din 16/08/2022

ÎN SCOPUL: LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) PARASCHIV GETA, cu domiciliul*2) /-sediu- în județul BRĂILA, municipiul /-orașul-/ comuna BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada CALEA CĂLĂRAȘILOR, nr. 214, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 22476 din 19/07/2022,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul BRĂILA, municipiul / orașul/ comuna BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada GEORGE ENESCU, nr. 152, 152 - LOT2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCİARĂ: 96465; , FIȘA BUNULUI IMOBIL , NR. CADASTRAL: 96465; ,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza Plan Urbanistic General, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr.2/2001, prelungită prin HCLM nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018, ,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : - imobil format din teren în suprafață de 12305,00 mp și construcțiile situate pe acesta conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare Nr. 96465/19.07.2022;

servituți/ sarcini : nu sunt;

situarea imobilului : - în intravilanul Municipiului Brăila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : PUZ "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA- CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA, ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE" aprobat prin HCLM NR. 593/29.10.2020;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:- teren categoria de folosință - curți construcții;

destinații admise: - instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii sociale, colective și personale; - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; - lăcașuri de cult; - comerț cu amănuntul; - activități manufacturiere; - depozitare mic-grös; - hoteluri, pensiuni, agenții de turism; - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; - sport și recreere în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; - spații plantate - scuaruri; - locuințe cu partiu obișnuit; - locuințe cu partiu special;

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea

Certificatul de urbanism

de la data de ____ / ____ / ____ până la data de ____ / ____ / ____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

Data prelungirii valabilității: ____ / ____ / ____
Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____ / ____ / ____
Transmis solicitantului la data de ____ / ____ / ____ direct/prin poșta.

Notă:

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, sau, după caz în copie conformă cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

 alimentare cu apă - Compania de Utilități Publice "Dunărea" gaze naturale - Distrigaz Sud - Rețele

Alte avize/acorduri

 canalizare - Compania de Utilități Publice "Dunărea" telefonizare - Orange Romania Communications Transport gaze naturale - Transgaz - Exploatarea Teritorială Brăila alimentare cu energie electrică - Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Brăila salubritate - S.U.P.A.G.L. - Brăila Transport energie electrica - Transelectrica - UTT Constanța alimentare cu energie termică transport urban - BRAICAR SA

d.2) avize și acorduri privind:

 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

 - acordul notarial al vecinilor conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991; - aviz de oportunitate; - autorizație de desființare; - adeverință reconfirmare adresă poștală; - aviz Direcția Tehnică, cu privire la accesul auto; - aviz Inspectoratul Județean de Poliție Brăila; - aviz de oportunitate;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

 - studiu geotehnic; - PUZ aprobat în CLM;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

 - aviz APM Brăila

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

 taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investiției - taxa pentru autorizația de construire : 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe sau 1,00% din valoarea investiției pentru alte destinații decât cea de locuințăPrezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGANARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 52 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 1006084 din 19/07/2022 diferență tx. CU = 77 lei achitat cu chit.nr. 1005276/02.06.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 16/08/2022.

3. REGIMUL TEHNIC:

amplasamentul este situat, conf. PUG, în UTR nr. 2, cu POT_{max} = 45% și CUT_{max} = 0,65; Indicatorii urbanistici avizati prin PUZ : Subzona M2a -funcțiuni mixte - servicii, depozitare - POT_{max} = 35% și CUT_{max} = 3,0;

- se solicită LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b;
- se va elabora o documentație PUZ în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 "privind amenajarea teritoriului și urbanismul" cu modificările și completările ulterioare; - PUZ, aprobat de CLM Brăila în baza unui aviz de oportunitate ;
- lotizarea se va face conform ART. 30 al.(2) din RGU „Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- se vor respecta prevederile Codului civil privind scurgerea apelor pluviale, vederea directă și indirectă și amplasarea construcției față de linia de hotar (0,60 m);
- numărul și configurația acceselor carosabile se vor determina conform Anexei nr. 4 din RGU;
- se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform art.33 și Anexei nr.5 din RGU; suprafețele parcajelor se vor stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- se vor asigura spații verzi și plantate, conf. art. 34 și anexei 6 din RGU;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerentă” și „eleganță”;
- sunt interzise folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic ondulat); - se vor respecta condițiile din avizele și acordurile solicitate;
- materialele folosite vor asigura rezistența și stabilitatea construcțiilor în timp;
- cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de utilități trebuie introduse în subteran conform H.G. Nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525/1996;
- se va respecta Legea nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr.691/1459/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor
- documentația va cuprinde și lucrările pentru organizarea de șantier, fără afectarea domeniului public, drumuri de acces sau alte terenuri;

Notă: valabilitatea avizelor și acordurilor obținute prin Certificatul de Urbanism Nr. 1125 din 04.06.2021 se menține, cu condiția realizării lucrărilor în conformitate cu documentația tehnică ce a stat la baza emiterii respectivului Certificat de Urbanism.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:
"LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agencia pentru Protecția Mediului - Brăila, B-dul Independenței, nr.14, bl. B5, telefon 0239/616899.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiteria certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiterie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteria certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

OBIECTIV : LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNCȚIONALĂ DIN M2A ÎN L1B

AMPLASAMENT : JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR.
GEORGE ENESCU, NR. 152, 152-LOT2 -
NRC. 96465

BENEFICIAR : PARASCHIV GETA

FAZA : C.U.

PROIECTANT : IMBACIU ARHITECTURA SRL

PROIECT NR : 9 /2021

DATA : APRILIE / 2021

EXEMPLARUL : /2

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI C.U.

PIESE SCRISE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

MEMORIU TEHNIC – NECESAR EMITERII CERTIFICATULUI DE URBANISM

PIESE DESENATE

PLANSA – U0.1	PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE SC. 1:50 000, SC. 1:25 000
PLANSA – U0.2	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G APROBAT – MUN. BRAILA SC. 1:50 000
PLANSA – U0.3	PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ETERRA, P.U.Z. - CENTURA BRAILA SC. 1:5000
PLANSA – U0.4	PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL SC. 1:1000

MEMORIU TEHNIC

NECESAR EMITERII CERTIFICATULUI DE URBANISM

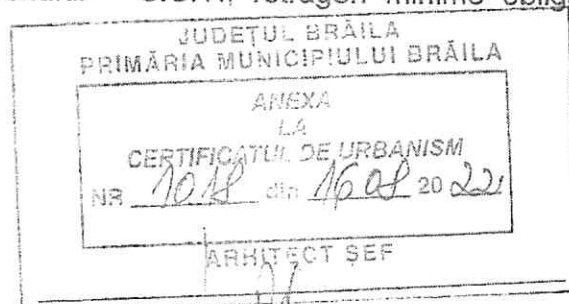
OBIECTIV :	LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNȚIONALĂ DIN M2A ÎN L1B
AMPLASAMENT :	JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152-LOT2 - NRC. 96465
BENEFICIAR :	PARASCHIV GETA
PROIECTANT :	IMBACIU ARHITECTURA SRL

Beneficiarul, Paraschiv Geta, detin in proprietate, conform „**ACTULUI DE ALIPIRE - AUTENTIFICAT SUB NR. 614 / 15.03.2021**”, teren intravilan in suprafata de 12305 m², Jud.Braila, Mun. Braila, Strada George Enescu, Nr. 152, 152-lot 2, identificat cu NR. CAD 96465, teren categoria de folosinta “curti – constructii”.

Pe amlasament sunt edificate doua constructii, pentru acestea s-a intocmit un certificat de urbanism separat pentru a urma demersurile demolarii acestora.

Pe acest teren se propun urmatoarele :

- Schimbarea functionala a terenului din „M2a – functiuni mixte – servicii, depozitare” in „L1b – Locuinte individuale pe parcela cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de contituire”;
- Lotizarea terenului in 24 de loturi cu suprafete cuprinse intre 274m² - 472m²
- Se propun doua strazi cu un profil de 12m ce va uni Str. George Enescu la vest si Str. Grigore Alexandrescu pentru a face acces catre noile loturi de locuire, drumul propus va fi cu sens dublu si are un profil carosabil de 7,00m, 1,00 m stanga-dreapta spatiu verde si 1,50 m stanga – dreapta spatiu pietonal;
- Se vor realiza accese pietonale si auto catre toate loturile create;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;

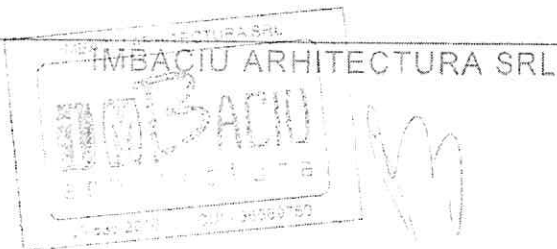


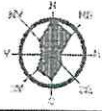
LIMITE SI VECINATATI:

- o La N: PROPRIETATI PRIVATE
- o La S: PROPRIETATI PRIVATA
- o La E: STR. GRIGORE ALEXANDRESCU SI PROPRIETATI PRIVATE
- o La V: STR. GEORGE ENESCU SI PROPRIETATE PRIVATA

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - CENTURA - APROBAT HCLM nr. 593 din 29.10.2020		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ	
CRT.	U.T.R. 2	CRT.	- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	CRT.	- L1b - Locuințe individuale pe parcele cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire
P.O.T. _{max}	45.00 %	P.O.T. _{max}	35.00 %	P.O.T.	60% (înșiruit), 45% (cuplat), 40% (izolat)
C.U.T. _{max}	0.65	C.U.T. _{max}	3.00	C.U.T.	2.00 (înșiruit), 1.4 (cuplat), 1.3 (izolat)

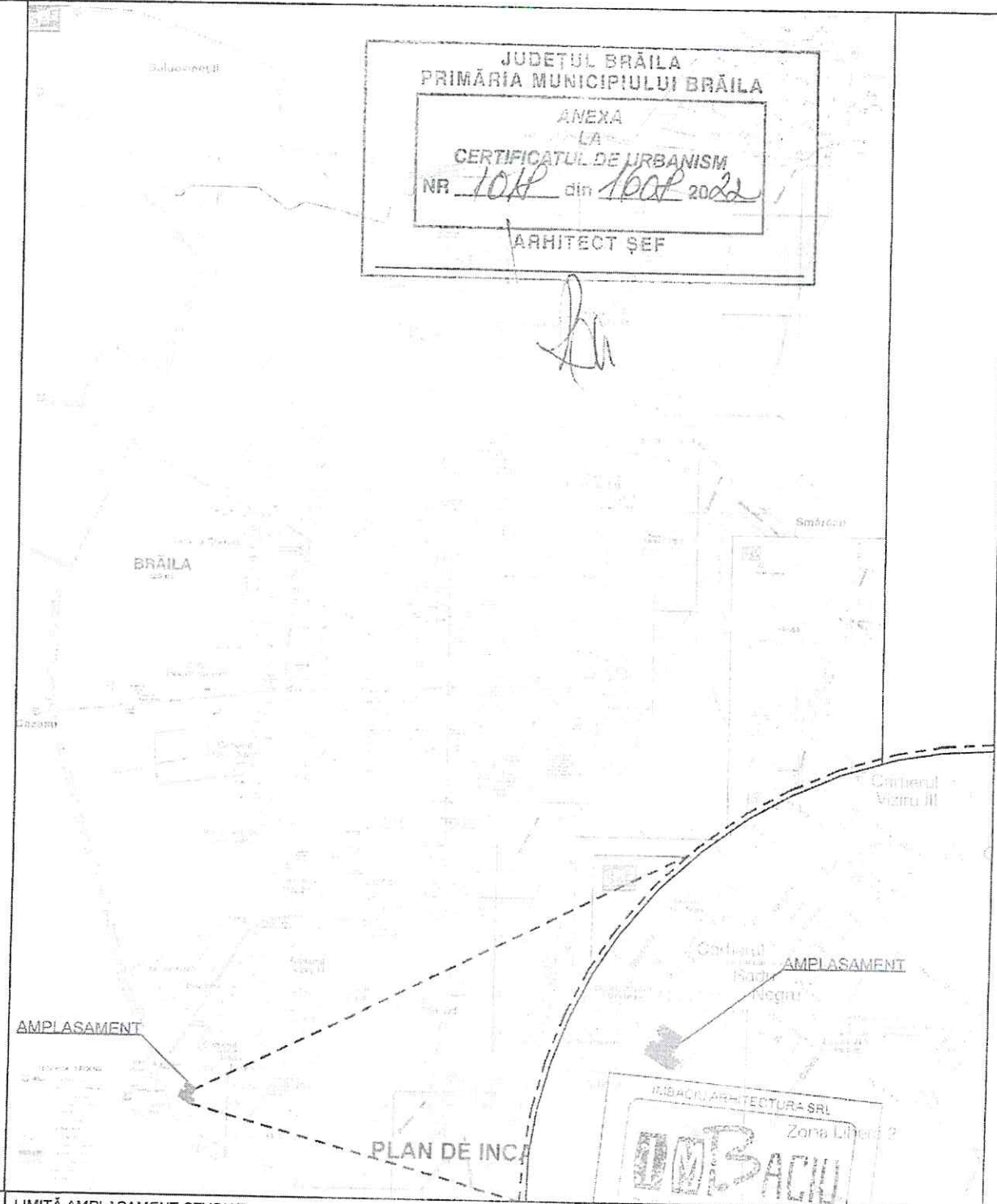
INTOCMIT:





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1018 din 16.04.2022
ARHITECT ȘEF

[Handwritten signature]

LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 12 305 m²



BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b

NR. PR.
9
2021

MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2

FAZA
C.U.

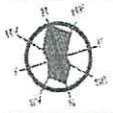
TITLU PLANȘĂ
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.
U0.1

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT		1:50 000 1:25 000
PROIECTAT	S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.	DATA APRILIE 2021
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

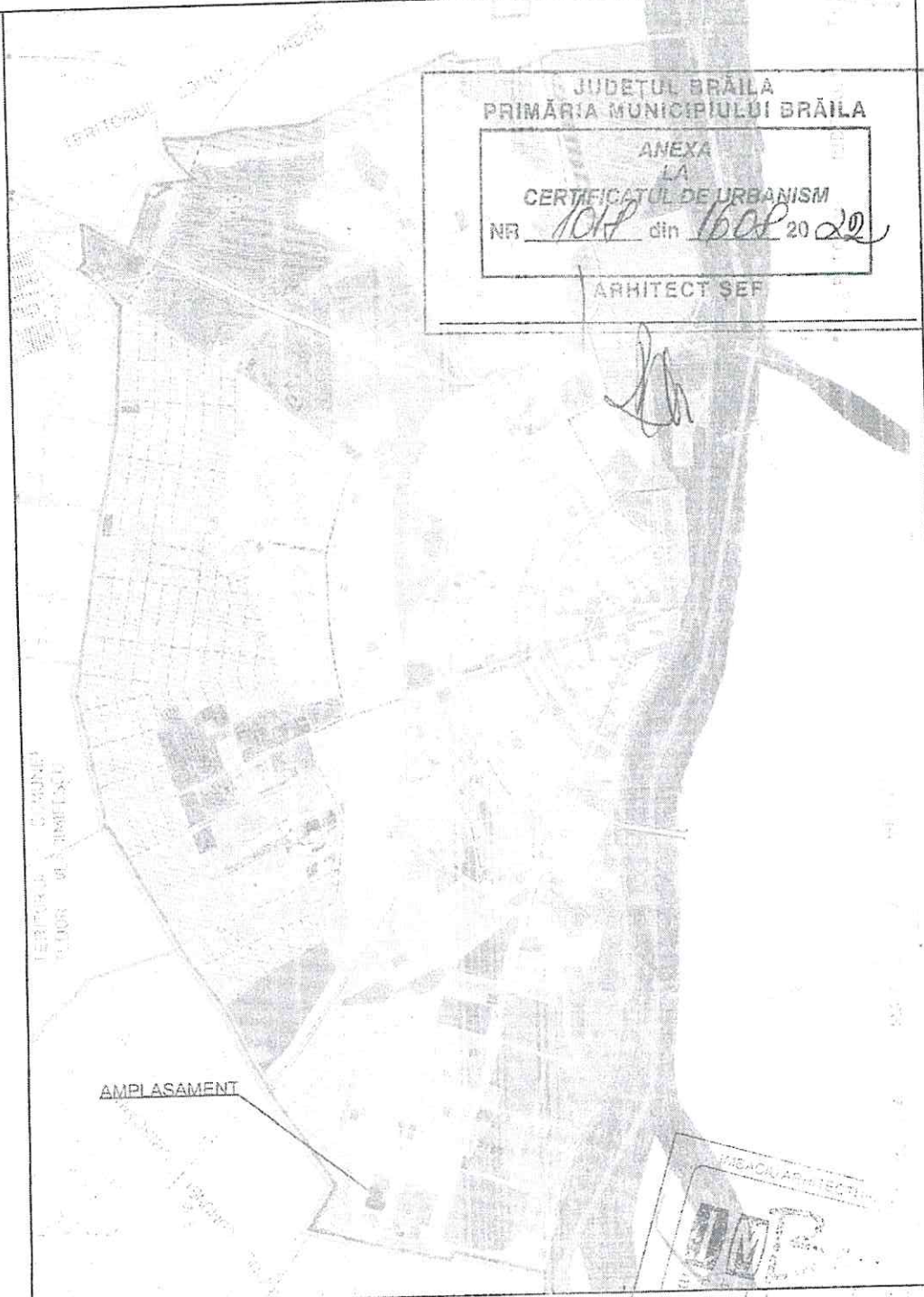
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

U0.2



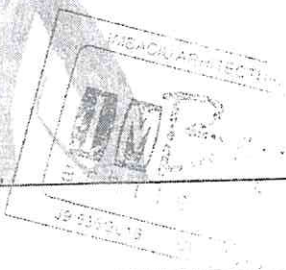
JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1018 din 16.08.2020

ARHITECT SEF

[Handwritten signature]

AMPLASAMENT



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 12 305 m²



BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b

NR. PR.
9
2021
FAZA
C.U.

MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2

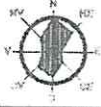
SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT		1:50 000
PROIECTAT	S.C. IMBACIU ARHITECTURA S R L	DATA APRILIE 2021
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

TITLU PLANSA
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

NR. PL.
U0.2

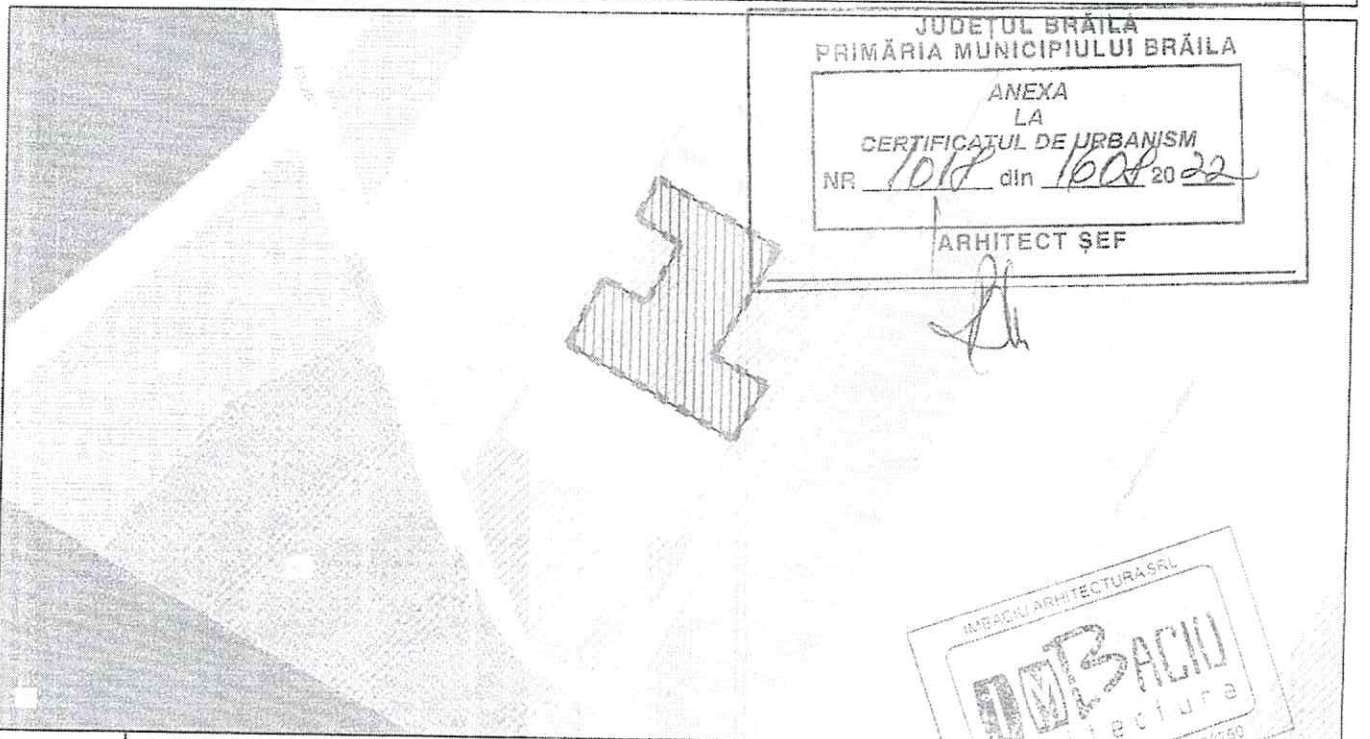
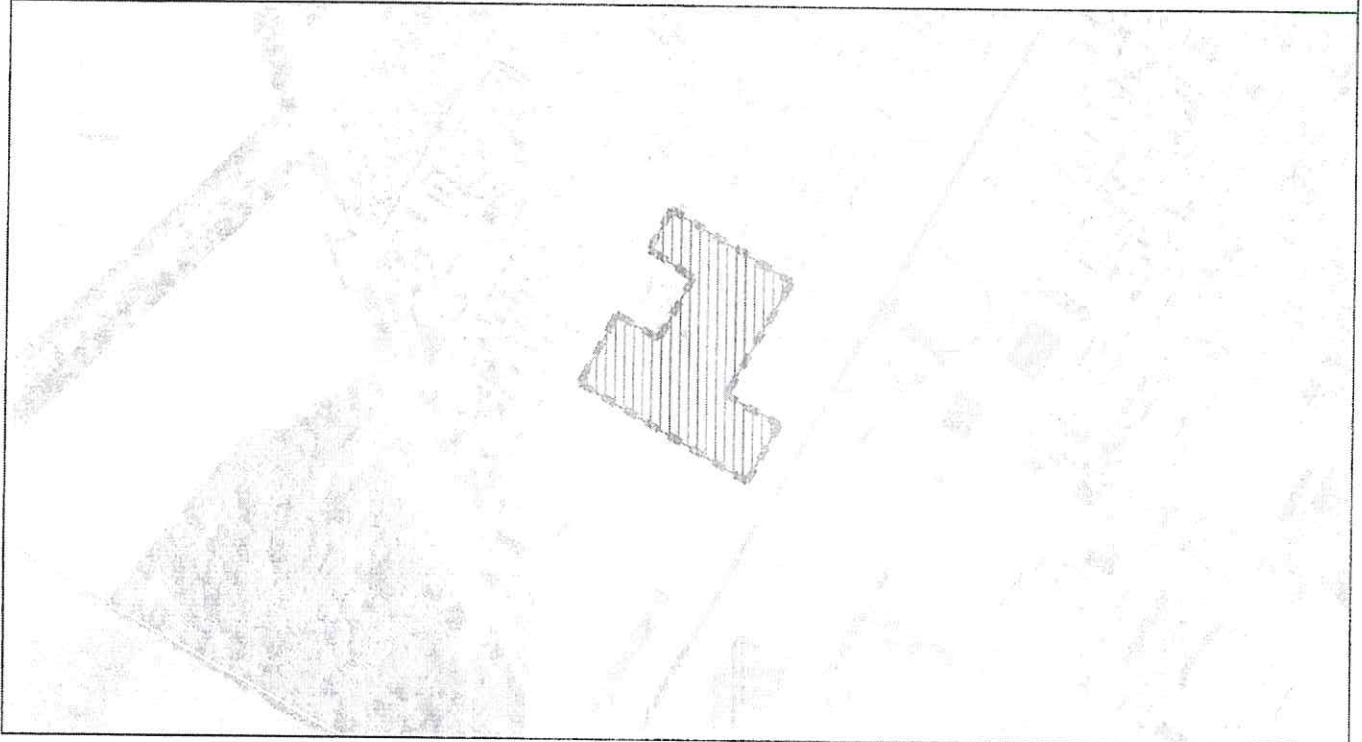
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ACTUALIZARE
P.U.G. MUN. BRĂILA - ÎN CURS DE AVIZARE

U0.3



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1018 din 16.04 2022

ARHITECT ȘEF



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT - SUPRAFAȚĂ = 12 305 m²



BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b**

NR. PR.
9
2021

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT		1:5000
PROIECTAT	S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.	DATA APRILIE 2021
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2

FAZA
C.U.

TITLU PLANȘA
**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ACTUALIZARE P.U.G. MUN. BRĂILA -
ÎN CURS DE AVIZARE**

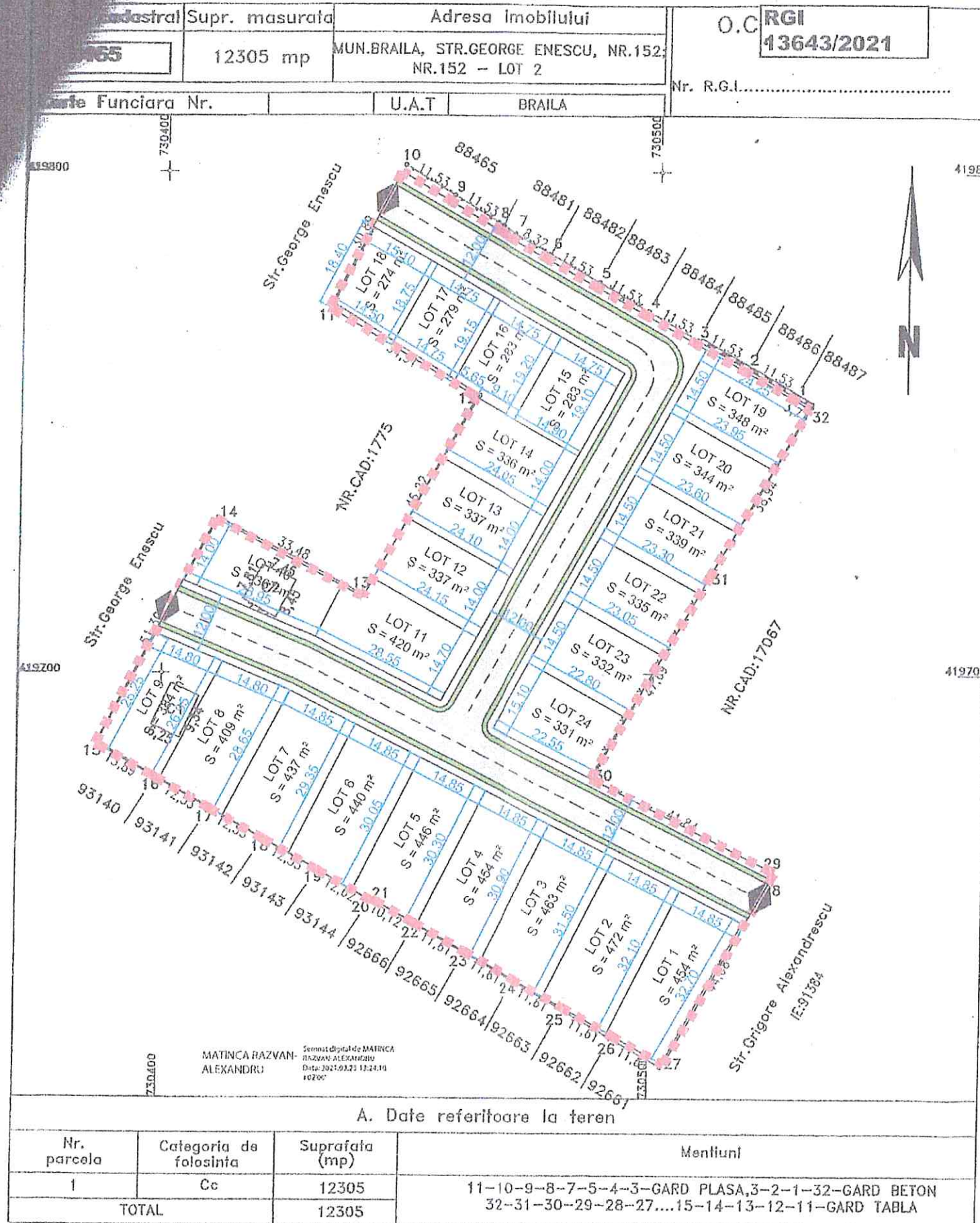
NR. PL.
U0.3

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	12305	11-10-9-8-7-5-4-3-GARD PLASA,3-2-1-32-GARD BETON 32-31-30-29-28-27....15-14-13-12-11-GARD TABLA
TOTAL		12305	

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

U0.4

LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT - SUPRAFATA = 12305 m ²
	ACCES/IESIRE - AMPLASAMENT
	CIRCULATIE CAROSABILA
	CIRCULATIE PIETONALA
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT



INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - CENTURA - APROBAT HCLM nr. 593 din 29.10.2020		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ	
CRT.	U.T.R. 2	CRT.	- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	CRT.	- L1b - Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire
P.O.T.	45.00 %	P.O.T.	35.00 %	P.O.T.	60%(înșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)
C.U.T.	0.65	C.U.T.	3.00	C.U.T.	2.00(înșiruit), 1.4(cuplat), 1.3(izolat)

BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

<p>TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b</p>	<p>NR. PR. 9 2021</p>
<p>MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2</p>	<p>FAZA C.U.</p>
<p>TITLU PLANȘA PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL</p>	<p>NR. PL. U0.4</p>

SPECIFICAȚIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT		1:1000
PROIECTAT	S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	APRILIE 2021

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 11822 din 04, 06, 2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1125 din 04, 06, 2021

ÎN SCOPUL: LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) PARASCHIV GETA, cu domiciliul*2) /-sediul în județul BRĂILA, municipiul /-orașul/ comuna BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada CALEA CĂLĂRAȘILOR, nr. 214, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 11822 din 21/04/2021,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul BRĂILA, municipiul / orașul/ comuna BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada GEORGE ENESCU, nr. 152, 152 - LOT 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCİARĂ: 96465; , FIȘA BUNULUI IMOBIL , NR. CADASTRAL: 96465;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr.2/2001, prelungit prin HCLM nr.16/2011, HCLM nr.361/2012, HCLM nr.430/2015 și HCLM nr.607/2018, ,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : - imobil format din teren în suprafață de 12305,00 mp și construcțiile situate pe acesta conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare Nr. 96465/20.04.2021;

servituți/ sarcini : nu sunt;

situarea imobilului : - în intravilanul Municipiului Brăila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate) : PUZ "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA- CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA, ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE" aprobat prin HCLM NR. 593/29.10.2020;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:- teren categoria de folosință - curți construcții;

destinații admise: - instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; - servicii sociale, colective și personale; - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; - lăcașuri de cult; - comerț cu amănuntul; - activități manufacturiere; - depozitare mic-gros; - hoteluri, pensiuni, agenții de turism; - restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; - sport și recreere în spații acoperite; - parcaje la sol și multietajate; - spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; - spații plantate - scuaruri; - locuințe cu partiu obișnuit; - locuințe cu partiu special;

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

amplasamentul este situat, conf. PUG, în UTR nr. 2, cu POT_{max}. = 45% și CUT_{max}. = 0,65; Indicatorii urbanistici avizati prin PUZ : Subzona M2a -funcțiuni mixte - servicii, depozitare - POT_{max}. = 35% și CUT_{max}. = 3,0;

- se solicită LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b;
- se va elabora o documentatie PUZ în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 "privind amenajarea teritoriului și urbanismul" cu modificările și completările ulterioare; - PUZ, aprobat de CLM Brăila în baza unui aviz de oportunitate ;
- lotizarea se va face conform ART. 30 al.(2) din RGU „Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; - c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- se vor respecta prevederile Codului civil privind scurgerea apelor pluviale, vederea directă și indirectă și amplasarea construcției față de linia de hotar (0,60 m);
- numărul și configurația acceselor carosabile se vor determina conform Anexei nr. 4 din RGU;
- se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform art.33 și Anexei nr.5 din RGU; suprafețele parcajelor se vor stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- se vor asigura spații verzi și plantate, conf. art. 34 și anexei 6 din RGU;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de „coerență” și „elegantă”;
- sunt interzise folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic ondulat); - se vor respecta condițiile din avizele și acordurile solicitate;
- materialele folosite vor asigura rezistența și stabilitatea construcțiilor în timp;
- cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de utilități trebuie introduse în subteran conform H.G. Nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525/1996;
- se va respecta Legea nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr.691/1459/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor
- documentatia va cuprinde și lucrarile pentru organizarea de șantier, fără afectarea domeniului public, drumuri de acces sau alte terenuri;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:

"LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia pentru Protecția Mediului - Brăila, B-dul Independenței, nr.14, bl. B5, telefon 0239/616899.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă - CUP
Dunarea

gaze naturale - ENGIE Romania Alte avize/acorduri

canalizare - CUP Dunarea

telefonizare - Telekom -

alimentare cu energie electrică -
SDEE Muntenia Nord SA

salubritate - SUPAGL -

alimentare cu energie termică

transport urban - BRAICAR SA -

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- acordul notarial al vecinilor conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991;

- autorizație de desființare;

- adeverință reconfirmare adresă poștală;

- aviz Direcția Tehnică, cu privire la accesul auto;

- aviz Inspectoratul Județean de Poliție Braila;

- aviz de oportunitate;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- studiu geotehnic;

- PUZ aprobat în CLM;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); X

-

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- taxă timbru de arhitectură : 0,05% din valoarea investiției;

- taxă pentru autorizația de construire : 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe sau 1,00% din valoarea investiției pentru alte destinații decât cea de locuință

-

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.


PRIMAR
VIOREL MARIAN DRAGOMIR
 L.S.

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 258 lei, conform Chitanței / ~~OP~~ nr. 1004321 din 21/04/2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

04/06/2021

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____ / ____ / ____ până la data de ____ / ____ / ____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

Data prelungirii valabilității: ____ / ____ / ____
Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____ / ____ / ____
Transmis solicitantului la data de ____ / ____ / ____ direct/prin poșta.

Notă:

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

OBIECTIV : LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNȚIONALĂ DIN M2A ÎN L1B

AMPLASAMENT : JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR.
GEORGE ENESCU, NR. 152, 152-LOT2 -
NRC. 96465

BENEFICIAR : PARASCHIV GETA

FAZA : C.U.

PROIECTANT : IMBACIU ARHITECTURA SRL

PROIECT NR : 9 /2021

DATA : APRILIE / 2021

EXEMPLARUL : 2/2

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI C.U.

PIESE SCRISE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

MEMORIU TEHNIC – NECESAR EMITERII CERTIFICATULUI DE
URBANISM

PIESE DESENATE

PLANSA – U0.1	PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE SC. 1:50 000, SC. 1:25 000
PLANSA – U0.2	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G APROBAT – MUN. BRAILA SC. 1:50 000
PLANSA – U0.3	PLAN DE INCADRARE IN ZONA – ETERRA, P.U.Z. - CENTURA BRAILA SC. 1:5000
PLANSA – U0.4	PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL SC. 1:1000

MEMORIU TEHNIC

NECESAR EMITERII CERTIFICATULUI DE URBANISM

OBIECTIV :	LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNȚIONALĂ DIN M2A ÎN L1B
AMPLASAMENT :	JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152-LOT2 - NRC. 96465
BENEFICIAR :	PARASCHIV GETA
PROIECTANT :	IMBACIU ARHITECTURA SRL

Beneficiarul, Paraschiv Geta, detin in proprietate, conform „**ACTULUI DE ALIPIRE - AUTENTIFICAT SUB NR. 614 / 15.03.2021**”, teren intravilan in suprafata de 12305 m², Jud.Braila, Mun. Braila, Strada George Enescu, Nr. 152, 152-lot 2, identificat cu NR. CAD 96465, teren categoria de folosinta “curti – constructii”.

Pe amlasament sunt edificate doua constructii, pentru acestea s-a intocmit un certificat de urbanism separat pentru a urma demersurile demolarii acestora.

Pe acest teren se propun urmatoarele :

- Schimbarea functionala a terenului din „M2a – functiuni mixte servicii, depozitare” in „L1b – Locuinte individuale pe parcela cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de contituire”;
- Lotizarea terenului in 24 de loturi cu suprafete cuprinse intre 274m² - 472m²;
- Se propun doua strazi cu un profil de 12m ce va uni Str. George Enescu la vest si Str. Grigore Alexandrescu pentru a face acces catre noile loturi de locuire, drumul propus va fi cu sens dublu si are un profil carosabil de 7,00m și 1,00 m stanga-dreapta spatiu verde si 1,50 m stanga - dreapta spatiu pietonal;
- Se vor realiza accese pietonale si auto catre toate loturile create;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA

ANEXA

CERTIFICAT DE URBANISM

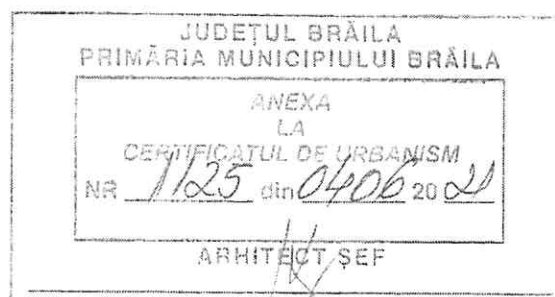
LIMITE SI VECINATATI:

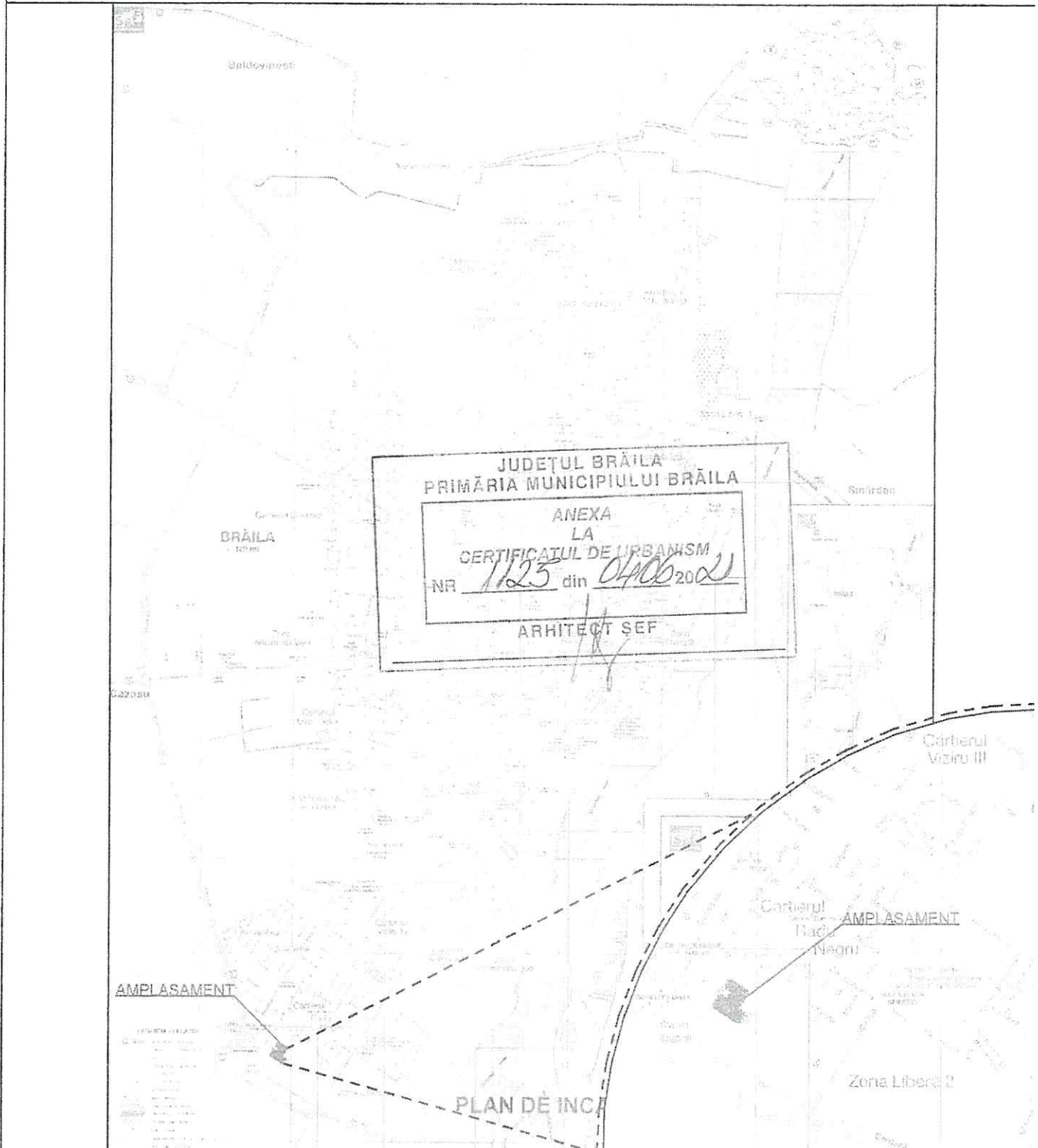
- o La N: PROPRIETATI PRIVATE
- o La S: PROPRIETATI PRIVATA
- o La E: STR. GRIGORE ALEXANDRESCU SI PROPRIETATI PRIVATE
- o La V: STR. GEORGE ENESCU SI PROPRIETATE PRIVATA

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - CENTURA - APROBAT HCLM nr. 593 din 29.10.2020		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPOS	
CRT.	U.T.R. 2	CRT.	- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	CRT.	- L1b - Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire
P.O.T. _{0,22}	45.00 %	P.O.T. _{0,34}	35.00 %	P.O.T.	60%(înșiruit), 45%(cuplat), 40%(izolat)
C.U.T. _{0,20}	0.65	C.U.T. _{0,44}	3.00	C.U.T.	2.00(înșiruit), 1.4(cuplat), 1.3(izolat)

INTOCMIT:

IMBACIU ARHITECTURA SRL



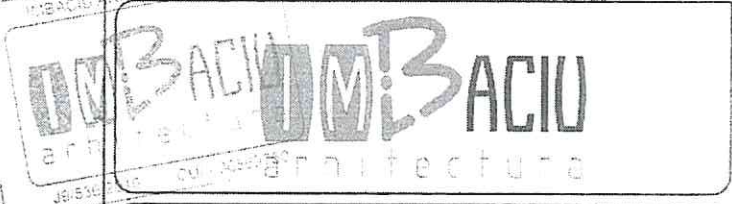


JUDEȚUL BRĂILA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 NR. 1123 din 04.06.2021

ARHITECT ȘEF

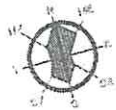
LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
 SUPRAFAȚĂ = 12 305 m²



BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

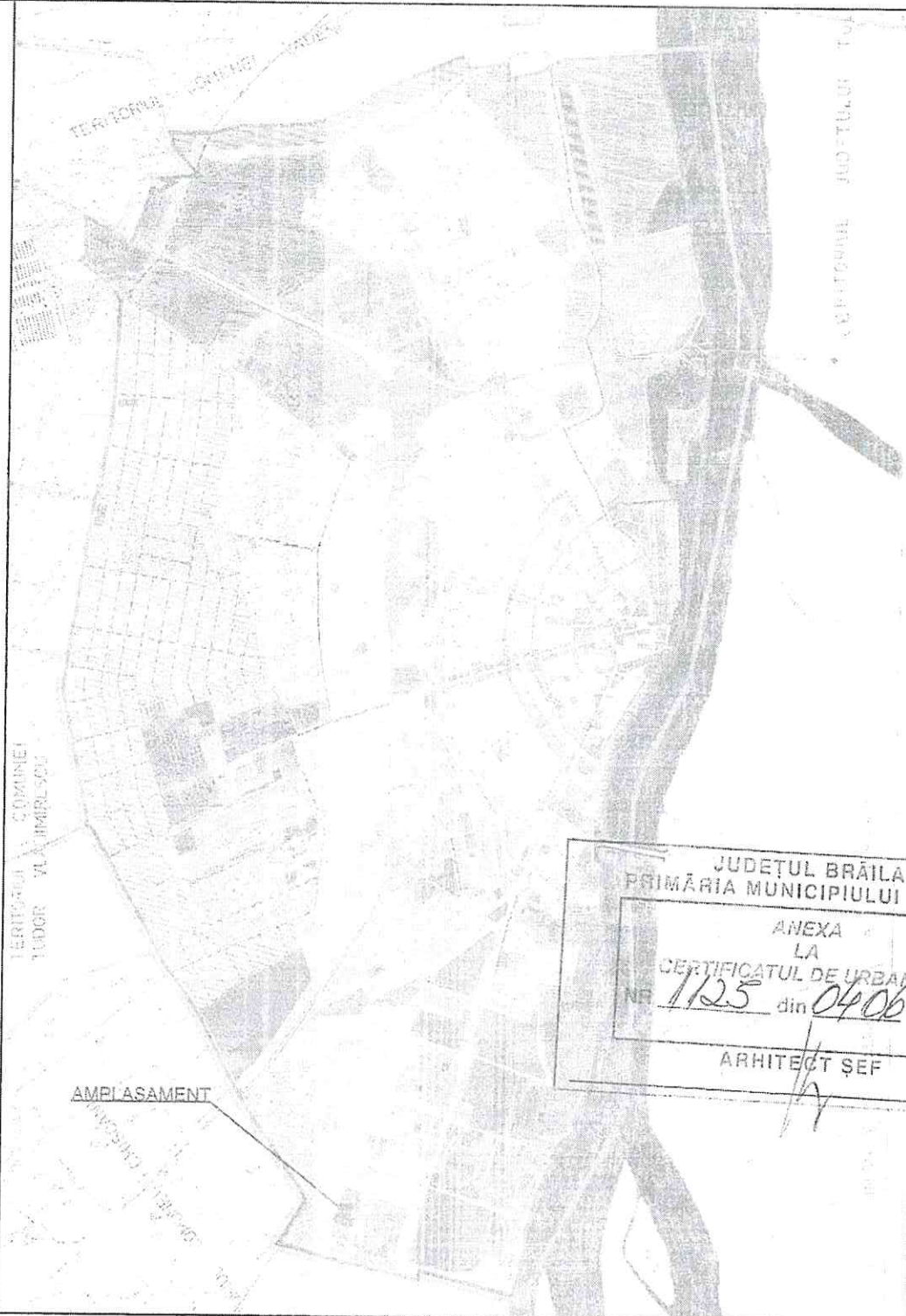
TITLU PROIECT	NR. PR. 9 2021
LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b	
MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152. 152 - LOT 2	FAZA C.U.
TITLU PLANȘA	NR. PL. U0.1
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT		1:50 000 1:25 000
PROIECTAT	S.C.IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.	DATA APRILIE 2021
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	



PLAN DE ÎNCADRARE
ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

U0.2



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1125 din 04.06.2021
ARHITECT ȘEF

LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
SUPRAFAȚĂ = 12 305 m²



MARIUS BACIU
architecture

BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b**

NR. PR.
9
2021

FAZA
C.U.

MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2

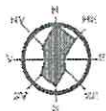
TITLU PLANȘA
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

NR. PL.
U0.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT		1:50000
PROIECTAT	S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.	DATA APRILIE 2021
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

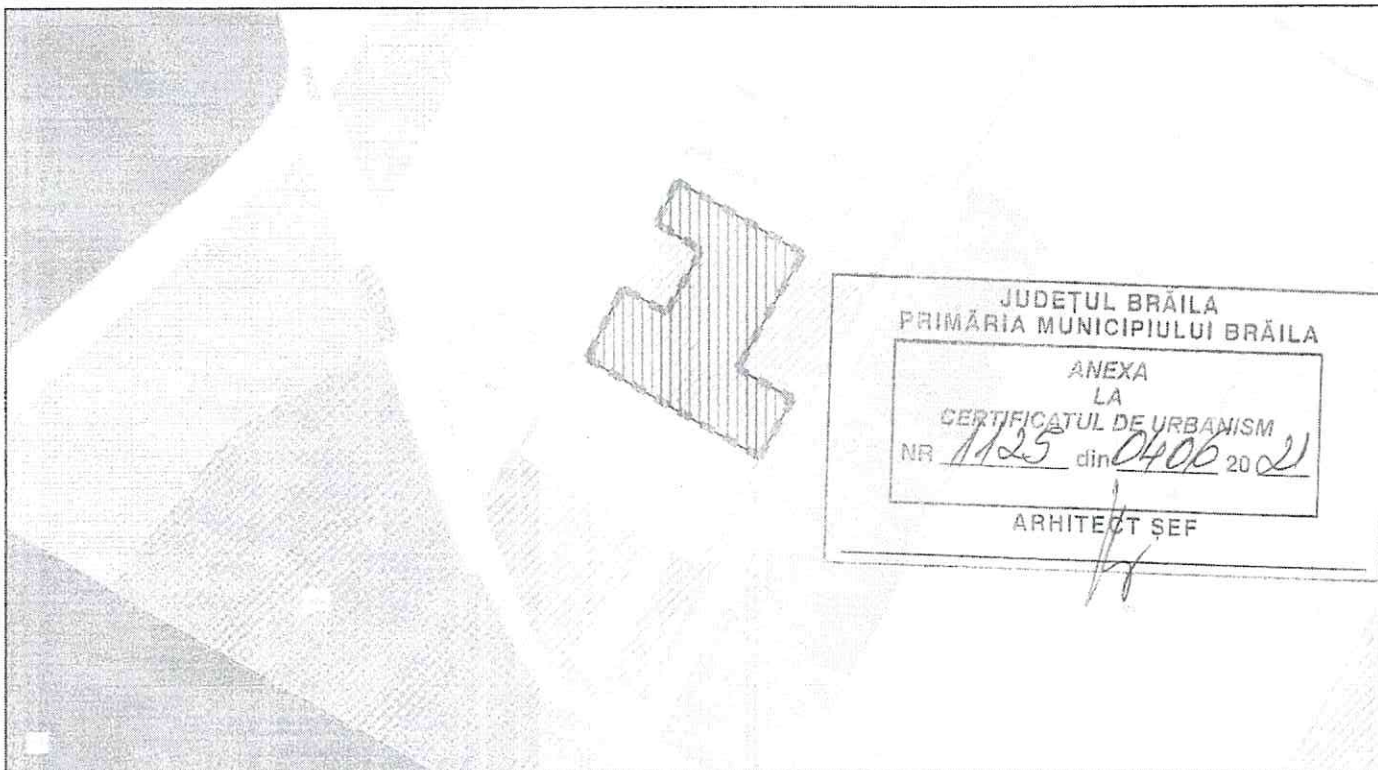
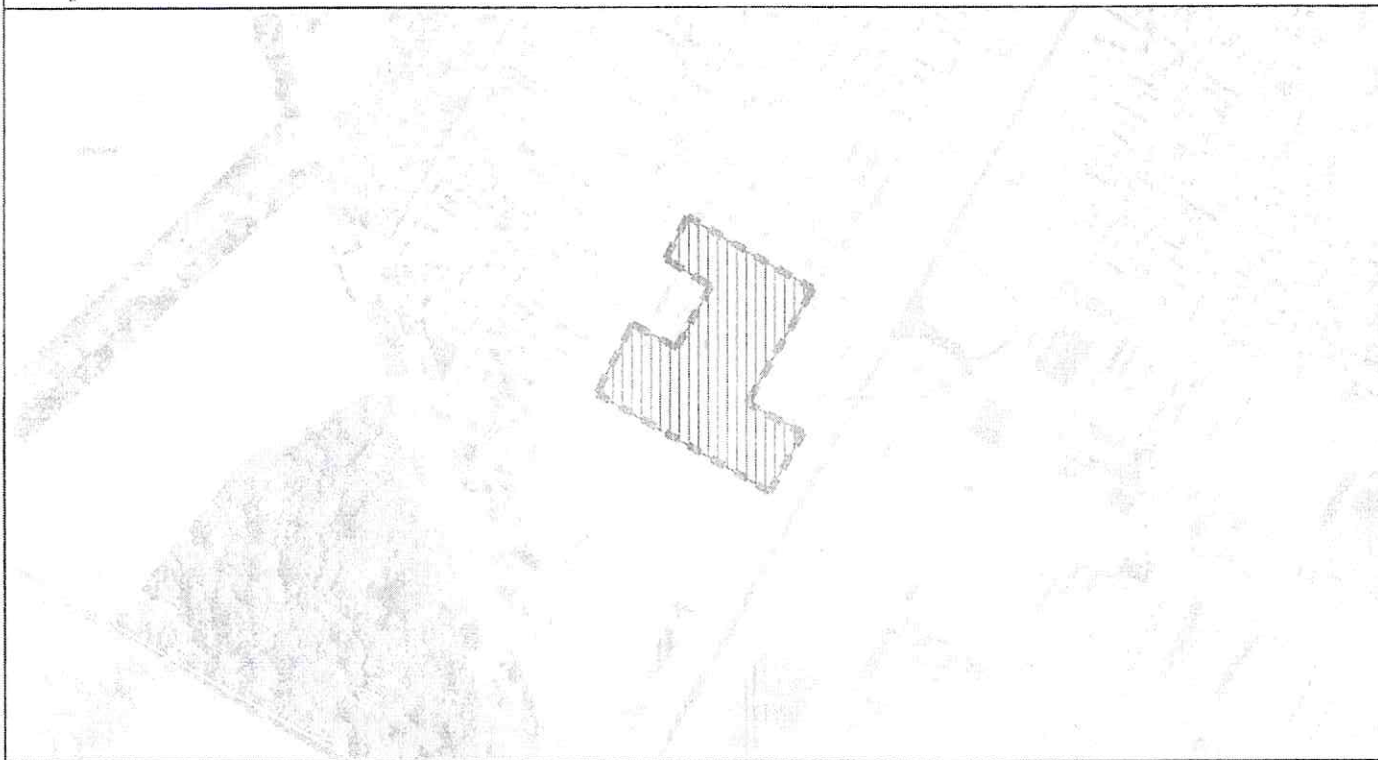
SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ACTUALIZARE
P.U.G. MUN. BRĂILA - ÎN CURS DE AVIZARE


U0.3



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1125 din 04.06.2021

ARHITECT ȘEF

 LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT - SUPRAFAȚĂ = 12 305 m²

IMBACIU ARCHITECTURA

IMBACIU

arhitectură

BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b**

MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2

NR. PR.
9
2021
FAZA
C.U.

SPECIFICĂȚIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT		1:5000
PROIECTAT	S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.	DATA APRILIE 2021
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

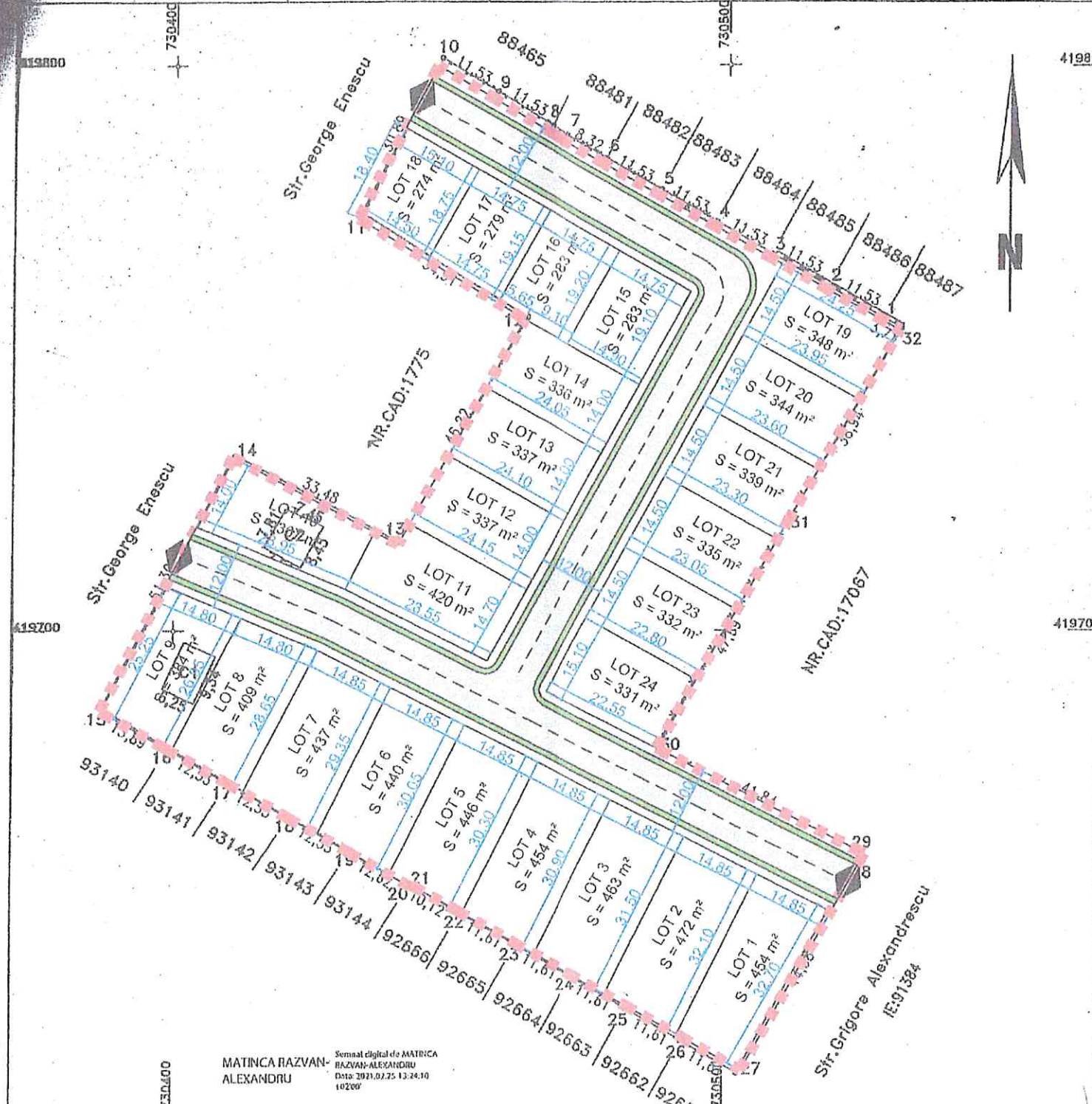
TITLU PLANȘA
**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ACTUALIZARE P.U.G. MUN. BRĂILA -
ÎN CURS DE AVIZARE**

NR. PL.
U0.3

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

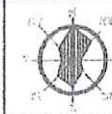
Supr. masurata	Adresa Imobilului	O.C. RGI
12305 mp	MUN.BRAILA, STR.GEORGE ENESCU, NR.152, NR.152 - LOT 2	43643/2021
Cadastrul	U.A.T	Nr. R.G.I.
155	BRAILA	



MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU
Semaial digital de MATRICA
RAZVAN-ALEXANDRU
Data 2021.02.25 13:24:30
10200

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	12305	11-10-9-8-7-5-4-3-GARD PLASA,3-2-1-32-GARD BETON 32-31-30-29-28-27....15-14-13-12-11-GARD TABLA
TOTAL		12305	



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

U0.4

LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT - SUPRAFATA = 12 305 m²
	ACCES/IESIRE - AMPLASAMENT
	CIRCULATIE CAROSABILA
	CIRCULATIE PIETONALA
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1125 din 04.06.2021
ARHITECT ȘEF

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - CENTURA - APROBAT HCLM nr. 593 din 29.10.2020		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ	
CRT.	U.T.R. 2	CRT.	- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	CRT.	- L1b - Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire
P.O.T.	45.00 %	P.O.T.	35.00 %	P.O.T.	60%(înșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)
C.U.T.	0.65	C.U.T.	3.00	C.U.T.	2.00(înșiruit), 1.4(cuplat), 1.3(izolat)

MARIUS BACIU
arhitectura

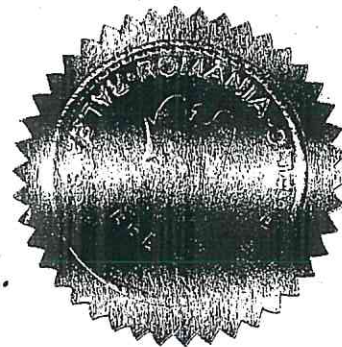
BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT	NR. PR.
LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b	9 2021
MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2	FAZA C.U.
TITLU PLANȘA PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL	NR. PL. U0.4

SPECIFICATIE	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT		1:1000
PROIECTAT	S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.	DATA APRILIE 2021
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENTAT PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

- DUPLICAT -



ACT DE ALIPIRE

Subsemnata, **PARASCHIV GETA**, văduvă, cu domiciliul în mun. Brăila, Cal. Călărașilor nr. 214, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 435925/26.11.2012 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 2561124090074, în calitate de proprietar,-----

am hotărât alipirea următoarelor bunuri imobile :-----

1. - teren categoria curți-construcții în suprafață real măsurată de **11.226 m.p.** și conform actelor de proprietate de **10.780,50 m.p.** situat în mun. Brăila, str. George Enescu nr. 152, jud. Brăila, cu număr cadastral 83578 (nr. cadastral vechi 9099), înscris în cartea funciară nr. 83578 a loc. Brăila (nr. CF vechi 38316). Pe terenul descris mai sus sunt amplasate construcțiile notate cu: **C1- birouri**, cu număr cadastral **83578-C1**, având suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată de **58,38 m.p.** și **C2- incintă rezervoare**, cu număr cadastral **83578-C2**, având suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată de **60,65 m.p.**, proprietatea subsemnatei, **PARASCHIV GETA,**-----

2. - teren categoria curți-construcții în suprafață real măsurată de **1.079 m.p.** și conform actelor de proprietate de **1.000 m.p.** situat în mun. Brăila, str. George Enescu nr. 152 LOT 2, jud. Brăila, cu număr cadastral 87872 (nr. cadastral vechi 2460), înscris în cartea funciară nr. 87872 a loc. Brăila (nr. CF vechi 38418);-----

rezultând **CORPUL DE PROPRIETATE** format din teren categoria curți-construcții în suprafață real măsurată de **12.305 m.p.** situat în mun. Brăila, str. George Enescu nr. 152, nr. 152- LOT 2, jud. Brăila, având număr cadastral **96465.**-----

Bunurile imobile ce se alipesc se află în proprietatea numitei Paraschiv Geta, în baza următoarelor acte: Contractul de vânzare autenticat sub nr. 625/20.02.2017 de notar public Ralea Sorin-Dan, cu sediul în mun. Brăila, Declarațiile autentificate de același notar public sub nr. 57/14.01.2021 și respectiv 58/14.01.2021.-----

Subsemnata, **PARASCHIV GETA**, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod penal privind falsul în declarații, că bunurile imobile ce face obiectul prezentului act se află în întregime în proprietatea mea, nefiind înstrăinate sub nici o formă vreunei alte persoane, până la data încheierii prezentului contract și că nu există pe rolul vreunei instanțe judecătorești nici un litigiu cu privire la acestea. Totodată, declar că aceste bunuri imobile nu sunt grevate de vreun fel de sarcini și/sau servituți, nu au fost scoase din circuitul civil prin vreun act de trecere în proprietate publică, nu a fost sechestrate sau confiscate, aflându-se în mod legal, liber și continuu în proprietatea și posesia mea, așa cum rezultă din Extrasele de Carte Funciară pentru Autentificare eliberate în baza cererilor nr. 26034 și 26032/11.03.2021 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară- Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila.-----

Prezentul act de alipire a fost întocmit conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunere de alipire și a Referatului de admitere înregistrate sub nr. 13643/25.02.2021 de O.C.P.I. Brăila- B.C.P.I. Brăila.-----

Taxele și impozitele aferente imobilelor descrise mai sus sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele

locale și alte venituri datorate bugetului local nr. 2537C/10.03.2021 emis de Municipiul Brăila- Direcția Finanțelor Publice Locale, Serviciul Impunere și Constatare Persoane Fizice.

Eu, **PARASCHIV GETA**, declar că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de mine, drept pentru care semnez mai jos și consimt la autentificarea lui.

Eu, Partea, în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notariilor publice și activității notariale nr.36/1995 republicată, am luat cunoștință că notarul public, în calitate de operator de date cu caracter personal, are obligația legală de a-mi administra, prelucra și porta în condiții de siguranță, inclusiv prin accesarea registrelor notariale și a celorlalte registre publice prevăzute de lege și numai pentru scopurile prevăzute de legislația în vigoare, datele mele personale, că datele mele cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, instituțiilor publice, notarilor publici sau altor entități publice ori private ale căror activități sunt incidente în activitatea notarială sau care au legătură directă ori implicită cu instrumentarea actului ori procedurii notariale pentru care am depus cererea la sediul biroului notarial și care, la rândul lor, sunt operatori de date cu caracter personal, iar prezenta declarație reprezintă consimțământul meu liber exprimat, clar și neechivoc, specific, în cunoștință de cauză, pentru toate scopurile prelucrării.

Împuternicesc notarul public să se îngrijească de efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară.

Redactat, editat și autentificat la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL RALEA SORIN-DAN**, astăzi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 2 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și un exemplar s-a eliberat părții.

PROPRIETAR,
s.s. **PARASCHIV GETA**





ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL RALEA SORIN-DAN
Mun. Brăila, Bd. Alexandru Ioan Cuza nr. 42, 810012

BRĂILA
AN - NOTAR PUBLIC

Licența de funcționare nr. 232/4138/2019
Tel./fax: +40 239.611.545, +40 730.071.859
E-mail: office@raleanotariat.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 614
Anul 2021 luna martie ziua 15

În fața mea - **RALEA SORIN-DAN** - notar public, la sediul biroului, locul unde s-a întocmit actul, s-au prezentat:

1. PARASCHIV GETA, văduvă, cu domiciliul în mun. Brăila, Cal. Călărășilor nr. 214, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 435925/26.11.2012 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 2561124090074;

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și una anexă.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea 36/1995, republicată,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

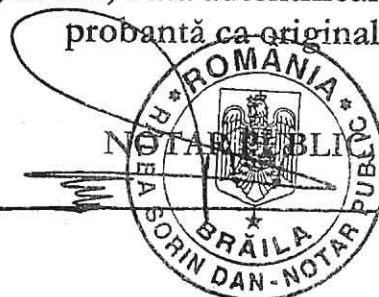
S-a perceput onorariu de **550,00** lei conf. bon fiscal 4/2021.

S-a încasat taxa ANCPI - 2.2.2. de **60,00** lei conf. chitanței 285818/2021.

S-a aplicat timbru sec pe toate exemplarele eliberate părților.

NOTAR PUBLIC,
s.s. RALEA SORIN-DAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2 exemplare, de notar public **RALEA SORIN-DAN**, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



27AS2



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila

Actul nr. 24377 / 08-03-2021

INCHIEIERE Nr. 24377

Registrator: CAMELIA FURTUNA

Asistent: PETRUTA TURIAC

Asupra cererii introduse de **OCPI BRAILA** domiciliat in - privind Notare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.13643/25-02-2021 emis de OCPI BRAILA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 241

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 83578, inscris in cartea funciara 83578 UAT Brăila avand proprietarii: PARASCHIV GETA in cota de 1/1 de sub B.4, PARASCHIV GETA in cota de 1/1 de sub B.5, PARASCHIV GETA in cota de 1/1 de sub B.6;
- se noteaza propunerea de alipire a imobilelor cu nr. cadastrale 83578 Braila si 87872 Braila, in urma alipirii rezultand parcela cu nr. cadastral 96465 Braila asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.8 din cartea funciara 83578 UAT Brăila;

~~Prezenta se va comunica părților:~~

PARASCHIV GETA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

10-03-2021

Registrator,

CAMELIA

Asistent Registrator,

PETRUTA TURIAC



*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin RDG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila
 Adresa: LOC: BRAILA, STR CALEA CALARASILOR NR. 27 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr.	13643
Ziua	25
Luna	02
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Alipire imobile)

Domnului/Doamnei PARASCHIV GETA
 Domiciliul Loc. Braila, Calea Calarasilor, Nr. 214, Jud. Braila

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **13643** din data **25-02-2021**, vă informăm:

Imobilele:

- 1) **83578** situat in Loc. Braila, Str GEORGE ENESCU, Nr. 152, Jud. Braila, UAT Brăila avand suprafata măsurată 11226 mp;
- 2) **87872** situat in Loc. Braila, Str GEORGE ENESCU, Nr. 152 LOT 2, Jud. Braila, UAT Brăila avand suprafata măsurată 1079 mp;

Au fost alipite, rezultand imobilul cu numărul cadastral 96465, situat in Loc. Braila, Str GEORGE ENESCU, Nr. 152, 152 - LOT 2, Jud. Braila, UAT Brăila având suprafata măsurată 12305 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 02-03-2021.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
FANICA GEANGOS

Fanica
Geangos

Semnat digital de
 Fanica Geangos
 Data: 2021.03.02
 09:51:21 +02'00'

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol - mp	Mentuni
C1	CAS	58	S. construita desf. = 58 mp - 1 NIVEL - PARTER
C2	CA	61	S. construita desf. = 61 mp - 1 NIVEL - PARTER
TOTAL		119	

Suprafata total masurata = 12305 mp

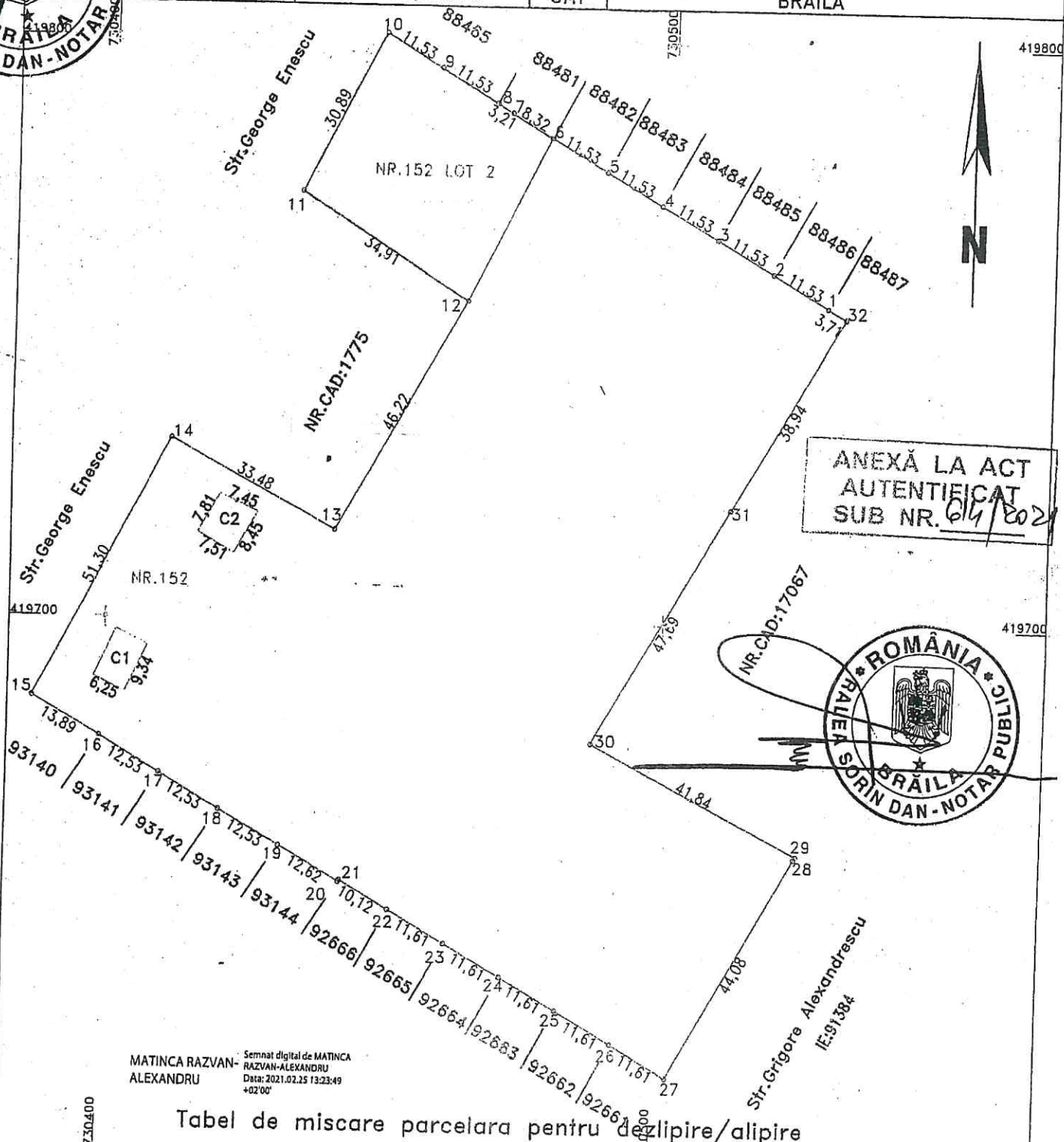
<p>Executant</p> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren / corectitudinea informarii documentatiei cadastrale / si corespondenta acestora cu realitatea din teren.</p> <p>S.C. CADCONSTRUCT SRL</p> <p>CLASA III</p> <p>DATA: FEB. 2020</p> <p>CERTIFICAT DE AUTORIZARE</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren / corectitudinea informarii documentatiei cadastrale / si corespondenta acestora cu realitatea din teren.</p> <p>S.C. MATINCA RAZVAN ALEXANDRU</p> <p>CATEGORIA B</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral digital de</p> <p>Fanica Geangos</p> <p>Data: 2021.03.02 10:06:09 +02'00'</p> <p>Data:.....</p>
--	---

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNERE DE ALIPIRE

Scara 1:1000

RGI 13643/2021

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
83578,87872	12305 mp	MUN.BRAILA, STR.GEORGE ENESCU, NR.152, NR.152 - LOT2
Carte Funciara Nr.	83578,87872	UAT BRAILA



ANEXĂ LA ACT
AUTENTIFICAT
SUB NR. 614/2021



MATINCA RAZVAN - Semnat digital de MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU
ALEXANDRU
Data: 2021.02.25 13:23:49 +02'00'

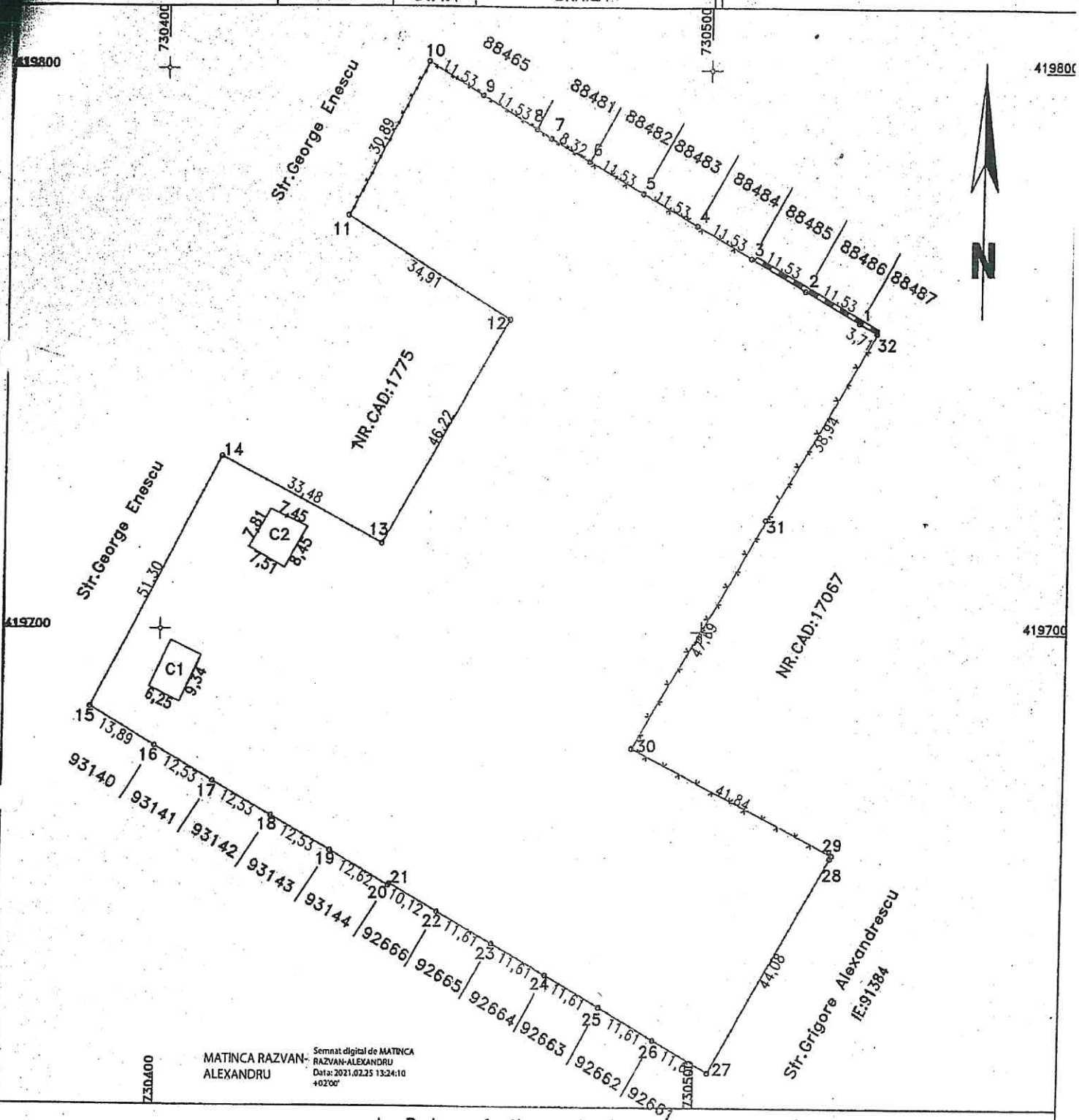
Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire/alipire

Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categ.de folosinta	Descrierea Imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categ.de folosinta	Descrierea Imobilului
83578	11226	Cc	STR.GEORGE ENESCU, NR.152	96465			
87872	1079	Cc	STR.GEORGE ENESCU, NR.152 LOT2		12305	Cc	STR.GEORGE ENESCU, NR.152 NR.152 LOT 2
TOTAL	12305						

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Industria	Supr. masurata	Adresa imobilului	O.C. RGI
65	12305 mp	MUN.BRAILA, STR.GEORGE ENESCU, NR.152; NR.152 - LOT 2	13643/2021
Carte Funciara Nr.	U.A.T	BRAILA	Nr. R.G.I.....



MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU
Semnat digital de MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU
Data: 2021.02.25 13:24:10 +0200'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	12305	11-10-9-8-7-5-4-3-GARD PLASA,3-2-1-32-GARD BETON 32-31-30-29-28-27....15-14-13-12-11-GARD TABLA
TOTAL		12305	

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 96465 Brăila

Nr. cerere	1670
Ziua	11
Luna	01
Anul	2023
Cod verificare 100124164533	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str George Enescu, Nr. 151 E, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	96465		12.305	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26968 / 16/03/2021		
Act Notarial nr. 614, din 15/03/2021 emis de Ralea Sorin Dan;		
B1	Se infiinteaza cf. 96465 a imobilului cu nr. cad. 96465/Brăila ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~- nr.cad.83578\cf.83578; ~- nr.cad.87872\cf.87872;	A1
Act Notarial nr. 625, din 20/02/2017 emis de Ralea Sorin Dan;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 11226/12305 1) PARASCHIV GETA, -vaduva <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 83578/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 10573 din 20/02/2017;</i>	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1079/12305 1) PARASCHIV GETA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 87872/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 10575 din 20/02/2017;</i>	A1
119085 / 19/12/2022		
Act Administrativ nr. 31508, din 10/11/2021 emis de Primaria Braila;		
B10	se noteaza ca adresa actuala a imobilului este str.George Enescu nr. 151 E	A1

C. Partea III. SARCINI .

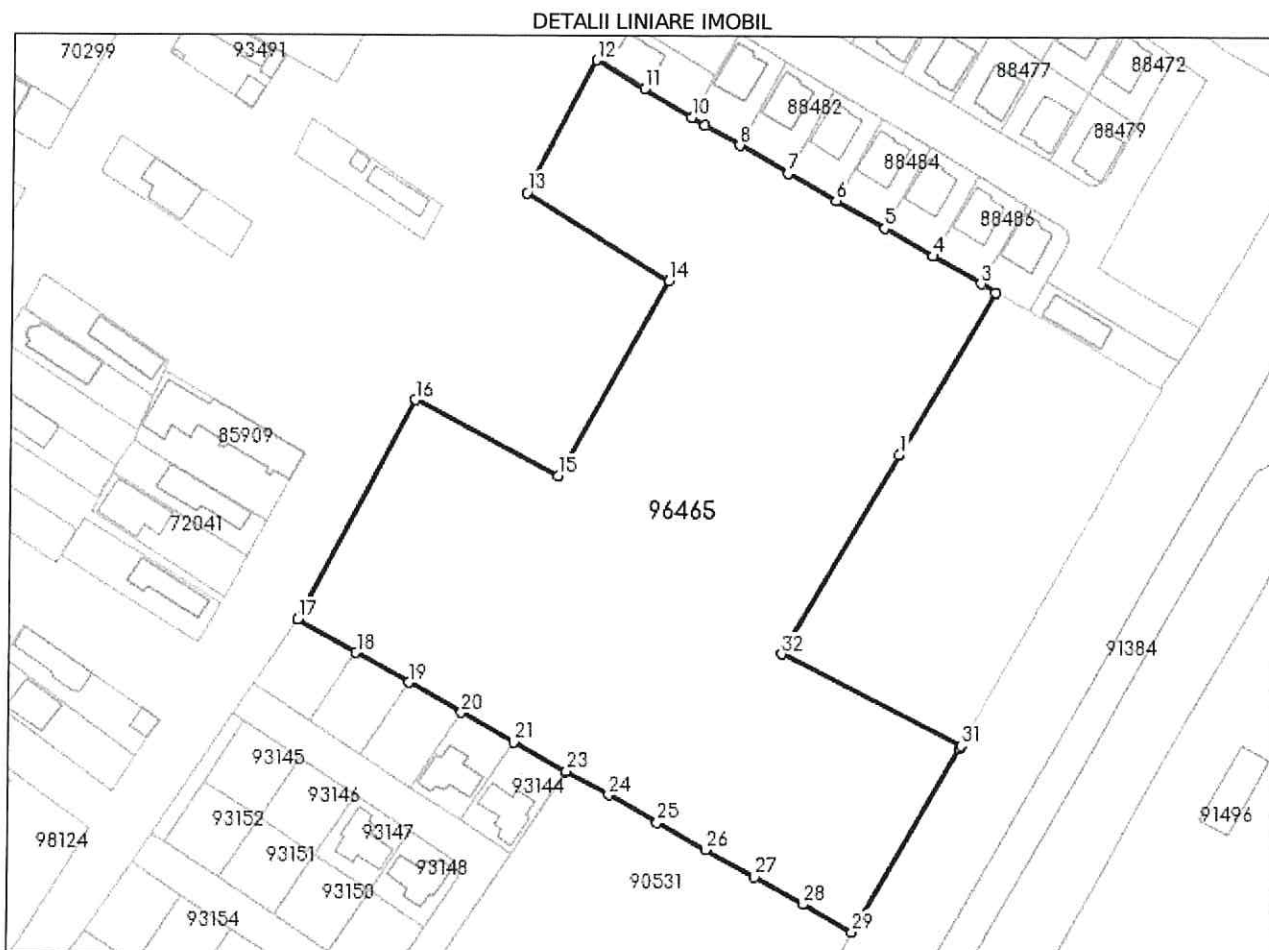
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
96465	12.305	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	12.305	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	38.936
3	4	11.528
5	6	11.528
7	8	11.528
9	10	3.211
11	12	11.528

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	3.705
4	5	11.528
6	7	11.528
8	9	8.317
10	11	11.528
12	13	30.887

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	34.91	14	15	46.22
15	16	33.484	16	17	51.302
17	18	13.892	18	19	12.532
19	20	12.532	20	21	12.532
21	22	12.623	22	23	0.371
23	24	10.124	24	25	11.61
25	26	11.609	26	27	11.611
27	28	11.609	28	29	11.61
29	30	44.079	30	31	0.613
31	32	41.838	32	1	47.689

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/01/2023, 16:56

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 302 / 2021

Întocmit astăzi, **20/12/2021**, privind cererea **106164** din **09/12/2021**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **280** din **08/12/2021**

- Beneficiar:** PARASCHIV GETA
- Executant:** Matinca Razvan Alexandru
- Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC NECESAR ELEBORARE P.U.Z. PENTRU "LOTIZARE TEREN SI SCHIMBĂRE FUNCTIONALA DIN M2a IN L1b"
- Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
DOCUMENTAȚIE	09.12.2021	inscris sub semnatura privata	S.C. CADCONSTRUCT S.R.
PLAN	09.12.2021	inscris sub semnatura privata	S.C. CADCONSTRUCT S.R.
280	08.12.2021	act administrativ	BCPI BRAILA
PLAN	04.06.2021	inscris sub semnatura privata	PRIMARIA BRAILA
11	04.06.2021	act administrativ	PRIMARIA BRAILA
1125	04.06.2021	act administrativ	PRIMARIA BRAILA
OP	09.12.2021	inscris sub semnatura privata	ING
CI	09.12.2021	inscris sub semnatura privata	SPCLEP

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 302 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Plan topografic necesar PUZ - lotizare teren si schimbare functionala sin M2a in L1b, Mun. Braila str George Enescu nr 152 lot 2, CF 96465, S= 12305mp

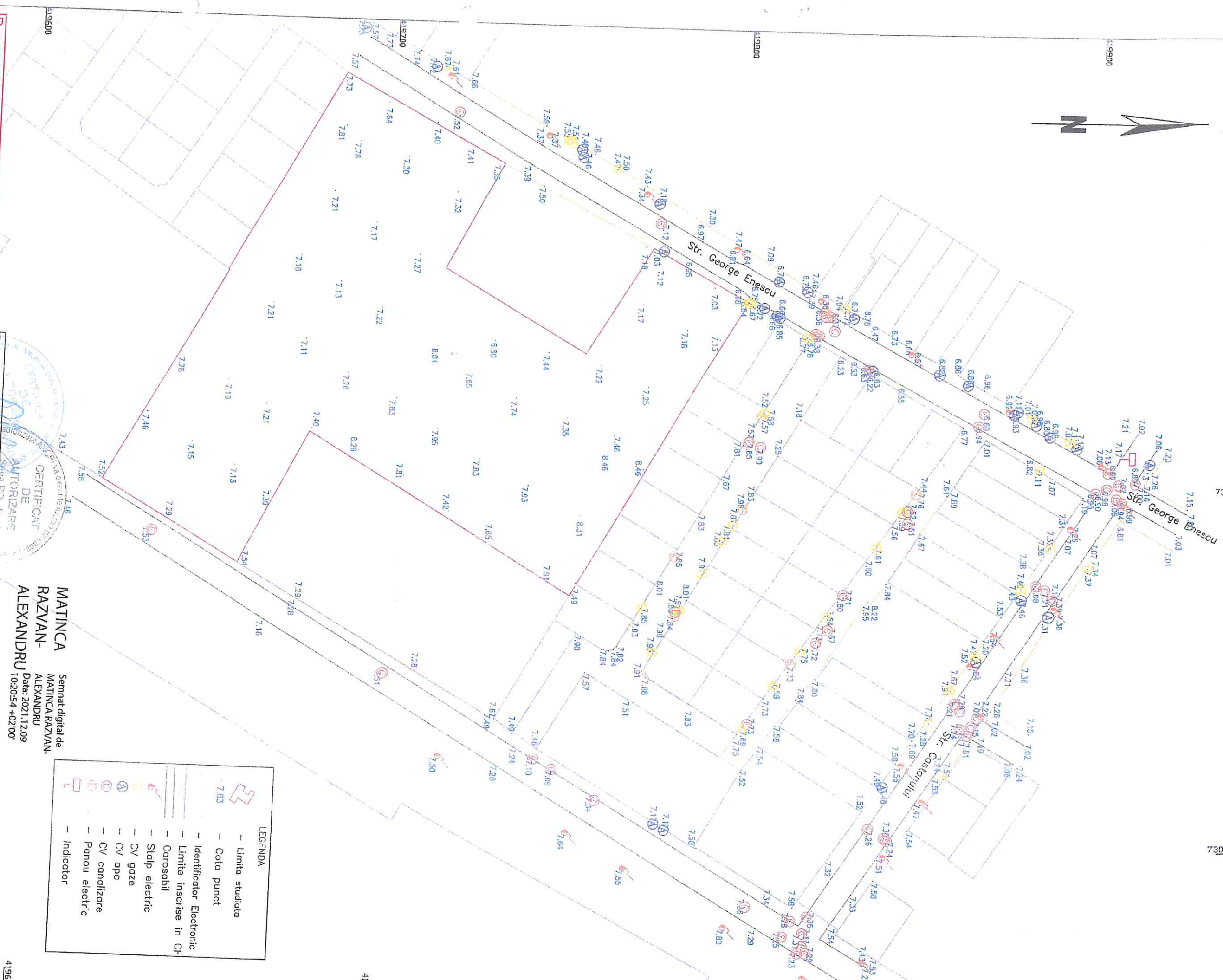
6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
		Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Lidia-Ana-Maria Jianu

Lidia- Digitally
signed by
Ana- Lidia-Ana-
Maria Maria Jianu
Date:
2021.12.20
10:17:35
+02'00'



LEGENDA

- Limita studiată
- Cota punct
- Indicator Electronic
- Limita inscrie în CF
- Corosabil
- Stalp electric
- CV gaze
- CV opo
- CV canalizare
- Panou electric
- Indicator

Semnat digital de
MATINCA RAZVAN- ALEXANDRU
 Date: 2021.12.09
 10:20:54 +02'00"

SC CADCONSTRUCT SRL
 CUI: R022846419
 J09/1092/2007 AL
 AUTORIZATIE -RO-B-2076

PLAN TOPOGRAFIC
 BENEFICIAR: PARASCHIV GETA

RIDICARI TOPO	NUMELE	SCARA	DATA
DESENAT		1:1000	
RESP. LUCRARE			
VERIFICAT			
APROBAT			

Plan topografic necesar elaborare P.U.Z. pentru
 "LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN M2a IN L1b"
 Amplasare: Judetul Braila, UAT Braila, Loc. Braila,
 Str. George Enescu, Nr. 152, 152 - LOT 2

Sistem de coordonate: STEREOGRAFIC 1970
 Plan de referinta: Elipsoid GPS (cota ortometrica)

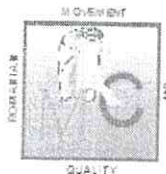
Prezentul document
 receptionat cu RGI
 106164/09.12.2021 este
 valabil insozit de
 procesul verbal de receptie
 302/2021

Digitally signed by
Lidia-Ana- Maria Jianu
 Date: 2021.12.20
 10:18:26 +02'00"



COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE
DUNĂREA BRĂILA

ROMÂNIA, 810140 BRĂILA, str. Piața Uzinei nr.1
Tel.: 40-239-692900 ; Fax: 40-239-693209
J09/215/14.03.1995/; C.F.:RO7179966/10.04.1995
www.apabraila.ro; e-mail:dunarea@apabraila.ro



Certificat nr. 730C ISO 9001
Certificat nr. 388M ISO 14001
Certificat nr. 006AM ISO 37001
Certificat nr. 269HS ISO 45001

NR. 59042/16.11.2021

Către,
PARASCHIV GETA

Prin prezenta vă comunicăm avizul nostru de amplasament, în scopul:
"LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN M2a IN L1b", în mun. Brăila,
str. George Enescu, nr. 152, 152 - lot 2, aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.
1125/04.06.2021, conform Planului de amplasament si delimitare al bunului imobil
(plansa U0.4), Pr. nr. 9/2021.

Mentionam ca nu exista retele apa-canal, pe amplasamentul propus.

Prezentul aviz tehnic a fost aprobat in sedinta Comisiei Tehnice de Avizare din
data de 16.11.2021, conform procesului verbal nr. 23310/16.11.2021 si este valabil un
an de la data emiterii lui.

Anexam un exemplar din plansa U0.4.

Director General
Ing. Silvia MANGUIREA



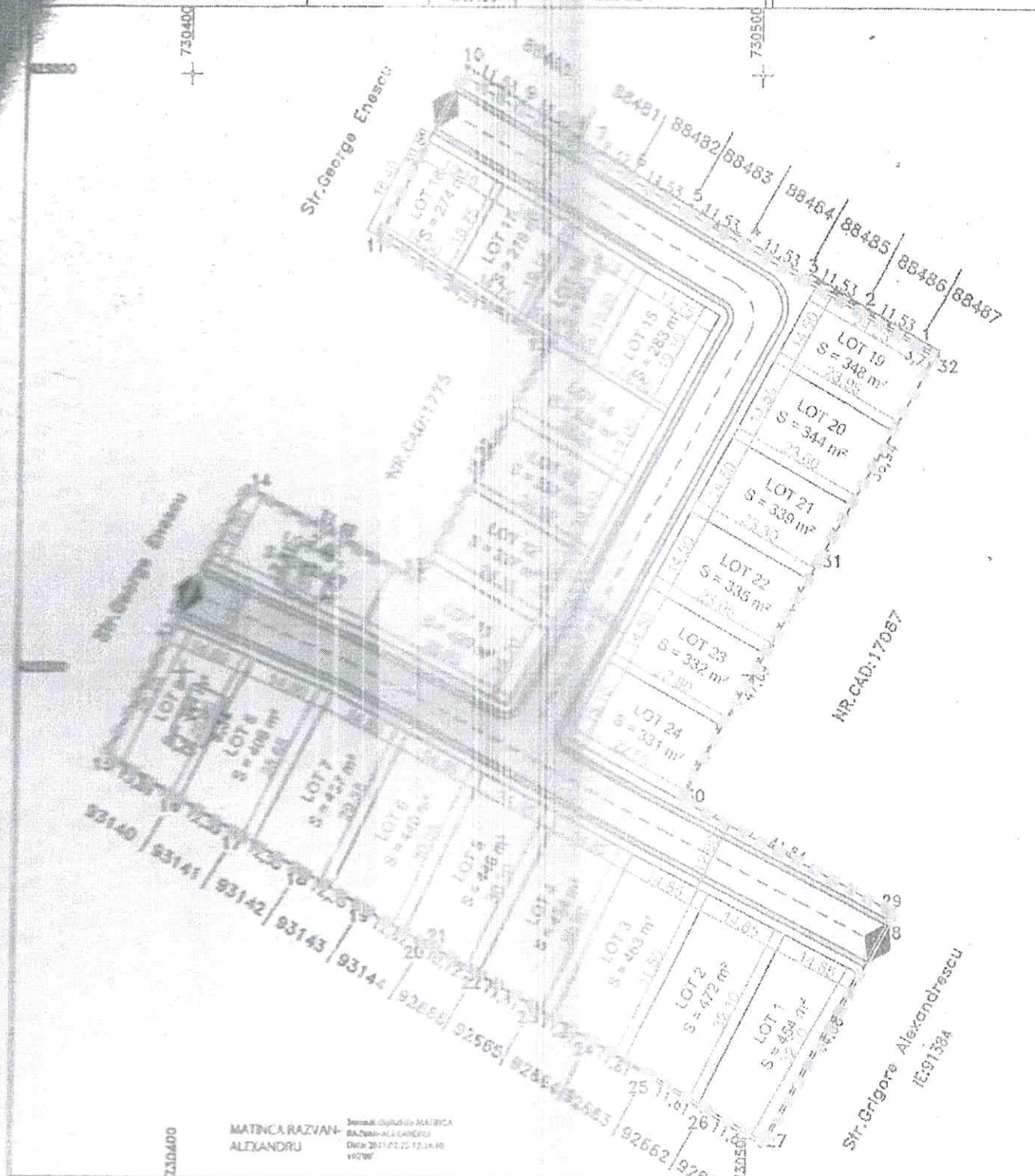
Şef Serviciu Tehnic
Ing. Sanda DRAGU

Intocmit
Sing. Vlaicu Marioara

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Catastral 165	Supr. masurata 12305 mp	Adresa imobilului MUN.BRAILA, STR. IERONIME ENESCU, NR.152 NR.152 - ET 2	O.C RGI 43643/2021
Carte Funciara Nr.			Nr. R.G.I.....
		U.A.T	SEALA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
I	Cc	12305	11-10-5-8-7-5-4-3-GARD PLASA,3-2-1-32-GARD
TOTAL		12305	32-31-30-29-28-27....15-14-13-12-11-GARD TA



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

U0.4

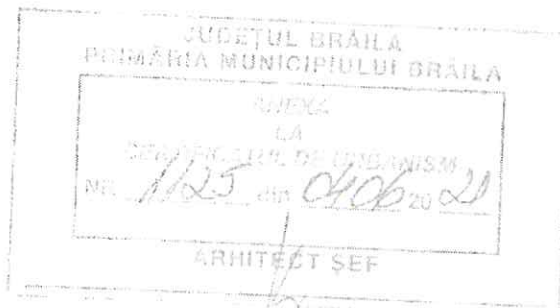
LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT - SUPRAFATA = 12 305 m ²
	ACCES/IESIRE - AMPLASAMENT
	CIRCULATIE CAROSABILA
	CIRCULATIE PIETONALA
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT

SCANAL
 Nu exista retea
 de canalizare la amplasament

S. itas
 Nu exista retea
 de gaze la amplasament

COMPANIA DE UTILITATI
 PUBLICE DUNAREA BRILA SA
 SERVICIUL TEHNIC



INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - CENTURA - APROBAT HCLM nr. 593 din 29.10.2020		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUIS	
RT.	U.T.R. 2	CRT.	- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	CRT.	- L1b - Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire
D.T.	45.00 %	P.O.T.	35.00 %	P.O.T.	60%(înșiruit), 45%(cuplat), 40%(izolat)
J.T.	0.65	C.U.T.	3.00	C.U.T.	2.00(înșiruit), 1.4(cuplat), 1.3(izolat)

MARIUS BACIU
 arhitectura

SCALĂ	1:1000
SEMNAȚURA	
DATA APRILIE 2021	
DESENAT	URB. MARIUS BACIU

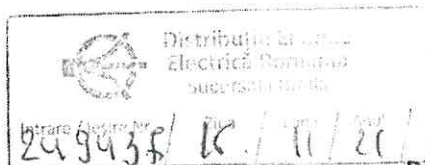
BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b

MUN. BRAILA, STR. GEORGE ENESCU NR. 152, 152 - LOT 2

TITLU PLANȘA
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL

NR. PR.	9
2021	
FAZA	C.U.
NR. PL.	U0.4



Distribuție Energie Electrică România
Sucursala Braila

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Braila
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702
Fax: +40239 605 704
office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J09/127/2002
www.distributie-energie.ro

Către **GETA PARASCHIV**,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020211004198 / 08.11.2021 pentru obiectivul : **LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN M2A IN L1B** de la adresa: BRAILA, sat -, strada ENESCU GEORGE, nr. 152 lot 2, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 810306, numar cadastral 96465, județul BRAILA.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020211004198 / 08.11.2021

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 04.06.2022**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. 1 și a Certificatului de urbanism nr. 1125 / 04.06.2021
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament, în valoare de 95.00 lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În cazul în care există în zonă **Nu există** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Braila

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Braila
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / 309/127/2002

www.distributie-energie.ro

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Director Sucursala BRAILA
STEFAN RADULESCU

Sef S.A.R. BRAILA
SILVIA DANIELA
SACARISEANU

Intocmit
Nicoleta Anghel


Stefan
Radulescu

Semnat digital de Stefan
Radulescu
Data: 2021.11.12
15:33:48 +02:00



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Braila

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Braila
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Tel: +40239 605 702
Fax: +40239 605 704
office.braila@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14534157
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / 309/127/2002
www.distributie-energie.ro

FIȘĂ DE COEXISTENȚĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020211004198 / 08.11.2021, pentru obiectivul LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN M2A IN L1B, amplasat în județul BRAILA, localitatea BRAILA, sat -, strada ENESCU GEORGE, nr. 152 lot 2, cod postal 810306, numar cadastral 96465, depusă de către GETA PARASCHIV, județ BRAILA, localitatea BRAILA, strada CALARASILOR, nr. 214, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 810274

Soluție de coexistență a amplasamentului propus cu instalațiile electrice existente:

1. (1) COR MT/JT BRAILA, propune:

- Pe amplasamentul propus de dumneavoastra nu exista rețele electrice subterane sau supraterane care aparțin DEER – Suc. Braila.
- Mentionam ca aveți obligația de a respecta distanțele minime admise față de rețelele electrice de distribuție din zona, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019.
- Se vor avea în vedere următoarele reguli privind amplasarea utilitatilor:
 - respectarea zonelor de protecție și siguranța ale instalațiilor electrice - conform Legii Energiei nr. 123/2012 și a normativelor tehnice în vigoare;
 - rezervarea de amplasamente pentru posturile de transformare necesare alimentării cu energie electrică a zonelor, amplasamente care trebuie să se găsească în centrul zonei de consum;
 - subliniem că zonele de protecție ale instalațiilor electrice, sunt stabilite prin normativele tehnice PE 101 A/1989, NTE003/04/00, PE 106/2003, PE 107/1995 și Legea Energiei nr. 123/2012.
- Va informam că rețelele electrice de distribuție din zona se vor realiza conform Ordinul ANRE nr. 59/2013 - Regulament privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, cu completările și modificările ulterioare (dezvoltator) sau conform ordinului ANRE nr. 36/2019 privind Metodologia pentru evaluarea condițiilor de finanțare a investițiilor pentru electrificarea localităților ori pentru extinderea rețelelor de distribuție a energiei electrice, completat și modificat cu ordinul ANRE nr. 159/2020.
- În situația în care în timpul executării lucrărilor se constată că instalațiile / clădirile proiectate nu îndeplinesc condițiile de coexistență cu instalațiile electrice existente, impuse de legislația în vigoare, devierea rețelelor electrice se va face întocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrărilor fiind suportată de către dumneavoastra. Cu cel puțin 48 ore înainte începerii lucrărilor se va solicita asistența tehnică din partea DEER – Suc. Braila..

Semnătură Șef COR M.T./J.T.
SEF SAR
ING. SILVIA-DANIELA SACARISEANU

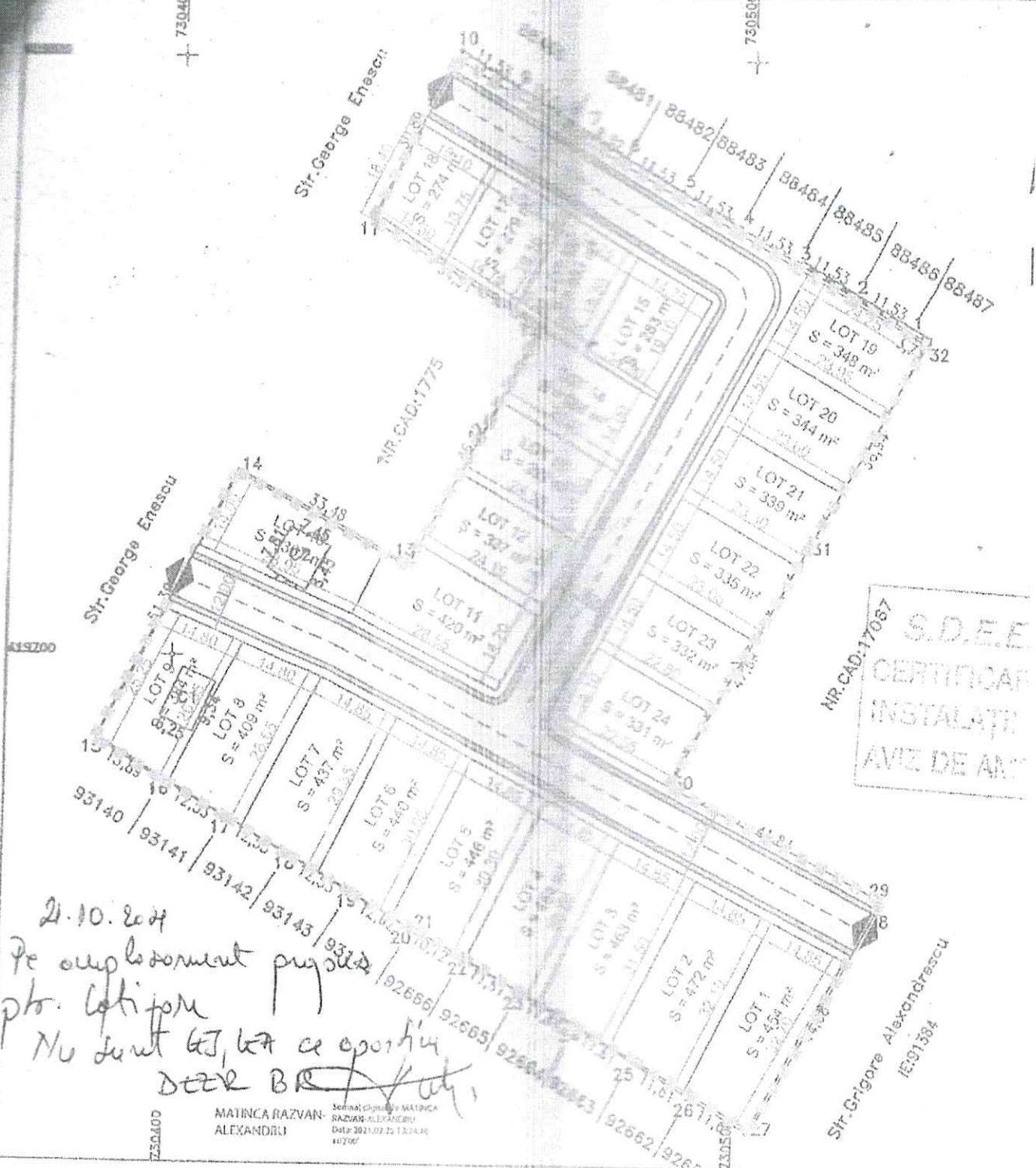
Întocmit
NICOLETA ANGHEL

(2) COR MT/JT, propune:

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Industria	Supr. masurata	Adresa imobilului	O.C. RGI 13643/2021
65	12305 mp	MUN.BRAILA, STR. GEORGE ENESCU, NR.152, NR.152 - ET 2	
Cadastru Funciara Nr.		U.A.T	Nr. R.G.I.
		BRAILA	



2.10.2024
 Pe amplasament propus
 pt. lotiilor
 Nu sunt GJ, CA ce oportunitate
 DNE BR [Signature]

MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU
 Seful proiectului MATINCA RAZVAN-ALEXANDRU
 Data: 2023.07.25 13:24:46
 407967

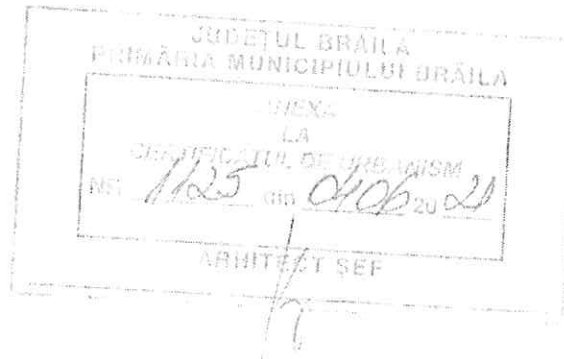
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	12305	11-10-9-8-7-5-4-3-GARD PLASA, 3-2-1-32-GARD I
TOTAL		12305	5-31-30-29-28-27.....15-14-13-12-11-GARD TAL



LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT - SUPRAFATA = 12 305 m ²
	ACCES/IESIRE - AMPLASAMENT
	CIRCULATIE CAROSABILA
	CIRCULATIE PIETONALA
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT



INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - CENTURA - APROBAT HCLM nr. 593 din 29.10.2020		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ	
RT.	U.T.R. 2	CRT.	- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	CRT.	- L1b - Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire
O.T.	45.00 %	P.O.T.	35.00 %	P.O.T.	60%(însușit), 45%(cuplat), 40%(izolat)
U.T.	0.65	C.U.T.	3.00	C.U.T.	2.00(însușit), 1.4(cuplat), 1.3(izolat)



BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

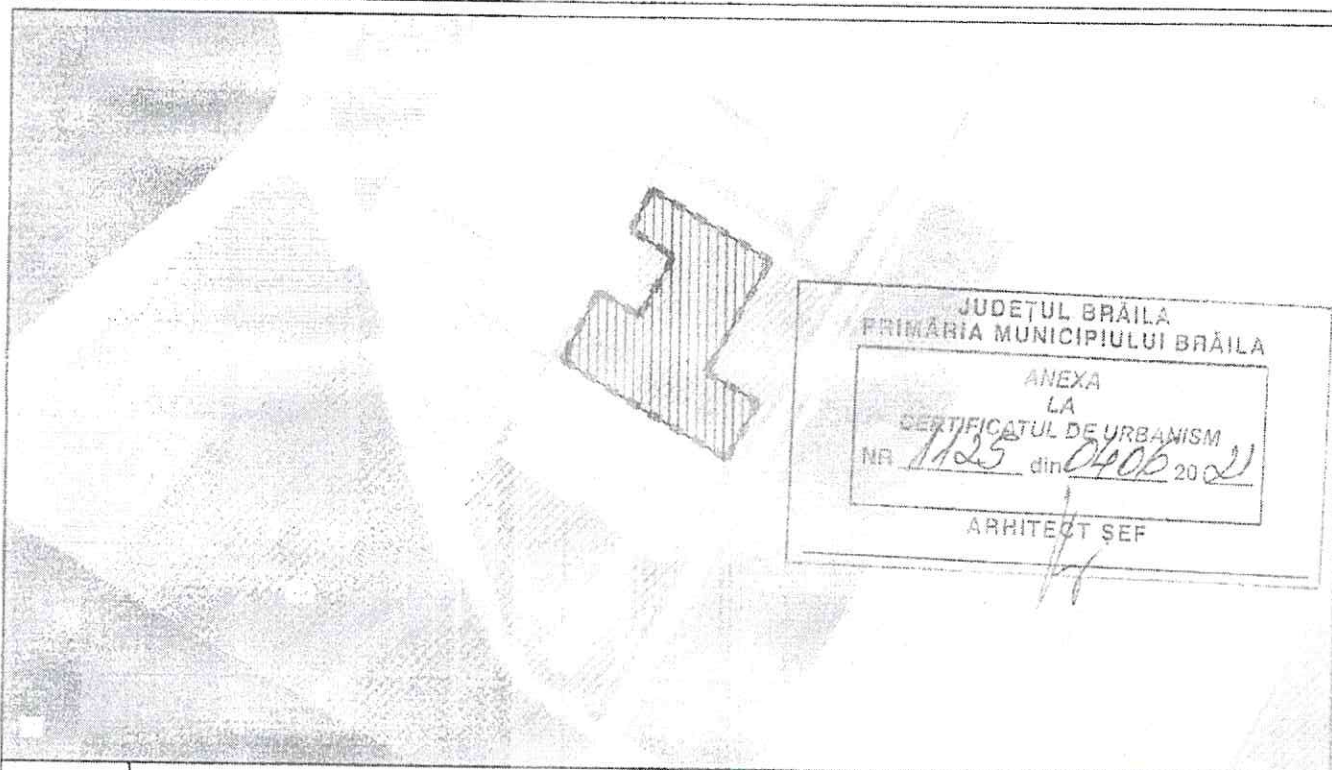
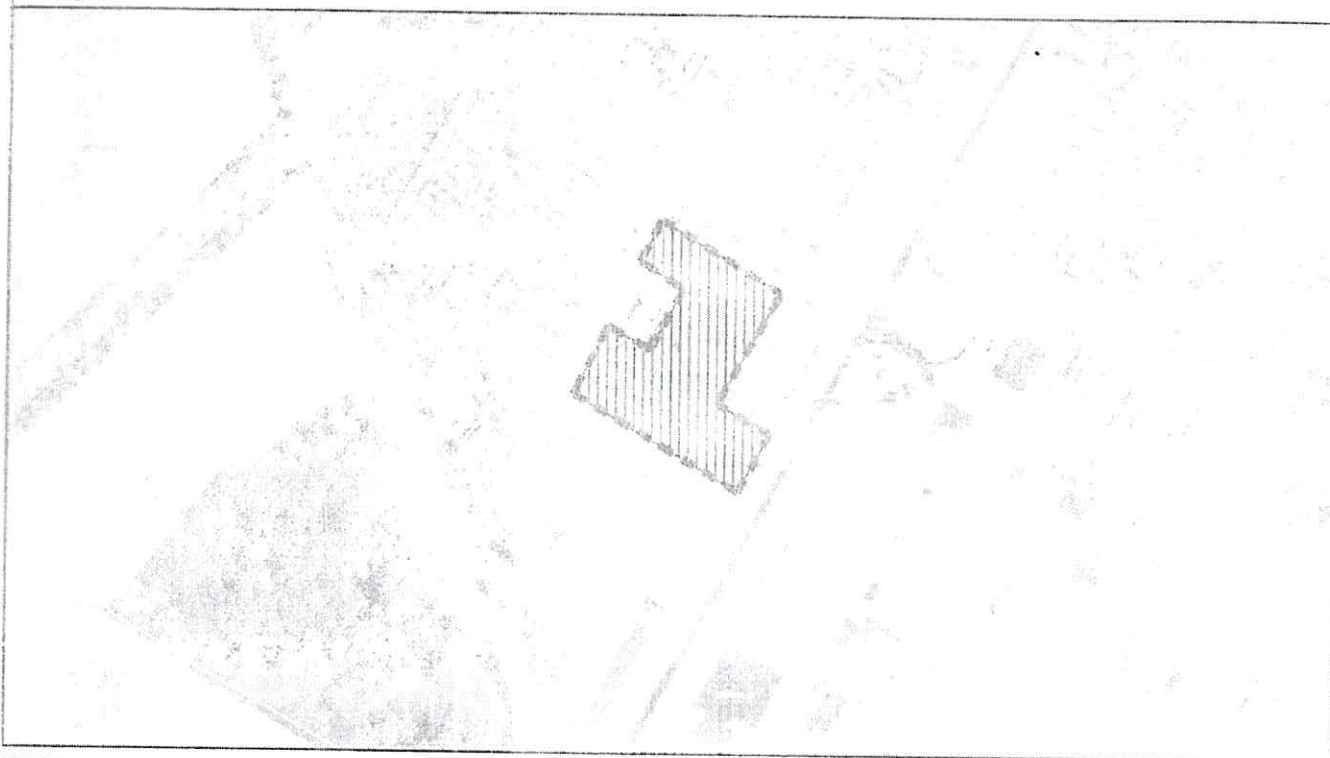
TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b	NR. PR. 9 2021
MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2	FAZA C.U.
TITLU PLANSĂ PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL	NR. PL. U0.4

SCARA	1:1000
SEMNATURA	
DATA	APRILIE 2021
PROIECTANT	S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.
DESENAT	URB. MARIUS BACIU



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ACTUALIZARE
P.U.G. MUN. BRĂILA - ÎN CURS DE AVIZARE

U0.3



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1425 din 04.06.2021
ARHITECT ȘEF

LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT - SUPRAFAȚĂ = 12 305 m²



BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE
FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b
MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 - LOT 2
TITLU PLANȘĂ
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ACTUALIZARE P.U.G. MUN. BRĂILA -
ÎN CURS DE AVIZARE

NR. PR.
9
2021
FAZA
C.U.
NR. PL.
U0.3

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT		1:5000
PROIECTAT	S.C. MBACIU ARHITECTURA S.R.L.	DATA APRILIE 2021
DESENAT	URS. MARIUS BACIU	

Dirrecția Operațională
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Marășești, nr. 4-6
Sect. 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Valentin Vasilache

PARASCHIV GETA

Calea Călărașilor, nr. 214, loc. Brăila, jud.
Brăila;

Cod poștal:

316.873.837/29.10.2021

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 316.873.837 din 28.10.2021, privind eliberarea avizului de principiu pentru elaborare **plan urbanistic zonal PUZ – lotizare teren și schimbare funcțională din M2a în L1b - în loc. Brăila, str. George Enescu, nr. 152, 152 – lot 2, n.c 96465, jud. Brăila**, în urma analizei documentelor, vă restituim planul de situație scara 1.1000 vizat de societatea noastră, plan cadastral, completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății noastre.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de reglare, răsuflători, casete protecție GN și cămine vana precum și din elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică aferente conductelor de oțel (în funcție de situația din teren).

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ DE PRINCIPIU PUZ

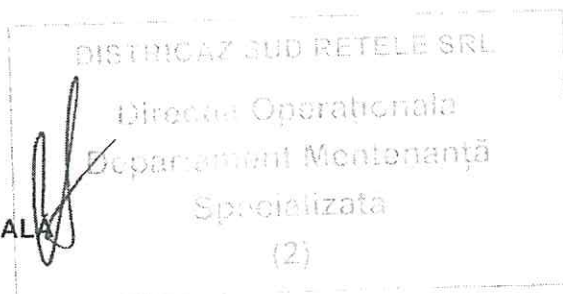
Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea Autorizației de Construire și reprezintă o informare asupra rețelelor de gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin 178/2020 publicat în M.O 942/2020, cu modificările ulterioare, cu Ordinul ANRE nr. 97/2018, publicat în M.O. 447/29.05.2018, Ordinul ANRE nr. 165/2018, publicat în M.O. 769/6.10.2018.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime

admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

4. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare, se vor respecta distanțele minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".
5. În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.
6. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre.
7. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii, numai pentru elaborare PUZ.**
8. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 1125 din 04.06.2021 eliberat de Primăria Brăila.

Adrian Dobrea
Șef Departament,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ



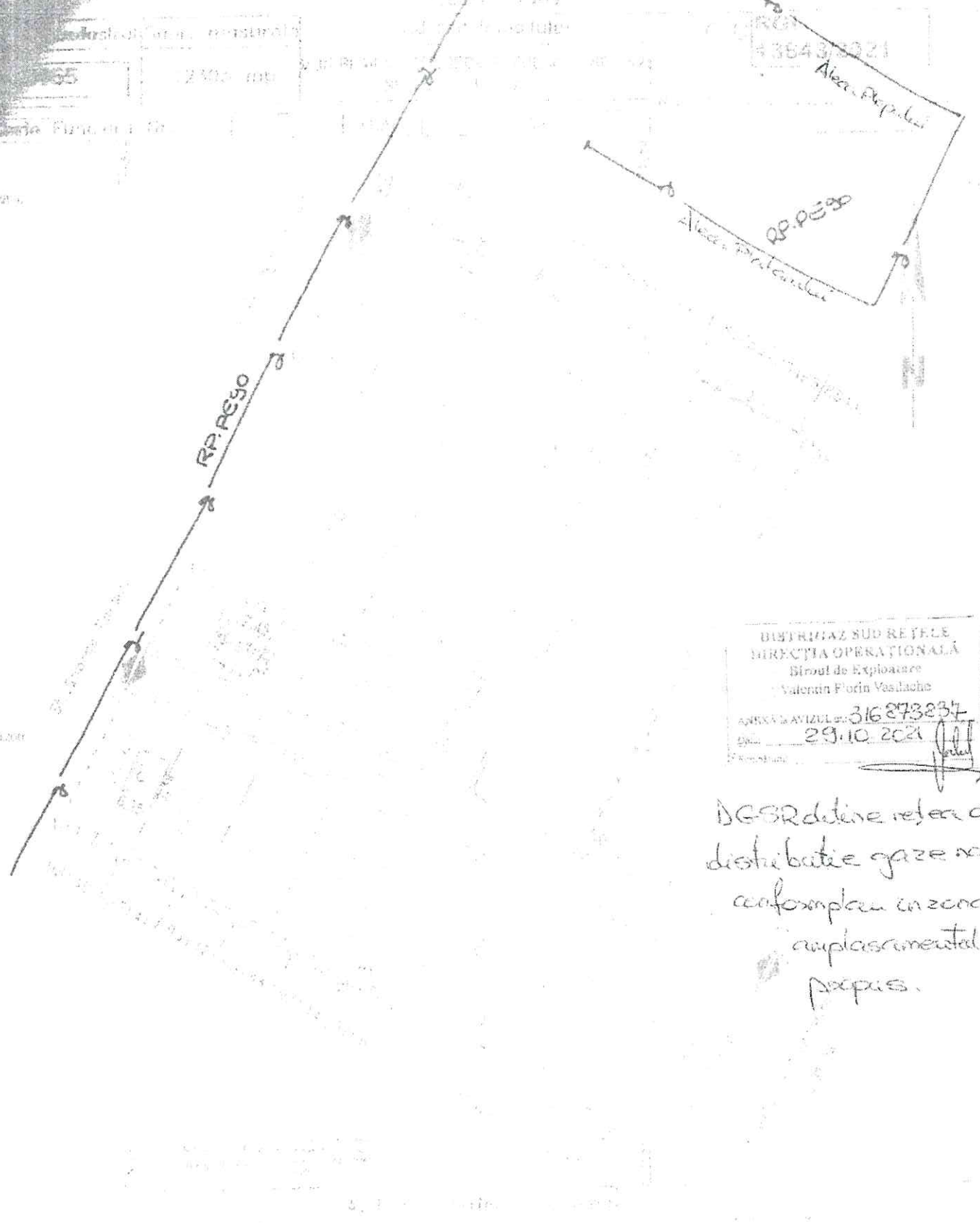
Valentin Vasilache
Operator Cerere Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:1000 și plan GIS, Tabelul 1 și 2 din NTPEE; Achitat cu chitanța/ordin de plată nr. RAIFFEISEN/26.10.2021 și factura nr. ATP 1904804568;



DISTRIGAZ SUD
RETELE

PLAN DE AMPLASAMENT AL REZEI DE GAZE



DISTRIBUȚIA SUD REZELE
 DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
 Birou de Exploatare
 Valentin Florin Vasilache
 APRENA LA AVIZUL nr. 316273237
 Data: 29.10.2021
 [Signature]

DGSR dăvine rețeaua de
 distribuție gaze red
 caforoplan în zona
 amplasamentului
 populus.

Nr. parcare	Distanta de la rețea	Tipul de rețea
		1) Sub
		2) Sub

PROIECTAT DE: [Name]
 VERIFICAT DE: [Name]
 DATA: 29.10.2021

Tabelul nr. 1 — Distanțe de siguranță între conductele (conductele de distribuție/racordurile/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din PE, în m:				Distanța minimă de la conducta de gaze naturale din OL, în m:			
		PJ	PR	PM	PI	PJ	PR	PM	PI
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	3	2	2	3	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	3	1,5	1,5	2	3
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1,0	2	1,5	1,5	2	2
4	Conducte de canalizare	1,0	1,0	1,5	1,5	1,0	1,0	1,5	1,5
5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	1,5	0,6	0,6	0,6	1,5
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1,0	1,5	1,0	1,0	1,0	1,5
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0,5	0,5	0,5	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5
8	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
9	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: — în rambleu	1,5*)	1,5*)	1,5*)	2*)	2*)	2*)	2*)	2*)
	— în debleu, la nivelul terenului	3,0**)	3,0**)	3,0**)	5,5*)	5,5**)	5,5**)	5,5**)	5,5*)

*) De la piciorul taluzului.

***) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ:

Distanțele, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

Art. 31. — Distanțele dintre conductele de distribuție/racorduri sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale montate subteran și conductele care transportă fluide combustibile, depozitele de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

Art. 32. — (1) Distanța minimă dintre conductele de distribuție a gazelor naturale din oțel supratere și căile ferate electificate este de 20 m, măsurată în proiecție orizontală de la șina cea mai apropiată la generatoarea exterioră a conductei de gaze naturale.

(2) La stabilirea distanțelor dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale din oțel supratere și liniile electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune se respectă prevederile din legislația în vigoare, printre care:

a) NTE 003/04/00 — Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1.000 V, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 32/2004;

b) NTE 007/08/00 — Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice, aprobat prin Ordinul președintelui ANRE nr. 38/2008;

c) Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice — revizia I, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 4/2007, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 33. — Conductele de distribuție a gazelor naturale/Racordurile din oțel montate în zona de influență a căilor ferate electificate sau a liniilor electrice aeriene (LEA) de medie sau înaltă tensiune se protejează împotriva tensiunilor induse, conform reglementărilor tehnice de specialitate.

Art. 34. — Distanța dintre conductele de distribuție sau instalațiile de utilizare a gazelor naturale și liniile de cale ferată în stații, triaje și incinte industriale se stabilește cu acordul deținătorilor acestora.

Art. 35. — Când nu este posibilă respectarea distanțelor indicate în tabelul nr. 1, acestea pot fi reduse cu 20% pentru pozițiile 1—6, cu condiția ca pe porțiunea în cauză să se prevadă următoarele soluții tehnice:

a) montarea conductelor în tub de protecție;

b) montarea răsuflătorilor pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale, la capetele tubului de protecție.

Art. 36. — (1) Se interzice montarea subterană a două conducte de distribuție a gazelor naturale pe trasee paralele la o distanță, măsurată în proiecție orizontală de la generatoarea exterioră a conductelor, mai mică de 0,5 m; se recomandă ca distanța dintre conducte să fie mai mare decât $1,5 \times (D_1 + D_2)$, unde D_1 și D_2 reprezintă diametrele exterioare ale conductelor respective.

(2) În situația prevăzută la alin. (1), conducta de distribuție a gazelor naturale de presiune mai mică se pozează spre dădiri.

Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioră a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care aceasta este parțial în exteriorul incintei/clădirii, și este prezentată în tabelul nr. 2.

Tabelul nr. 2 — Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță, în m, pentru stații de capacitate:							
		până la 6000, în m ³ /h			6000 ... 30000, în m ³ /h		peste 30000, în m ³ /h		
		Presiunea gazelor naturale la intrare (P), în Pa și în bari							
		$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P \leq 2 \cdot 10^5$	$2 \cdot 10^5 < P \leq 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$	$P < 6 \cdot 10^5$	$P > 6 \cdot 10^5$
	$P \leq 2$	$2 < P \leq 6$	$P > 6$	$P \leq 2$	$2 < P \leq 6$	$P > 6$	$P \leq 6$	$P > 6$	
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile cu: — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu foarte mare	7	10	12	11	13	18	22	27
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V, cu risc de incendiu mare, mediu/mijlociu sau mic	7	10	15	12	15	20	25	30
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II, cu risc de incendiu mare, mediu/mijlociu sau mic	7	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) — grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu I—II	7	10	12	10	12	15	20	25
	— grad de rezistență la foc/nivel de stabilitate la incendiu III—V	7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată: — curentă	20	20	20	20	20	20	25	30
	— de garaj	20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

Art. 38. — (1) Stațiile/Posturile de reglare, reglare-măsurare sau măsurare a gazelor naturale, de capacitate până la 1.000 m³/h, se pot alipi de un perete al clădirii învecinate sau al clădirii în cauză, cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe:

a) o lungime care depășește cu 5 m limitele postului în ambele direcții;

b) o înălțime de 3 m deasupra postului.

(2) Când nu este posibilă respectarea distanțelor prevăzute la alin. (1), acestea pot fi reduse cu maximum 50% pentru lit. a)

și cu maximum 65% pentru lit. b), cu condiția să se prevadă cel puțin una din următoarele soluții tehnice:

a) montarea de răsufalători pentru evacuarea în atmosferă a eventualelor scăpări de gaze naturale;

b) montarea de armături de închidere care să întrerupă alimentarea cu gaze naturale a imobilului în cazul în care, în amonte, se întrerupe alimentarea gazelor naturale.

Art. 39. — Pentru posturile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale de capacitate până la 250 m³/h distanța minimă de siguranță față de marginea drumurilor carosabile este de 1,5 m.



TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J40/8926/1997

CIF: RO427320

Sediul social: București, Sector 1, P-ta Presei Libere Nr. 3-5, Clădirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord

Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA

Divizia RETEA ACCES ROMANIA

Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA

Compartimentul INVENTAR DE RETEA

Data: 27.10.2021

Aviz nr: 834

Numar de inregistrare: 100/05/03/01/B/BR/ 815

Către: PARASCHIV GETA

Adresa: jud. Brăila, mun. Brăila, cal. Călărașilor, nr.214

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare a documentației dvs. depusă la TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - BRĂILA înregistrată sub nr. 100/05/03/01/B/BR/815/ 834, data 25.10.2021, privind lucrarea:

"Lotizare teren și schimbare funcțională din M2a în L1b, str. George Enescu, nr.152, 152 - LOT 2, mun. Brăila, jud. Brăila", fără utilități (racord apă - canal, gaze naturale, termoficare, racord energie electrică subterană), fără drum de acces, vă comunicăm următoarele:

Pe suprafața de teren pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obține avizul TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în baza unei documentații tehnice de specialitate

Pentru orice alte lucrări se va solicita alt aviz.

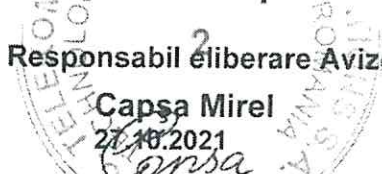
Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Dacă în timpul executării lucrărilor la obiectivul dvs. se vor depista în zona amplasamentului instalații Tc. (cabluri, tuburi PVC, Be, monotuburi, stâlpi, etc.) altele decât cele trasate pe planul de situație, aveți obligația să anunțați TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - Brăila - telefon 0239 604550, fax 0239 626239 pentru stabilirea de comun acord a noilor condiții de amplasare.

Responsabil eliberare Avize Tehnice

Capșa Mirel

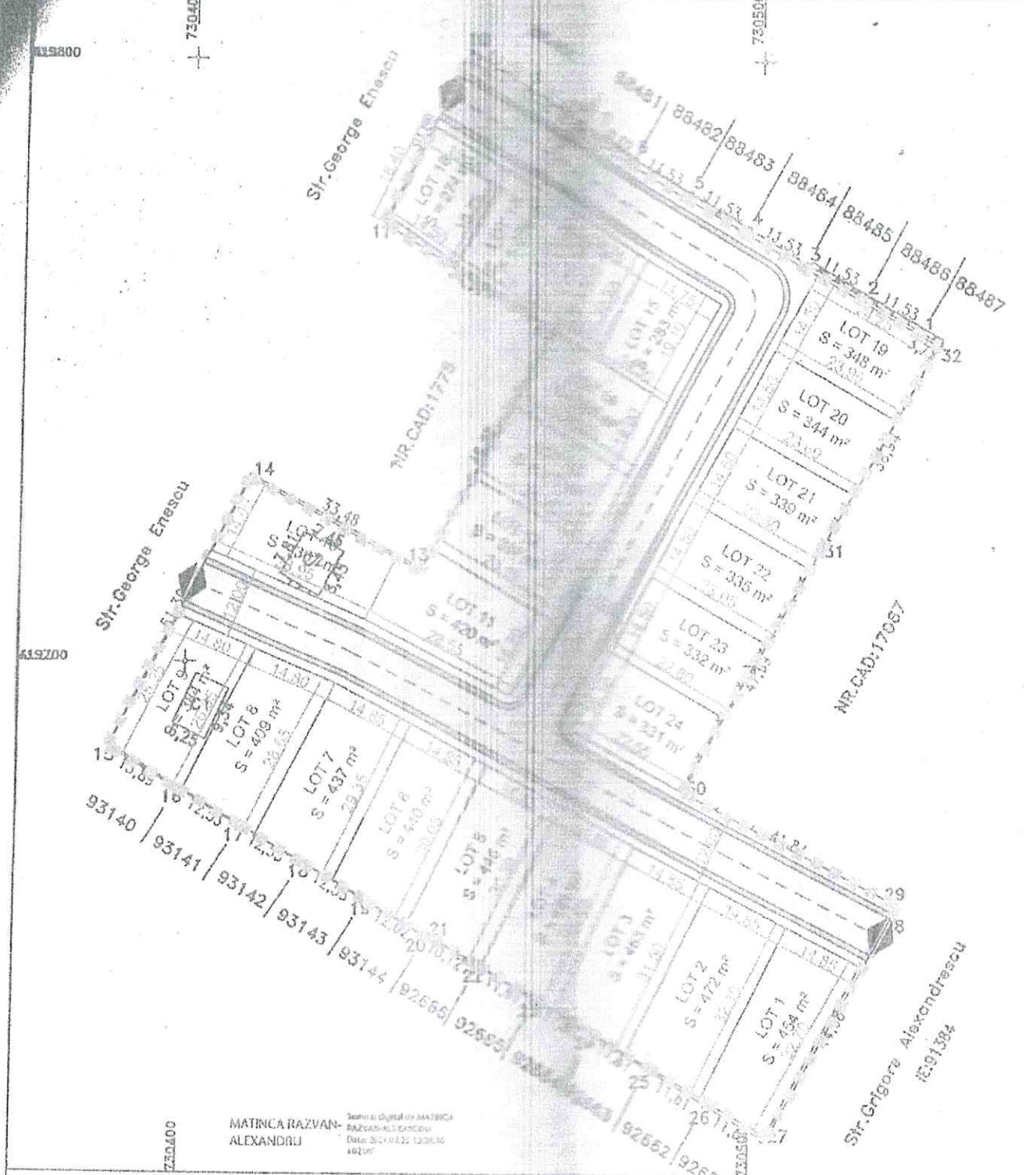
27.10.2021



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Cadastral	Supr. masurata	Adresa Imobilului	O.C. RGI
1365	12305 mp	MUN. BRAILA, STR. GEORGE ENESCU, NR.152.	43643/2021
Cate Funciara Nr.			Nr. R.G.I.....



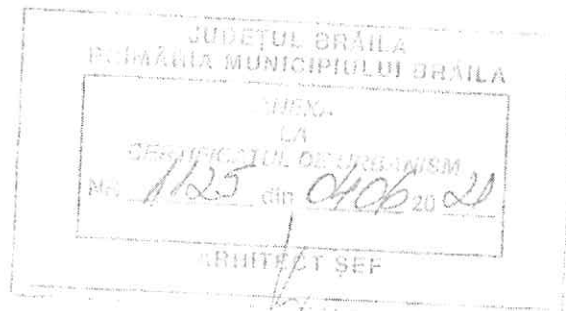
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Meniuni
1	Cc	12305	11-10-9-8-7-5-4-3-GARD PLASA,3-2-1-32-GARD
TOTAL		12305	32-31-30-29-28-27....15-14-13-12-11-GARD 1

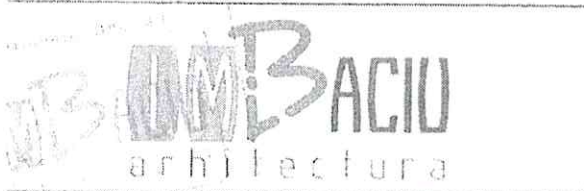


LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT - SUPRAFATA = 12 305 m ²
	ACCES/IESIRE - AMPLASAMENT
	CIRCULATIE CAROSABILA
	CIRCULATIE PIETONALA
	SPATIU VERDE DE ALINIAMENT



INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - CENTURA - APROBAT HCLM nr. 593 din 29.10.2020		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ	
CRT.	U.T.R. 2	CRT.	- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	CRT.	- L1b - Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire
P.O.T.	45.00 %	P.O.T.	35.00 %	P.O.T.	60%(înșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)
C.U.T.	0.65	C.U.T.	3.00	C.U.T.	2.00(înșiruit), 1.4(cuplat), 1.3(izolat)



BENEFICIAR
PARASCHIV GETA

DEFINICIE		SEMNATURA	SCARA
SCALA PROIECT			1:1000
PROIECTAT	S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.		DATA ANGER 2021
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		

TITLU PROIECT	LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2a ÎN L1b	NR. PR.	9 2021
	MUN. BRAILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 153 - LOT 2	FAZA	C.U.
TITLU PLANȘA	PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL BUNULUI IMOBIL	NR. PL.	U0.4

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

NESECRET
Exemplar 1/2
Nr. 4.206.680
Brăila, 29.09.2022

Către,
Doamnei Paraschiv Geta
Municipiul Brăila, str. Calea Călărașilor, nr. 214

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Dunărea” al județului Brăila cu nr. 4.206.680 din 06.09.2022, referitor la necesitatea obținerii acordului de securitate la incendiu solicitat prin certificatul de urbanism nr. 1018 din 16.08.2022, emis de U.A.T. Municipiul Brăila în scopul “*Lotizare teren și schimbare funcțională din M2a în L1b*”, imobil amplasat în județul Brăila, municipiul Brăila, str. George Enescu, nr. 152, 152-lot2, nr. cadastral 96465, în urma analizării documentației de urbanism depuse, proiect nr. 9/2021 realizat de B.I.A. Arh. Mihaela Pascu, vă comunicăm că *suntem de acord cu acest proiect la faza P.U.Z.*

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
“DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

Colonel,

ION CRISTIAN





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BRĂILA

Nr. 333 / 1309 2022

NOTIFICARE

Către,

PARASCHIV GETA

Municipiul Braila, str. Calea Calarasilor nr. 214, judetul Braila

Urmare a cererii dvs., înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 333/07.09.2022 prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul „**LOTIZARE TEREN SI SCHIMBARE FUNCTIONALA DIN M2a IN L1b**”, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1018 din 16.08.2022 eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila, pentru amplasamentul din Municipiul Brăila, str. George Enescu nr. 152. 152 -LOT2, (CF/NC=96465) evaluând documentația depusă (*referat nr. 488/12.09.2022*), referitor la această investiție, vă notificăm:

vă menționăm că la întocmirea PUZ pentru: parcelare teren pentru construire de locuinta, pentru acest proiect se impune să se respecte integral prevederile:

❖ *Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificări;*

cu următoarele **condiții obligatorii**:

- aprovizionarea cu apă potabilă se va face numai din surse autorizate sanitar și aflate în procedură de monitorizare de către Direcția de Sănătate Publică Brăila conform prevederilor Legii nr. 458/2002, a Legii nr. 311/2004 și a H.G. nr. 974/2004 (*rețeaua localității de distribuție a apei potabile*)
- asigurarea unei modalități igienice conforme pentru colectarea și evacuarea apelor reziduale;
- colectarea deșeurilor solide se va face de către operatori specializați care trebuie să facă dovada că vor depozita deșeurile numai în locuri special amenajate și autorizate;
- referitor la spațiile cu destinația de locuință se vor respecta prevederile Ord. M.S. nr. 119/2014 din cadrul articolelor 3, 4, 17, 18 și 19;
- activitățile de construire și amenajare se vor face astfel încât să nu reprezinte o sursă de disconfort pentru locuitorii din zonă și nu trebuie să genereze zgomot, care să depășească valorile prevăzute de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației în cadrul art.16.
- se vor respecta prevederile Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației în cadrul art. 11, după caz și ale H.G. 741/2016, art.22.

Prezenta se constituie în asistență de specialitate de sănătate publică și este valabilă sub condiția obținerii tuturor acordurilor și avizelor menționate în Certificatul de Urbanism nr. 1018 din 16.08.2022, eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila.

Orice reclamație se rezolvă de către beneficiar. D.S.P. Brăila nu își asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte. Asistența de specialitate de sănătate publică a fost emisă în baza documentației, în condițiile actuale de amplasament și în contextul legislației actuale.

Orice modificare intervenită în documentația depusă la dosar sau/și nerespectarea recomandărilor și a condițiilor menționate în prezenta asistență de specialitate conduce la anularea acesteia.

DIRECTOR EXECUTIV
Dr. Gabriel V. S. CIOCHINA



Medic sef,
Dr. Valerică AVRAM

Red./Dact. -
As. Zanet E.
09.09.2022



Nr. 31508 / 10 11 2021

Către: **PARASCHIV GETA**
Mun. Brăila, Calea Călărașilor, nr. 214

Urmare cererii dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 31508/2021, prin care solicita precizări cu privire la imobilul pe care îl dețineți, conform Nomenclatorului Stradal al Municipiului Brăila actualizat prin HCLM nr. 34/31.01.2020, vă **confirmăm actuala adresă administrativă**, astfel:

- **Mun. Brăila, str. George Enescu nr. 151 E.**

Precizăm că actuala adresă confirmată mai sus, **corespunde cu fosta adresă administrativă:**

- **Mun. Brăila, str. George Enescu nr. 152, nr. 152 – Lot 2; NC 96465.**

Eliberăm prezenta pentru actualizarea adresei administrative.

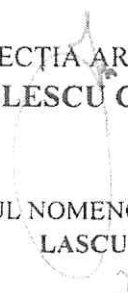
S-a achitat taxa de 9 lei – chitanță nr. 1008548/20.10.2021, conform HCLM Brăila nr. 387/31.08.2020.

SECRETAR GENERAL,
DRĂGAN ION



ȘEF SERVICIU C.E.G.M.P.,
BĂRGUANU RADU

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF,
ANGHELESCU CORINA ELENA



OFICIUL NOMENCLATOR URBAN,
LASCU JENICA



NR. 31008/21.10.2022

ACORD PENTRU EXECUTIE CALE DE ACCES

NR. 52 din data 21.10.2022

Ca urmare a cererii inregistrata la sediul Municipiului Braila sub nr. 31008/10.10.2022 adresată de Paraschiv Geta, cu domiciliul in Braila, Calea Calarasilor, nr. 214, se emite acordul pentru executia caili de acces aferente lucrarii de „Lotizare teren si schimbare functionala din M 2a in L 1b”, la adresa str. George Enescu, nr. 152, 152 lot 2, Braila, beneficiar: Paraschiv Geta, conform Certificatului de urbanism nr. 1018/16.08.2022, cu respectarea următoarelor condiții specifice: respectarea proiectului și a prevederilor O.G. nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind construcțiile riverane drumurilor cu circulație auto intensă, precum și:

- se va asigura scurgerea corectă a apelor pluviale și decolmatarea periodică a sistemului de scurgere;
- construcția executata să nu influențeze traficul rutier sau libera circulație a pietonilor prin zonă;
- după caz, nu se va ocupa domeniul public cu trepte, podete, rampe sau parcări neautorizate;

si a urmatoarelor conditii generale:

- respectarea conditiilor stabilite prin Regulamentul privind emiterea avizelor pentru executia lucrarilor care afecteaza suprafete ale domeniului public sau privat al Municipiului Braila, conditiile de refacere a suprafetelor afectate si obligatiile beneficiarului la terminarea lucrarilor, aprobat prin HCLM nr.742/27.12.2021;
- respectarea conditiilor stabilite prin avizul nr. 392542/27.09.2022 emis de Poliția Municipiului Braila-Biroul Rutier.

Valabilitate: 15.08.2023.

Achitat taxa de 25 lei cu chitanta nr. 6252/12.01.2023.

PRIMAR
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



DIRECTOR EXECUTIV DT.
TERMEGAN MARIUS

SEF SERVICIU
IVANCIU DIANA

ÎNTOCMIT
CHERSUNARU RODICA

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BRĂILA
Operator Date cu Caracter Personal
POLIȚIA MUNICIPIULUI BRĂILA
BIROUL RUTIER



neseCRET/2ex.

Brăila

ex nr. 1

nr.392.542 din 27.09.2022

Către,

Dna Paraschiv Geta

cu domiciliul in mun.Braila, str. Calea Calarasilor, nr.214, jud. Braila

Urmare a solicitării dvs., în baza art. 5 alin. 7 din O.U.G. nr. 195/2002-R.M.C. *privind circulația pe drumurile publice*, art. 4 alin. 1 din H.G. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de Aplicare a O.U.G.195/2002-R.M.C. *privind circulația pe drumurile publice* și potrivit competenței prevăzute la punctul 4 din Normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației rutiere și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public, după verificarea documentației prezentate, vă comunicăm că:

- **emitem favorabil avizul nostru pentru eliberarea autorizației de construire și impunerea restricțiilor de trafic în scopul: lotizare teren și schimbare funcțională din M2a în L1B**, în Municipiul Brăila, strada Niculitel, nr.152,152 lot2, conform Certificatului de Urbanism nr. 1018 din 16.08.2022 emis de către Primăria Municipiului Brăila, valabile cu următoarele condiții și pentru executantul lucrării:

- la intersecția cu strada George Enescu a celor 2 strazi propuse, se vor monta 2 indicatoare rutiere cu semnificatia "**Oprire**" *ce se vor adresa participantilor la trafic care vor iesi de pe proprietatea privata in drumul public str.George Enescu. Totodata, la intersecția drumului propus cu strada Grigore Alexandrescu se va monta 1 indicator rutier cu semnificatia "**Oprire**".*

- în conformitate cu art 23 din O.G 43/1997 *administrarea drumurilor de utilitate privata se face de catre detinatorii acestora*. Avand in vedere ca drumurile nou create sunt pe proprietatea drumneavoastra acestea vor fi semnalizate la intrare cu indicatoare rutiere care sa informeze publicul asupra faptului ca acestea fac parte din categoria celor **private/nedeschise circulației publice**.

- lucrarea se va executa după obținerea autorizației de construire, conform mențiunilor certificatului de urbanism;
- pe toată durata executării lucrării muncitorii vor purta echipamentul de protecție reflectorizant;
- aveți obligația de a instala și întreține permanent mijloacele de semnalizare rutieră temporară prevăzute în Ordinul Comun M.I./M.T. nr. 1112/411/2000, în conformitate cu normele administratorului drumului și a reglementărilor în vigoare, astfel încât pe timpul executării lucrărilor să se realizeze o semnalizare vizibilă, clară și eficientă pentru toți participanții la trafic, fără ca aceasta să intre în contradicție cu cea definitivă:

- se vor crea culoare special amenajate pentru circulația pietonilor, dacă va fi afectat și trotuarul;
- se va urmări să nu se transporte pământ sau noroi pe partea carosabilă precum și aducerea tuturor componentelor drumului public la starea inițială (sau cea din proiect, după caz), dacă acestea vor fi afectate, după care se va proceda la demontarea semnalizării rutiere temporare;
- pe timpul nopții lucrarea va fi semnalizată cu lumină galbenă intermitentă sau în cascadă;
- o copie a prezentului aviz, însoțită de o copie a planșei ce cuprinde semnalizarea rutieră temporară, se vor afla în permanență la locul executării lucrării, până la finalizarea acesteia.

Nerespectarea uneia sau, după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz atrage nulitatea de drept a acestuia și duce la sancționarea dvs. și întreruperea executării lucrării, conform art. 87 din H.G. 1391/2006 pentru aprobarea Regulamentului de Aplicare a O.U.G.195/2002-R.M.C *privind circulația pe drumurile publice*.

În cazul producerii oricărui accident rutier în zona lucrărilor, datorat nerespectării condițiilor prezentului aviz, executantul lucrărilor va răspunde contravențional, civil sau penal, după caz, conform legislației în vigoare.

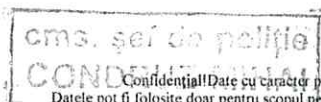
Cu stimă,

I/ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI BRĂILA

Comisar șef de poliție
MUNTEANU IORGU

I/ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Inspector principal de politie
TARUS LIVIU



redactat Inspector principal de poliție Liviu TARUȘ

Confidențial! Date cu caracter personal prelucrate de către I.P.J. Brăila în conformitate cu prevederile Regulamentului U.E. 2016/679
Datele pot fi folosite doar pentru scopul pentru care au fost colectate/tranferate, prelucrarea într-un alt scop poate fi efectuată numai cu acordul I.P.J. Brăila

ROMÂNIA
Județul Brăila
Primăria Municipiului Brăila
Direcția Arhitect Șef

Aprobat,
Primar,
Viorel Marian DRAGOMIR
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Ca urmare a cererii adresate de Paraschiv Geta, cu domiciliul/sediul în județul Brăila, municipiul/orașul/comuna Brăila, satul, sectorul, cod poștal, Calea Călărășilor nr. 214, bl....., sc....., et....., ap....., telefon, e-mail, înregistrată la nr. 25317/27.08.2021, și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 11 din 2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru
Lotizare teren și schimbare funcțională din M2a în L1b
Generat de imobilul: Str. George Enescu, nr. 152, 152 lot2 -NRC-96465, Municipiul Brăila
cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat: la Nord : str. Castanului, la Sud: str. Lanului, la Est: str. Grigore Alexandrescu, la Vest : str. George Enescu.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

- **Zona Rezidențială: L - Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime (L1)**

L1a – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) în țesut urban constituit/ parcelar ordonat.

L1b – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat.

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă): echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor; circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității; parcaje publice de max. 30 locuri – la sol; parcaje publice subterane /supraterane supraetajate; parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

- funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, cultura, comunitare, servicii publice, mici, nepoluante.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

- funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiții: suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a min. 3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22:00; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii care îndeplinesc condițiile descrise mai sus se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului, (cu excepția inițiatorului P.U.Z.).

- realizarea locuințelor noi L1b este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 3000 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi),

prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00; realizarea unor false mansarde; realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcțiile provizorii; depozitarea en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselecare; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive de mare capacitate; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- suprafețele minime ale parcelelor:
 - L1a -150 mp pentru construcții înșiruite, 200 mp pentru construcții cuplate și izolate pe parcelă;
 - L1b -150 mp pentru construcții înșiruite, 200 mp pentru construcții cuplate și 250 mp izolate pe parcelă;
- front la stradă:
 - L1a -8,0 metri pentru construcții înșiruite, 10,0 metri pentru construcții cuplate și 12,0 metri pentru construcții izolate;
 - L1b -8,0 metri pentru construcții înșiruite, 12,0 metri pentru construcții cuplate și 12,0 metri pentru construcții izolate;

Retragerile față de aliniament:

- L1a - 3,0 metri pentru construcții înșiruite, 4,0 metri la străzi de categoria III, IV, respectiv 5,0 metri la străzi de categoria I, II pentru construcții cuplate/ izolate;
 - L1b - 4,0 metri pentru construcții înșiruite, 5,0 metri la străzi de categoria III, IV, respectiv 5,0 metri la străzi de categoria I, II pentru construcții cuplate/ izolate;
- se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.
 - noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
 - banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,0 m de la alinierea clădirilor.
 - în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

- înșiruit ---, cuplat și izolat: $H/2$ sau min. 3,0 metri;

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

- înșiruit: min. 3,0 metri, cuplat și izolat: min. 5,0 metri;
- în cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.
- pentru loturile existente se vor aplica reglementările Codului civil în vigoare privind distanțele față de limitele parcelei, vederea directă și indirectă.
- în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, și/sau suprafețe mai mici de 150 mp, în cazuri excepționale, atunci când nu se poate obține acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan și prin P.U.D. se arată că nu există o altă soluție arhitecturală, se admite ca noile locuințe să poată fi autorizate respectând prevederile Codului Civil (distanța de 0,6m față de limitele parcelei).

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0m.

Înălțimea maximă la clădirilor: 10,0 metri la atic, 12 metri la coamă sau aticul ultimului nivel.

Regim de înălțime: $P - P - 2E$.

Aspectul exterior al clădirilor:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

- în vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperișurile clădirilor și pentru suprafețele expuse soarelui.

Spații libere și verzi:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi verzi cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală.
- eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- spațiile verzi din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

- Zona cu Funcțiuni Mixte "M" - Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban slab constituit sau în curs de constituire - M2

M2a - Funcțiuni mixte - Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcelar cu posibilități de re-parcelare.

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; depozite en-gross; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, grădini; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesul carosabil și trecerile pietonale necesare, vegetația existentă și să se respecte cerințele de protecție a clădirilor de locuit din imediata vecinătate; instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

- Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalații de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 5 mașini; depozitari de materiale refozabile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
- suprafețele minime ale parcelelor: 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat. 12 m pentru construcții înșiruite.
- pentru parcele cu suprafața cuprinsă între 300 mp și 1000 mp, autorizarea construcțiilor se face doar pe baza de P.U.D.

Retragerile față de aliniament:

- pentru situațiile în care există alinieri definite (*aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză*), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- pentru parcele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

- înșiruit ---, cuplat: min. 3,0 metri, izolat: min. 5,0 metri.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

- înșiruit, cuplat, izolat: min. 5,0 metri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

Înălțimea maximă la clădirilor:

	Hmax global la nivel de utr Metri (etaje)	Lățimea străzii între aliniamente(m) / profile standard actuale	Hmax diferențiat (etaje)
M2a	32 (P+8)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2, P+3
		14,01 – 24,00	P+3 - P+5
		24,01 – 32,00	P+5 - P+8

Aspectul exterior al clădirilor:

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice;
- în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Spații libere și verzi:

- eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcelele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- spații verzi min. 15% din suprafața parcelei alte funcțiuni neprecizate în tabelul de mai jos.

tip de funcțiune componentă a subzonei M2	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	15% din suprafața parcelei
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de 0.80 și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației);
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.
- funcțiunile comerciale și serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- Zona rezidențială:
 - L1a P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,00; pentru clădiri înșiruite;
P.O.T. maxim = 45%. C.U.T. maxim = 1,40 pentru clădiri cuplate;
P.O.T. maxim = 40%, C.U.T. maxim = 1,30 pentru clădiri izolate.
 - L1b P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,00; pentru clădiri înșiruite;
P.O.T. maxim = 45%. C.U.T. maxim = 1,40 pentru clădiri cuplate;
P.O.T. maxim = 40%. C.U.T. maxim = 1,30 pentru clădiri izolate.
- Zona cu Funcțiuni Mixte: M2a P.O.T. maxim = 35%. C.U.T. maxim = 3,00

4. Dotările de interes public necesare. asigurarea acceselor. parcajelor. utilităților:

L1a, L1b

- orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor în vigoare privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.
- se vor asigura parcaje în limita parcelei;
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- extinderea și racordarea la utilități (apa, canalizare, energie electrică, gaze telecomunicații), se realizează de către investitor.

M2a

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3.5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor - 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80m lățime și 4.20 m înălțime;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate. Numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația construcției cf. normelor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525 /1996.

Echipare edilitară

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- în **L1b** – se poate admite autorizarea executării construcțiilor cu echipare edilitară în sistem individual pentru locuințe individuale, numai în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) parcela minimă pentru soluții de echipare edilitară în sistem individual să fie de minim 3000mp, front minim la stradă de 25,0m și cu acces la un drum public modernizat;

- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;

- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

- toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

5. Capacitățile de transport admise:

Conform profile stradale anexate la aviz.

- pentru drumurile din zona de studiu pentru care în planșa profile stradale nu există alt detaliu privind categoria de drum se va folosi profilul de la fig.6-6.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1125 din 04.06.2021.

7. Obligățiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului vor trebui îndeplinite conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010 cât și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M nr.156/20.04.2011.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1125 din 04.06.2021. Achitat taxa de 374 lei, conform Chitanței nr. 1007456 din 27.08.2021.

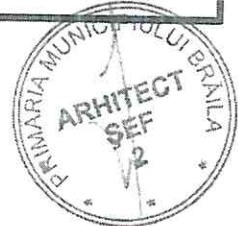
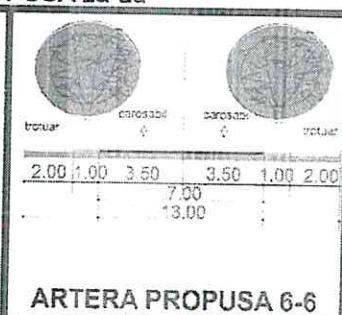
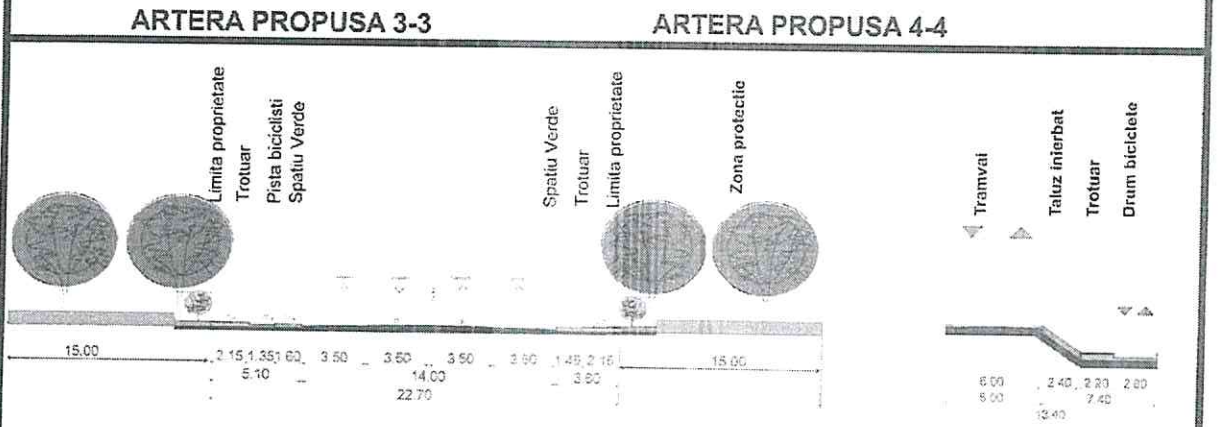
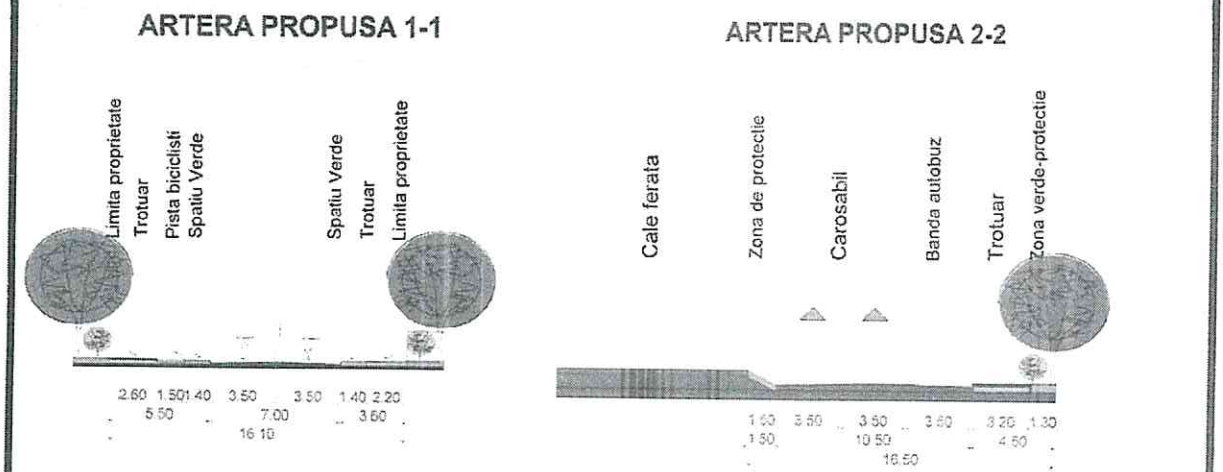
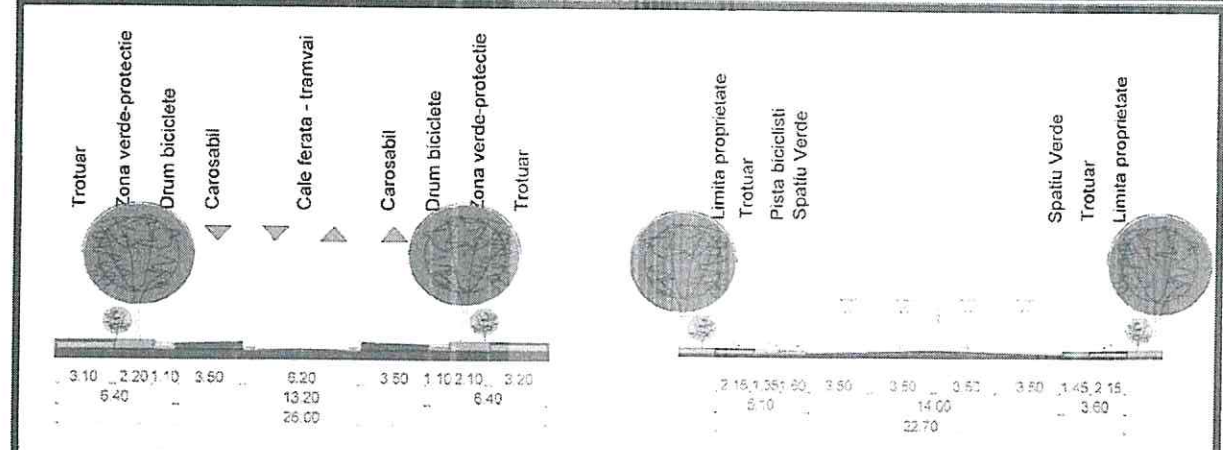
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 11.10.2021.

Arhitect-șef
Corina Elena Angheliescu

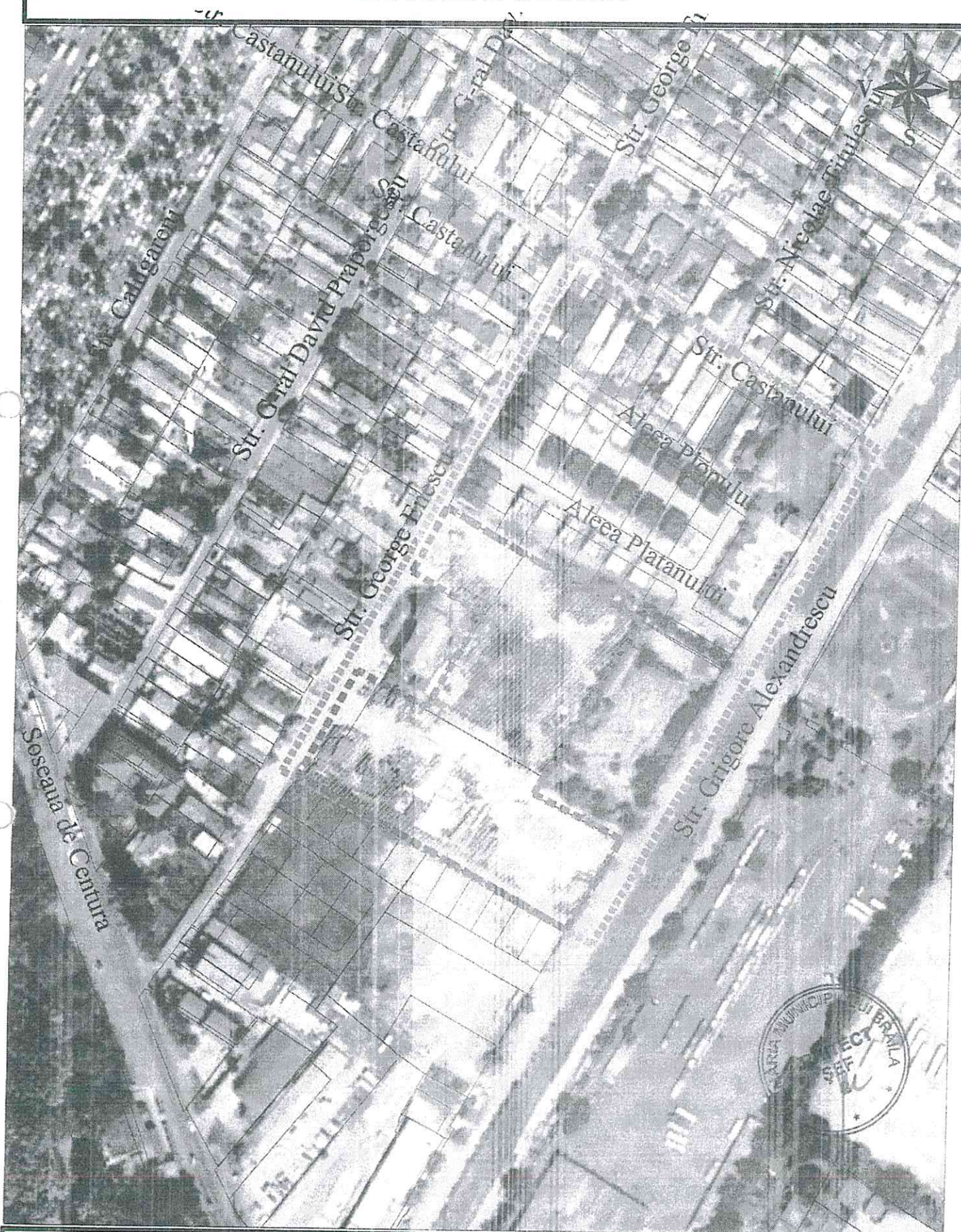
(numele, prenumele și semnătura)



REGLEMENTARI CIRCULATII
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",
 conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare



Plan de incadrare in zona ZONA DE STUDIU

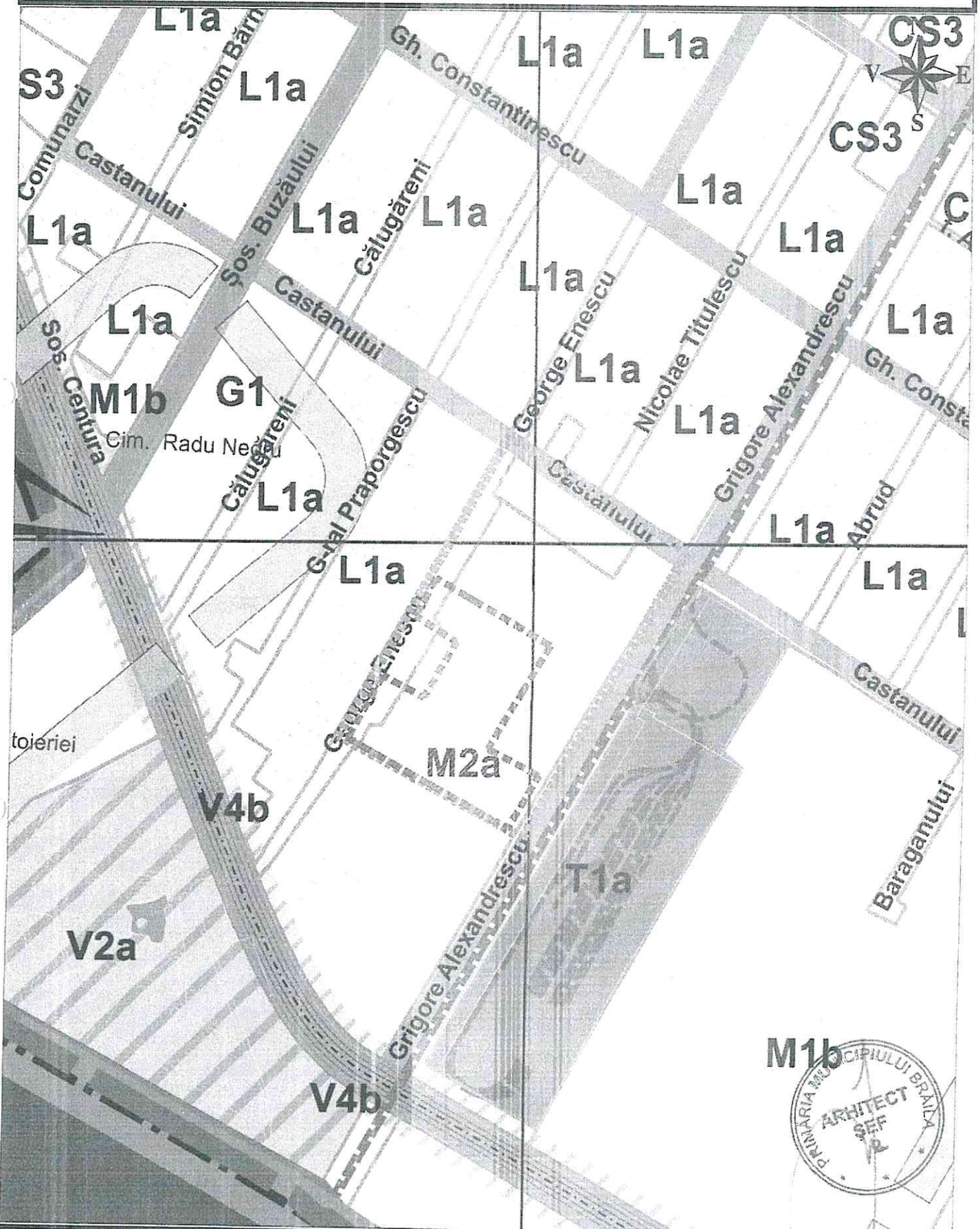


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 11 din 2021
Conform C.U. nr. 1125 din 04.06.2021
Solicitant: PARASCHIV GETA

----- - Limita zona de studiu

..... - Limita imobil care a generat PUZ

Plan de incadrare in zona REGLEMENTARI CIRCULATII



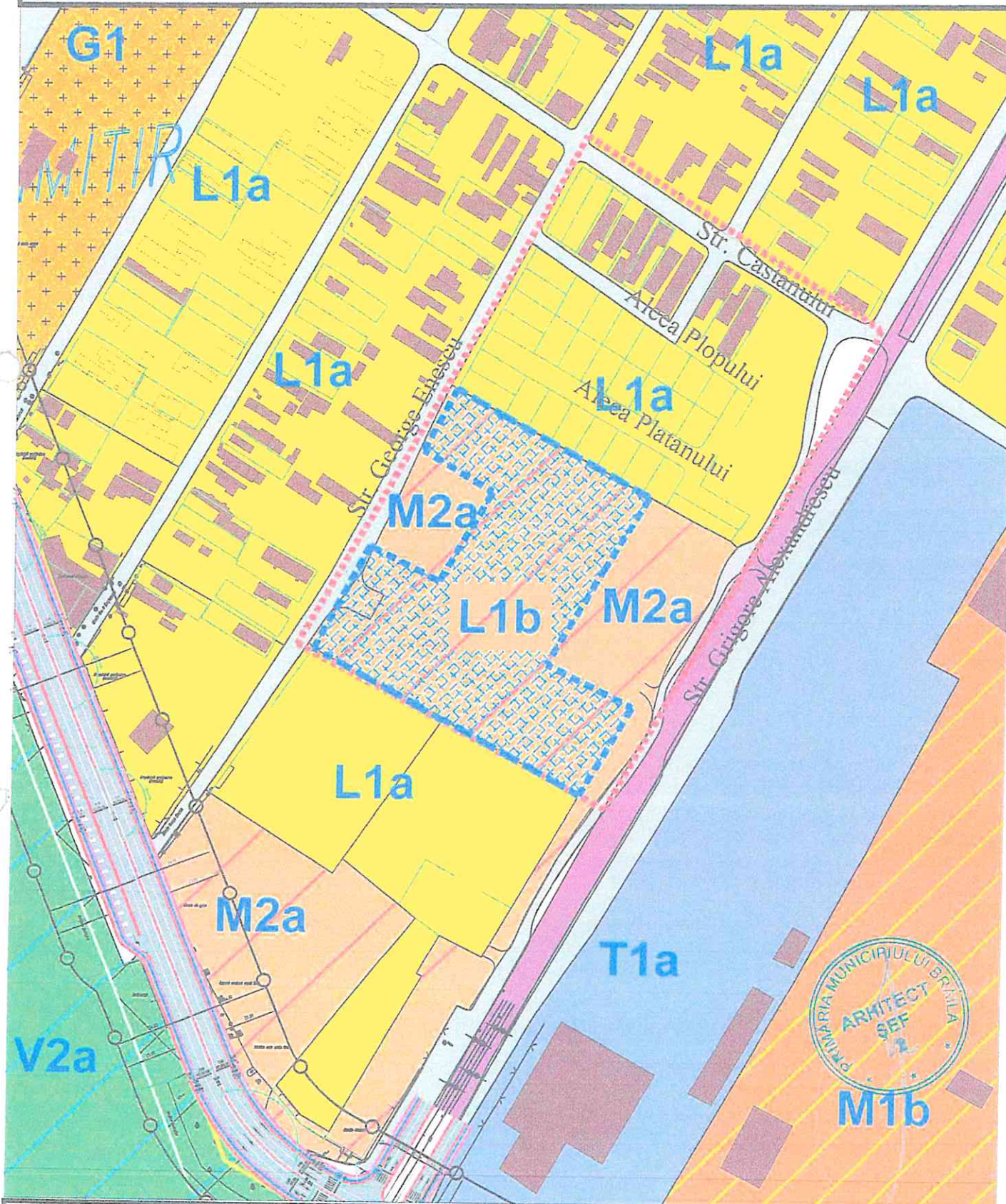
Anexa Aviz de Oportunitate nr. 11 din 2021
 Conform C.U. nr. 1125 din 04.06.2021
 Solicitant: PARASCHIV GETA

----- - Limita zona de studiu
 - Limita imobil care a generat PUZ

Plan de incadrare in zona studiu conform:

PUZ "Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Braila-Chiscani-Vadeni si cresterea capacitatii de transport a drumului colector de centura si municipiului Braila in vederea fluidizarii traficului catre podul peste Dunare"

APROBAT PRIN HCLM NR. 593 DIN 29.10.2020



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 11 din 2021
Conform C.U. nr. 1125 din 04.06.2021
Solicitant: PARASCHIV GETA

----- - Limita zona de studiu

----- - Limita imobil care a generat PUZ



S.C. BRAIGEO CONSULTING S.R.L.

C.U.I. 440614 REGISTRUL COMERȚULUI J9/328/06.04.2021

STR, Scolilor, Bl. Cc, Sc. C, Et. 3, Ap. 38, Mun. BRAILA

Tel. 0744/234543

STUDII GEOTEHNICE și CONSULTANȚĂ GEOTEHNICĂ PENTRU CONSTRUCȚII

STUDIU GEOTEHNIC

PENTRU

LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE

FUNCȚIONALĂ DIN M2a în L1b

MUNICIPIUL BRĂILA

STR. GEORGE ENESCU, NR 152, 152 ~~LOT 2~~

JUD. BRĂILA

BENEFICIAR :

PARASCHIV GETA



RESPONSABIL STUDIU:

ing. geolog **BEȘCHEA MARIUS**



STUDIU GEOTEHNIC

TEMA

La cererea beneficiarilor s-a întocmit prezentul studiu geotehnic, care tratează natura terenului de fundare, ceracteristicile fizico-mecanice ale acestuia, stabilind structura și compoziția terenului în zona de studiu, nivelul apelor subterane, precum și condițiile de fundare pentru construcțiile ce se vor executa pe o zonă ce reprezintă **lotizare teren și schimbare funcțională din M2a în L1b**, având o suprafață generală de 12.305 mp.

AMPLASAMENT

Terenul ce urmează a fi lotizat este amplasat în municipiul Brăila - conform planului de încadrare în localitate. În zona amplasamentului nu se cunosc antecedentele terenului din punct de vedere al accidentelor subterane.

GEOMORFOLOGIA

Pe teritoriul județului Brăila, funcție de elementele geomorfologice, morfologice și condițiilor litologice se evidentiază mai multe subdiviziuni:

- Baraganul central (Campia Calmatuiului), Baraganul de nord (Campia Brailei), Campia Ramnicului, Balta Brailei, Lunca Siretului, Lunca Calmatuiului și Lunca Buzaului.

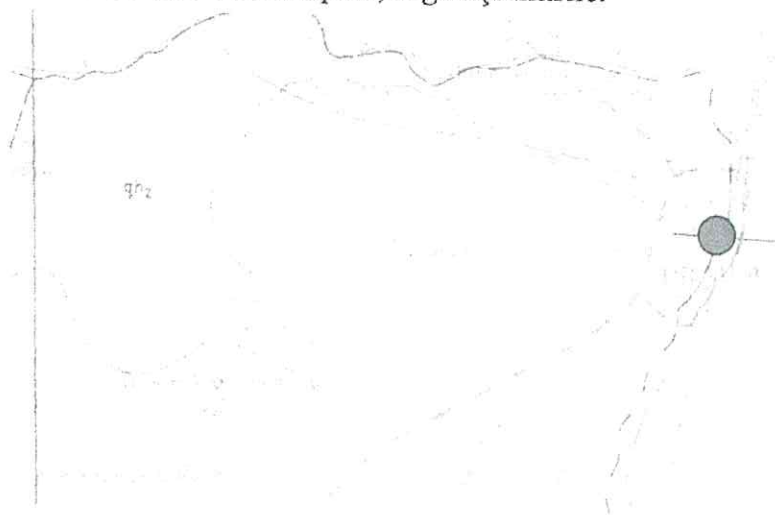
Zona studiată (municipiul Brăila) face parte din Baraganul de nord (Campia Brailei) ce are o altitudine de 35-40 m în vest și 29-25 m spre est. Aceasta este compusă din mai multe campuri ce prezintă un relief relativ uniform - campul Viziru (la est), campul Mircea Voda (la sud), campul Ianca (la vest) și campul Gemenele (la nord).

Campul Viziru - care include zona în studiu - este situat între valea Ianca la vest și Dunarea la est. Este zona din cadrul campiei Brailei cu cele mai mici înălțimi 20-21 m în sud și 13-16 m la nord, este un camp neted neafectat de procese de tasare evidente, compus din depozite cuaternare de natură eoliană (loessuri, prafuri nisipoase și loessoide) dispuse pe depozite aluvionare prafoase, argiloase și nisipuri.

GEOLOGIA

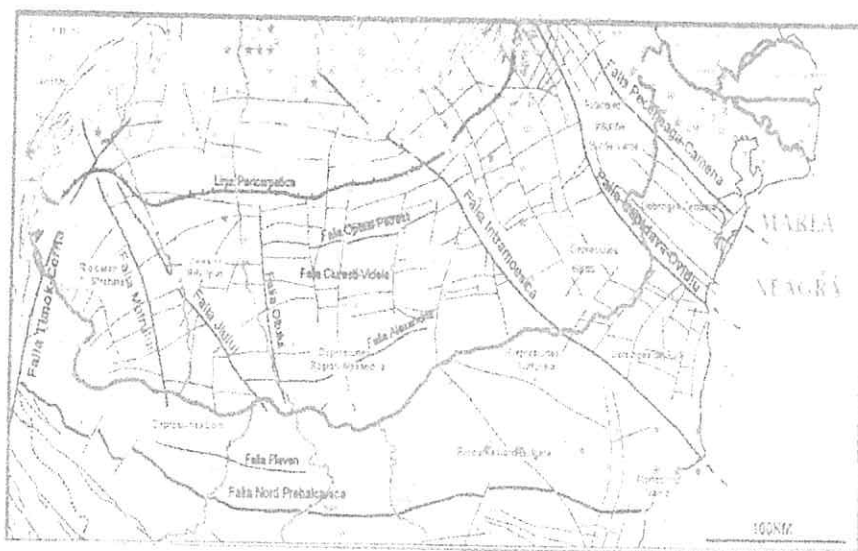
Perimetrul studiat aparține de Platforma Valaha, unitate situată în partea de sud a Carpaților Meridionali, reprezentând nordul Platformei Moesice. Fundamentul este heterogen, peste care sunt dispuse depozite de natură eoliană (loessuri, prafuri argiloase, nisipuri loessoide). Depozitele au vârstă holocen inferioară și sunt reprezentate prin aluviunile terasei joase a Dunării și prin depozite loessoide aparținând Campiei Brailei.

Terasa Brăilei, compusă din depozite cuaternare (Holocen superior), ce includ depozite loessoide ale terasei joase și acumulări aluvionare precum și nisipuri eoliene. În baza acestor formațiuni, la adâncimi de circa 20 - 25 m se întâlnesc depozite Levantine alcătuite din nisipuri, argile și marne.



Harta geologică a României
sc 1:200.000 (jud. Braila)

Judetul Braila prezinta un relief relativ uniform in zona Campiei Brailei dar in zona fundamentului si a cuverturii preneogene se afla o structura complexa prin existenta unor compartimente tectonice separate prin falii a caror orientare in majoritate este NW-SE.



Doua falii semnificative in aceasta zona sunt Peceneaga – Camena (in apropierea municipiului Braila) si Capidava – Ovidiu la sud de prima.

CLIMA

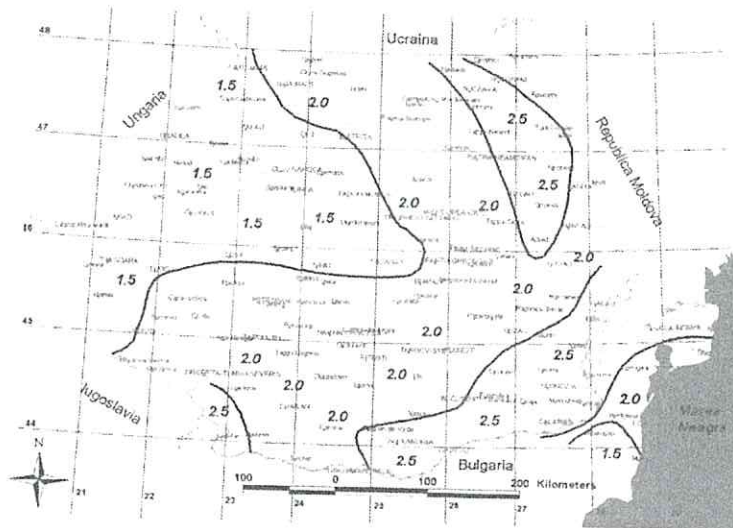
In conformitate cu STAS 1709/1-90 privind reprtizarea tipurilor climatice, dupa indicele de umezeala Thortwaite, zona studiata face parte din **tipul climatic I** si apartine sectorului cu climă continentală.

Regimul climatic general se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente, ce cad mai ales sub formă de averse și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire.



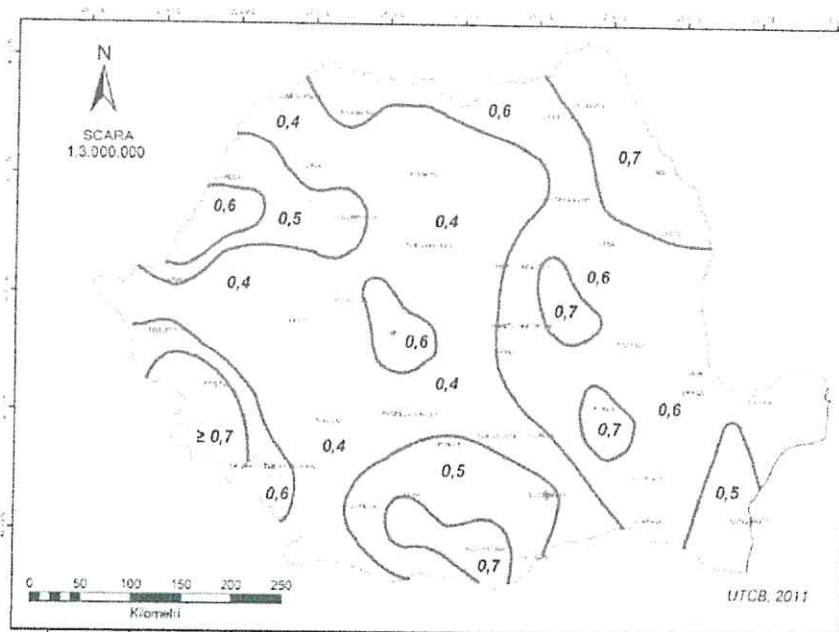
Harta repartitiei climatice

Conform Normativului CR 1-1-3-2005,incadrarea zonei cercetate in arealul de calcul a valorii incarcarii date de zapada pe sol este de **2,5 KN/m²** . Aceasta valoare corespunde unui interval mediu de recurenta IMR de 50 ani, sau echivalent unei probabilitati de depasire intr-un an de 2% (sau probabilitati de nedepasire intr-un an de 98%).



Valoarea incarcarii de zapada pe sol

Vânturile sunt slab influențate de relieful uniform al județului. Frecvența acestora pune în evidență rolul de culoar de ghidare pe care îl joacă valea Dunării. Vânturile din nord au o frecvență de 21,3 %, iar cele din sud de 16,7%. În partea centrală și nordică a județului vânturile din nord au o frecvență de 30% iar cele din sud de cca. 5%. În această zonă predominant este Crivățul care suflă cu putere și creează troiene de zăpadă în locuri deschise. Valorile presiunii de referință, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 min. având 50 ani interval mediu de recurență este de **0,6 Kpa**.



Valoarea presiunii de referință a vântului

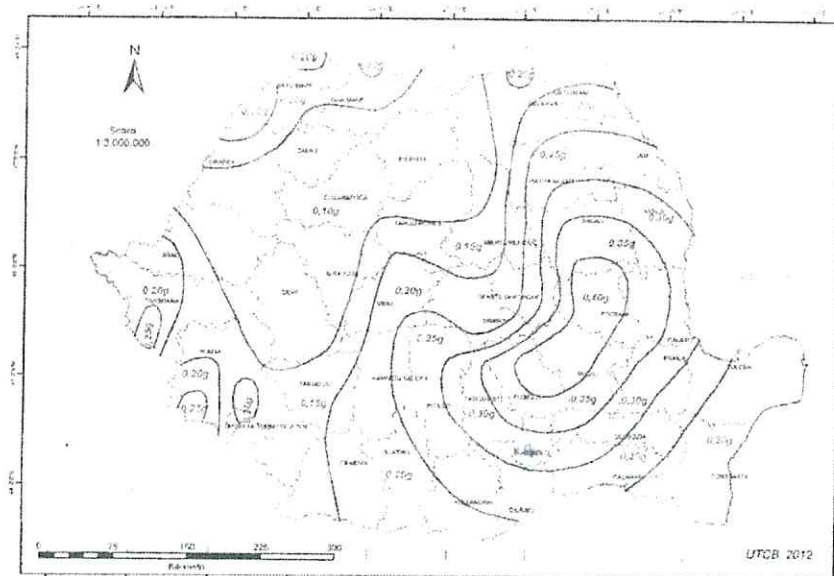
Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț în care se încadrează zona studiată (municipiul Braila), este de **0,90 -1,00 m.**



Adâncimea maximă de îngheț

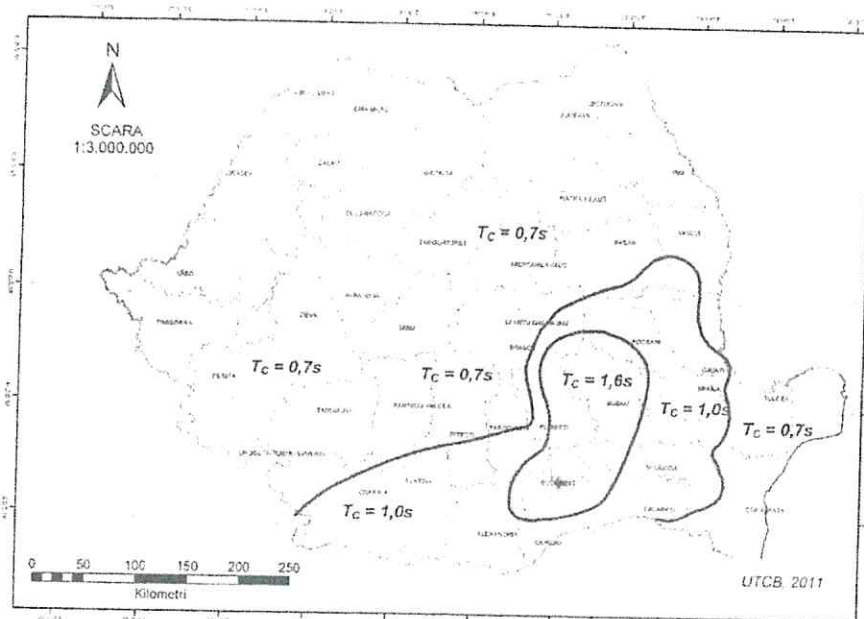
CONDITII SEISMICE

Conform reglementărilor tehnice « Cod de proiectare seismică – partea I, prevederi de proiectare pentru clădiri » P100/1 – 2013 privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR=225$ ani, are valoarea $a_g= 0,30g$.



Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea $T_c = 1,0 s$



Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

HIDROGEOLOGIA

În zonă prezența apei subterane (freatice) este semnalată la adâncimea de forare de 3,00 m. În conformitate cu datele forajelor executate și cu studiile efectuate în zonă, se identifică două strate purtătoare de apă :

- stratul acvifer freatic situat în nisipurile de la baza loessului
- stratul acvifer de adâncime medie, identificat în nisipurile și pietrisurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

Apele în această zonă au un caracter ascensional, stratul fiind afectat de ridicarea nivelului apei subterane, ce se manifestă mai pregnant în perioada precipitațiilor sezoniere.

STRATIFICATIA

Pentru determinarea stratificației și a naturii terenului de fundare s-au executat patru foraje geotehnice de 5,00 m adâncime. Litologia și stratificația terenului cercetat este reprezentată în profilul forajului, acestea având următoarea succesiune în adâncime :

Forajul FG-1

NHS= 3,00m

0,00 - 1,20 m - sol vegetal umpluturi eterogene neconsolidate

1,20 - 5,00 m - loess argilos galben, loess plastic moale la plastic curgător-

Forajul FG-2

NHS= 3,00m

0,00 - 0,90 m - sol vegetal

0,90 - 5,00 m - loess argilos, loess prafos galben plastic consistent la plastic curgător

Forajul FG-3

NHS= 3,00m

0,00 - 1,70 m - sol vegetal, umpluturi eterogene necinsolidate
1,70 - 5,00 m - loess argilos, loess prafos galben plastic noale la plastic curgator

CATEGORIA GEOTEHNICA SI RISCUL GEOTEHNIC

Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu Normativul privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicativ NP 074/2014. Riscul geotehnic depinde de două grupe de factori legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte factorii legați de structura și de vecinătățile acestora.

Punctajul acordat în această fază de proiectare este urmatorul :

Factori de luat în vedere	Stabilirea categoriei geotehnice	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusa	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	ag=30g	3
Riscul geotehnic	Redus	13
	Categoria geotehnică	2

Cu un punctaj de 13 puncte, considerăm că ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

CONDITII GEOTEHNICE

În baza analizelor de laborator efectuate pe probele tulburate și prelevate din forajul geotehnic executat pe amplasamentul studiat și coroborate cu studiile efectuate în zonă, au fost evidențiate următoarele valori ale indicilor geotehnici în pachetul de loess interceptat.

Greutatea volumică în stare naturală, $\gamma = 17,00-19,30 \text{ KN/m}^3$;

Porozitatea $n = 44,00 \% - 47,00 \%$;

Indicele porilor $e = 0,68-0,88$;

Modulul de deformare edometric $M_{2-3} = 50,0 - 64,0 \text{ daN/cm}^2$ in stare naturala ;

Unghiul de frecare internă (conf. tabel) $\varphi = 14^\circ - 15^\circ$;

Coeziunea $c = 0,10 - 0,25 \text{ daN/cm}^2$;

Tasarea suplimentara prin umezire $i_{m3} = 0 - 1,5\%$;

Gradul de umiditate $S_r = 0,7- 0,9$;

Umiditatea naturala $w = 21,50- 28,40 \%$, Indicile de plasticitate $I_p = 16,30 - 15,00\%$, indicele de consistență $I_c = 0,69-0,06$.

CONCLUZII SI RECOMANDARI

Amplasamentul propus pentru construire prezintă următoarele caracteristici:

Terenul studiat este plan stabil, alcătuit în adâncime dintr-un strat de umpluturi și sol negru vegetal până la adâncimi variabile de la 0.90 la 1.70 m, urmat de un strat de loess argilos, loess prafos galben plastic consistent până la 1,00 m și plastic moale la plastic curgator până la adâncimea maximă de investigare. Pentru executarea construcțiilor viitoare în condiții de siguranță, pe amplasament în timpul executării săpăturilor este necesar să se prevadă următoarele :

- desfacerea la zi a accidentelor subterane interceptate în săpăturile pentru fundații. Se va executa curățirea lor și umplerea acestora cu piatră spartă de concasare sau «refuz de ciur».

- amplasarea fundației clădirilor proiectate la o distanță corespunzătoare față de clădirile propuse, pentru evitarea interferenței presiunilor .

- sistematizarea verticala a terenului din jurul construcției, asigurandu-se indepartarea apelor pluviale si evitarea stagnarii acestora

Terenul studiat prezintă la partea superioară un adaos de umpluturi eterogene necosolidate formate din resturi de materiale de construcții (caramizi, piatră în amestec cu sol vegetal.....) care are o grosime de cca 1.70 m pe latura sud-estică cu scăderea grosimii acestora spre nord-vest pana la cca. 0,90 m.

Sub aceste umpluturi, pachetul de loess, se prezintă plastic moale pana la nivelul hidrostatic (NH), dupa care scade in consistenta la plastic curgator, datorita contactului cu panza freatica.

Sub aceasta adancime pachetul de loess este imbibat cu apa, avand o consistenta redusa, porozitate si compresibilitate foarte mare atat in stare naturala cat si in stare inundata. Caracteristicile stratelor studiate, il incadreaza in categoria terenurilor de fundare slabe. Avand in vedere caracteristicile amplasamentului, sarcinile relativ reduse transmise terenului de fundare si in conformitate cu Normativul privind documentatiile geotehnice pentru constructii, indicativ NP 074/2014 acesta se incadreaza in categoria geotehnica 2, avand risc geotehnic moderat.

Se recomanda fundarea construcțiilor dupa ce se vor prevedea măsuri de prevenire a inundării terenului de fundare cu ape accidentale, conform prescripțiilor normativului P 125-2010 . Fundațiile se vor executa pe perne de balast a caror grosime va fi de cca. 1,00 m pentru cladirile având un regim de înălțime P+2 E, 0,70 m pentru clădirile cu regim de înălțime P+M și P+1E și 0,50 m pentru cele ce vor avea regim de înălțime parter,

Pernele de balast se vor dispune pe traseul fundațiilor clădirilor viitoare cu o zonă de garda de cca. 0,50m până la 0,25 m, funcție de grosimea acestora. La baza lor se va dispune un strat de piatra spartă sau bolovani de râu, având dimensiunea maximă de până la 20 cm, prin impanarea acestora la talpa sapaturii, care se compacteaza într-un singur strat, cu utilaj terasier specific dimensiunilor fundatiei. Peste acest blocaj se vor dispune strate de piatra sparta concasata in grosime de 0,15-0,20 m fiecare, compuse din elemente a caror granulație va fi 2-6 cm, realizandu-se 12-14 treceri pe fiecare strat.

. Datorita caracteristicilor terenului influentate de cota ridicata a nivelului hidrostatic, se impune protectia malurilor sapaturii in vederea evitarii afluirii acestora .

Sapaturile pentru fundare se vor realiza manual sau mecanic, iar la atingerea cotei finale a excavatiilor se va solicita prezenta proiectantului geotehnician in vederea verificarii naturii terenului de fundare.

Materialul utilizat la realizarea pernelor de balast sau piatra sparta, va trebui sa aiba o granulatie continua si neuniforma ($U > 15$), iar fractiunile cu diametrul mai mare de 70 mm, nu vor depasi 15-20 % din volumul de piatra utilizat la perna.

Umiditatea optima de compactare se va verifica prin metoda Proctor, putand fi in jurul valorii de $w = 4-5\%$, pentru fiecare strat elementar în parte.

Trecerea la operatiunea de turnare a fundatiilor se va face numai dupa receptia consolidarii terenului de fundare cu perna prevazuta in acest studiu.

Sistemul de fundare va fi ales de proiectantul structurist, functie de caracteristicile cladirilor si a valorilor indiciilor geotehnici.

In vederea dimensionarii fundatiilor, se va lua in calcul o presiune conventionala **Pconv. = 140 KPa** pentru clădirile cu regim de înălțime P+2E și **Pconv. = 120 KPa** la sarcini fundamentale aplicate centric, pentru clădirile cu regim de înălțime P+1E și P. Pentru

calculul terenului de fundare se va respecta conditia: **Pef**. < **Pconv.**, in care Pef este presiunea efectiva pe talpa fundatiei in gruparea fundamentala de calcul (STAS 3300/2-85).

Pentru indepartarea apelor din precipitatii, se vor lua masuri de protectie prin realizarea in jurul sapaturii a unor diguri de pamant, pante, rigole pentru dirijarea acestora in afara spatiului sapaturii. Nu se permite existenta apei in santurile pregatite pentru fundare.

Sapaturile pentru fundatii se vor realiza manual sau mecanic, cu taluze verticale, iar la atingerea cotei finale a excavatiilor se va solicita prezenta proiectantului geotehnician.

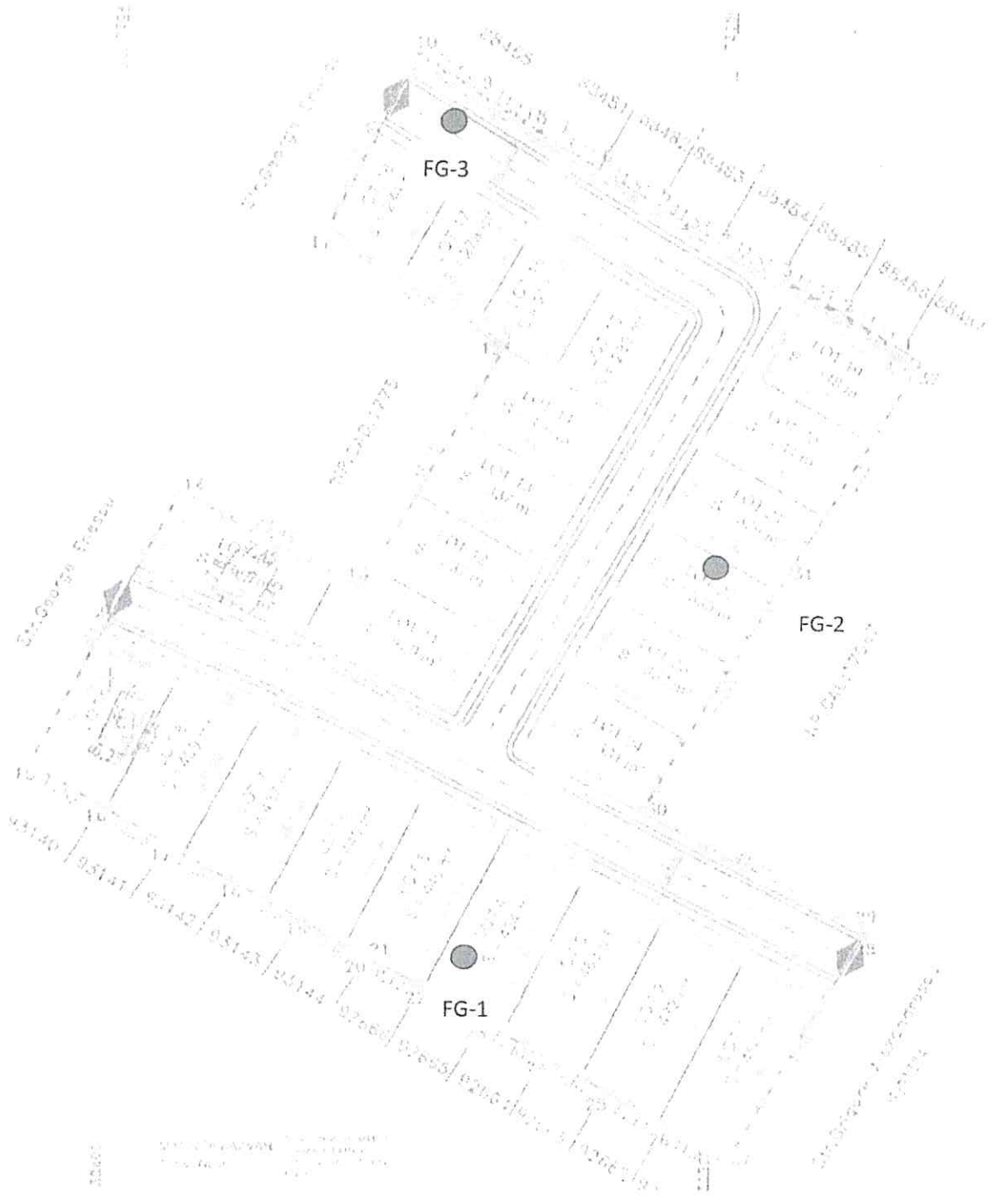
Compactarea pernei se va face conform prevederilor din Normativ pentru verificarea calitatii si receptia lucrarilor de constructii si instalatii aferente (indicativ C 56-85) si Normativ privind imbunatatirea terenurilor de fundare slabe (indicativ C. 29-85). Executarea sapaturilor pentru realizarea fundatiilor se vor face cu respectarea masurilor prevazute in normativul privind executarea terasamentelor pentru executarea fundatiilor civile si industriale, indicativ C 169 - 88.

Se vor respecta normele de protectie a mediului si se vor evita infiltratiile accidentale ale apelor reziduale in timpul constructiilor si in perioada de exploatare normala. Acestea in vederea evitarii infestarii panzei freatice cu substante nocive.

Pentru fiecare lot de teren pe care vor fi edificate constructii, se vor solicita studii geotehnice care vor determina in detaliu conditiile de fundare functie de caracteristicile constructive ale acestora.

Intocmit,
ing. geol. Beschea Marius





● FG-1, FG-2, FG-3 FORAJE GEOTEHNICE

REFERAT

Privind cerința de calitate A.f.: Studiu geotehnic – Lotizare teren și schimbare funcțională din M2a în L1b

1. Date de identificare :

- Proiectant de specialitate : SC Braigeo Consulting SRL Brăila
- Investitor : Paraschiv Geta
- Amplasament : municipiul Brăila, strada George Enescu nr. 152, 152 – lot 2, județul Brăila
- Data prezentării pentru verificare : 16 01 2023

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Se preconizează realizarea unei documentații pentru lotizarea unui teren cu suprafața de 12305 mp, situat în municipiul Brăila, intravilan, precum și schimbarea funcțională a acestuia.

Terenul din amplasament, se prezintă plan, orizontal, stabil.

Caracteristicile macroseismice ale amplasamentului, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,30g$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c=1,0$ secunde.

Terenul de fundare este reprezentat, sub stratul superficial de sol vegetal și umpluturi, în grosime de 0,9...1,7 m, de un orizont loessoid macroporic, alcătuit din loess argilo-prăfos consistent...curgător, compresibil, investigat până la 5 m adâncime. Nivelul pânzei de apă subterană este situat la 3,0 m adâncime.

Se recomandă fundarea directă a construcțiilor, pe teren îmbunătățit cu perne din material granular compactat pe strate subțiri, de 50...100 cm grosime, evazate corespunzător, considerând pentru dimensionarea fundațiilor, o presiune convențională $p_{conv}=120...140$ kPa, în funcție de regimul de înălțime prevăzut (P...P+2E).

Definitivarea soluțiilor de fundare optime din punct de vedere tehnico-economic, urmează a fi făcută la următoarele faze de proiectare, pentru fiecare amplasament în parte.

Prezentul studiu, are un caracter informativ, orientativ și este valabil pentru întocmirea documentației de lotizare.

3. Documente ce se prezintă la verificare : Studiu geotehnic

4. Concluzii asupra verificării :

În urma verificării documentației, se constată respectarea reglementărilor tehnice și asigurarea cerințelor fundamentale aplicabile, prevăzute de legislația în vigoare. Studiul verificat, se consideră corespunzător, drept pentru care s-a semnat și ștampilat în 2 exemplare.

Am primit 2 exemplare,

Proiectant,

Am predat 2 exemplare,

Verificator tehnic atestat,
Ing. Gheorghita Titu





DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 13940/17.10.2022

Ca urmare a cererii adresate de PARASCHIV GETA cu domiciliul in judetul Braila, municipiul Braila, Calea Călărășilor, nr. 214, înregistrată la APM Brăila cu nr. 12446/13.09.2022, în baza:

-HG nr. 43/16.01.2020 privind organizarea si functionarea Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor
-HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe si a

-O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,

ca urmare a consultării autorităților publice în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 27.01.2022, în conformitate cu prevederile art.5 alin.3, pct. b, al Anexei nr.1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 si în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat, Agenția pentru Protecția Mediului Brăila, ca autoritate competentă de reglementare decide că:

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) pentru “Lotizare teren și schimbare funcțională din M2a in L1b” implementat în municipiul Brăila, str. George Enescu, nr. 152, 152-lot2, judetul Brăila, titular PARASCHIV GETA, nu necesită realizarea evaluării de mediu, deci planul se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luarii deciziei sunt următoarele:

❖ *Caracteristicile planului*

- conform Certificatului de urbanism nr. 1018/16.08.2022, emis de Primaria Municipiului Brăila, amplasamentul care a generat PUZ are o suprafață de 12305 mp și are categoria de teren de curti constructii; se propun 24 loturi de locuinte cu suprafete cuprinse între 274 mp si 472 mp;

-suprafață zonei de studiu este de 39432 mp; conform PUG Braila aprobat zona de studiu se încadrează în UTR 2 cu POT max 45% și CUT max 0.65;

-terenul se află în intravilanul municipiului Braila și aparține titularului conform Extrasului de carte funciara pentru informare nr. 96465/19.07.2022;

-indicatori urbanistici obligatorii conform avizului de oportunitate nr. 11/2021 emis de Primaria Municipiului Brăila sunt cuprinsi între POT max admis 35%-60% și CUT max 1,3-3,0, regim de inaltime P, P+2;

- se va realiza racordarea la rețelele de utilitati din zona;

-se vor realiza accese pietonale si auto catre toate loturile create;

-se propun amenajarea a doua strazi cu profil de 12 m, cu sens dublu, ce va uni str. George Enescu la vest cu str. Alexandru Alexandrescu;

-realizarea/modernizarea cailor de acces carosabile si pietonale, spatii verzi aferente in zona;

-stabilirea conditiilor tehnice si urbanistice de ocupare a terenului;

-planul creaza cadrul pentru viitorul proiect “Lotizare teren și schimbare funcțională din M2a in L1b”;

-implementarea planului nu implică folosirea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecție;

-nu au fost identificate efecte transfrontiere sau alte planuri/programe/ proiecte/activități ce ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului;

Informarea publicului:



APM BRĂILA; B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5. mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr. 13940/17.10.2022

1 din 2

Vizat spre neschimbare,
Semnătura.....

- anunțurile privind depunerea solicitării au apărut în ziarul "Info Brăila" din data de 06.09.2022 și 09.09.2022; anunțul privind decizia inițială a fost publicat în ziarul "Info Brăila" din data de 30.10.2022, deșu la APM Braila cu nr. 13285/03.10.2022.

Până la data luării deciziei nu au fost înregistrate opinii/observații/propuneri de reconsiderare din partea publicului.

Prezenta decizie se emite cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, precum și ale Regulamentului aprobat pentru prezentul PUZ;
- obținerea avizelor, acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism;
- notificarea autorității competente pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii avizului de mediu, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestuia, înainte de realizarea modificării, potrivit art. 15 alin. (2) din *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului*, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea planului sus menționat, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului, în conformitate cu art. 26 din HG nr. 1076/2004.
- realizarea proiectelor aferente PUZ-ului "*Lotizare teren și schimbare funcțională din M2a în L1b*", numai după parcurgerea etapelor procedurale conform *Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului pentru anumite proiecte publice și private* aprobată prin Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

În conformitate cu prevederile art. 21 alin. (4) din *O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului*, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu completările și modificările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului, revine titularului planului.

Prezenta decizie a fost emisă în 3(trei) exemplare, este valabilă pe toată durata punerii în aplicare a planului și poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.



Avizat, Șef serviciul AAA: Laura Daniela BĂDĂȘCU

Întocmit, Felicia RADU/2ex.



APM BRĂILA; B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr. 13940/17.10.2022

2 din 2

Vizat spre neschimbare,
Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARII :

LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2A ÎN L1B

AMPLASAMENT:

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 LOT
2 – NR. CAD. 96465

FAZA:

PROIECT URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

PARASCHIV GETA

DATA:

SEPTEMBRIE

PROIECT NR:

9 / 2021

INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

1.4. SURSE DOCUMENTAR

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

2.3. INCADRARE IN LOCALITATE

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.5. CIRCULATIA

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ
TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

NR. PLANSA	DENUMIRE	SCARA
U 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	1:50 000 1:25 000
U 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT MUN. BRAILA,	1:50 000
U 0.3	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA P.U.G. MUN. BRAILA IN CURS DE AVIZARE	1:5000
U 1.1	SITUATIA EXISTENTA ACTUALA – RIDICARE TOPOGRAFICA	1:1500
U 1.2	SITUATIA EXISTENTA - ZONIFICARE	1:1500
U 2.1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	1:1500
U 2.2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – DETALIERE, PROFIL A-A' – PROPUS	1:1000 1:100
U 2.3	PROFIL B-B', PROFIL C-C', PROFIL D-D'	1:100
U 2.4	PROFIL E-E', PROFIL F-F', PROFIL G-G'	1:100
U 3	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA	1:1500
U 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1500

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIRE PROIECT :

LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2A ÎN L1B

AMPLASAMENT :

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. GEORGE ENESCU, NR. 152, 152 LOT
2 – NR. CAD. 96465

BENEFICIAR :

PARASCHIV GETA

INTOCMIT :

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

1.2. OBIECTUL P.U.Z. :

1.2.1. ROLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate sau o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, pentru agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

- este prevăzut într-un act normativ specific (lege, ordonanță, hotărâre),
- este prevăzut în Planul Urbanistic General.
- este solicitat prin Certificatul de Urbanism în vederea parcelării unui teren pentru construirea de locuințe.
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi prelucrate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal figurează și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu figurează, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

1.2.2. SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 1018 / 16.08.2022, eliberat de Primăria Municipiului Brăila pentru realizarea investiției "LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2A ÎN L1B" în intravilanul Mun. Brăila, Str. George Enescu, Nr. 152, 152 LOT 2 și se întocmește la solicitarea beneficiarului.

S-a solicitat și s-a obținut avizul de oportunitate nr. 11 din 2021 emis de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P.U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., este situată în intravilanul Mun. Brăila, Jud. Brăila are o suprafață de 39 432 mp, iar terenul ce a generat P.U.Z. are o suprafață de 12 305 mp.

Pe acest teren se propune realizarea a 24 de loturi destinate locuințelor individuale cuprinse între 274 mp și 472 mp. Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului și solicitării Certificatul de Urbanism nr. 1018 / 16.08.2022, eliberat de Primăria Municipiului Brăila. În momentul de față, imobilul cu următoarea adresă: Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. George Enescu, Nr. 152, 152 LOT 2 – Nr. Cad. 96465, este proprietate privată, curți-construcții.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- Schimbare destinație teren din „M2a - FUNCȚIUNI MIXTE -PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI BUNĂ, PE PARCELAR CU POSIBILITĂȚI DE RE-PARCELARE” in „L1b – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN SLAB CONSTITUIT / PARCELAR DESTRUCTURAT”;
- Lotizarea terenului in 24 de loturi cu suprafețe cuprinse între 274 m² - 472 mp;
- Se propun doua străzi cu un profil de 12m ce va uni Str. George Enescu la vest si Str. Grigore Alexandrescu pentru a face acces către noile loturi de locuire, drumul propus va fi cu sens dublu si are un profil carosabil de 7,00m, 1,00 m stânga-dreapta spațiu verde si 1,50 m stânga – dreapta spațiu pietonal;
- Se vor realiza accese pietonale si auto către toate loturile create;
- racordarea la rețelele existente în zona;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

Accesul la zona ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de nord-vest prin intermediul străzii George Enescu si prin latura de sud-est aflata pe str. Grigore Alexandrescu.

1.4. SURSE DOCUMENTARE :

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat documentații și proiecte întocmite anterior:

- P.U.G. Municipiul Brăila, aprobat;
- Propunere actualizare P.U.G. Municipiul Brăila 2020;
- Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000;
- <http://geoportal.ancpi.ro>
- <https://gis.primariabraila.ro>
- Documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins in perimetrul P.U.Z. este situat in partea vestica a Mun. Brăila, adresa fiind: Str. George Enescu, Nr. 152, 152 LOT 2 – Nr. Cad. 96465;

Zona de studiu se încadrează in U.T.R. 2 – M2a – FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, respectând P.U.Z. "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA – CHISCANI – CAZASU – VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURȘ AL MUNICIPIULUI BRĂILA, ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE" aprobat prin H.C.L.M. nr. 593/29.10.2020.

Proprietarul amplasamentului (amplasamentului ce generează P.U.Z.) propune realizarea a 24 de loturi destinate locuințelor individuale cuprinse între 274 mp și 472 mp, prin aceasta urmărindu-se exploatarea potențialului de dezvoltare a zonei.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Investiția propusă reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei, propunerea având influențe pozitive la nivelul dezvoltării zonei cât și a Municipiului Brăila.

Realizarea investiției va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în partea sudică a Mun. Brăila, zona se afla în apropierea unei artere importante a Brăilei, și anume Șos. de Centura a Mun. Brăila. Zona de studiu are o suprafața de 39 432 mp și este delimitată astfel:

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	STR. CASTANULUI	NR. CAD : 93140, 93141, 93142, 93143, 93144, 90531	STR. GRIGORE ALEXANDRESCU	STR. GEORGE ENESCU

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind "LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2A ÎN L1B" se situează în intravilanul Mun. Brăila, Str. George Enescu, Nr. 152, 152 LOT 2, Jud. Brăila, în partea central sudică a zonei de studiu.

Accesul pe amplasamentul ce se dorește a se lotiza se va face prin partea de vest Str. George Enescu și est Str. Grigore Alexandrescu.

Vecinătățile amplasamentului se prezintă astfel (în conformitate "Plan topografic suport pentru P.U.Z." – întocmit de SC CADCONSTRUCT SRL, atașat):

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	NCP 88465, NCP 88481, NCP 88482, NCP 88483, NCP 88484, NCP 88485, NCP 88486, NCP 88487, NCP 88488	NCP 93140, NCP 93141, NCP 93142, NCP 93143, NCP 93144, NCP 90531	NCP 17067 STR. GRIGORE ALEXANDRESCU	STR. GEORGE ENESCU NCP. 1775

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. CONDITII GEOMORFOLOGICE

Orașul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării, la limita nord-estică a Bărăganului, încadrându-se în subunitatea morfologică Terasa Brăilei.

Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate și aflat în pantă lină, de la vest la est și de la nord la sud, punctele cele mai înalte fiind în centrul orașului Brăila, care domină platforma portului cu o faleză înaltă.

2.4.2. CONDITII GEOLOGICE

Terasa Brăilei prezintă în suprafață depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumulările aluvionare ale luncilor și nisipurile eoliene din regiune.

Roca de bază o constituie Levantinul, întâlnit în facies argilos, mamos sau nisipos, de regulă sub adâncimea de 20 m.

2.4.3. CONDITII HIDROGEOLOGICE

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:

- stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului
- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

2.4.4. CONDITII CLIMATICE

Din punct de vedere climatic, zona orașului Brăila se caracterizează printr-o climă continentală, temperată, cu amplitudine mare a variațiilor sezoniere și prin precipitații cantitativ reduse.

Temperatura medie anuală este de +11 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an.

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

Adâncimea de îngheț este 0,90 m, conform STAS 6054-77.

2.4.5. CONDITII TECTONICE

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,30g$ cu $IMR = 225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c = 1,0$ secunde.

2.5. CIRCULATIA

2.5.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA CIRCULATIEI RUTIERE, IN CADRUL ZONEI STUDIASTE

Relațiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe străzile George Enescu și Castanului, acestea delimitând zona de studiu la nord și vest, precum și str. Grigore Alexandrescu.

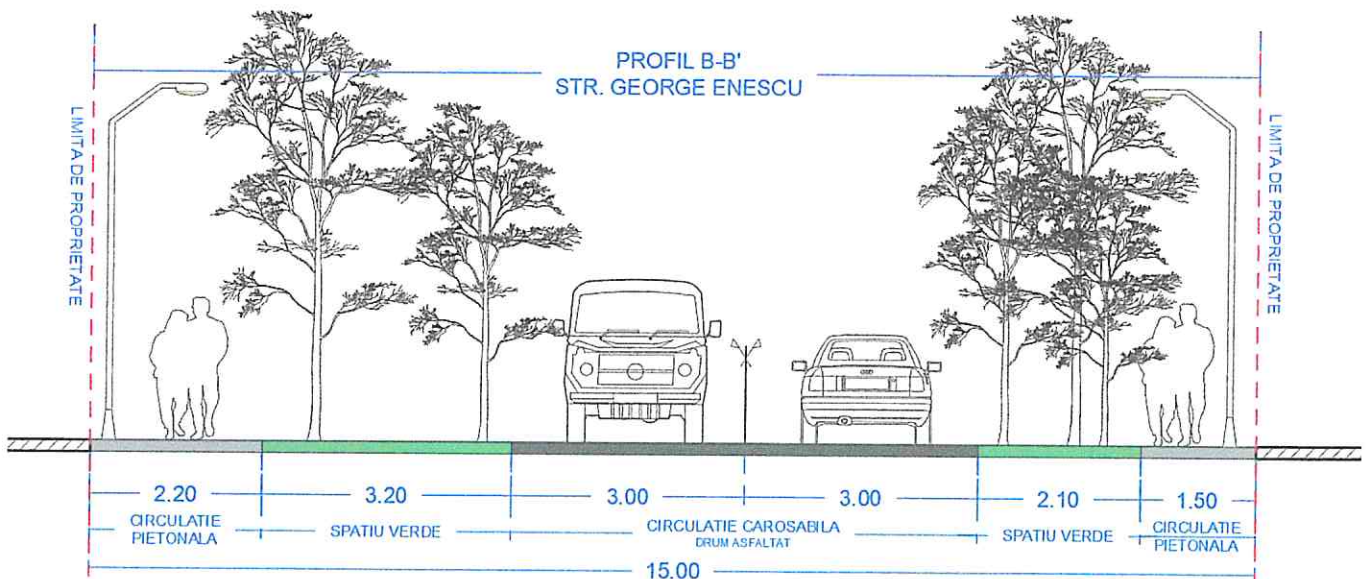
Principalele aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere, în cadrul zonei studiate sunt:

- Str. Grigore Alexandrescu este parțial asfaltată, restul străzii fiind de pământ;
- Aleea Plopului și Aleea Platanului sunt străzi din piatra și pământ, cu un profil stradal îngust.

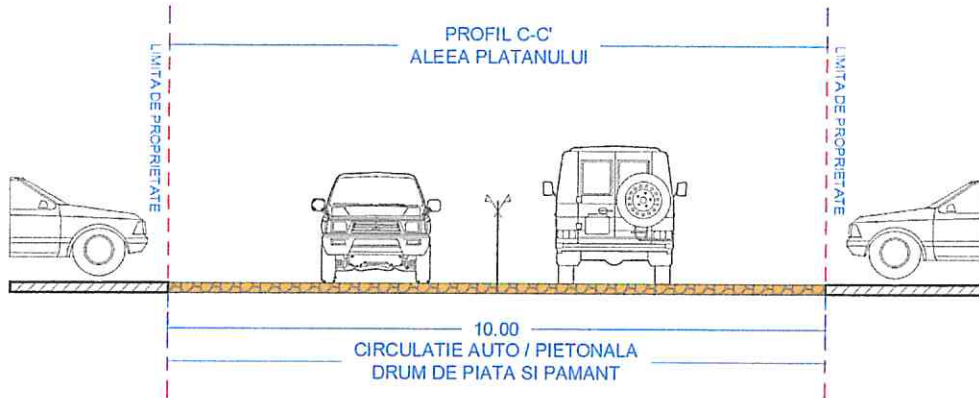
2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din:

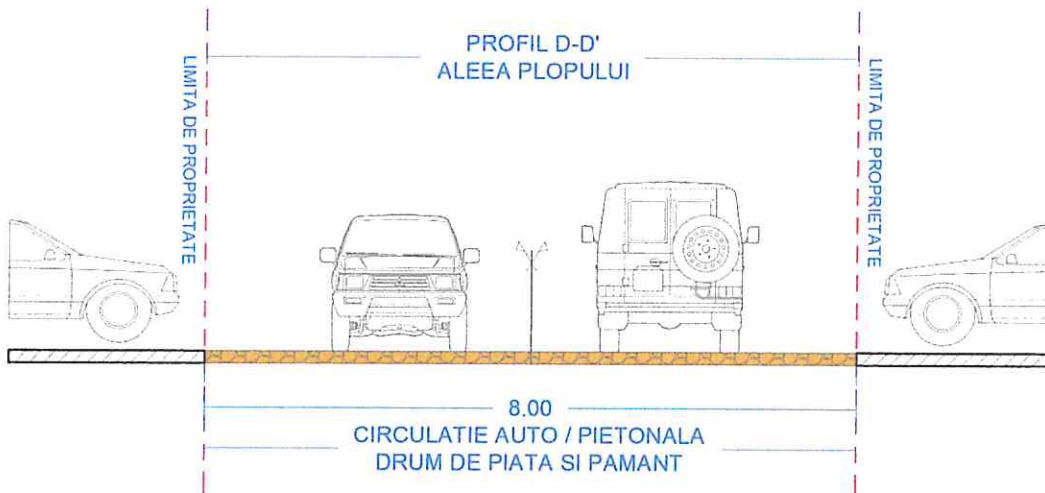
- **Str. George Enescu – profil stradal B-B’** – profil de 15,00 m din care 2,20 m circulație pietonală, 3,20 m spațiu verde, 6,00 m circulație carosabilă cu îmbrăcăminte asfaltică, 2,10 m spațiu verde și 1,50 m circulație pietonală;



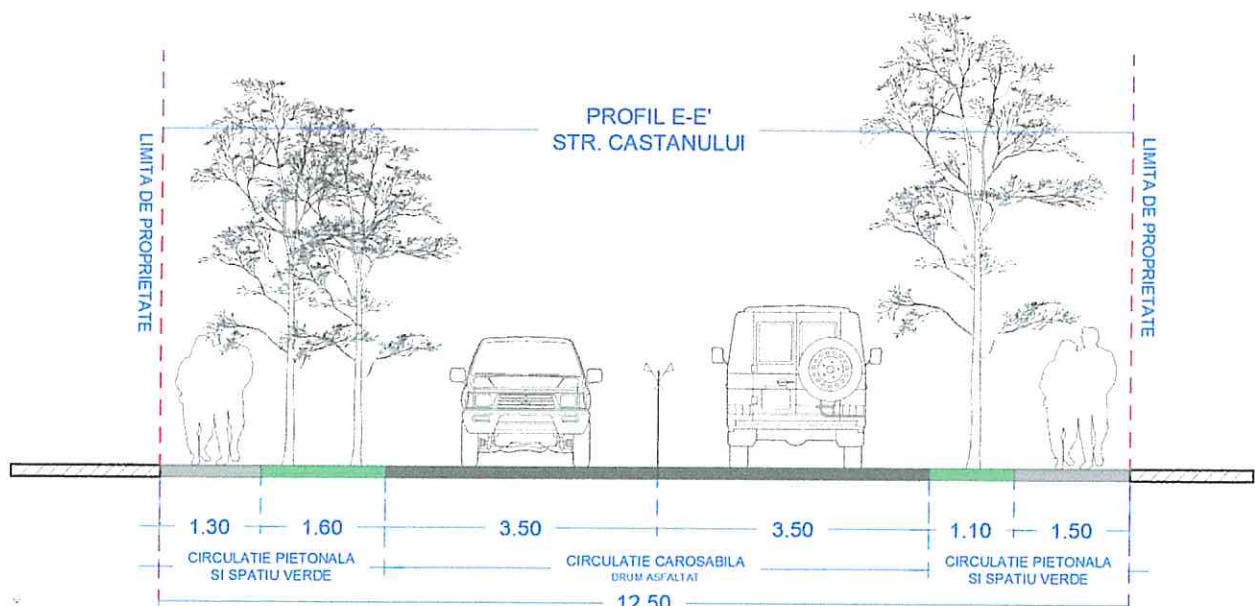
- **Aleea Platanului – profil stradal C-C’** – profil de 10,00 m din care 10,00 m circulație pietonală și carosabilă, strada are o îmbrăcăminte de piatra și pământ;



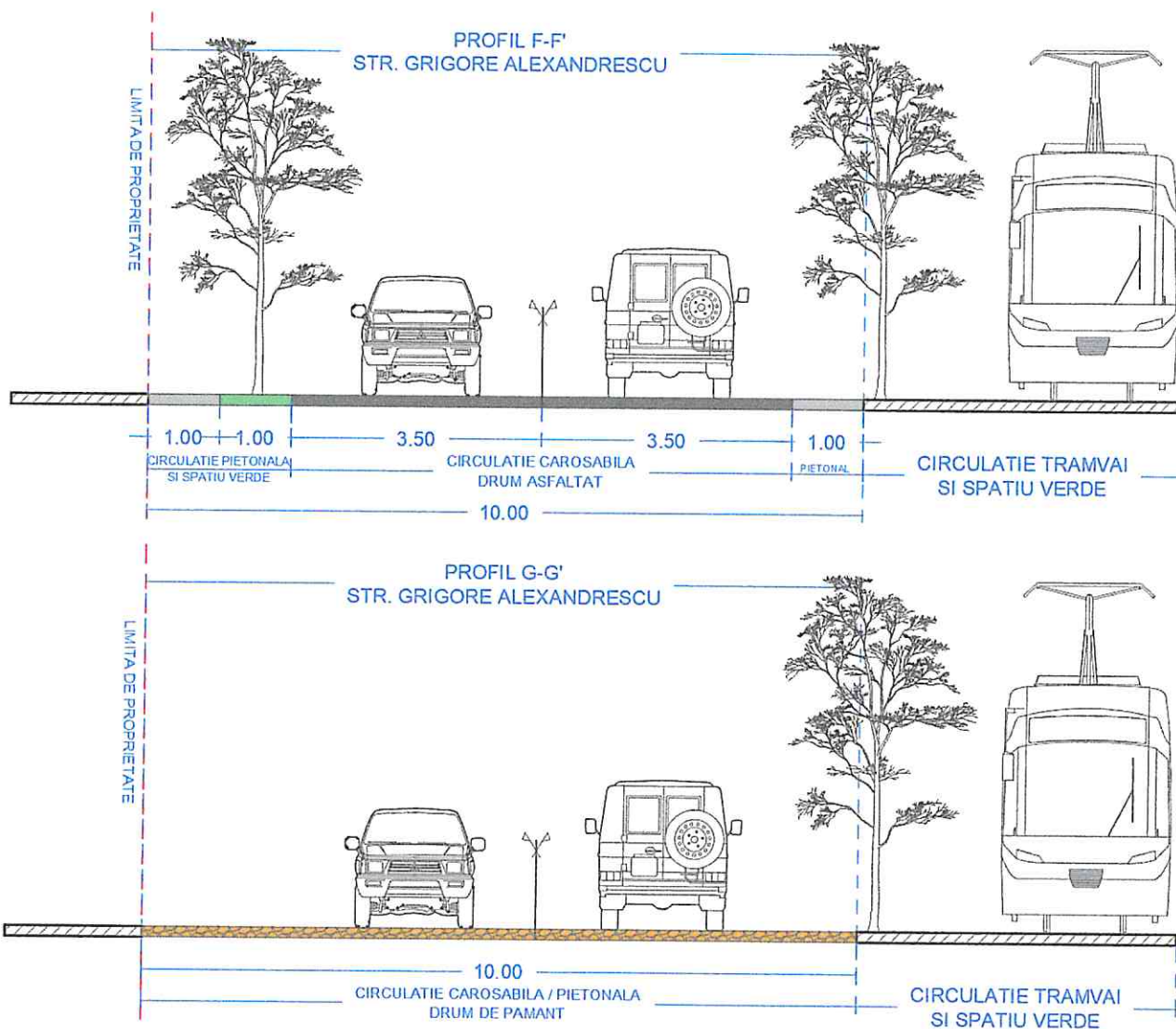
- **Aleea Plopului – profil stradal D-D’** – profil de 8,00 m din care 8,00 m circulație pietonală și carosabilă, strada are o îmbrăcăminte de piatra și pământ;



- **Str. Castanului – profil stradal E-E’** – profil de 12,50 m din care 1,30 m circulație pietonală, 1,60 m spațiu verde, 7,00 m circulație carosabila cu îmbrăcăminte asfaltică, 1,10 m spațiu verde și 1,50 m circulație pietonală;



- **Str. Grigore Alexandrescu – profil stradal F-F’**– profil de 10,00 m din care 1,00 m circulație pietonală, 1,00 m spațiu verde, 7,00 m circulație carosabilă cu îmbrăcăminte asfaltică și 1,00 m circulație pietonală; Profilul se continua în afara zonei de studiu cu circulație de tramvai cu spațiu verde și strada.
- **Str. Grigore Alexandrescu – profil stradal G-G’**– profil de 10,00 m din care 10,00 m circulație pietonală și carosabilă, strada are o îmbrăcăminte de piatra și pământ; Profilul se continua în afara zonei de studiu cu circulație de tramvai cu spațiu verde și strada.



2.5.3. TRANSPORT IN COMUN

Transportul in comun se desfășoară pe Șos. de Centura și pe Str. Grigore Alexandrescu în apropierea zonei de studiu operat de BRAICAR S.A.

2.5.4. PARCARI

Zona studiata nu dispune de locuri de parcare.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

Funcțiunile ce ocupa zona sunt următoarele:

- **T1a** - CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora);
- **L1a** - SUBZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT;
- **M2a** - SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE;
 - *conform P.U.Z. "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRAILA – CHISCANI – CAZASU – VADENI SI CRESTEREA CAPACITATII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRAILA, IN VEDEREA FLUIDIZARII TRAFICULUI CATRE PODUL PESTE DUNARE" aprobat prin HCLM nr. 593/29.10.2020.

2.6.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Nu sunt probleme de relaționare in ceea ce privește funcțiunile propuse fata de cele existente.

2.6.3. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată prin P.U.Z. cuprinde terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice si terenuri proprietate publică de interes local.

2.6.4. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este unul mediu, fondul construit reprezintă aproximativ 5.00% din totalul zonei de studiu. Starea fondului construit este una buna.

Terenul este liber de construcții, gradul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0.00 % și coeficientul de ocupare (C.U.T.) este de 0.00.

2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

In ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit atât in zona studiata cat si in vecinătatea acesteia, este specific mediului urban, cu regim de înălțime preponderent P si P+1E, din punct de vedere al planimetriei, predomina clădirile de forma dreptunghiulara.

2.6.6. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

In zona studiata precum si in vecinătăți nu exista riscuri naturale.

2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

- Amplasament neparcelat cu vegetație spontană pe el;
- Lipsa îmbrăcămintei asfaltice, trotuarelor și plantațiilor de aliniament a străzilor aflate în zona și anume:
 - Str. Grigore Alexandrescu este parțial asfaltată, restul străzii fiind de pământ;
 - Aleea Plopului și Aleea Platanului sunt străzi din piatra și pământ, cu un profil stradal îngust.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

În zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

- rețea de energie electrica;
- rețea de alimentare cu apa si canalizare;
- rețea de gaze naturale;
- rețea de telefonizare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, în vederea rezolvării problemelor de circulație și de echipare edilitara nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, terenul este liber de construcție aflându-se vegetație spontană și necontrolată pe el.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația a parcurs procedura privind dezbaterea și consultarea populației conform cu Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism. Nu au fost primite observații sau propuneri care au dus la modificarea planului urbanistic zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR

Conform P.U.Z. "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL- DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRAILA – CHISCANI – CAZASU – VADENI SI CRESTEREA CAPACITATII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRAILA, IN VEDEREA FLUIDIZARII TRAFICULUI CATRE PODUL PESTE DUNARE" aprobat prin HCLM nr. 593/29.10.2020. Zona de studiu are următoarele prescripții:

Subzona **M2** a fost definită astfel pe baza caracteristicilor țesutului urban pe care se dezvoltă, dominat de un parcellar în cea mai mare parte neconstituit sau parțial constituit, cu discrepanțe foarte mari între loturi învecinate (foarte mari/ foarte mici), cu o vizibilă tendință de subîmpărțire - mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă sau pentru parcelări de locuințe în zonele periferice.

M2a - SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE;

in subzona **M2a** sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- fabricare de mobila;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădini;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special;

M2a	
P.O.T. max	35%
C.U.T. max	3,00

L1 - Caracterul acestei subzone este datorat, în primul rând tipologiei parcelarului, și mai ales, evoluției acestuia care a imprimat cartierelor orașului o anumită personalitate.

În subzona **L1a** sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

L1a	
P.O.T. max	60.00 % (înșiruit, 45% (cuplat), 40% (izolat))
C.U.T. max	1.50 (înșiruit), 1.2 (cuplat), 1.2 (izolat)

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea de sud, Mun. Brăila, Str. George Enescu, Nr. 152, 152 LOT 2 – Nr. Cad. 96465;

Zona de studiu se încadrează în U.T.R. 2, conform P.U.G. Brăila aprobat;

INDICI URBANISTICI – U.T.R. 2	
P.O.T. max.	C.U.T. max.
45.00 %	0.65

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

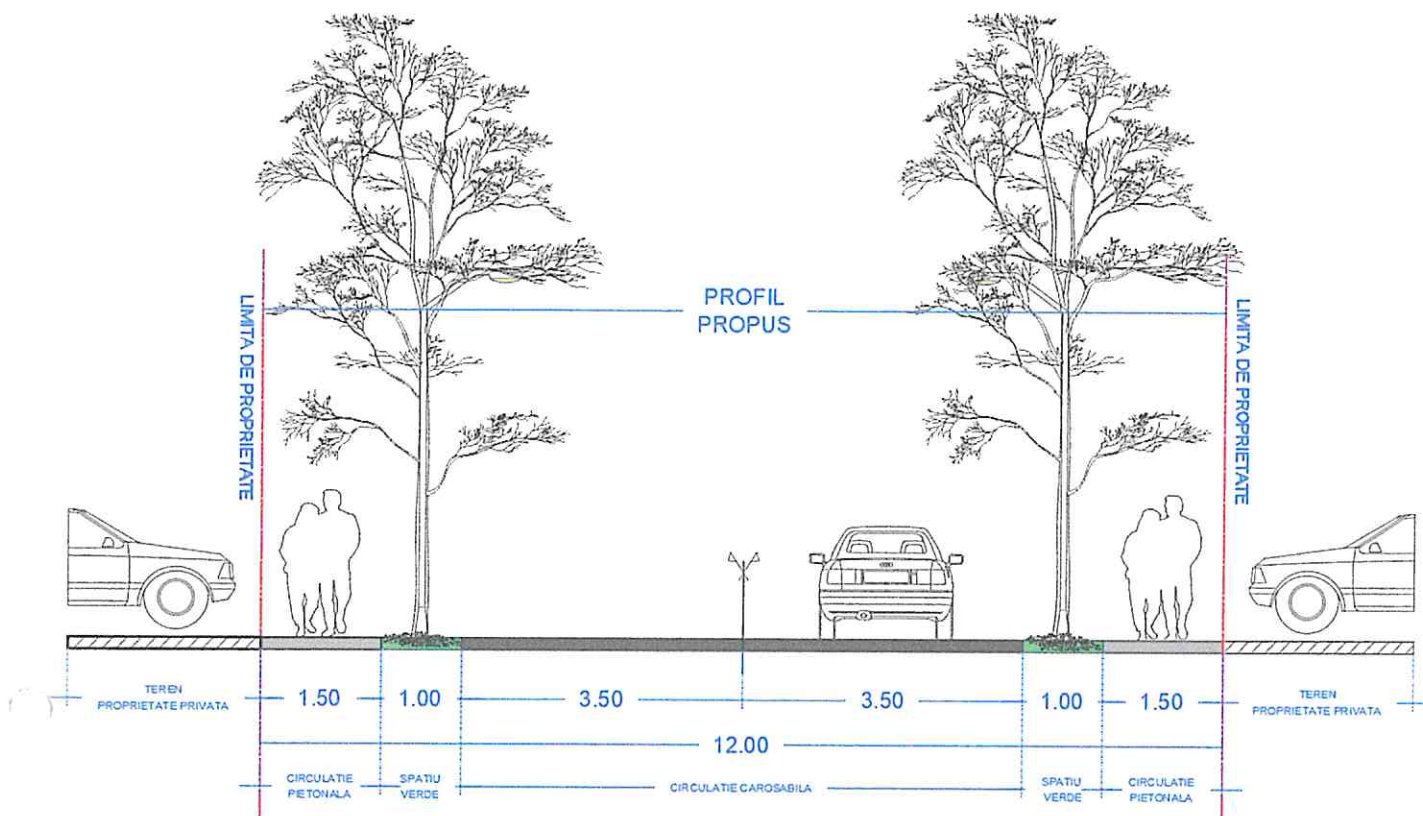
Cadrul natural permite dezvoltarea de construcții, cu condiția respectării prevederilor speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zona.

Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pe terenul ce urmează a se lotiza se propun următoarele:

- se vor realiza două străzi de acces cu un profil de 12,00 m ce va uni lotizarea propusă cu Str. George Enescu și Str. Grigore Alexandrescu pentru a face acces către noile loturi de locuire, drumurile propuse vor fi cu sens dublu și cu un profil carosabil de 7,00m, 1,00 m stânga-dreapta spațiu verde și 1,50 m stânga – dreapta spațiu pietonal;



În ceea ce privește modernizarea circulației în zona de studiu se propun următoarele:

- asfaltarea și crearea de spații pietonale pe Aleea Plopului și Aleea Platanului;
- continuarea modernizării străzii Grigore Alexandrescu, aceasta fiind asfaltată parțial în momentul de față.

*Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, **amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z.**, vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La solicitarea beneficiarilor, PARASCHIV GETA, s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „LOTIZARE TEREN ȘI SCHIMBARE FUNCȚIONALĂ DIN M2A ÎN L1B”, în Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. George Enescu, Nr. 152, 152 LOT 2 – Nr. Cad. 96465, terenul aparținând beneficiarilor, cu folosința actuală de curți-construcții.

Funcțiunile din zona studiată se vor adapta și schimba în funcție de necesitățile actuale ale zonei.

Zona M2a – Subzona funcțiilor mixte – servicii, depozitare se va transforma în – L1b – Subzona locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. are o suprafață de 12 305 mp și se propune realizarea a 24 de loturi destinate locuințelor individuale cuprinse între 274 mp și 472 mp, prin aceasta urmărindu-se exploatarea potențialului de dezvoltare a zonei.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Funcțiunile din zona studiată, evidențiate și în planșa U2.1 "REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE", se prezintă astfel:

M – ZONA MIXTA

- **M2b** – FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI BUNĂ, PE PARCELAR CU POSIBILITĂȚI DE RE-PARCELARE

În cadrul acestei subzone (**M2b**), se propune investiția solicitată de către beneficiar;





L – ZONA LOCUINȚELOR REZIDENȚIALE

- **L1b** - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat

T – ZONA TRANSPORTURI

- Subzona - **T1a** – funcțiuni de transport / cai de comunicație rutieră (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

BILANT TERITORIAL

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU					
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPUS	
		m ²	%	m ²	%
	SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE	17 434 m ²	44.20 %	5 129 m ²	13.00 %
	SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT	11 919 m ²	30.20 %	11 920 m ²	30.20 %
	SUBZONA LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE	-	-	8 916 m ²	22.60 %
	CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)	10 079 m ²	25.60 %	13 467 m ²	34.20 %
ZONA DE STUDIU		39 432 m ²	100 %	39 432 m ²	100 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.		12 305 m ²	31.20 %	12 305 m ²	31.20 %

INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. - CENTURA - APROBAT HCLM nr. 593 din 29.10.2020			INDICI URBANISTICI PROPUȘI PRIN P.U.Z.			REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM	
CRT.	U.T.R. 2	CRT.	M2a	L1a, L1b	CRT.	M2a	L1a, L1b	M2a	L1a, L1b
P.O.T. _{MAX}	45.00 %	P.O.T. _{MAX}	35.00 %	40.00 %	P.O.T. _{MAX}	35.00 %	40.00 %	P - P+8	P - P+2
C.U.T. _{MAX}	0.65	C.U.T. _{MAX}	3.00	1.30	C.U.T. _{MAX}	3.00	1.30		

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu apa.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Str. George Enescu.

Soluția pentru stingerea incendiilor se va face în funcție de propunerile definitive la faza PT, în funcție de gradul de rezistență la foc a clădirilor propuse și obiectul de activitate.

3.6.2. CANALIZAREA

Zona de studiu dispune de rețea de canalizare. Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi ale fiecărui lot.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Str. George Enescu.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu energie electrică.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Str. George Enescu.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

Zona de studiu dispune de rețea de gaz metan de joasă presiune.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Str. George Enescu.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Zona de studiu dispune de rețea de telecomunicații și internet.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Str. George Enescu.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

Deșeurile menajere din cadrul amplasamentului se vor sorta și depozita în interiorul parcelei, în europubele acoperite, de unde vor fi ridicate și transportate de societăți cu care primăria încheie contract, la stația de transfer stabilită.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al funcțiunii și al activităților ce se desfășoară în zona studiată nu rezulta elemente care să modifice factorii de mediu.

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele ecologice în locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de societăți specializate.

În ceea ce privește spațiul verde amenajat de pe amplasament, acesta va avea un procent de 15.00 %.

Se vor reface plantațiile de aliniament în zonele unde este necesară această intervenție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiată și adiacent acesteia s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate privată de interes local;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

De asemenea s-au respectat prevederile P.U.Z. "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRAILA – CHISCANI – CAZASU – VADENI ȘI CRESTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURA AL MUNICIPIULUI BRAILA, ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE ȚUNARE" aprobat prin HCLM nr. 593/29.10.2020.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al Mun. Brăila.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al mun. Brăila, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentații în faza P.U.Z. presupune elaborarea în continuare de documentații pentru obținerea viitoarelor autorizații de construire și de execuție.

Prin investiția propusă se va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

