



Nr. 168173 / 22.04.2024

ANUNT

Primăria Municipiului Brăila, astăzi, 22.04.2024, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru obiectivul "**Lotizare teren în vederea construirii de locuințe**" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, NC 98131 și NC 98132, inițiat de **Mateescu Martha - Ioana**.

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 16.05.2024.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru obiectivul "**Lotizare teren în vederea construirii de locuințe**" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, NC 98131 și NC 98132, inițiat de **Mateescu Martha - Ioana**.

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 09.05.2024.

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* pentru obiectivul "*Lotizare teren în vederea construirii de locuințe*" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, NC 98131 și NC 98132, inițiat de *Mateescu Martha - Ioana*.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea doamnei Mateescu Martha - Ioana, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 132266/28.08.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, 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 31.12.2026;

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 în vederea construirii de locuințe*" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, NC 98131 și NC 98132, inițiat de *Mateescu Martha - Ioana*, 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 doamna Mateescu Martha - Ioana, 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



REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru obiectivul "**Lotizare teren în vederea construirii de locuințe**" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, NC 98131 și NC 98132, inițiat de **Mateescu Martha - Ioana**.

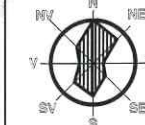
Având în vedere cererea doamnei Mateescu Martha - Ioana, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 132266/28.08.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2026;

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 în vederea construirii de locuințe**" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, NC 98131 și NC 98132, inițiat de Mateescu Martha - Ioana, 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 în vederea construirii de locuințe**" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, NC 98131 și NC 98132, inițiat de **Mateescu Martha - Ioana**.

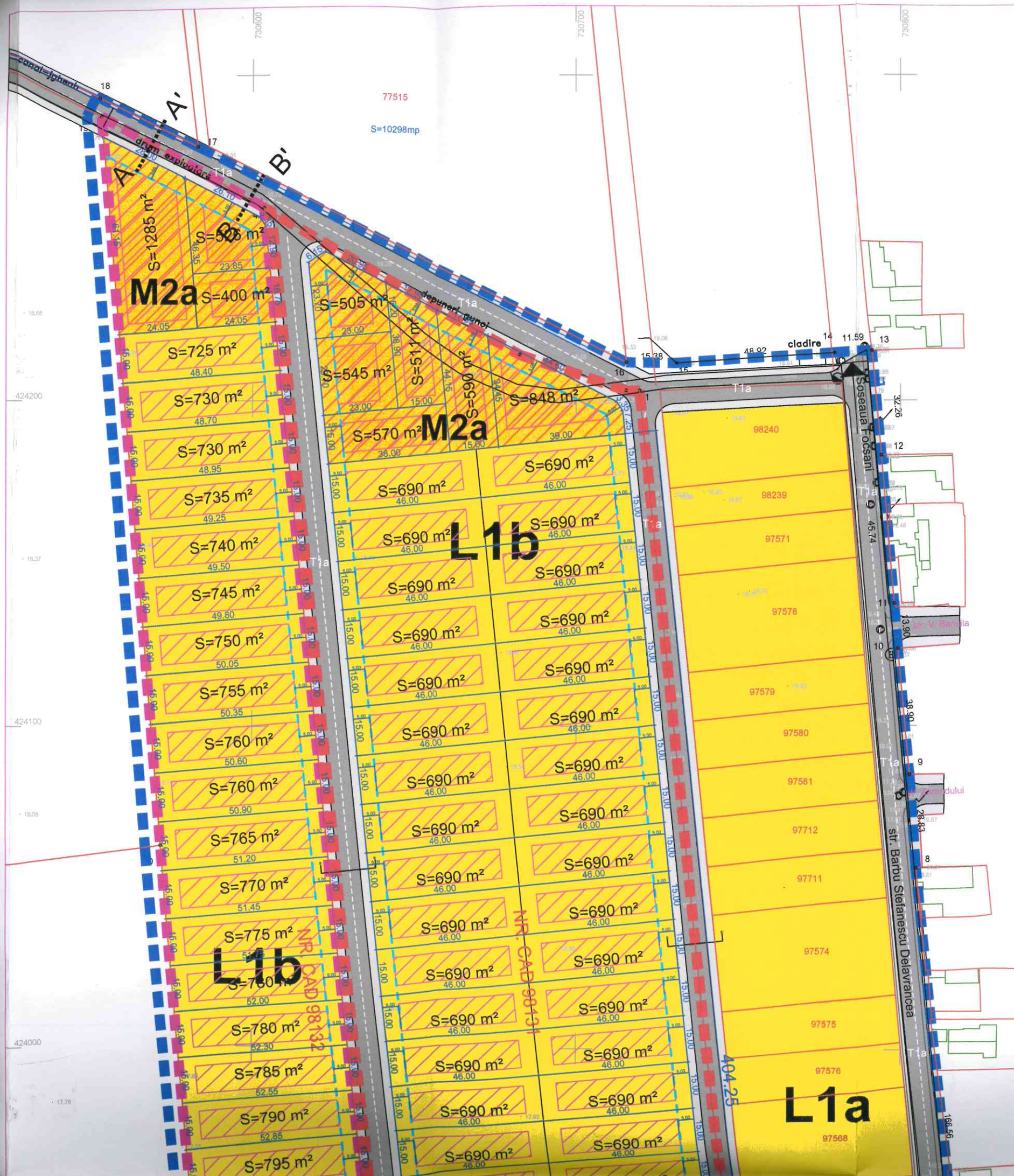
P R I M A R,

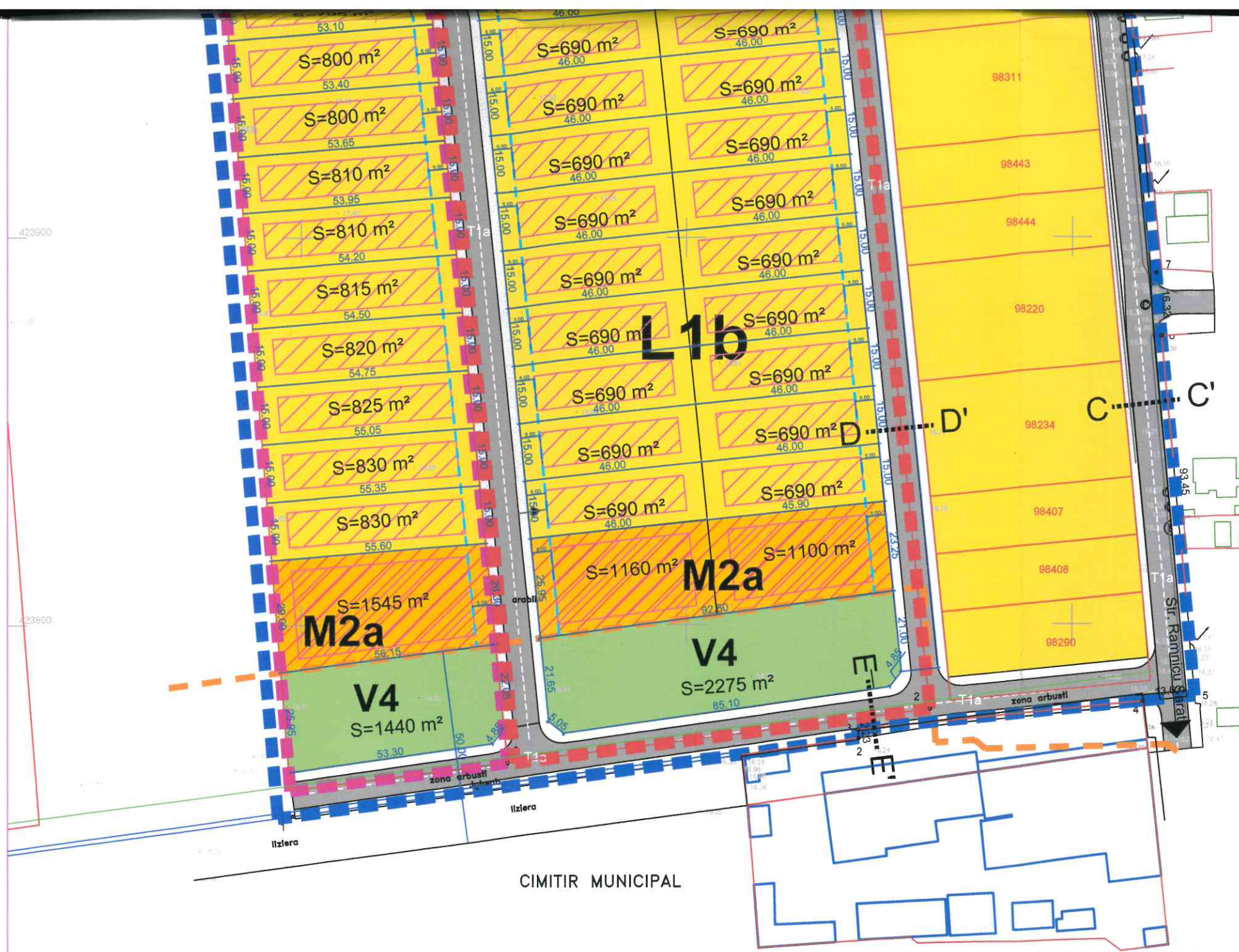
VIOREL – MARIAN DRAGOMIR



LEGENDA

	LIMITA ZONA DE STUDIU PROPU SA SUPRAFATA
	LIMITA LOT 1 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 50 470 mp
	LIMITA LOT 2 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 26 740 mp
	L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT
	L1b - LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR IN CURS DE CONSTITUIRE
	M2a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT CU ACCESIBILITATE MEDIE SI BUNA, PE PARCELAR CU POSIBILITATI DE RE-PARCELARE
	V4 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECȚIE
	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
	EDIFICABILE PROPU SE
	ALINIAMENT - RETRAGERE 5,00 m
	ZONA DE PROTECTIE CIMITIR - 50 m - conf. ORDIN 981 / 1994





INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT					
CRT.	U.T.R. 27				
P.O.T. _{-MAX}	40.00 %				
C.U.T. _{-MAX}	0.90				
INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ					
CRT.	L1a, L1b	M2a			
P.O.T. _{-MAX}	50%	50%			
C.U.T. _{-MAX}	1.10	1.10			
R.H. _{-MAX}	P+2E	P+2E			
CRT.	V4				
P.O.T. _{-MAX}	15%				
C.U.T. _{-MAX}	0.1				
BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU					
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPUȘ	
		m ²	%	m ²	%
Lmu	SUBZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN	102 590 m ²	92.80%	-	-
L1a	LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT	-	-	22 115 m ²	20.00 %
L1b	LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR IN CURS DE CONSTITUIRE	-	-	54 127 m ²	48.95 %
M2a	FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI BUNĂ, PE PARCELAR CU POSIBILITĂȚI DE RE-PARCELARE	-	-	9 578 m ²	8.65 %
V4	SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECȚIE	-	-	3 715 m ²	3.35 %
T1a	CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale si spații verzi aferente acestora)	7967 m ²	7.20 %	21 022 m ²	19.05 %
	LIMITA ZONA DE STUDIU PROPUȘA SUPRAFATA	110 557 m ²	100 %	110 557 m ²	100 %

INVENTAR COORDONATE
Stereo'70

NR.	X	Y
1	423750.53	730597.68
2	423770.46	730744.46
3	423772.67	730744.15
4	423779.95	730818.29
5	423781.20	730831.86
6	423874.24	730823.00
7	423890.50	730821.64
8	424056.20	730804.79
9	424084.96	730802.74
10	424123.70	730799.19
11	424137.56	730798.06
12	424183.13	730794.07
13	424215.25	730791.11
14	424214.68	730779.54
15	424211.41	730730.73
16	424211.70	730715.36
17	424277.97	730583.06
18	424293.49	730552.92
19	424287.67	730553.40
20	424063.63	730571.87

INVENTAR COORDONATE
Stereo'70

NR.	X	Y
1	424203.01	730719.37
2	423778.00	730762.97
3	423764.24	730653.40
4	424259.21	730603.40
5	424214.08	730682.67
6	424203.03	730715.30

Suprafata zona studiu S=110557mp

Suprafata imobil S=50470mp



SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1250
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	FEBRUARIE 2024

SOFTWARE LICENȚIAT

BENEFICIAR
MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

NR. PR.
16 / 2022

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132

FAZA
P.U.Z.

TITLU PLANȘA
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

NR. PL.
U2.1

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 intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z. Prescriptiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

La baza elaborarii 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 reglementarile cuprinse in P.U.G. si prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.;

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T34, P263/4(P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 – NRC. 98131, 98132 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 GM007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000";
- "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;

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE ”, 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 U1.2, U2.1. – reglementări urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul municipiului Braila, aparține U.T.R. 27, categoria de folosință “arabil” și se desfășoară pe o suprafață de 110 557 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 terenurilor ce au generat P.U.Z. în vederea construirii unui ansamblu de locuințe, terenul este situat în JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T34, P263/4(P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 – NRC. 98131, 98132.

Terenurile în suprafața de 50 470 mp LOT1 și 26 740 mp LOT 2, ce au generat P.U.Z.-ul sunt în proprietatea beneficiarului MATEESCU MARTHA IOANA.

Terenurile sunt în intravilan, categoria de folosință „arabil”;

Suprafața propusă de studiu este de 110 557 mp.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- lotizarea terenurilor ce au generat P.U.Z. în vederea construirii locuințelor;
- racordarea la rețelele existente în zonă, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, organizarea spațiilor 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 zonă ce se dorește a fi lotizată se poate face prin partea de est a sitului, prin intermediul Străzii Barbu Stefanescu Delavrancea.

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 $a_{\text{p}}=0,30g$ 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.
- 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 reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea fata de aliniament”
- 6.6. Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
 - 6.6.1. In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
 - 6.6.2. Retragera constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca înaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac exceptie de la prevederile alin. (6.7) constructiile 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 si 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 SI PIETONALE

- 7.1. Pentru fiecare parcela unde se vor propune constructii noi, este obligatorie realizarea celor doua tipuri de accese, respectiv pietonal si carosabil.

ACCESE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati locomotorii, conform prevederilor NP 051–2012 – revizuire, NP 051/2000. Este interzisa depasirea limitei parcelei spre strada cu amenajari aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

ACCESE AUTO

- 7.3. Accesele auto catre spatiile de parcare sau garare din interiorul parcelelor vor avea panta maxima de 18%.

PARCAJE

7.4. Parcajele se vor realiza in incinta proprietatilor.

7.5. Iesirile din garaje si parcaje vor fi bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. Se vor asigura parcaje in limita parcelei, conform art. 33 si anexei nr. 5 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. Nr. 525 / 27.06.1996 republicata iar numarul acestora se va stabili in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la retelele 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 legislatiei în vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, după caz.

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

9.1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protectiei civile.

9.2. Autorizarea executării constructiilor 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 modificarile si completarile ulterioare – sectiunea 4 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor – 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 constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:

10.4. Împrejmuirea va avea o inaltime de maxim 2,5 m, poate fi formata dintr-un soclu opac in zidarie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioara semitransparenta.

10.5. Spatiile verzi si plantate vor fi dimensionate conform art. 34 si anexei nr. 6 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

Zonele funcționale propuse pe amplasament sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTARI din prezenta documentație;

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

1.1. ZONA REZIDENȚIALĂ – L

- **Subzona - L1a** – Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar constituit.
- **Subzona - L1b** – Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire.

În cadrul acestei subzone (**L1b**), se propune investiția solicitată de către beneficiar;

1.2. ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – M

- **Subzona – M2a** – Funcțiuni mixte – predominat servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcelar cu posibilități de re-parcelare

1.3. ZONA SPAȚIILOR VERZI - V

- **Subzona – V4** – Subzona spațiilor verzi de protecție

1.4. ZONA TRANSPORTURILOR – T

- **Subzona - T1a** – Funcțiuni de transport / cai de comunicații (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

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** – LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT

Subzona - L1b – LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;

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 condiționari 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 locuiri – 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.

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 refolosibile;
- 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)

Regim de construire	Dimensiune minima L1a, L1b	
	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	250	12

* Toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de + 10%.

Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În U.T.R. L1a – clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective
- La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Aceasta latura teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile în subzona L1a,L1b

Retragerea minima față de aliniament	L1a			L1b		
	Înșiruit	Cuplat	Izolat	Înșiruit	Cuplat	Izolat
	3,0m*	4,0m – la străzi de categoria III, IV		4,0m	5,0m	
		5,0m – la străzi de categoria I,II*				

- Se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar ca astfel se respecta 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 nicio construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament

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

- Amplasarea clădirilor fata de limitele posterioare ale loturilor va fi de 5,00 m;
- Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale ale loturilor va fi de 3,00 m.
- 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.

	L1a, L1b		
	Înșiruit	Cuplat	Izolot
Retrageri față de limitele laterale	-	H/2 sau minim 3,0m	
Retragere față de limita posterioară	Min. 3,0 m	Min. 5,0 m	Min. 5,0 m

- Retragerile de mai sus se aplica numai construcției principale ale lotului, pentru construcțiile secundare (anexe, foișoare, etc.) se va respecta Codul Civil cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.
- 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 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.

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. 4,0 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 fata de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime 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.*
- *După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea CLM nu sunt admise, modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z., precum și operațiuni notariale care au ca rezultat schimbarea funcțională ale acestora.*

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 funcțiunilor 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 stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	L1a, L1b
	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R
Înălțimea maximă la cornișa (sau atic)	10,00 m
Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,00 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 = înșiruit.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) Înșiruit cadrul prezentului R.L.U., 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 canalizare:

- 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.
- o Se va avea în vedere și posibilitatea amplasării de hidranți conform normelor în vigoare în propunerea de extindere acestei rețele.

-alimentarea cu energie electrică:

- o toate construcțiile vor fi branșate 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.

-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 în 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	50%

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

L1a,L1b	
C.U.T. max	1.10

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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. Alături de parcellar, 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.

În totalitate, această subzonă este una cu un grad sporit de instabilitate și vulnerabilitate spatio - funcțională datorat acestor trăsături ale țesutului urban, la care se adăugă poziția acestor zone în cadrul orașului – de regulă zone periferice, sau în vecinătatea unor limite structurale puternice.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

- **Subzona – M2a** – Funcțiuni mixte – predominat servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcellar cu posibilități de re-parcelare

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În 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; 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 verzi - scuaruri;

- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M2a** sunt admise cu conditionari următoarele utilizari:

- 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:
 - 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, tehnice, artistice 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

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

() În subzona **M2a** se interzic următoarele utilizari:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

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

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

Se considera construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
- suprafețele minime ale parcelelor - 400 mp;
- Să aibă front la stradă min. 15 m

Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR 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 5,0 m 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

	Izolat		Cuplat		Înșiruit	
	DI	Dp	DI	Dp	DI	Dp
M2a	min.3,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0		

- Retragerile de mai sus se aplica numai construcției principale ale lotului, pentru construcțiile secundare (anexe, foișoare, etc.) se va respecta Codul Civil cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.
- 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 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.

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. 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 dizabilitate 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 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 stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	M2a
	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R
Înălțimea maxima la cornișa (sau atic)	10,00 m
Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,00 m

- (7) M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);
- (8) R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (9) D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = înșiruit.0,9m);
- (10) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (11) 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);
- (12) Înșiruit cadrul prezentului R.L.U., 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;
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală. Publicitatea și afișajul se va face conform legii nr. 154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și a regulamentului local.

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice:

-alimentarea cu apă și canalizare:

- 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.

- Se va avea în vedere și posibilitatea amplasării de hidranți conform normelor în vigoare în propunerea de extindere acestei rețele.

-alimentarea cu energie electrică:

- 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.

-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 în 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

- este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) 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;
- parcajele vor fi verzi 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.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- 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 (metalică sau similară 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	50%

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

M2a	
C.U.T. max	1.10

VI. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA SPAȚIILOR VERZI – V

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona V4 este compusă din totalitatea spațiilor verzi cu rol de protecție, culoare de protecție față de infrastructura tehnică, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

- **Subzona - V4** – Subzona spatiilor verzi de protecție

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **V4** sunt admise următoarele utilizări:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă;
- circulații pietonale;

- piste ciclabile;
- circulații ocazional-carosabile pentru întreținere
- drumuri de halaj cu lățime min.3,5m;
- spații pentru administrare și întreținere;
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat și dimensionat pe vârste);
- mobilier urban;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **V4** sunt admise cu conditionari următoarele utilizari:

(1) autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **V4** se interzic următoarele utilizari:

- (1) Se interzic orice schimbări în conformarea și amplasarea zonelor verzi de protecție fără avizul ministerului de resort;
- (2) Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile verzi de protecție
- (4) Cf. Legii 24/2007 actualizată, sunt interzise:
 - a) folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;
 - b) nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;
 - c) atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;
 - d) desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și agrement în spațiile verzi;
 - e) ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;
 - f) deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;
 - g) aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;
 - h) distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;
 - i) colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierbii de gazon;
 - j) pășunatul pe spații verzi;
 - k) decopertarea literei și deteriorarea păturii vii și a stratului de sol fertil;
 - l) capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;
 - m) plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;
 - n) distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.

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

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

- Conform normelor în vigoare.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform normelor în vigoare.

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

- Conform normelor în vigoare.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Conform normelor în vigoare.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Conform normelor în vigoare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice
- (2) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei de protecție este permisă conform cerințelor tehnice pentru fiecare tip de zonă de protecție.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Conform normelor în vigoare.

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) – construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să poate fi mascate de vegetația din zona de protecție.
- (2) - pentru spațiile cu acces public - tratarea arhitecturală va ține cont de contextul local în care se amplasează.

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform normelor în vigoare.
- este obligatorie asigurarea echipării edilitare necesare pentru irigarea spațiilor verzi.

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Conform normelor în vigoare.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

V4	
P.O.T. max	15%

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

V4	
C.U.T. max	0.1

VII. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Intrucat aspectul general al zonei este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier se va acorda o atentie sporita consideratelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere.

CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

Se interzice realizarea oricaror constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru largirea unor strazi, realizarea unor noi circulatii auto sau pietonale, modernizarea intersectiilor si realizarea parcajelor. In cazul terenurilor proprietate privata afectate de realizarea oricarei interventii de mai sus, in vederea realizarii obiectivelor de utilitate publica necesare dezvoltarii zonei, se vor efectua interventii de tip expropriere pentru cauza de utilitate publica (acolo unde este cazul), conform legislatiei specifice in vigoare (Lg. Nr. 255/2010 si Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulatie care vor putea fi supuse interventiilor in vederea modernizarilor, restructurarilor, sau realizarea de artere noi, menite sa decongestioneze traficul.

Situatia existenta si propunerile privind organizarea circulatiei rutiere este evidentiata in plasa U1.2 – „SITUATIA EXISTENTA”, U2.1 – „SITUATIA PROPUSA”, U2.3, U2.4, U2.5 – profile stradale/

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona – T1a – functiuni 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;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit urmatoarele functiuni:

- Cai de comunicatie rutiera si constructiile aferente;
- Circulatii pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Retele tehnico-edilitare;
- Spatii verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrari de terasamente;

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit urmatoarele functiuni cu conditionari:

- 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 afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru: largirea unor strazi sau realizarea strazilor pentru asigurarea acceselor in zona, pentru modernizarea intersectiilor, precum si pentru realizarea spatiilor de parcare;
- Constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclama publicitara.

Accese carosabile

- Pentru a fi construibile, 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 în vigoare.

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.

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



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



AMPLASAMENT

OM BACIU
arhitectura

CUI - 36569

BENEFICIAR

MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT

**LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE**

NR. PR.

16 / 2022

FAZA

P.U.Z.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:50 000 1:25 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA FEBRUARIE 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.

U0.1

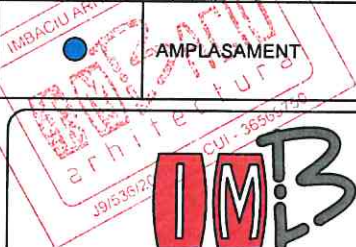
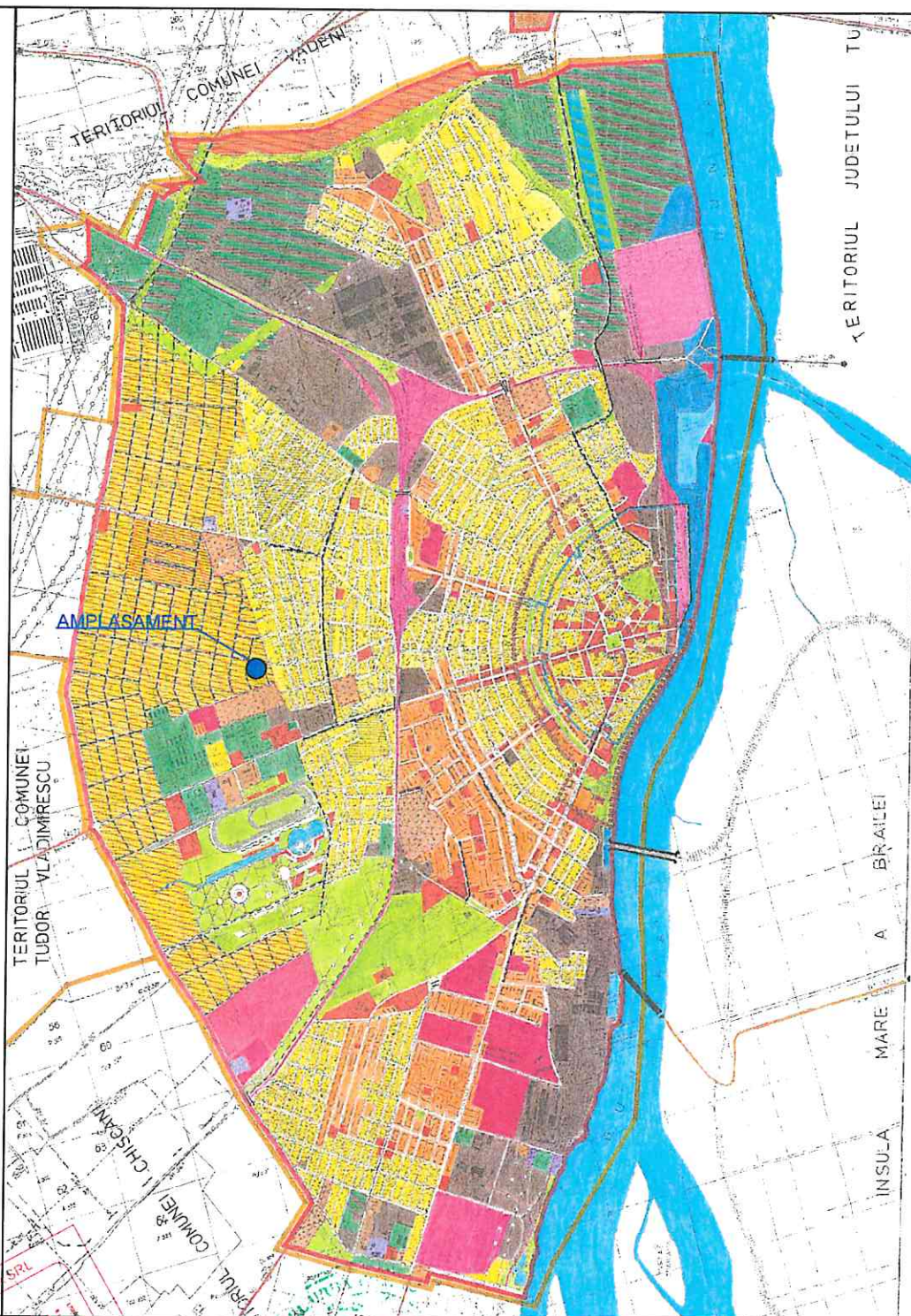
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



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

U0.2



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT

**LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE**

NR. PR.

16 / 2022

FAZA

P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT
1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132

TITLU PLANSA

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

NR. PL.

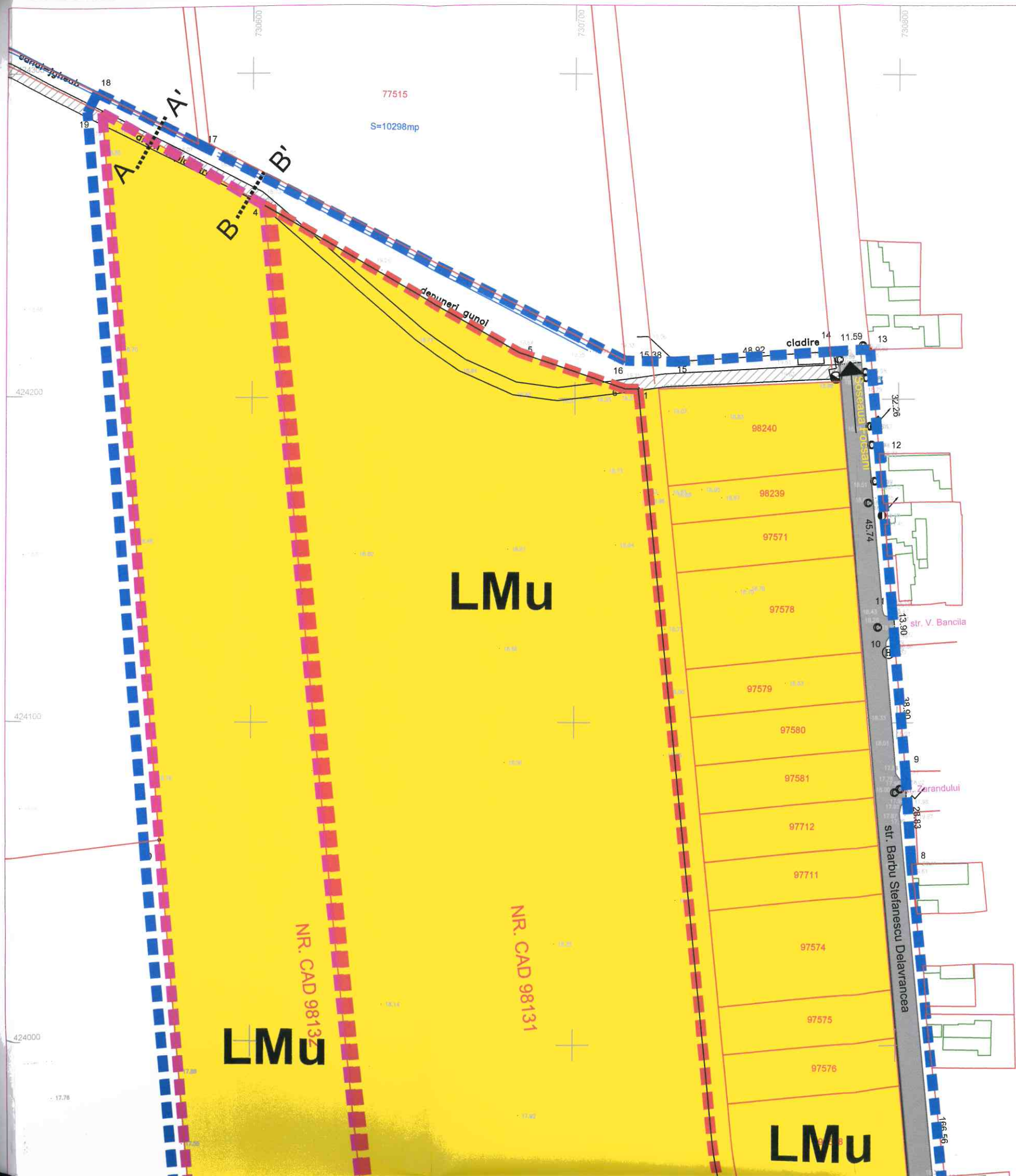
U0.2

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		FEBRUARIE 2024

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION





SITUATIA EXISTENTA

U1.2

LEGENDA



LIMITA ZONA DE STUDIU PROPUȘA
SUPRAFATA



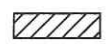
LIMITA LOT 1 CE GENEREAZĂ P.U.Z.
SUPRAFATA = 50 470 mp



LIMITA LOT 2 CE GENEREAZĂ P.U.Z.
SUPRAFATA = 26 740 mp



LMu - ZONA DE LOCUIRE REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBANA



DRUM DE PAMANT



CAI DE COMUNICATII
(circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)



ZONA DE PROTECTIE CIMITIR

DISFUNCTIONALITATI

Zona studiată prezintă mai multe disfuncționalități semnificative și anume:

- Infrastructura stradală se află într-o stare precară, cu strada principală neasfaltată și deteriorată, ceea ce afectează accesibilitatea și confortul locuitorilor.
- De asemenea, lipsa de amenajări pietonale și spații verzi organizate pe lângă strada principală și în restul zonei studiate reduce calitatea mediului urban și posibilitățile de recreere pentru comunitate.
- Drumurile de exploatare din interiorul zonei, acoperite de pământ și vegetație spontană, sunt greu accesibile și întreținute necorespunzător. Această situație limitează potențialul de dezvoltare urbană și rezidențială al zonei, creând provocări semnificative în ceea ce privește planificarea urbană și investițiile necesare pentru modernizare și îmbunătățirea condițiilor de viață.
- Tendința populației de a arunca gunoiul în zonele neamenajate contribuie la crearea unui mediu insalubru, afectând atât estetica zonei, cât și sănătatea publică.

PRIORITATI

Infrastructură și accesibilitate:

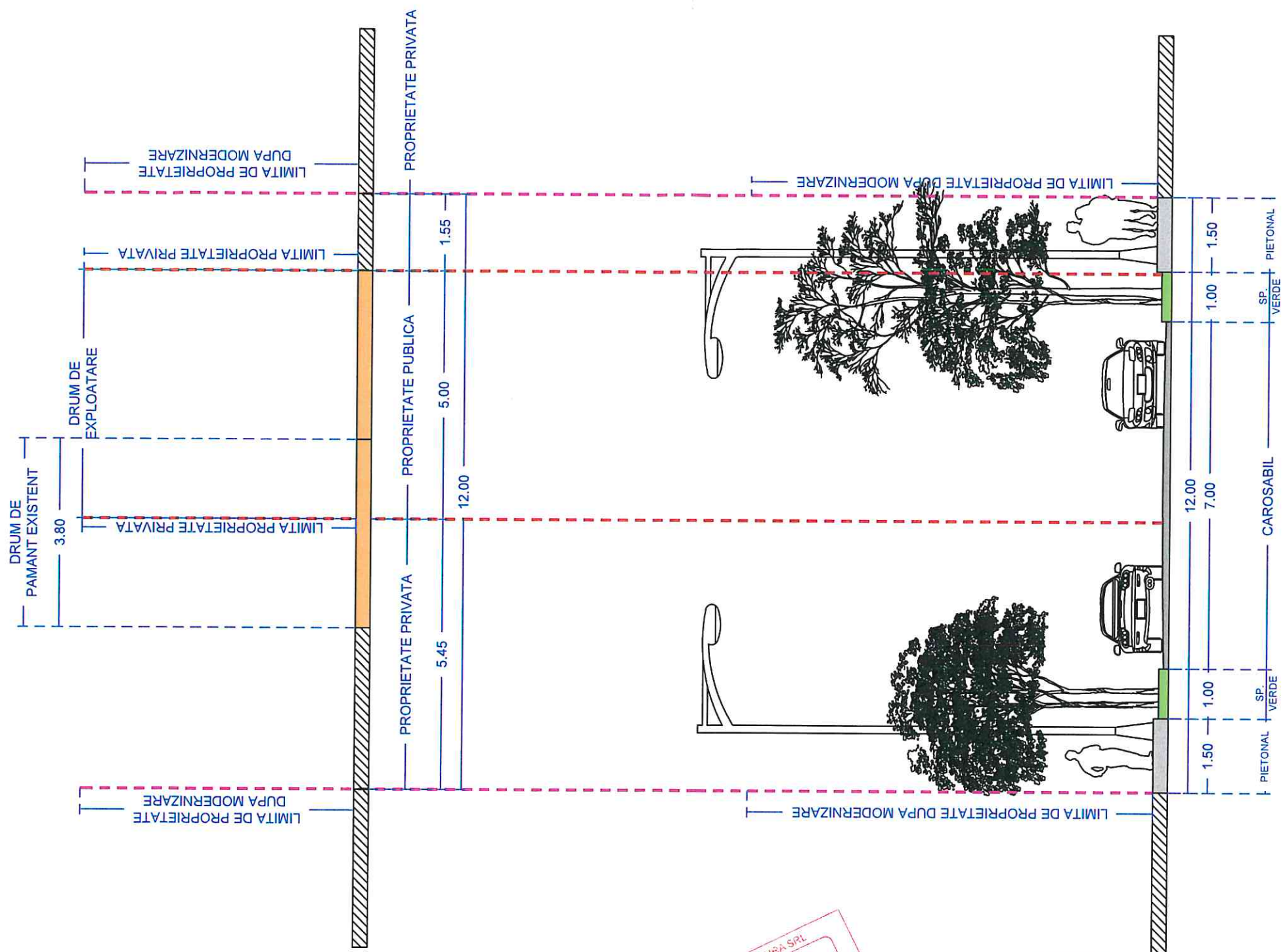
- Asfaltarea și modernizarea străzii Barbu Ștefănescu Delavrancea pentru a îmbunătăți accesibilitatea și confortul locuitorilor.
- Modernizarea și asfaltarea drumului de exploatare pentru a asigura accesul facil către lotizări.

Gestionarea vegetației și aspectului terenului:

- Efectuarea lucrărilor de îngrijire a terenului și gestionare a vegetației spontane pentru a crea o imagine mai ordonată și îngrijită.

Igiena și mediu sănătos:

- Implementarea măsurilor de gestionare a deșeurilor și curățenie regulată pentru a îmbunătăți calitatea mediului și a evita riscurile pentru sănătate.



IMBACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	FEBRUARIE 2024

SOFTWARE LICENȚIAT

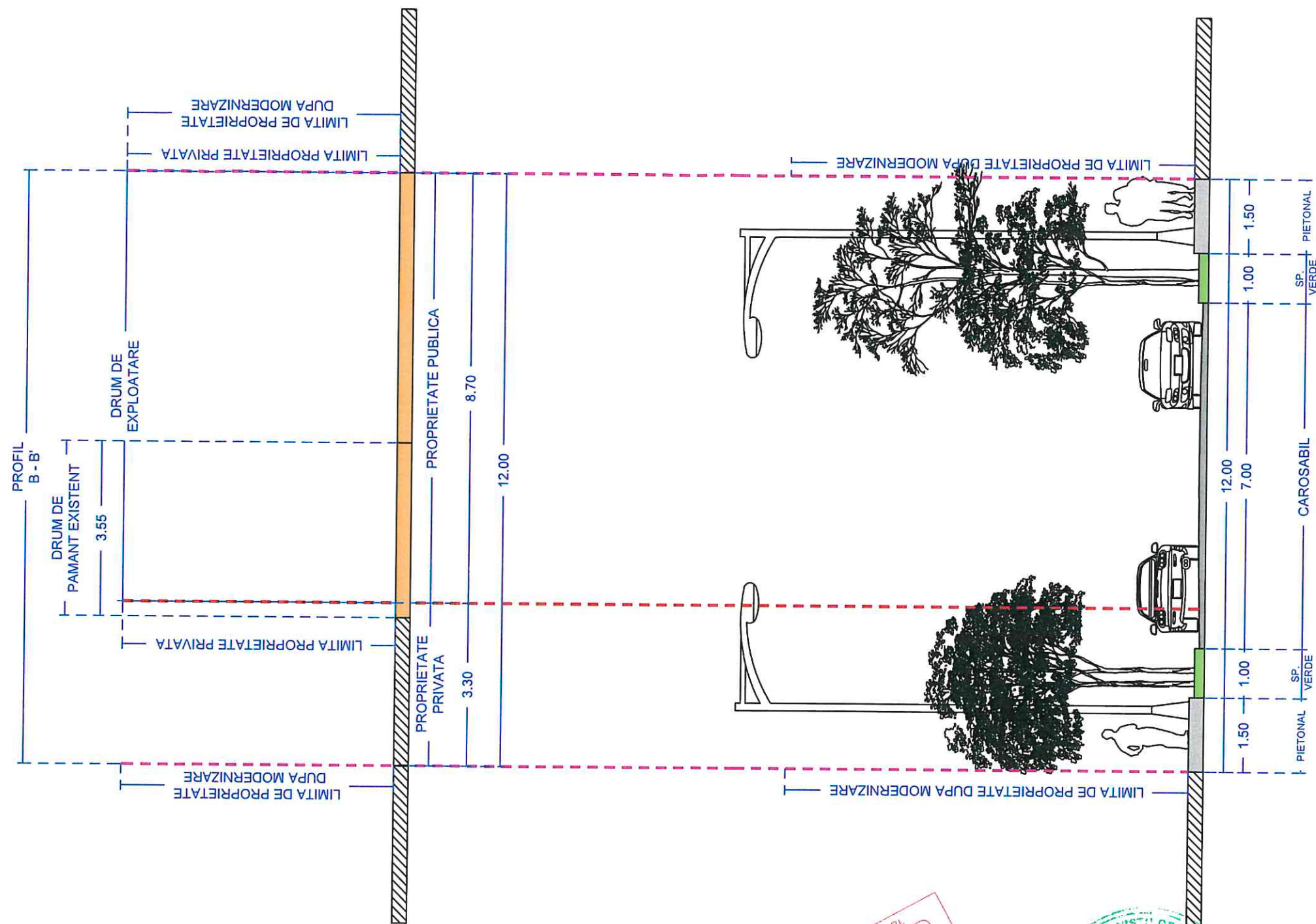
BENEFICIAR
MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT
LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

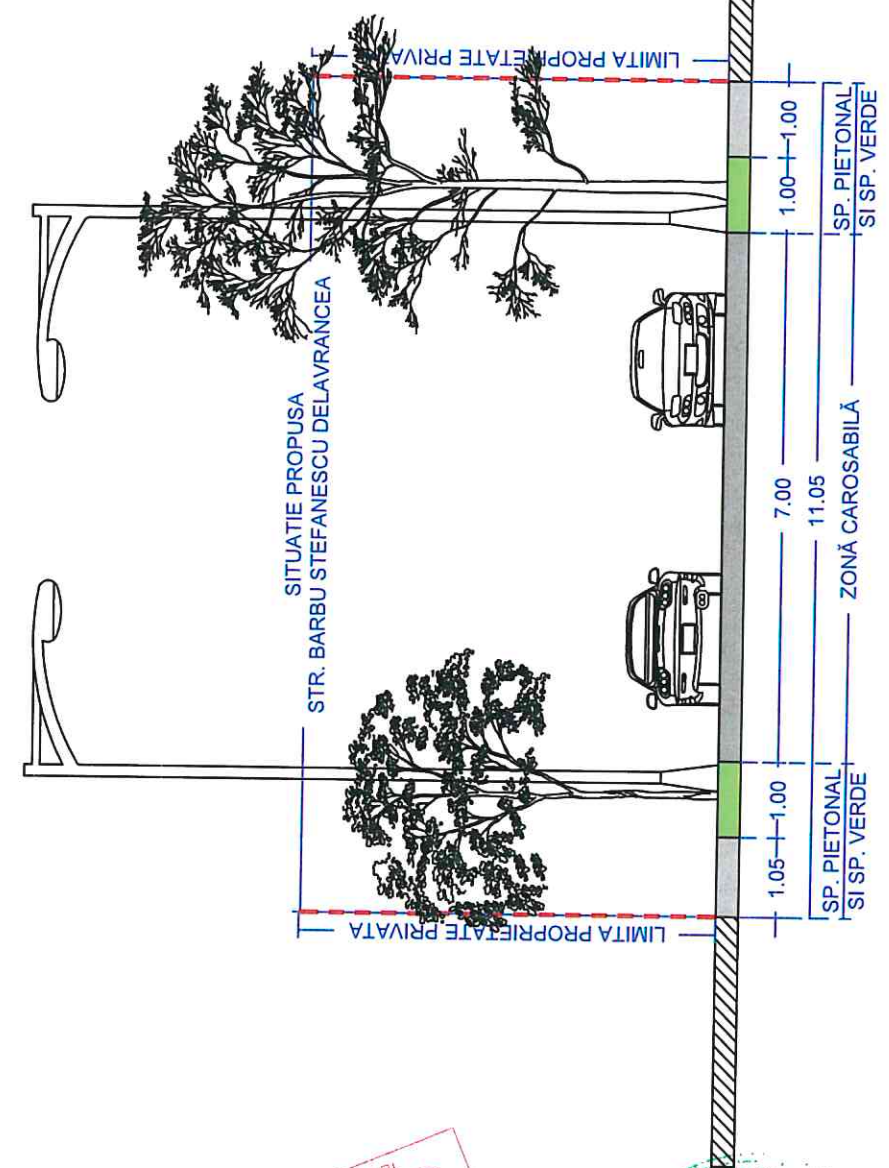
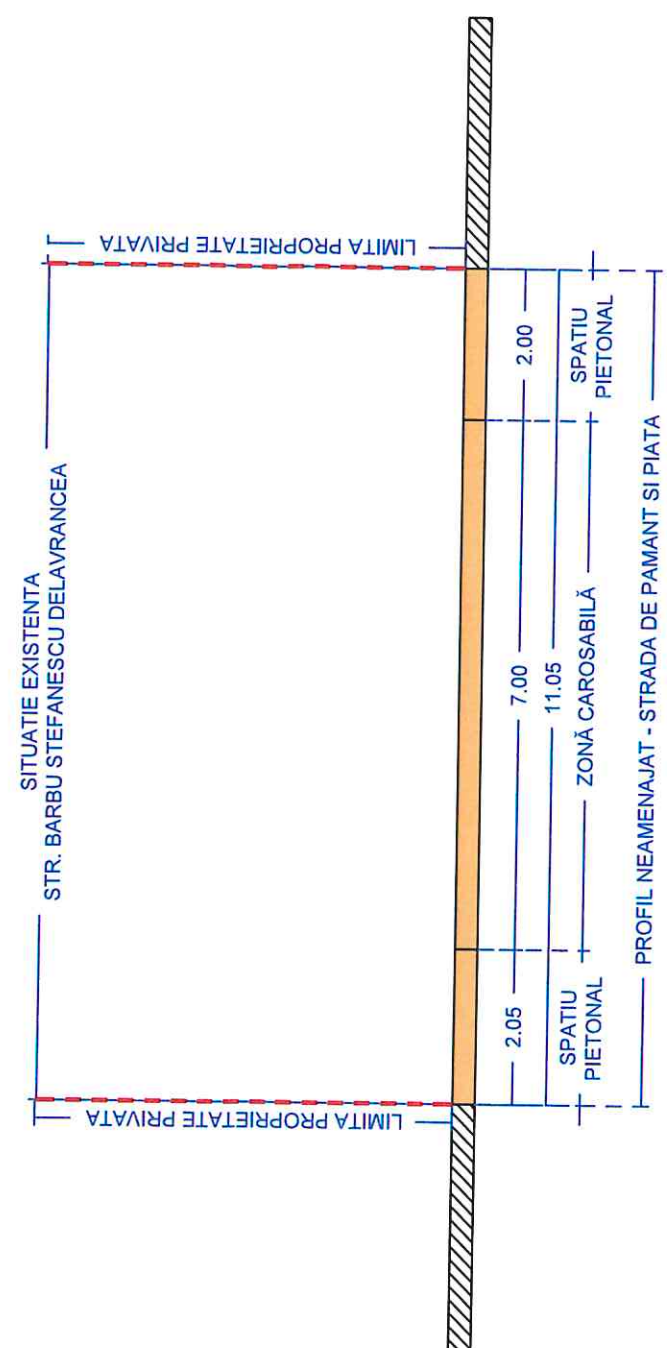
JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132

TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL A - A' EXISTENT SI PROPUS

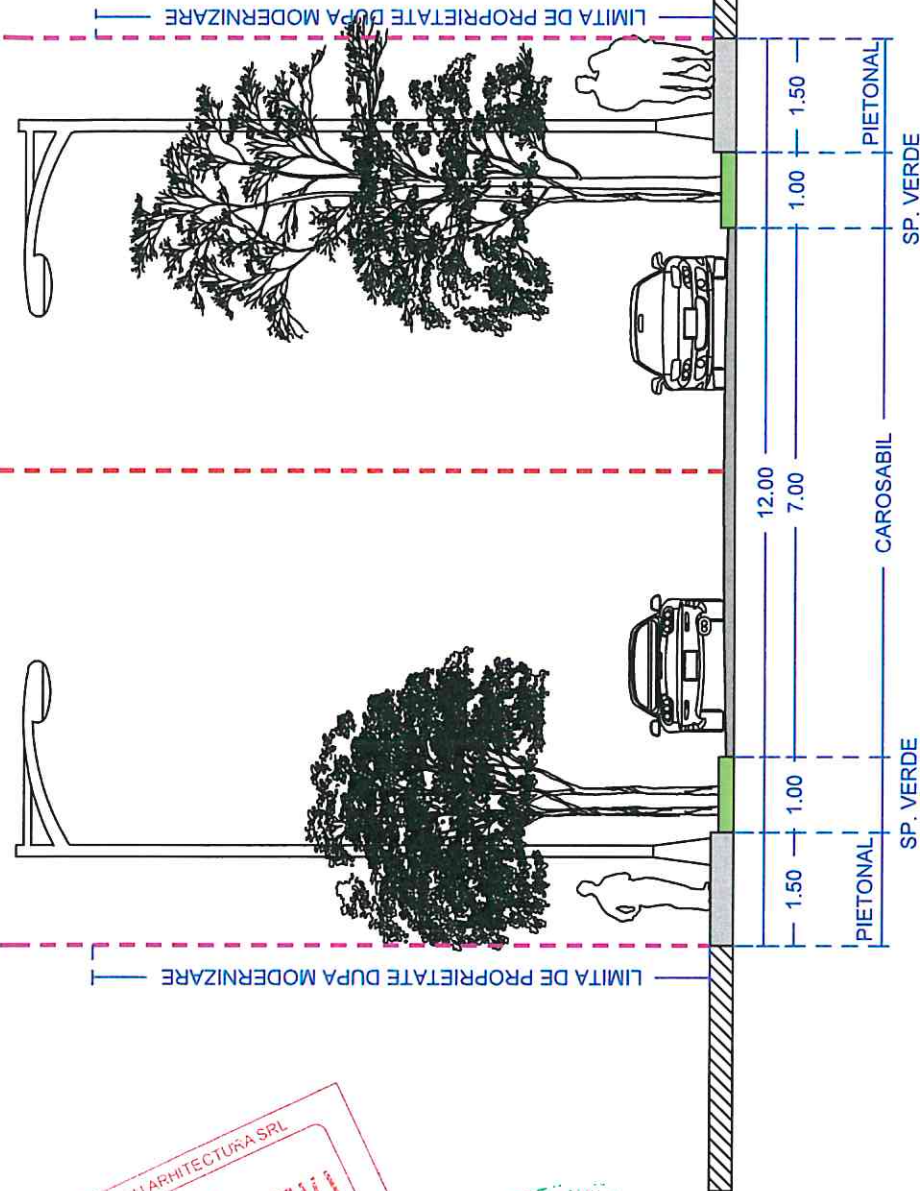
PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



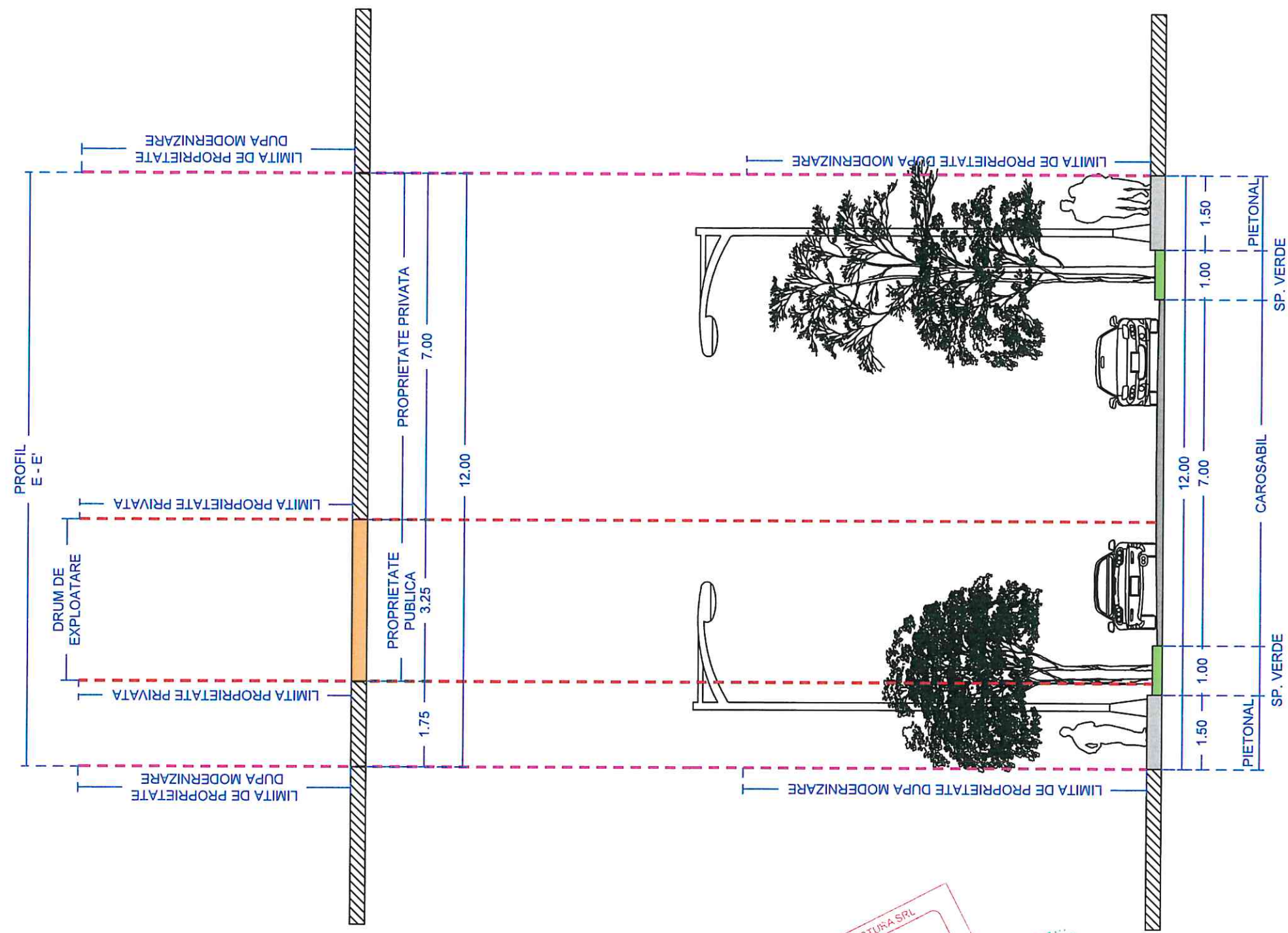
IMBACIU arhitectura				BENEFICIAR MATEESCU MARTHA IOANA	
TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE				NR. PR. 16 / 2022	
JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132				FAZA P.U.Z.	
TITLU PLANSA PROFIL STRADAL B - B' EXISTENT SI PROPOS				NR. PL. U2.3	
SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA		
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:100		
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA		
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		FEBRUARIE 2024		
SOFTWARE LICENȚIAT				PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION	



IMBACIU arhitectura				BENEFICIAR MATEESCU MARTHA IOANA	
SPECIFICATIE				SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU				1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU				DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU				FEBRUARIE 2024
TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINŢE				NR. PR. 16 / 2022	
JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132				FAZA P.U.Z.	
TITLU PLANSA PROFIL STRADAL C - C' EXISTENT SI PROPOS				NR. PL. U2.4	
SOFTWARE LICENŢIAT				PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION	



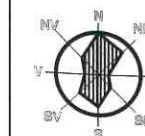
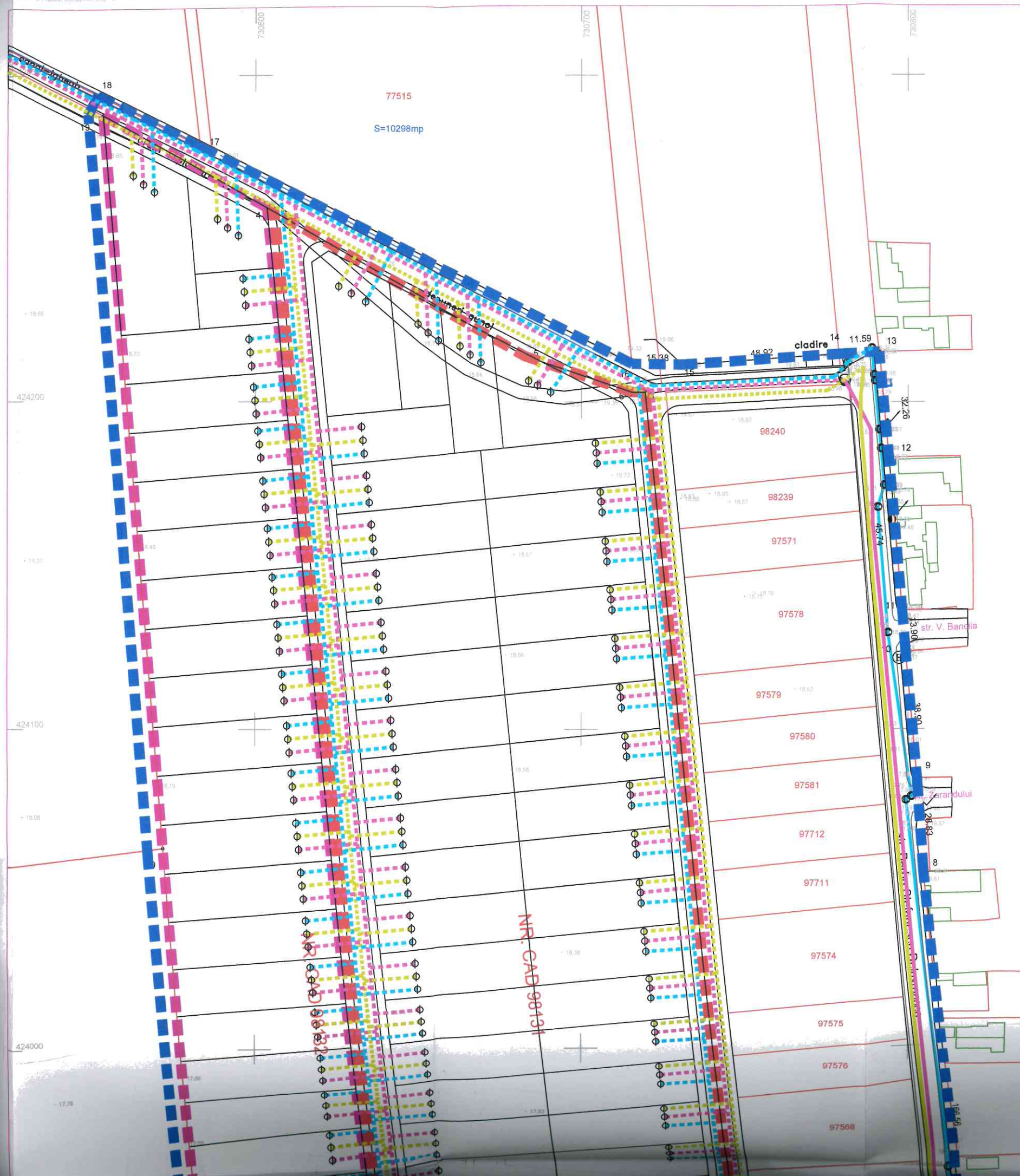
  		BENEFICIAR MATEESCU MARTHA IOANA															
<table><tr><th>SPECIFICATIE</th><th></th><th>SEMNATURA</th><th>SCARA</th></tr><tr><td>ȘEF PROIECT</td><td>ARH. MIHAELA PASCU</td><td></td><td>1:100</td></tr><tr><td>PROIECTAT</td><td>URB. MARIUS BACIU</td><td rowspan="2"></td><td>DATA FEBRUARIE 2024</td></tr><tr><td>DESENAT</td><td>URB. MARIUS BACIU</td></tr></table>		SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA	ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:100	PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA FEBRUARIE 2024	DESENAT	URB. MARIUS BACIU	TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE	NR. PR. 16 / 2022
		SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA												
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:100														
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA FEBRUARIE 2024														
DESENAT	URB. MARIUS BACIU																
		JUD. BĂILA, MUN. BĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132	FAZA P.U.Z.														
		TITLU PLANSA PROFIL STRADAL D - D' EXISTENT SI PROPUȘ	NR. PL. U2.5														
SOFTWARE LICENȚIAT		PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION															



				BENEFICIAR MATEESCU MARTHA IOANA	
TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE				NR. PR. 16 / 2022	
TITLU PLANSA PROFIL STRADAL E - E' EXISTENT SI PROPUȘ				FAZA P.U.Z.	
NR. PL. U2.6					

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA FEBRUARIE 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT	PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION
--------------------	-------------------------------------



ECHIPAREA EDILITARA

U3

LEGENDA

	LIMITA ZONA DE STUDIU PROPUSA SUPRAFATA
	LIMITA LOT 1 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 50 470 mp
	LIMITA LOT 2 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 26 740 mp
ECHIPARE EDILITARA - EXISTENTA	
	RETEA DE DISTRIBUTIE A GAZULUI IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
	RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE IN ZONA
ECHIPARE EDILITARA - PROPUSA	
	RETEA DE DISTRIBUTIE A GAZULUI PROPUSA IN ZONA
	RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA PROPUSA
	RETEA DE DISTRIBUTIE A APEI POTABILE PROPUSA IN ZONA



INVENTAR COORDONATE
Stereo'70

NR.	X	Y
1	423750.53	730597.68
2	423770.46	730744.46
3	423772.67	730744.15
4	423779.95	730818.29
5	423781.20	730831.86
6	423874.24	730823.00
7	423890.50	730821.64
8	424056.20	730804.79
9	424084.96	730802.74
10	424123.70	730799.19
11	424137.56	730798.06
12	424183.13	730794.07
13	424215.25	730791.11
14	424214.68	730779.54
15	424211.41	730730.73
16	424211.70	730715.36
17	424277.97	730583.06
18	424293.49	730552.92
19	424287.67	730553.40
20	424063.63	730571.87

INVENTAR COORDONATE
Stereo'70

NR.	X	Y
1	424203.01	730719.37
2	423778.00	730762.97
3	423764.24	730653.40
4	424259.21	730603.40
5	424214.08	730682.67
6	424203.03	730715.30

Suprafata zona studiu S=110557mp

Suprafata imobil S=50470mp

Nota

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelilor 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.

IMBACIU
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1250
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA FEBRUARIE 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

BENEFICIAR

MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT
1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132

TITLU PLANSA

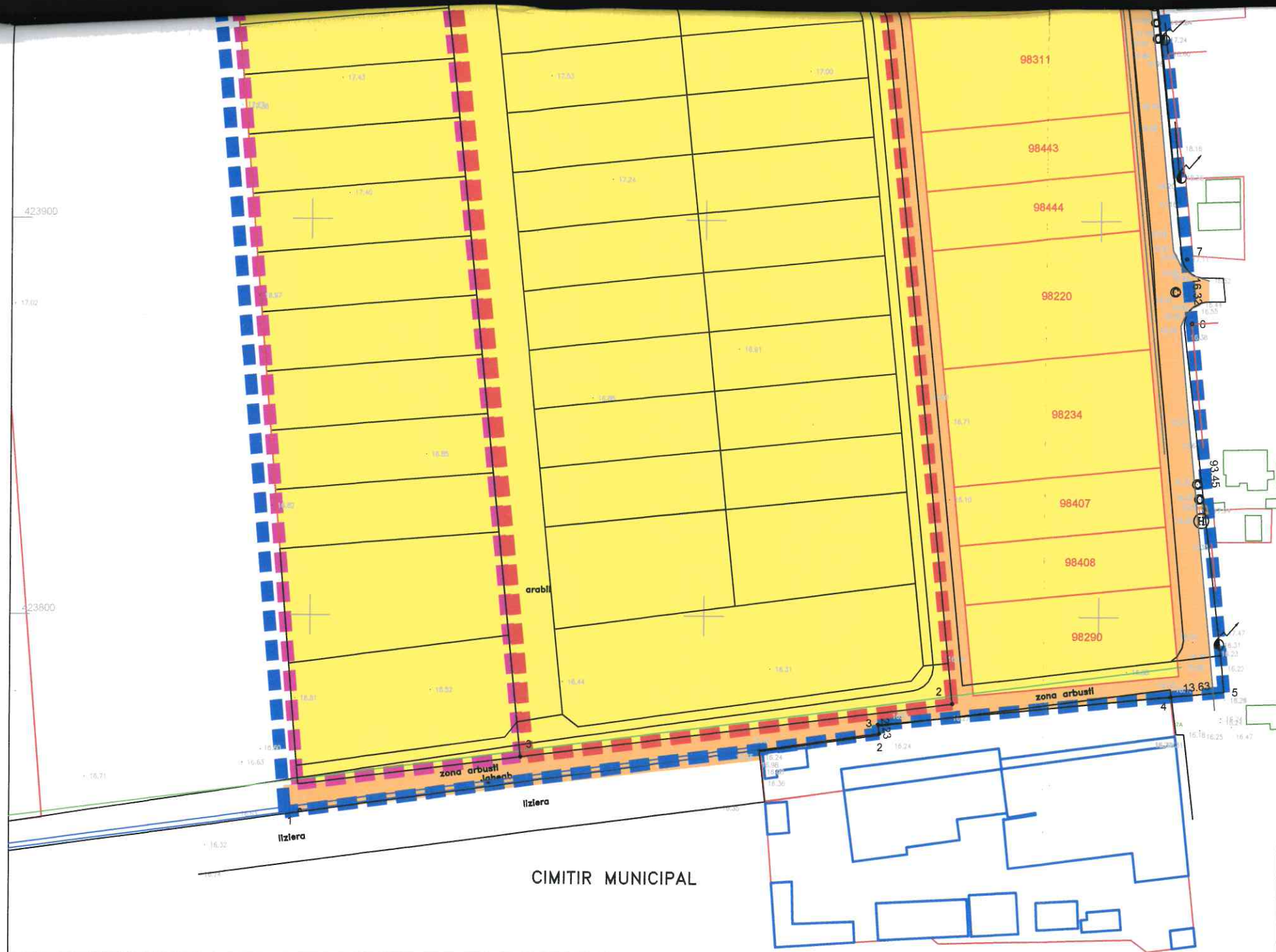
ECHIPAREA EDILITARA

NR. PR.
16 / 2021

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U3

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



INVENTAR COORDONATE Stereo'70

NR.	X	Y
1	423750.53	730597.68
2	423770.46	730744.46
3	423772.67	730744.15
4	423779.95	730818.29
5	423781.20	730831.86
6	423874.24	730823.00
7	423890.50	730821.64
8	424056.20	730804.79
9	424084.96	730802.74
10	424123.70	730799.19
11	424137.56	730798.06
12	424183.13	730794.07
13	424215.25	730791.11
14	424214.68	730779.54
15	424211.41	730730.73
16	424211.70	730715.36
17	424277.97	730583.06
18	424293.49	730552.92
19	424287.67	730553.40
20	424063.63	730571.87

INVENTAR COORDONATE Stereo'70

NR.	X	Y
1	424203.01	730719.37
2	423778.00	730762.97
3	423764.24	730653.40
4	424259.21	730603.40
5	424214.08	730682.67
6	424203.03	730715.30

Suprafata zona studiu S=110557mp

Suprafata imobil S=50470mp

Nota

Operațiunile notariale prin care se propun alipiri a două sau mai multe loturi de teren în vederea construirii, sunt permise numai dacă loturile respective sunt încadrate în aceeași zonă funcțională, aplicându-se astfel în mod unitar prevederile urbanistice privind modul de ocupare al terenului, detaliate în prezentul regulament local de urbanism.

Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea CLM nu sunt admise, modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z., precum și operațiuni notariale care au ca rezultat schimbarea funcțională ale acestora.



SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1250
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA FEBRUARIE 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

BENEFICIAR
MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINȚE**

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT
1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132

TITLU PLANSA
PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

NR. PR.
16 / 2022

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U4

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

Direcția Arhitect Șef
Compartiment Planificare Dezvoltare și Strategie Urbană
Nr. 132266 / 2023 / 19.04.2024

Vizat,

Viceprimar
Jantea Crăciun Alexandru

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Lotizare teren în vederea construirii de locuințe” la adresa Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, nr. cad. 98131 și 98132 din Municipiul Brăila, inițiat de Mateescu Martha Ioana.

Motivația: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererea nr. 132266 / 2023.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiator ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatele de Urbanism nr. 475 / 11.04.2022 și nr. 473 / 20.04.2023 eliberate în vederea realizării obiectivului „Lotizare teren în vederea construirii de locuințe”.

Zona de studiu ce a fost analizată în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de vest a Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizele de Oportunitate nr. 08 din 2022 și nr. 09 din 2023. Conform planului topografic avizat de O.C.P.I. Brăila întocmit pentru elaborarea documentației de urbanism, suprafața de teren ce a făcut obiectul studiului este de 110.557,00 mp.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform P.U.G. al Municipiului Brăila în vigoare, zona de studiu este situată în U.T.R. nr. 27, funcțiunea dominantă fiind cea de locuire rezidențială cu clădiri de tip urban având regim de înălțime P - P+2E- (Lmu). Indicatorii urbanistici prevăzuți în R.L.U. al P.U.G. sunt P.O.T max = 40% și C.U.T.max = 0,90.

Utilizări admise:

- locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, maxim P+2, în lotizări în toate subzonele;
- completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele. Acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P+2E;
- construcții necesare funcțiunilor complementare locuințelor: afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii, necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

Zona de studiu ce face obiectul intervenției urbanistice este lipsită de fond construit, fiind reprezentată de un parcelar slab constituit, de factură agricolă.

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

- la nord : drum exploatare;
- la sud : cimitirul Municipal;
- la est : str. Barbu Ștefănescu Delavrancea;

236/12.04.2024

-la vest : nr. cad 75402.

Obiectivele principale ale P.U.Z.:

- Parcelarea terenului beneficiarului;
- amenajarea drumurilor ce vor conecta zona cu strada Barbu Ștefănescu Delavrancea;
- amenajarea spațiilor verzi;
- echiparea edilitară a zonei.
- stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, gradul de construibilitate al terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici, echiparea edilitară, precum și a căilor de comunicație, pentru fiecare zonă funcțională.

Zonificarea funcțională propusă:

- **Zona rezidențială - L**
 - Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2E) situate în țesut urban constituit / parcelar ordonat - L1a;
 - Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2E) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat - L1b;
- **Zona funcțiunilor mixte - M**
 - Subzona funcțiuni mixte - predominat servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcelar cu posibilități de re-parcelare - M2a;
- **Zona spațiilor verzi – V**
 - Subzona spațiilor verzi de protecție - V4.
- **Zona transporturilor - T**
 - Subzona funcțiuni de transport / căi de comunicație rutieră; - T1a.

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

Imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 77.210,00 mp, este amplasat la adresa Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, nr. cad. 98131 și 98132 din Municipiul Brăila și aparține inițiatoarei Mateescu Martha Ioana.

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

- la nord : drum exploatare;
- la sud : cimitirul Municipal;
- la est : drum exploatare;
- la vest : nr. cad 75402.

Propunerea P.U.Z. pentru imobilul ce aparține doamnei Mateescu Martha Ioana vizează parcelarea terenului acesteia în 91 de loturi din care, 75 loturi destinate funcțiunii de locuire, 12 loturi destinate funcțiunii mixte și 2 loturi destinate amenajării spațiilor verzi cu rol de protecție și acces public.

Accesul carosabil și pietonal (intrare și ieșire) la loturile propuse se va face prin intermediul a 4 străzi cu un profil de 12,00 metri, străzi ce vor racorda amplasamentul la fluxul stradal existent generat de Barbu Ștefănescu Delavrancea.

Amplasarea străzilor în teritoriul studiat cât și profilul acestora, se regăsesc în planșa de Reglementări Urbanistice –U2.1 cât și în planșele de Profile stradale U2.2 - U2.6.

Spațiile verzi generate de noile funcțiuni sunt reprezentate de plantații de aliniament, spațiile verzi din incinta loturilor noi constituite, precum și din spațiile verzi publice cu rol de protecție și recreere.

Indicatori urbanistici :

- L1a, L1b
P.O.T. maxim propus = 50,00% C.U.T. maxim propus = 1,10;
- M2a
P.O.T. maxim propus = 50,00% C.U.T. maxim propus = 1,10;
- V4
P.O.T. maxim propus = 15,00% C.U.T. maxim propus = 0,10;

Toate drumurile propuse pentru deservirea lotizării, vor fi modernizate de către investitorul / inițiatorul P.U.Z., 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 în vigoare.

Cererea cu nr. 132266 / 2023 este însoțită de următoarele acte:

- act juridic de dezlipire;
- plan de amplasament și delimitare a imobilelor cu nr. cadastral 98131 și nr. cadastral 98132;
- extrase de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. 08/2024 Arhitect Șef;
- Certificat de Urbanism cu nr. 475 / 11.04.2022;
- documentație anexă C.U.;
- aviz nr. 56683/24.10.2023 C.U.P. Dunărea Brăila;
- aviz nr. 3020220506657/17.05.2022 D.E.E. România Sucursala Brăila;
- aviz nr. 317.541.018/09.05.2022 Distrigaz SUD rețele;
- aviz nr. 269/11.05.2022 Orange România Communications S.A.;
- aviz nr. 7382/04.05.2022 S.U.P.A.G.L.;
- adr. nr. 1.007.101 din 26.09.2023 Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dunărea” Brăila;
- notificarea nr.371/06.11.2023 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- acord nr. 58/20.11.2023 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz de oportunitate nr.08/2022;
- aviz nr.391.312/10.05.2022 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- decizia etapei de încadrare nr. 13006/13.10.2023 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- studiu geotehnic;
- Certificat de Urbanism cu nr. 473 / 20.04.2023;
- aviz nr. 56168/10.10.2023 C.U.P. Dunărea Brăila;
- aviz nr. 3020230912812/26.09.2023 D.E.E. România Sucursala Brăila;
- aviz nr. 318.541.019/09.05.2023 Distrigaz SUD rețele;
- aviz nr. 218/20.06.2023 Orange România Communications S.A.;
- aviz nr. 8681/15.09.2023 S.U.P.A.G.L.;
- adr. nr. 1.007.101 din 26.09.2023 Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dunărea” Brăila;
- notificarea nr.372/06.11.2023 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- acord nr. 59/20.11.2023 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz de oportunitate nr.09/2023;
- aviz nr.1092763/02.10.2023 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- decizia etapei de încadrare nr. 13006/13.10.2023 Agenția Protecția Mediului Brăila;

- studiu geotehnic;
- 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 și prelungit prin H.C.L.M. nr. 16/31.01.2011, H.C.L.M. nr. 361/27.12.2012, H.C.L.M. nr. 430/21.12.2015, H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018, H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023 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 „ Lotizare teren în vederea construirii de locuințe” la adresa Tarla 34, Parcela 263/4 (Parcela 263/4/1, Parcela 263/4/2, Parcela 263/4/3) Lot 1 și Lot 2, nr. cad. 98131 și 98132 din Municipiul Brăila, inițiat de Mateescu Martha Ioana.**

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 în vederea construirii de locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1 - Lot2 din Municipiul Brăila, inițiat de Mateescu Martha-Ioana.

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 obiectivul „ Lotizare teren în vederea construirii de locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1 - Lot2 din Municipiul Brăila, inițiat de Mateescu Martha-Ioana, 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 27.09.2023 și 02.10.2023. 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.

A fost amplasat panoul model 2 conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

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

III. Ședința publică.

A fost organizată o dezbatere publică în data de 17.11.2023 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 Infobrăila în data de 14.11.2023, 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 2 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;

Etapă I

-anunțul public privind intenția de elaborare a P.U.Z cu nr. 147760 / 27.09.2023;

-procesul verbal de afișare a anunțului cu nr. 147760 / 27.09.2023 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.

Etapă II

- anunțul public cu nr. 169495 / 19.10.2023;
- procesul verbal de afișare a anunțului cu 169495 / 19.10.2023 la avizierul Primăriei;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- foto panou Anexa nr.2 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapă III

- anunțul public cu nr.185277 / 14.11.2023;
- procesul verbal de afișare a anunțului cu nr. 185277 / 14.11.2023 la avizierul Primăriei;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- anunțul publicat în ziarul Infobrăila;
- ordinea de zi a ședinței publice;
- tabel persoane participante la ședința publică;
- proces verbal al ședinței publice din data de 17.11.2023.

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 în vederea construirii de locuințe**” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1 - Lot2 din Municipiul Brăila, inițiat de Mateescu Martha-Ioana.

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 în vederea construirii de locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132 din Municipiul Brăila, inițiat de Mateescu Martha-Ioana.

1. Părțile Interesate

- Primăria Municipiului Brăila, P-ța Independenței nr.1, Municipiul Brăila;
- Mateescu Martha-Ioana, Str. Crăciun, nr.12, Sector 1, Municipiul București.

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 initiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului.

Etapa I privind intenția de elaborare	P.U.Z.	27.09.2023 – 09.10.2023
Etapa II etapa elaborării propunerilor	P.U.Z.	19.10.2023 – 06.11.2023
Etapa III ședință publică	P.U.Z.	17.11.2023

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,
MATEESCU MARTHA-IOANA**

1/13

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Mateescu Martha-Ioana, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare Teren în vederea Construirii de Locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 11.00-16.00 la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17 persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel. 0239607463, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 28 septembrie 2023 – 09 octombrie 2023.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 27.09.2023

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Mateescu Martha-Ioana aduce la cunoștință persoanelor interesate, intenția de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „, Lotizare Teren în vederea Construirii de Locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, 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



Site-ul oficial al Municipiului Brăila

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. ce are ca obiectiv „ Lotizare Teren în vederea Construirii de Locuințe ” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, din Municipiul Brăila

P.U.Z. ce are ca obiectiv „ Lotizare Teren în vederea Construirii de Locuințe ” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, din Municipiul Brăila

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Mareescu Martha-Ioana, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare Teren în vederea Construirii de Locuințe ” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, din Municipiul Brăila. Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 11.00-16.00 la Primăria Municipiului Brăila din Calea Calărașilor nr.17 persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely; sau la tel. 0239607463, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 28 septembrie 2023 – 09 octombrie 2023.

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

Programăm online

Publicitate

Anunt public

InfoBraila



Primăria Municipiului Braila, cu sediul la Piața Independenței nr. 11, anunță publicului interesat intenția de eliberare a două locașuri: Măruța-Loanaa Parcului Urbanesc Zonal de ora de obiectiv "LOTIȘADE TEREN UNIC ÎN ZONEA CONSTRUCȚIILOR DE LOCUINȚE la adresa 734, P263.4, P263.4.1, 0263.4.2, P263.4.13, LOTI-LOT2-Măruța 96101, S1 Măruța 96102 com. m. Braila

Pentru informații și o mentenanță a două adrese învecinate 11.00-15.00 la Primăria Municipiului Braila din Calea Căminelor nr. 17 persoana de contact inspector Eugen Keresteli sau a telefonului 0238607463 sau la e-mail eugen.keresteli@primaria.braila.ro în perioada 26 Septembrie 2020 - 09 Octombrie 2020.

TAGS Anunt public



Anunt public

Seful ISJ Braila, Catalin Canciu, spune ca este



CAMERA DE COMERȚ, INDUSTRIE ȘI AGRICULTURĂ BRAILA
ORGANIZAZIA

SEMINAR PE TEME DE FISCALITATE

INVITATI
MIHAELA CIORĂȘTEANU Șef Administrativ
LOZNEANU MARIANA Șef Birou Asistență pentru contribuabili

JOI, 14 SEPTEMBRIE
ORA 16:30

Fiecare membru CCIJ Braila nu participarea gratuită la eveniment.

Taxa de participare pentru firmele asociate CCIJ Braila este de 200 lei + TVA

LOCATIE:
Sediul CCIJ Braila
Aleea Pensionatilor nr. 3



infobrăila

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

Serviciu de Relații Publice și Comunicare

Publicitate

Anunt public

B. InfoBrăila 14 septembrie 2023

< Share



📄 📄

Primăria Municipiului Brăila, cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat în viziunea de a elabora de către Națescu Marha-Ileana a Planul Urbanistic Zonal de Arhitectură (POTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE) la adresa T94, P263/4 (P263/4-1, P263/4-2, P263/4/3) LOT1-LOT2-M cad 98131 SI M cad 98132 din trun Braila.

Pentru informari suplimentare vă puteți adresa între orele 11.00-16.00 la Primăria Municipiului Brăila din Calea Galbenilor nr.17 persoana de contact inspector superior Eugen Kerestey sau la tel. 0239607463, sau la e-mail eugen.kerestey@primbraila.ro, în perioada 28 septembrie 2023 - 09 octombrie 2023.

TAGS Anunt public

< Share



CAMERA DE COMERT, INDUSTRIE SI AGRICULTURA BRAILA
ORGANIZATI

SEMINAR PE TEME DE DISCUȚIE

INUTATI
MIHAELA CIORĂȘTEANU Șef Administrație
LOZNEANU MARIANA Șef Birou administrație
pentru contribuabili

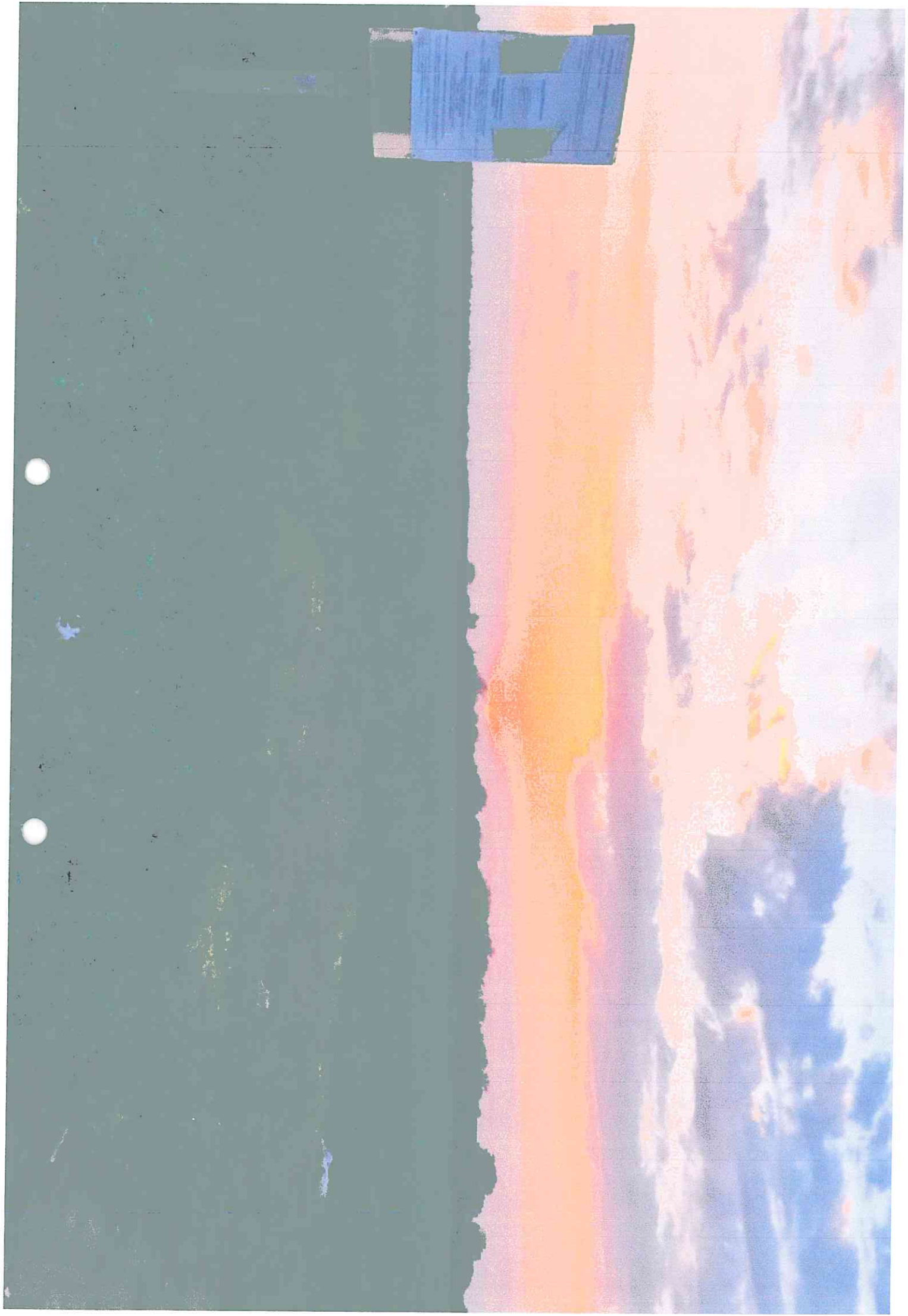
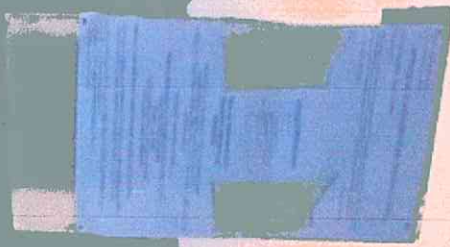
JOI, 14 SEPTEMBRIE
ORA 16:30

Ființele membre CCAV Braila au participarea gratuită la eveniment.

Locație:
Sediul CCAV Braila
Aleea Pensionatului, nr. 3

Taxa de participare pentru firmele nemembre CCAV Braila este de 200 lei + TVA





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA

DATA ANUNȚULUI: 27.09.2023

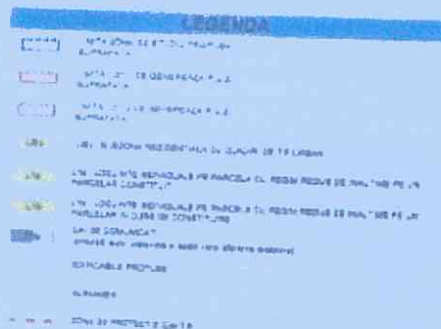
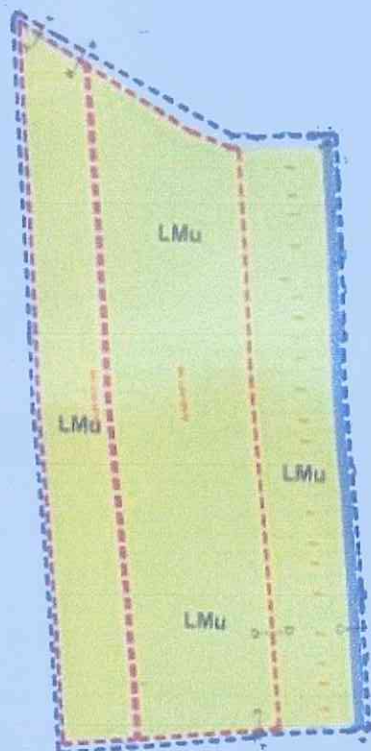
INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

INIȚIATORI: MATEESCU MARTHA-IOANA

ARGUMENTARE:

Investitorul intenționează pe acest teren să lotizeze terenul în 90 de loturi pentru locuințe individuale, să creeze o trasa strădă pentru deservirea acestor loturi și posibilitatea continuării acestora pentru viitoarele investiții din zona și să actualizeze funcțiunea în zona de studiu pentru posibilitatea locuitorilor zonei să își poată construi locuințe individuale prin reglementarea acestei zone

SITUAȚIA EXISTENTĂ



SITUAȚIA PROPUȘĂ



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ
TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI
PROPUNERI**

PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE"
LA ADRESA T 34, P.263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) LOT 1 - LOT 2 - NR. CAD 98131 ȘI NR. CAD 98132,
MUNICIPIUL BRĂILA

ÎN PERIOADA: 28.09.2023 - 09.10.2023

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:
INSPECTOR KERESTELY EUGEN

PRIMĂRIA MUN. BRĂILA
CALEA CALARASILOR, NR. 17, TELEFON 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 10 ZILE DE LA DATA TERMINĂRII PERIOADEI DE CONSULTARE A POPULAȚIEI.

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, anunță publicul interesat că Mateescu Martha-Ioana, a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Lotizare Teren în vederea Construirii de Locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, 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 10.00-12.00 până la data de 06.11.2023 la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoana de contact inspector Eugen Kerestely telefon 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 pmb@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.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 19.10.2023

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Mateescu Martha-Ioana aduce la cunoștință persoanelor interesate că a depus spre consultare publică un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare Teren în vederea Construirii de Locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, 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

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

Acasă Hană străzi Smart City Petiții Online Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. – "Lotizare Teren în vederea Construirii de Locuințe" la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, 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
- > Guvernare Corporativă
- > Recensământul populației și locuințelor 2021
- > Alegeri
- > Proiecte gratuite pentru case

Programări online



P.U.Z. – "Lotizare Teren în vederea Construirii de Locuințe" la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, din Municipiul Brăila

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că Mateescu Martha-Ioana, a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Lotizare Teren în vederea Construirii de Locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, 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 10.00-12.00 până la data de 06.11.2023 la Primăria Municipiului Brăila din Calea Calărașilor nr.17, persoana de contact inspector Eugen Kerestely telefon 0239 607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentarii 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 pmb@pmb.ro.

Raspunsul 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.

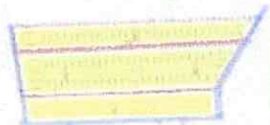
PROIECT DE PROIECTARE

CONSULTARE ADUNIA PROPRIETARILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PROIECT DE PROIECTARE
ELABORAT DE: [Numele Autorului]
DATA: 01.01.2014

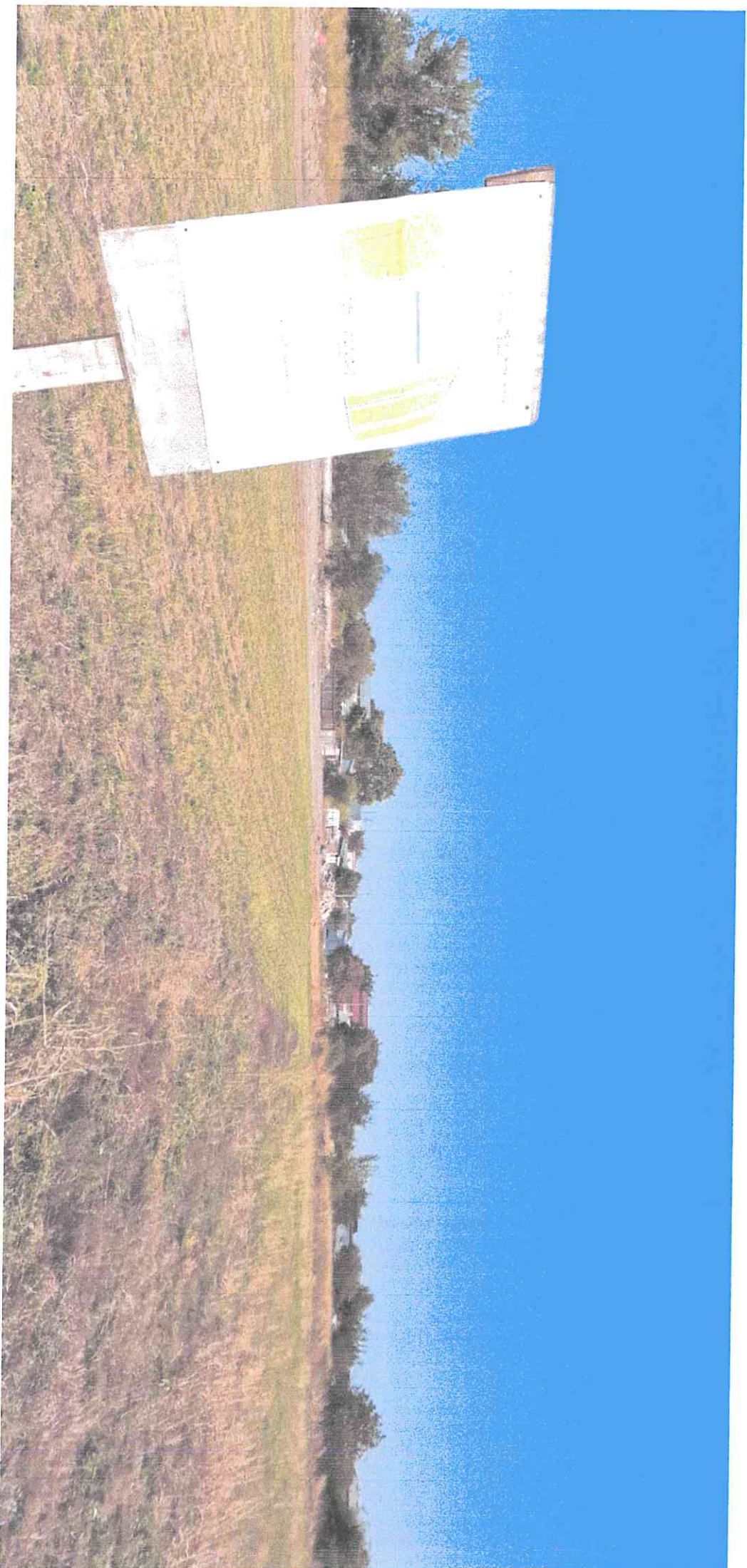


Tipul zonei	Destinarea	Reglementări
Zona 1	Urbană	Destinată pentru construcții rezidențiale și comerciale.
Zona 2	Rurală	Destinată pentru activități agricole și recreative.



PLANUL DE ZONARE URBANISTICĂ este un document tehnic care stabilește destinația și reglementările pentru terenurile dintr-o anumită zonă. Acesta este elaborat de autoritatea competentă și este obligatoriu pentru toate activitățile de construcție și dezvoltare urbană în cadrul zonei respective.

Planul de zonare urbanistică este un document tehnic care stabilește destinația și reglementările pentru terenurile dintr-o anumită zonă. Acesta este elaborat de autoritatea competentă și este obligatoriu pentru toate activitățile de construcție și dezvoltare urbană în cadrul zonei respective.



C

C

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL

[illegible]

* 04. P1624/P2274 - P2214/P22143 - 03 - 10/2/98 - L&S - 00005
MONT-ROU-BADJ

THESE RESULTS ARE IN ACCORD WITH THE FACT THAT THE POLYMERIZATION OF 1,3-BIS(4-CHLOROPHENYL)BUTADIENE IN THE PRESENCE OF A CATALYST YIELDS A POLYMER WITH A HIGH DEGREE OF REGULARITY.

DEPT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.
OFFICE OF THE SECRETARY

[illegible]

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 17.11.2023 ora 09.30 la camera 16 parter, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de Mateescu Martha-Ioana cu obiectivul „ Lotizare teren în vederea construirii de locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, din Municipiul Brăila.

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 14.11.2023

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 17.11.2023 ora 09.30, la sediul Primăriei Municipiului Brăila din Piața Independenței nr.1, având pe ordinea de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatoarei Mateescu Martha-Ioana cu obiectivul „Lotizare teren în vederea construirii de locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, din Municipiul Brăila.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU



INSPECTOR
EUGEN KERESTELY





PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

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

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > ANUNT PUBLIC -PUZ „ Lotizare teren în vederea construirii de locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, din Municipiul Brăila

Cauta

q

- > 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
- > Proiecte gratuite pentru case

Programări online

ANUNT PUBLIC -PUZ „ Lotizare teren în vederea construirii de locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, din Municipiul Brăila

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 17.11.2023 ora 09.30 la camera 16 parter, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de Măreșcu Martha-Ioana cu obiectivul „ Lotizare teren în vederea construirii de locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 –Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, din Municipiul Brăila.

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

infobraia

▷ X

**NU LĂSA PE MÂINE
CE POTI CUMPĂRA AZI
DE BLACK FRIDAY**

Cumpără de pe shop te fal.ro și poți câștiga
unul dintre cele 100 de premii

VEZI OFERTELE

100x
SETURI
3 PIESE
INGENIO
TEFAL

Tefal eShop

Aparate de gătit cu funcții inteligente, acum la prețuri reduse.

Tefal

Deschideți >

EVENIMENT

ADMINISTRAȚIE

POLITICA

PANFLET

PUBLICITATE

CONTACT

PUBLICITATE

Anunt public

Posted by news room on November 14, 2023

READ NEXT —



EVENIMENT
Cancu si-a dus nevasta
in Puia, de ziua ei



EVENIMENT
Spitalul Județean Braila
da vina pe pacientul
Răst mort lanța rând / in

0 Comments

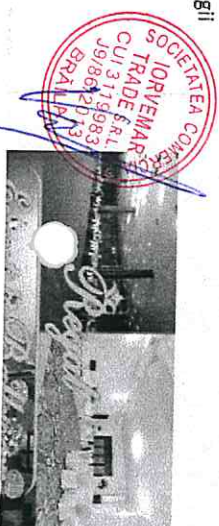
Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul
interesat că în data de 17.11.2023 ora 09.30 la camera 16 parter, se va organiza o
ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal
inițiat de Mateescu Martha-Ioana cu obiectivul „ Lotizare teren în vederea
construirii de locuie” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-
Lot2 -Nr.cad 98131 și Nr.cad 98132, din Municipiul Brăila.

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

CAMERA DE COMERȚ, INDUSTRIE ȘI
AGRICULTURĂ BRĂILA
ORGANIZATOR
CONTABIL
(Cod COR 331302)



Contabil este o profesie în domeniul economiei, care implică gestionarea și înregistrarea
datelor financiare ale unei companii sau organizații. Contabilii sunt responsabili pentru
calcularea profitului și pierderii, gestionarea fluxului de numerar și asigurarea
acurăției datelor financiare. Această profesie este esențială pentru orice
companie care dorește să își optimizeze activitatea financiară și să ia decizii
bazate pe date. Contabilii pot lucra în diverse domenii, inclusiv în
companii mici, medii și mari, în sectorul public sau în firme de consultanță
specializate în servicii contabile. Pentru a deveni contabil, este necesar să
se completeze o diplomă de învățământ superior în domeniul contabilității
sau să se participe la cursuri de formare profesională. După finalizarea
formării, contabilii trebuie să se înscrie în Registrul Național al Contabililor
și să obțină licența de exercițiu profesională. Această profesie oferă
o oportunitate excelentă de dezvoltare profesională și de contribuție la
succesul financiar al companiilor și organizațiilor.



Ordinea de zi
pentru ședința publică
din data de 17.11.2023

Prezentare și discuții pentru documentația de urbanism:

1. **P.U.Z** - „Desființare Locuință C3 și Anexe C1 și C4; Construire Atelier Tâmplărie” la adresa Calea Galați nr.272-274 din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. – inițiator Ionescu Mihai.

2. **P.U.Z** - „Lotizare teren în vederea construirii de locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. – inițiator Mateescu Martha-Ioana.

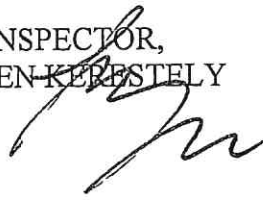
3. **P.U.D** - „Construire Locuință P+M” la adresa str. Dr. Victor Dimitriu Nr. 6 din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. – inițiator Chiriac Costel.

4. **P.U.D** - „Construire Locuință P+1E și împrejurire” la adresa Pictor Ion Andreescu Nr. 95 din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. – inițiator Olaru Teodora și Olaru Marian.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU



INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



Anexa nr.4 TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ

TABEL NOMINAL PARTICIPARE ȘEDINȚĂ PUBLICĂ
17.11.2023 ora 09.30

Nr. Crt.	Participanți	Adresa	E-mail	Nr. Telefon	Semnătură/ Observații
1.	Kereckly Eugen	Primăria Mun. Brăila.			
2.	Baciu Marius	Mun. Brăila, Cal. Căloșariilor,	imbaciuarhitectura@gmail.com	0742 047958	SC IMBACIA
3.	reprezentant pentru	nr. 161, camera 43			ARHITECTURA SRL
4.	Ionescu Mihai				
5.	Mateescu Martha				
6.	igara				
7.	Claru Marian și				
8.	Teodora				
9.	Chiriac Costel				
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 17.11.2023 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 pe ordinea de zi următoarea documentație de urbanism:

1. P.U.Z - „Desființare Locuință C3 și Anexele C1 și C4; Construire Atelier Tâmplărie” la adresa Calea Galați nr.272-274 din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. – inițiator Ionescu Mihai.

2. P.U.Z - „Lotizare teren în vederea construirii de locuințe” la adresa T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3) Lot1-Lot2 din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. – inițiator Mateescu Martha-Ioana.

3. P.U.D - „Construire Locuință P+M” la adresa str. Dr. Victor Dimitriu Nr. 6 din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. – inițiator Chiriac Costel.

4. P.U.D - „Construire Locuință P+1E și împrejurire” la adresa Pictor Ion Andreescu Nr. 95 din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. – inițiator Olaru Teodora și Olaru Marian.

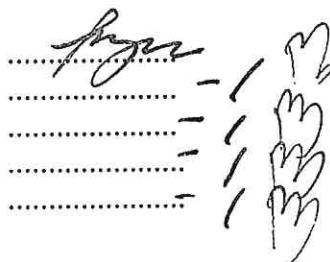
În sala de ședințe au fost prezente __ persoane.

Au fost / Nu au fost făcute observații din partea publicului cu privire la documentația de urbanism

Participanți,

Kerestely Eugen
Ionescu Mihai
Mateescu Martha-Ioana
Chiriac Costel
Olaru Teodora și Olaru Marian

.....
.....
.....
.....
.....



Către
Primăria Municipiului Brăila



Domnule Primar,

Subsemnatul*1) MATEESCU MARTHA-IOANA, cu domiciliul/sediul*2) în județul BUCUREȘTI, municipiul/ orașul/ comuna BUCUREȘTI, satul, sectorul1..., cod poștal, str. CRACIUN, nr. 12, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0751913229, e-mail imbaciuarhitectura@gmail.com, reprezentată de BACIU MARIUS, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit inițierea procedurilor pentru informarea și consultarea publicului precum și transmiterea către analiză și aprobare în C.L.M. conform prevederilor Legii Nr. 350/2001 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul a Planului urbanistic detaliu/zonal cu obiectivul:

*3) "LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE",
generat de imobilul*4) JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4.2, P263/4/3) LOT 1 - LOT 2- NR. CAD. 98131 - 98132.

Data,

Semnătura,

St. Kerestely 31.08.2023

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- persoană juridică, cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții.

7048/29.08.2023

DUPLICAT

ACT JURIDIC DE DEZLIPIRE

Subsemnata **MATEESCU MARTHA - IOANA**, cetățean român, domiciliată în mun. București, str. Crăciun nr. 12, sector 1, CNP 2450301400520, posesoare a CI seria RR nr. 515557/19 martie 2008, eliberat de SPCEP S1 biroul nr. 1,

în calitate de proprietară a terenului intravilan situat în loc. Brăila, jud. Brăila, T 34, P 263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), în suprafață de 77.210 mp, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 17517 și înscris în Cartea Funciară nr. 90339 Brăila, cu Încheierea nr. 1359/15 ianuarie 2008 eliberată de OCPI Brăila – BCPI Brăila,

am hotărât încheierea prezentului **ACT DE DEZLIPIRE** a terenului sus-menționat în 2 (două) loturi, specificate în schițele cadastrale, conform Referatului de admitere (dezmembrare imobil) nr. 13865 din data de 22 februarie 2022, întocmit de către Vasilica Buzelan, având Certificat de autorizare Seria RO-B-F nr. 0551, avizat de ANCPI, prin consilier/inspector de specialitate Liliana Mihaela Sirghie și sunt următoarele:

1. Lotul nr. 1, situat în loc. Brăila, jud. Brăila, T 34, P 263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, UAT Brăila, identificat cu nr. cadastral 98131, compus din teren intravilan în suprafață de 50.470 mp, având categoria de folosință arabil, conform dosarului cadastral;

2. Lotul nr. 2 situat în loc. Brăila, jud. Brăila, T 34, P 263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 2, UAT Brăila, identificat cu nr. cadastral 98132, compus din teren intravilan în suprafață de 26.740 mp, având categoria de folosință arabil, conform dosarului cadastral.

Subsemnata **MATEESCU MARTHA - IOANA**, declar pe proprie răspundere că sunt unica proprietară a imobilului ce face obiectul prezentului act pe care le-am dobândit, prin moștenire conform Certificatului de moștenitor nr. 165/1996 eliberat de notar public Calmuschi Paraschiva și prin donație, în baza Contractului de donație autentificat sub nr. 4986/11 decembrie 1998 de notar public Elena Mariana Shuster din mun. București, act încheiat cu Tufănescu Constantin. Acesta la rândul său, a dobândit terenul sus-menționate prin moștenire, de pe urma defunctei Tufănescu Ecaterina, decedată la data de 10 august 1997, cu ultimul domiciliu în București, Aleea Sibiana nr. 1, sector 3, în baza Certificatului de moștenitor nr. 43/19 februarie 1998 emis în dosarul nr. 45/1998, eliberat de notar public Marinceș Eugen din mun. București. Defuncta a dobândit terenul prin reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, în baza Legii 18/1991 a fondului funciar, republicată, conform titlului de proprietate nr. 6915-248/28 februarie 1997 emis de Comisia Județeană Brăila pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, precum și în baza contractului de partaj voluntar autentificat sub nr. 3224/12 mai 1997 de BNP Vasile Varga din mun. Brăila, transcris sub nr. 3756-3757-3758/13 mai 1997 de Judecătoria Brăila, astfel cum a fost rectificat prin Încheierea de rectificare nr. 11761/7 august 1997 emisă de BNP Vasile Varga din mun. Brăila.



Terenul descris mai sus nu este grevat de sarcini, astfel cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 18259/08 martie 2022 eliberat de OCPI Brăila - BCPI Brăila.

Impozitele și taxele de orice natură sunt achitate la zi, conform Certificatului de Atestare Fiscală nr. 2418C/22 februarie 2022 emis de Direcția Finanțelor Publice Locale mun. Brăila, jud Brăila.

Subsemnata **MATEESCU MARTHA - IOANA**, declar pe proprie răspundere, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, prevăzute de art. 326 Cod penal, că sunt necăsătorită.

Subsemnata **MATEESCU MARTHA - IOANA**, declar pe proprie răspundere, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, prevăzute de art. 326 Cod penal, că această dezlipire **nu intră sub incidența prevederilor art. 6 din Legea nr. 50/1991, republicată**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, potrivit căruia în cazul în care operațiunile de împărțeli ori comasări de parcele se realizează în scopul edificării de construcții sau pentru constituirea unei servituți de trecere este obligatorie eliberarea certificatului de urbanism, iar nerespectarea acestei prevederi se sancționează cu nulitatea actului.

Subsemnata **MATEESCU MARTHA - IOANA**, declar că am deplină capacitate juridică pentru încheierea prezentului act de dezlipire, consimțământul meu este serios, liber și în cunoștință de cauză, înainte de semnarea prezentului act, am citit cuprinsul acestuia, înțeleg sensul termenilor utilizați la redactarea sa și sunt de acord cu conținutul actului, care reprezintă voința mea liberă și neviciată și răspund pentru autenticitatea documentelor prezentate și a declarațiilor făcute, motiv pentru care consimt în totul la autentificarea prezentului act, semnând exemplarul original al acestuia.

În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului Uniunii Europene, 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), subsemnata declar că sunt de acord cu prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege.

Lucrările de publicitate imobiliară sunt în sarcina notarului public, conform art. 35 din Legea nr. 7/1996 modificată conform Legii nr. 71/3.06.2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil. Înscrierile în cartea funciară vor fi făcute în baza prezentului act juridic de dezlipire încheiat în formă autentică, în conformitate cu prevederile art. 888 Cod civil.

Actul a fost redactat și autentificat la Societatea Profesională Notarială "Simona Popescu și Asociații" din mun. București, astăzi data autentificării, în 1 (unu) exemplar unic, care va rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, cu aceeași forță probantă ca și originalul, din care 2 (două) duplicate s-au eliberat părții, 1 (unu) duplicat pentru OCPI Brăila - BCPI Brăila și 1 (unu) duplicat pentru arhiva biroului notarial.

SEMNĂTURĂ,
MATEESCU MARTHA - IOANA

ROMÂNIA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "SIMONA POPESCU ȘI ASOCIAȚII"

Licența de funcționare nr. 212/3974/02.07.2018

București, str. Nicolae Beldiceanu nr. 3, parter, ap. 1, sectorul 1

telefon/fax: 021.319.77.91; 021.319.77.92; e-mail: office@notariatpopescu.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 457

ziua: 09; luna: Martie; anul: 2022

În fața mea, **Popescu Violeta - Simona**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

MATEESCU MARTHA - IOANA, cetățean român, domiciliată în mun. București, str. Crăciun nr. 12, sector 1, CNP 2450301400520, identificată cu CI seria RR nr. 515557/19 martie 2008, eliberat de SPCEP S1 biroul nr. 1, în nume propriu,

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

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariul de 450 lei și TVA de 85,50 lei, achitat cu bon fiscal eliberat de biroul notarial.

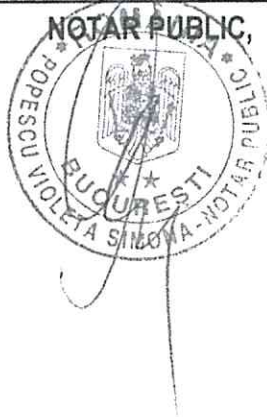
S-a încasat tariful de publicitate imobiliară, cod tarif 222, respectiv suma de 120 lei (60 lei x 2 loturi), achitat cu chitanța nr. 2457829/2022 eliberată de biroul notarial.

S-a încasat tarif ANCPI, cod 273, respectiv suma de 40 lei, achitat cu chitanța nr. 2457823/2022 eliberată de biroul notarial.

NOTAR PUBLIC,

Popescu Violeta - Simona

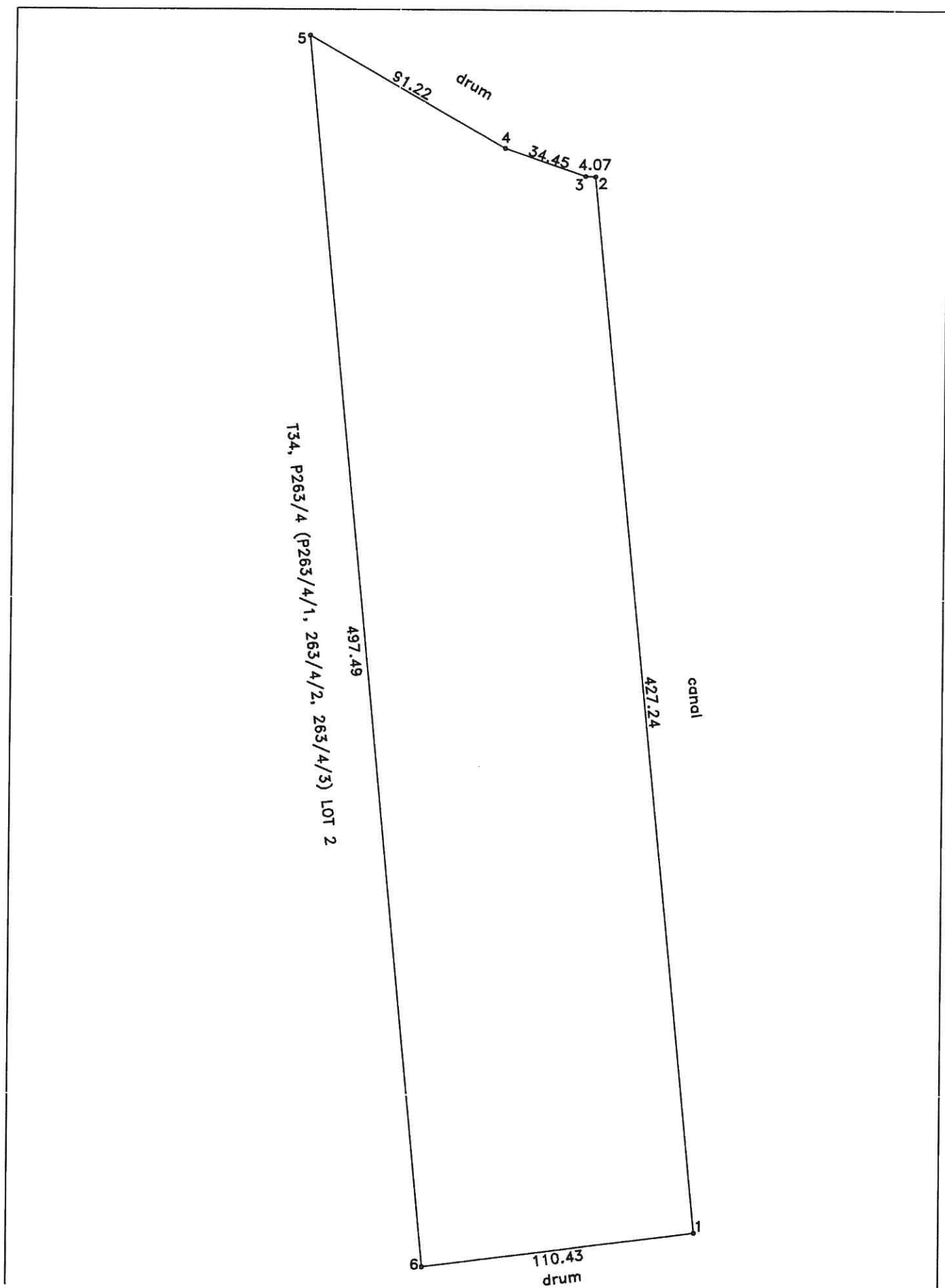
Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de Popescu Violeta - Simona, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



Scara 1:2000

RGI 13865/22.02.222

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
98131	50470	Mun. Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parceta	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	50470	Imobil neîmprejmuit.
TOTAL		50470	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=50470mp

Executant: SC Vadram Proiect SRL

SERIA: RO-B-J NR. 1475, CLASA III

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta
acesteia cu realitatea din teren

Vasilica

Buzelan

Vasilica Buzelan
SERIA RO-B-F
NR.0551, CATEG.A

2022.02.22 13:46:57

+02'00'

PFA VASILICA BUZELAN

SERIA: RO-B-F NR. 0551, CATEG. A

Data: 21.02.2022

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrala si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Stampila BCPI

Liliana
Mihaela
Sirghie

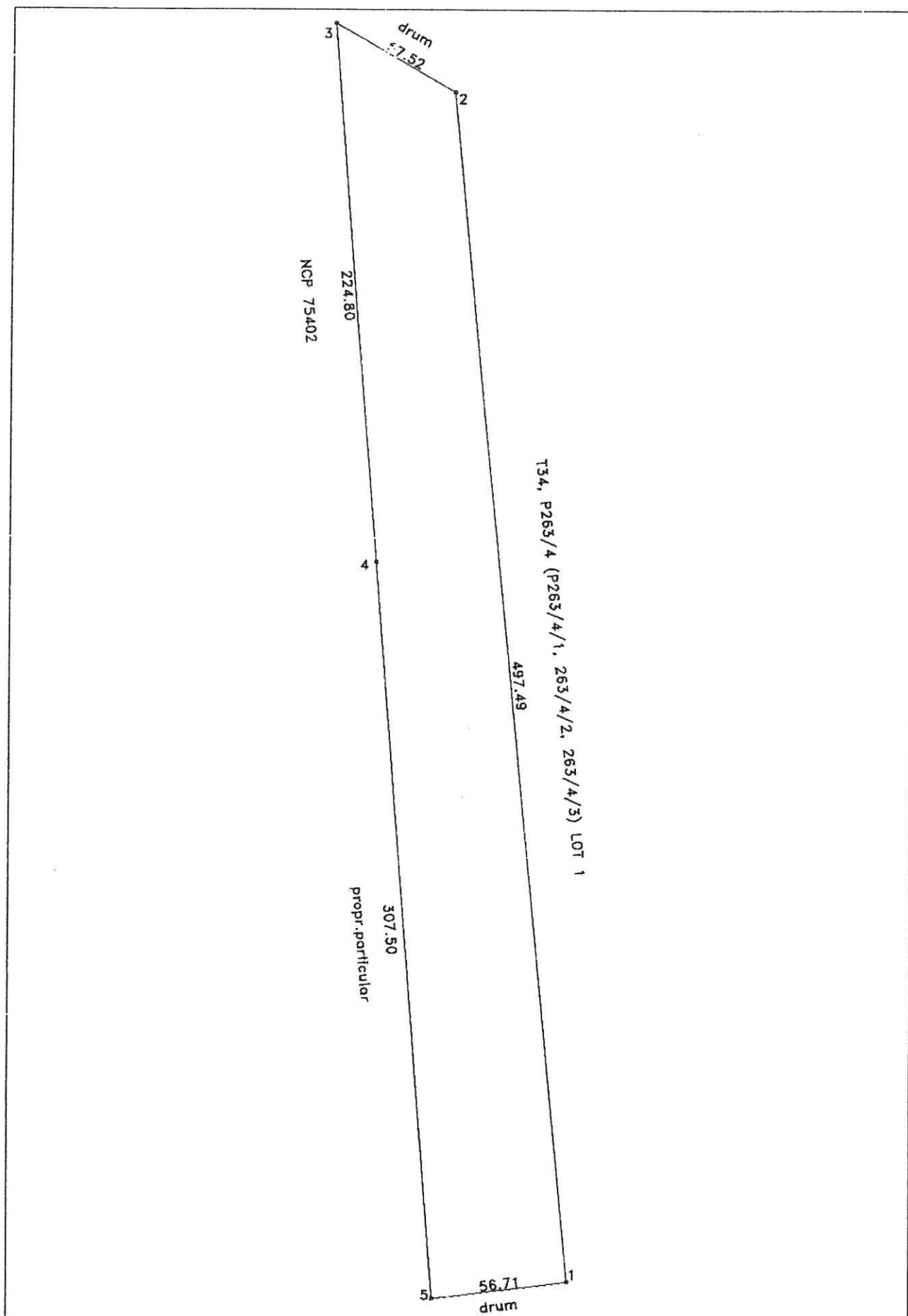
Semnat digital de
Liliana Mihaela
Sirghie
Data: 2022.03.02
15:22:26 +02'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

RGI 13865 22.02.2022

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
98152	26740	Mun. Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 2
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcels	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	26740	Imobil neimprejmuit.
TOTAL		26740	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=26740mp

Executant: SC Vadram Proiect SRL SERIA: RO-B-J NR. 1475, CLASA III Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Vasilica Buzelan Vasilica Buzelan SERIA RO-B-F NR.0551, CATEG. A 2022.02.22 PFA VASILICA BUZELAN SERIA: RO-B-F NR. 0551, CATEG. A Data: 21.02.2022	Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral Liliana Mihaela Sirghie Semnat digital de Liliana Mihaela Sirghie Data: 2022.03.02 15:22:43 - 02100 Semnatura si parafa Liliana Mihaela Sirghie Stampila BCPI
--	---

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 345 / 2023

Întocmit astăzi, **19/07/2023**, privind cererea **59639** din **27/06/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** MATEESCU MARTHA IOANA

2. **Executant:** Buzelan Vasilica

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Ridicare topografică suport pentru PUZ " Lotizare teren in vederea construirii de locuinte"

4. **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
MEMORIU	26.06.2023	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT SRL
URBANISM	11.04.2022	act administrativ	UAT BRAILA
cerere	27.06.2023	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT SRL
BI	26.06.2023	act administrativ	SC VADRAM PROIECT SRL
PLAN	26.06.2023	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT SRL
INFLEXIUNE	27.06.2023	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT SRL
INFLEXIUNE	26.06.2023	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 345 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC NECESAR ELABORARE P.U.Z. PENTRU: "Lotizare teren in vederea construirii de locuinte"
, Judet: BRAILA, UAT: Brăila, Localitate: Braila, T34, P263/4, (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, Nr. Cad.
/IE/98131/BRAILA.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

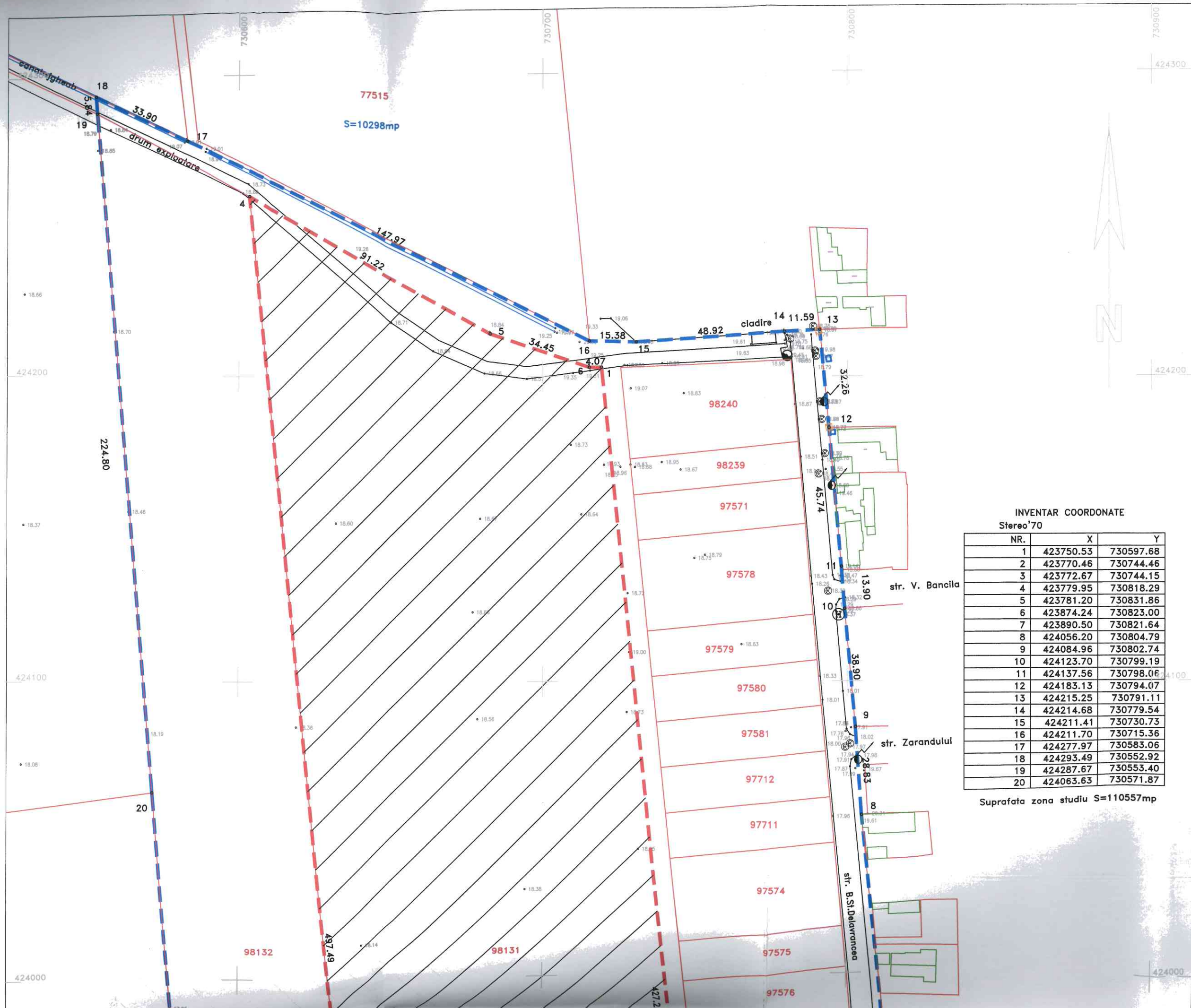
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
98131	Avertizare	Receptia 2235245: Imobilul TR-257-1 se suprapune cu terenul 98131 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2235245: Imobilul TR-257-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 2235245: Imobilul TR-257-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ELENA SISU

Elena
Sisu

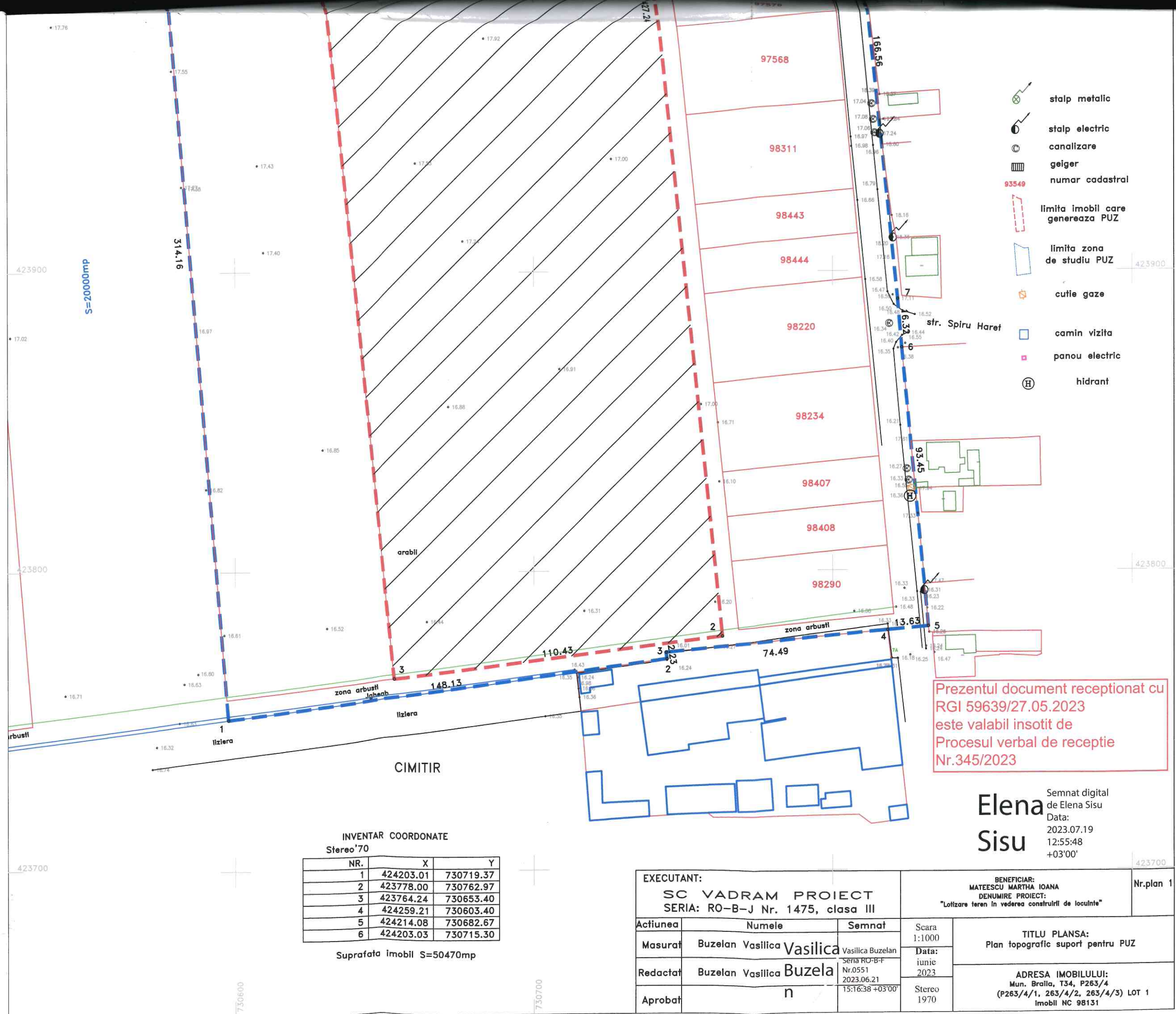
Semnat digital
de Elena Sisu
Data: 2023.07.19
12:48:52 +03'00'



INVENTAR COORDONATE
Stereó'70

NR.	X	Y
1	423750.53	730597.68
2	423770.46	730744.46
3	423772.67	730744.15
4	423779.95	730818.29
5	423781.20	730831.86
6	423874.24	730823.00
7	423890.50	730821.64
8	424056.20	730804.79
9	424084.96	730802.74
10	424123.70	730799.19
11	424137.56	730798.06
12	424183.13	730794.07
13	424215.25	730791.11
14	424214.68	730779.54
15	424211.41	730730.73
16	424211.70	730715.36
17	424277.97	730583.06
18	424293.49	730552.92
19	424287.67	730553.40
20	424063.63	730571.87

Suprafata zona studiu S=110557mp



Prezentul document receptionat cu
RGI 59639/27.05.2023
este valabil insoit de
Procesul verbal de receptie
Nr.345/2023

Elena Sisu
Semnat digital
de Elena Sisu
Data:
2023.07.19
12:55:48
+03'00'

INVENTAR COORDONATE Stereo'70			
NR.	X	Y	
1	424203.01	730719.37	
2	423778.00	730762.97	
3	423764.24	730653.40	
4	424259.21	730603.40	
5	424214.08	730682.67	
6	424203.03	730715.30	

Suprafata imobil S=50470mp

EXECUTANT: SC VADRAM PROIECT SERIA: RO-B-J Nr. 1475, clasa III			BENEFICIAR: MATEESCU MARTHA IOANA DENUMIRE PROIECT: "Lotizare teren in vederea construirii de locuinte"		Nr.plan
Actiunea	Numele	Semnat	Scara 1:1000	TITLU PLANSA: Plan topografic suport pentru PUZ	
Masurat	Buzelan Vasilica Vasilica	Vasilica Buzelan	Data: iunie 2023		
Redactat	Buzelan Vasilica Buzela	Seria RO-B-F Nr.0551 2023.06.21	Stereo 1970	ADRESA IMOBILULUI: Mun. Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1 Imobil NC 98131	
Aprobat	n	15:16:38 +03'00'			

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 9351 din 11 / 04 / 2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 475 din 11 / 04 / 2022

ÎN SCOPUL: LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) MATEESCU MARTHA IOANA, cu domiciliul*2) /-sediul- în județul -, municipiul /-orașul-/ ~~comuna~~ BUCUREȘTI, satul -, sector -, cod poștal -, strada CRĂCIUN, nr. 12, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 9351 din 25/03/2022,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☐ construcții situat în județul BRAILA, municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna~~ BRAILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada T34, P 263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCİARĂ 98131, FIȘA BUNULUI IMOBIL , NR. CADASTRAL 98131,

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): - imobilul este format din teren ARABIL în suprafață măsurată de 50470 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 98131/10.03.2022;

servituți/ sarcini: - nu sunt;

situarea imobilului: - intravilanul municipiului Braila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate): - nu este cazul;

2. REGIMUL ECONOMIC:

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: - teren ARABIL;

destinații admise: destinații admise:

LMu – ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P - P+2 CU SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN;

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de înălțime majoritar, parter cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente sau propuse cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oras prin creștere organică a acestora, locuințe individuale de vacanță existente sau propuse cu regim P P+2.

Funcțiuni complementare admise ale zonei.

- institutii si servicii publice
- spatii verzi amenajate
- accese pictonale (carosabile, parcaje),

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, in UTR nr. 27 cu POT max = 40% si CUT max = 0.90

- In conformitate cu documentația anexată, se solicită dezmembrarea terenului cu suprafața totală de 50470 mp;
- lotizarea va fi realizată în baza unei documentatii PUZ aprobata in CLM Braila, in conformitate cu PUG aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila nr. 2/2001, prelungit prin HCLM nr. 607/2018
- Planul Urbanistic Zonal va stabili reglementări specifice pentru parcelele respective, acoperind toate funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, pentru agrement si sport, destinație specială, gospodarie comunală, echipare edilitară. Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru zona și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Brăila sau completează prevederile acestuia;
- se vor respecta prevederile R.G.U. conform HG nr. 525/1996 – republicata;
- zona va fi racordata la rețelele de utilitati publice, se vor executa drumuri interioare care vor fi racordate la str. Barbu Ștefănescu Delavrancea
- se vor respecta distanțele minime față de limitele parcelei prevăzute de Codul civil privind scurgerea apelor pluviale și vederea directă si indirecta, conf. art 24 din RGU;
- se vor asigura trotuare pietonale, accese pietonale conform art. 26 din R.G.U., astfel conformate incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare;
- 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 conform Normativ P132-93;
- se vor asigura spatii verzi si plantate, conf. art. 34 si Anexei nr. 6 din RGU;
- se vor respecta conditiile din avizele si acordurile solicitate;
- cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si rețelele de utilitati trebuiesc introduse in 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.691/1459/28/10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor
- se va respecta Ordinul 119/21.02.2014 – Ordin al Ministrului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

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

"LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE"

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 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 / DESFINȚARE

- 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 - Telekom
România | ☐ 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 direct afectați conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicata
- ☒ - aviz Directia Tehnica - Serviciul UMMSCUP cu privire la accesele auto ;
- ☒ - aviz de oportunitate;
- ☒ - aviz Inspectoratul Județean de Poliție Braila;
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- ☒ - studiu geotehnic;
- ☒ - documentație PUZ aprobată în CLM Braila;
- 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

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


PRIMAR
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 511 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 1003378 din 25/03/2022.

Achitat taxa de: 200 lei, pentru emiterie în regim de urgență, conform Chitanței / O.P. nr. 1003378 din 25/03/2022.

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

11/04/2022

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

NR: 475 din 11.04.2022

de la data de 11 / 04 / 2023 până la data de 10 / 04 / 2024

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

Primar

VIOREL MARIU DRAGOMIR

L.S.

Secretar General

ION DRICAN

Arhitect-șef

CORINA ELENA ANGHELESCU

Data prelungirii valabilității: 11 / 04 / 2023

Achitat taxa de: 153 lei, conform Chitanței/O.P. nr. 76617 din 21 / 03 / 2023

Transmis solicitantului la data de 21 / 04 / 2023 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.

MEMORIU JUSTIFICATIV

FAZA C.U.



DATE GENERALE

1. Denumirea:

LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

2. Amplasarea obiectivului și adresa

Municipiul Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT1
Judet BRAILA

3. BENEFICIARUL LUCRĂRII

MATEESCU MARTHA IOANA

Municipiul Bucuresti, strada Craciun nr.12, sector 1,

DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE

Imobilul este proprietatea subsemnatei conform actelor atasate, având numărul cadastral 98131, înscris în Cartea funciară nr. 98131 și are suprafața de 50470 mp.

Terenul este situat în cartierul Chercea, tarla 34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT1 în apropierea strazii Barbu Stefanescu Delavrancea.

PROPUNERE

Prin prezenta documentație se dorește dezmembrarea terenului în mai mult de 3 loturi în vederea construirii de locuințe.

Întocmit,
Mateescu Martha Ioana

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a trailing flourish, is written over a horizontal line.

PLAN DE INCADRARE



PLAN DE INCADRARE



Calareus Lighting SRL

Sectorului 10 - Brăila

CHIRCEA



Selgros Brăila



TUG Center



Jumba Br

22

LACU DULCE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

ADRESA: Municipiul Braila, tarla 34, parcela 263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3)



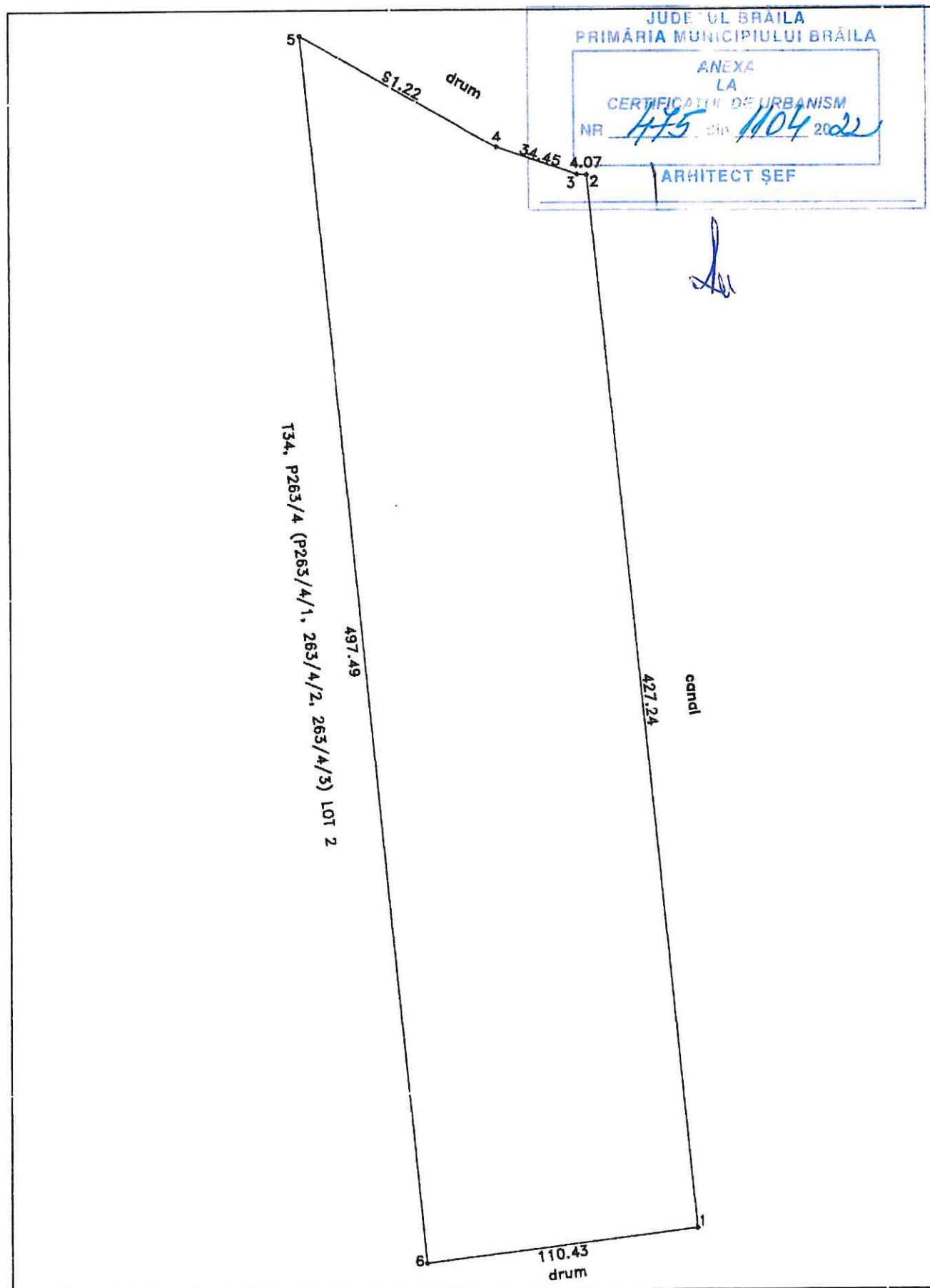
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

RGI 13865/22.02.222

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
50470		Mun. Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1

Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA
---------------------	-----	--------





**COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE
DUNĂREA BRĂILA**

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



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

Nr. 56683/24.10.2023

Către,

MATEESCU MARTHA - IOANA

Prin prezenta, va comunicam avizul de amplasament al companiei în scopul: **"LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE"**, în mun. Braila, T34, P 263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), LOT 1, Cartea Funciara 98131, Nr. Cadastral 98131, aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 475 din 11.04.2022, prelungit în data de 11.04.2023 până la data de 10.04.2024, conform planurilor de încadrare în zona.

Mentionam ca nu exista retele apa-canal în exploatarea CUP Dunarea pe amplasamentul propus.

Prezentul aviz a fost aprobat în sedința Comisiei Tehnice de Avizare din data de 24.10.2023, conform procesului verbal nr. 24512/24.10.2023 și este valabil un an de la data emiterii lui.

În cazul neînceperii lucrărilor în decursul acestui an este necesară obținerea altui aviz. Anexăm câte un exemplar din planurile de încadrare.

Furnizarea serviciului de apa, respectiv prestarea serviciului de canalizare, nu se pot realiza decât în baza unui proiect unitar, care să asigure serviciile menționate pentru toate loturile din mun. Braila, T34, P 263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), LOT 2, Cartea Funciara 98132, Nr. Cadastral 98132.

Proiectul va fi elaborat de către un proiectant autorizat și va necesita avizul companiei.

Director General
Ing. Silviu MANGHIREA



Șef Serviciu Tehnic
Ing. Sanda DRAGU

Intocmit
Sing. Vlaicu Marioara

PLAN DE INCADRARE

16685 44-10

Soseaua Focsani

Glorious Lighting SRL

Soseaua R

475 1104 22

B. ADI
HUI SUCHI CONDUCTE
DE APA APARTINAND
CUP. SCHEMATA DE
PROIECTARE
23.10.2023

COMPANIA DE
PROIECTARE
SERVICIUL TEHNIC

V. C. ROM
In urma betonarii canal
in expozitie cup. proiect
pe amplasamentul
24.10.2023

Selgros Braila

Soseaua Ramnicu



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 MARTHA-IOANA MATEESCU,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020220506657 / 17.05.2022 pentru obiectivul : LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, T34, P263/4, 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3, LOT 1

de la adresa: BRAILA, sat -, strada BRAILA, nr. T34,P263/4, bloc -, etaj -, apartament P263/4/1/2, cod postal 810503, numar cadastral 98131, județul BRAILA.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020220506657 / 17.05.2022

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor 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 11.04.2023, 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. 475 / 11.04.2022
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este 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 zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, 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 instalatiilor 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



**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

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

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
Mihaela Rodica Cautes

Stefan
Radulescu

Semnat digital de
Stefan Radulescu
Data: 2022.05.18
07:45:34 +03:00



**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 / J09/127/2002

www.distributie-energie.ro

17.5.2022 11:38 Document id: 3651194

Semnat de: Mihaela Rodica Cautes

17.5.2022 11:40 Document id: 3651194

Semnat de: Silvia Daniela Sacariseanu



**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

FIȘĂ DE COEXISTENȚĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. **3020220506657 / 17.05.2022**, pentru obiectivul **LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, T34, P263/4, 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3, LOT 1**, amplasat în județul **BRAILA**, localitatea **BRAILA**, sat -, strada **BRAILA**, nr. **T34,P263/4**, cod postal **810503**, numar cadastral **98131**, depusă de către **MARTHA-IOANA MATEESCU**, , județ **MUNICIPIUL BUCURESTI**, localitatea **SECTORUL 1**, strada **CRACIUN**, nr. **12**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **010598**

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 supratereane care aparțin DEER-Sucursala Braila.
Mentionam ca aveti obligatia de a respecta distantele minime admise fata de rețelele electrice de distributie din zona, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019.
Se vor avea in vedere urmatoarele reguli privind amplasarea utilitatilor:
 - respectarea zonelor de protectie și siguranța ale instalațiilor electrice - conform Legii Energiei nr.123/2012 si a normativelor tehnice în vigoare;
 - rezervarea de amplasamente pentru posturile de transformare necesare alimentarii cu energie electrica a zonelor, amplasamente care trebuie sa se gaseasca in centrul zonei de consum;
 - subliniem ca zonele de protectie ale instalațiilor electrice, sunt stabilite prin normativele tehnice PE 101 A/1989, NTE003/04/00, PE 106/2003, PE 107/1995 si Legea Energiei nr.123/2012.
- Va informam ca rețelele electrice de distributie 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 rețelilor de distributie a energiei electrice, completat și modificat cu ordinul ANRE nr.159/2020.
- In situatia in care in timpul executarii lucrarilor se constata ca instalatiile / cladirile proiectate nu indeplinesc conditiile de coexistenta cu instalatiile electrice existente, impuse de legislatia in vigoare, devierea rețelilor electrice se va face intocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrarilor fiind suportata de catre dumneavoastra. Cu cel putin 48 ore inaintea inceperii lucrarilor se va solicita asistenta tehnica din partea DEER- Sucursala Braila..

Semnătură Șef COR M.T./J.T.

SEF S.A.R.

ING.SILVIA DANIELA SACARISEANU

Întocmit

EC.MIHAELA RODICA CAUTES

(2) COR MT/JT, propune:



**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. 112/352/2002 / JO9/127/2002

www.distributie-energie.ro

Semnătură

-

Întocmit

-

(3) COR MT/JT, propune:

Semnătură

-

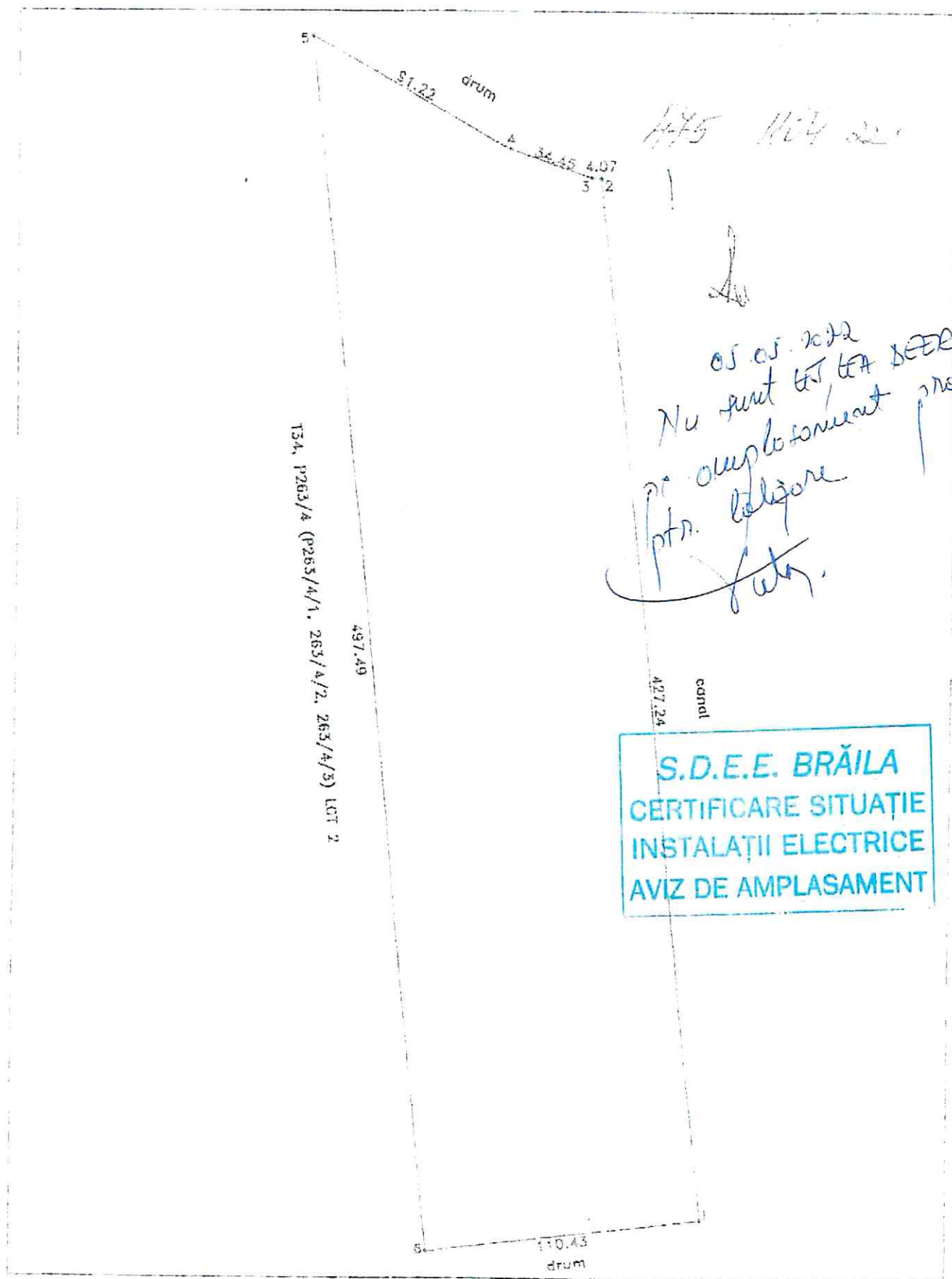
Întocmit

-

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	50470	Mun. Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



Direcția Operațională
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Maria Dumitrache

MATEESCU MARTHA IOANA

Str. Crăciun, nr. 12,
Sector 4, Mun. București,

Nr/data 7871-317.541.018/09.05.2022

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **7871-317.541.018** din **06.05.2022**, privind eliberarea avizului de amplasament în scopul declarat de autorizare **lotizare teren în vederea construirii de locuințe -în mun. Brăila, str. T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), Lot 1, nr cadastral 98131, jud. Brăila**, urma analizei documentelor, va restituim planul de situație scara **1:500** vizat de societatea noastră, proiect nr. / elaborat de **MATEESCU MARTHA IOANA** completat cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

Conform planului de situație prezentat, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”) **nu deține rețea de distribuție** (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz, unde a fost evidențiată și o soluție de proiectare rețea distribuție aflată în faza de proiectare/ execuție la solicitarea unei terțe părți.

Construcțiile si/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie

Pentru imobilul propus **există** posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, în conformitate cu **Regulamentul** privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta-nu-am-gaz>.

Lucrările propuse **nu afectează** rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mențiunile:

1. **Prezentul aviz nu este valabil pentru lucrări de execuție bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.).** Pentru obținerea avizelor DGSR este necesar să depuneți o documentație specifică, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia
2. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a

gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

3. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia.**
4. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 475 din 11.04.2022 eliberat de **Primăria Municipiului Brăila.**

Lailla DUCOUSSO EL HIMA
ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL
Direcția Operațională
Departament Menținere
Specializată
(2)

Maria DUMITRACHE
Asistent Șef Exploatare

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc.: 1:500,
plan GIS DGSR,
Factura fiscală nr 1904911344

Sediul: **MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI**

C.I.F: **RO23308833**

Capital social: **76.201.910**

Punct de lucru: **Braila**

Adresa: **Str. Polona nr. 16, Braila**

Tel: **021-9376**

Fax: **0213011819**

IBAN: **RO44BRDE450SV39876854500**

Banca: **BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA**

IBAN: **RO51TREZ7005069XXX002060**

Trezoreria: **TREZORERIA**

MARTHA IOANA MATEESCU

Strada: **CRACIUN, nr.12, loc:BUCURESTI**

CodP: **123**

Judetul: **Bucuresti**

Cod client: **600003992085**

Cont contr: **2003296014**

Nr.ord.reg.com./an:

C.I.F.:

Contul:

Banca:

Factura fiscala nr. 1904911344/06.05.2022

Cota T.V.A,19,00%

Detalii necesare platii Numar factura: 1904911344 Cod client: 600003992085	Data factura: 06.05.2022	Notificare: 000317541018 Adresa amplasament Jud. BR Loc. BRAILA Str. DELAVRANCEA BARBU STEFANESCU Nr. FN
---	---------------------------------	--

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz amplasament complex	BUC	1,000	306,91	306,91	58,31
ACHITAT					

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):

Valoare
306,91

TVA
58,31

Total
365,22

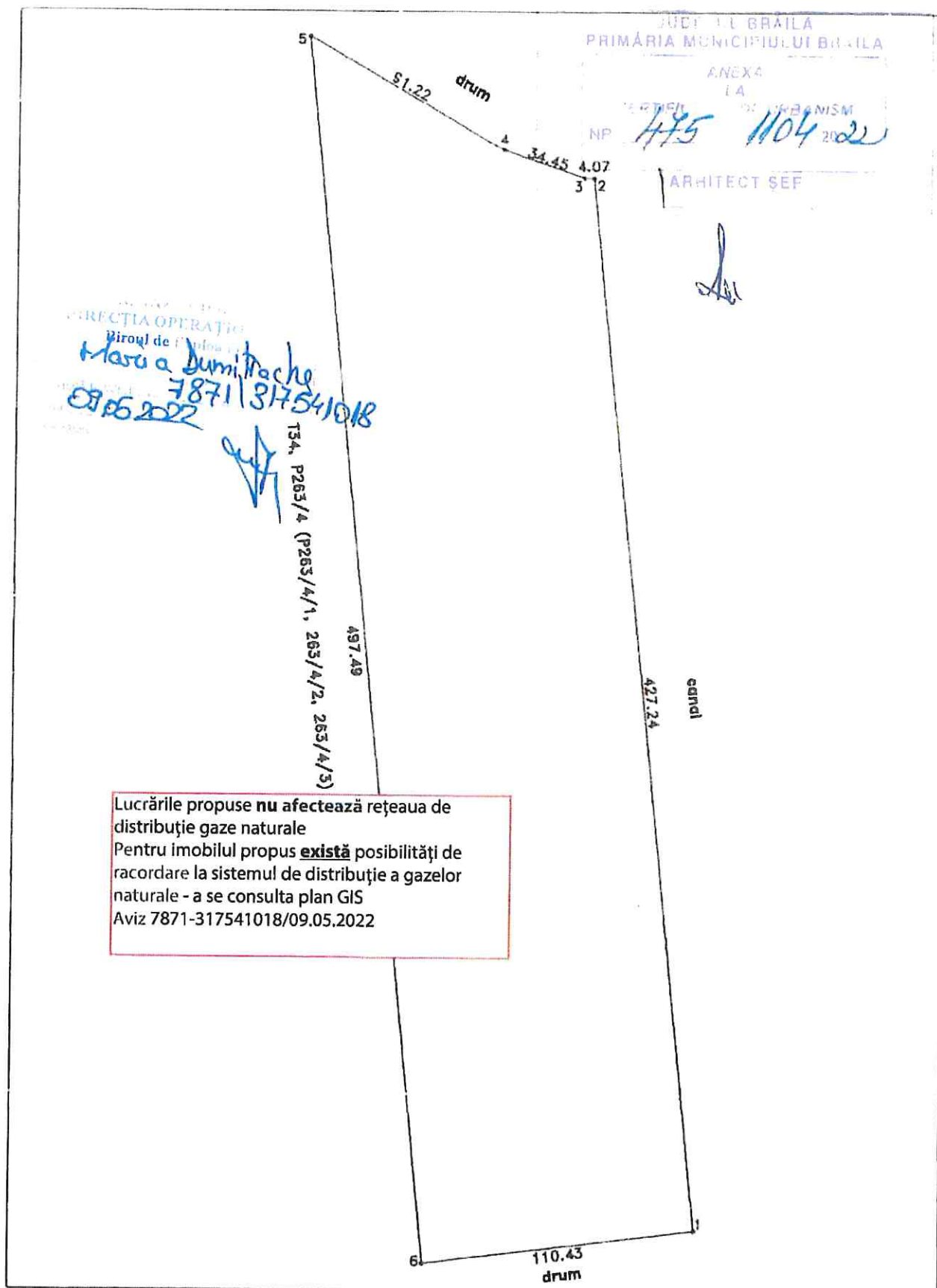
Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

[RGH 138-5/22 02 2022]

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
	50470	Mun. Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/8926/1997
Sediu social: Calea Victoriei nr. 35, 010061, Sector 1, București, România.
Direcția Executivă TEHNOLOGIE ȘI INFORMATICĂ ROMANIA
Divizia MANAGEMENT SERVICII SUPT & REȚEA ROMANIA
Departamentul PROIECTARE ȘI IMPLEMENTARE REȚEA PASIVĂ
Compartimentul INVENTAR DE REȚEA

CIF: RO427320

Data: 11.05.2022

Aviz nr: 269

Numar de înregistrare: 100/05/03/01/B/BR/ 62

Către: MATEESCU MARTHA IOANA

Adresa: București, str. Crăciun, nr.12

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare documentației dvs. depusă la ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - BRĂILA înregistrată sub nr. 100/05/03/01/B/BR/62/ 269, data 04.05.2022, privind lucrarea: "Lotizare teren în vederea construirii de locuințe, T 34, P 263/4 (P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), LOT 1, 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, ORANGE 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, ORANGE 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 ORANGE 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 ORANGE 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

Capsa Mirel

11.05.2022

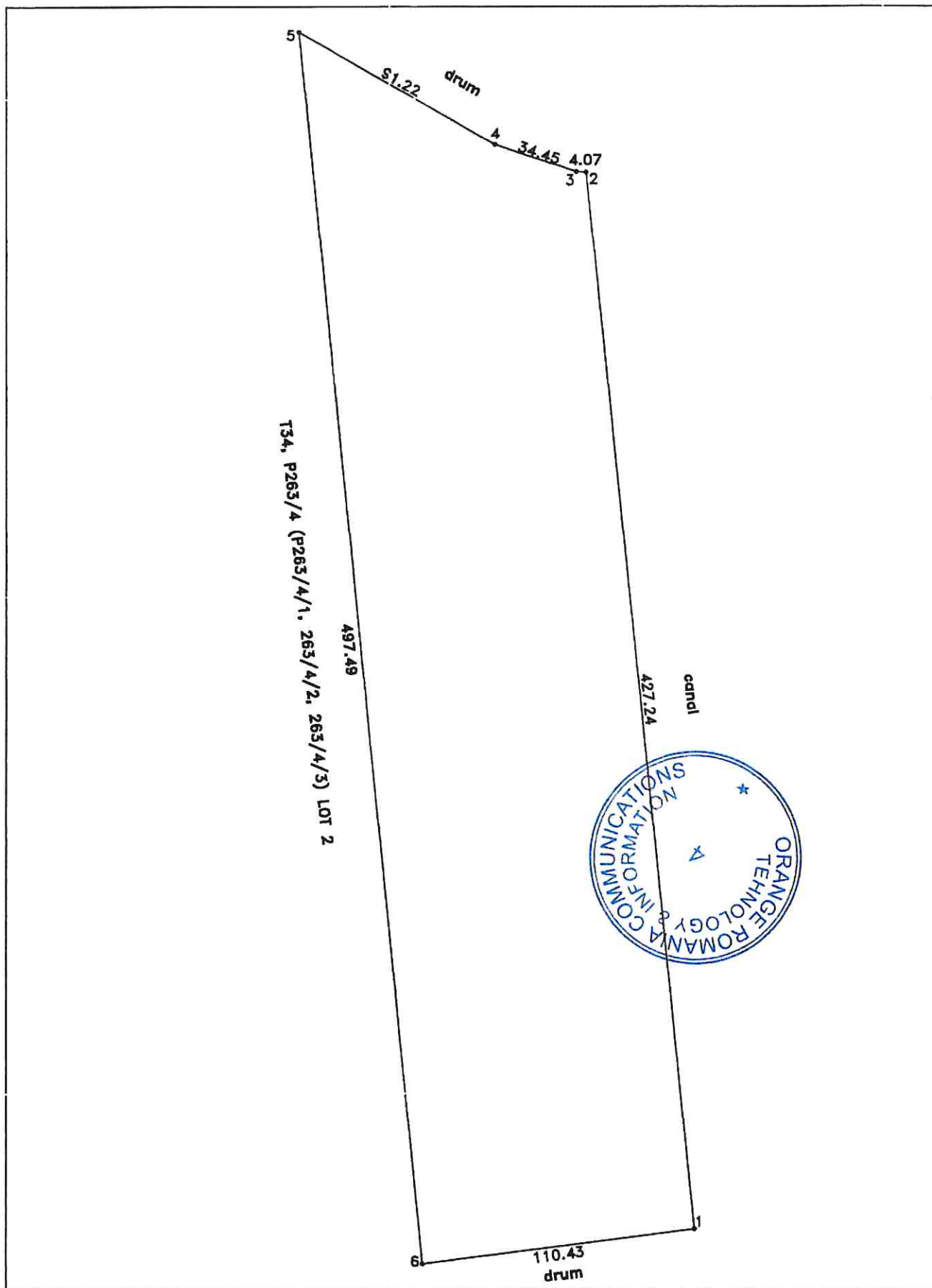
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

RGI 13865/22.02.222

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
98181	50470	Mun. Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1

Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA
---------------------	-----	--------



AVIZ

Nr. 7382 din 04.05.2022

Subsemnatul.

MATEESCU MARTHA IOANA

, domiciliat in municipiul BUCURESTI,
str. CRACIUN
nr. 12, bl. , sc. , ap. , avand certificat
de urbanism nr. 475 / 11.04.2022, eliberat de Primaria Municipiului Braila, pentru
obiectivul:

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

, declar urmatoarele:

-am luat la cunostinta obligatia de a transporta si depozita la Depozitul de Deseuri Inerte, situat in Braila, Perimetrul I – Zona Libera, toate deseurile rezultate din demolarea / construirea imobilului din

str. _____ T34, P263/4(P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3)LOT 1 _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____, contra
sumeii de 10.50 lei/mc ;

-am luat la cunostinta obligativitatea de a recupera deseurile reciclabile si de a concasa blocurile din beton la un volum de cel mult 0.5 mc :

-am luat la cunostinta faptul ca transportarea acestor deseuri se efectueaza cu efort financiar propriu ;

-nu voi depozita deseuri inerte sau materiale de constructii pe domeniul public ;

-nu voi preda deseuri inerte operatorului de salubritate ce colecteaza deseurile menajere :

-in calitate de agent economic ce imi desfasor activitatea in Municipiul Braila, am luat la cunostinta obligativitatea de a intretine curatenia pe trotuarul si zona verde din vecinatatea punctului de lucru si de a curata zapada si gheata in perioada de iarna.

Mentionez ca in caz contrar voi suporta rigorile legilor in vigoare.

S-a incasat suma de 33,50 lei, cu chitanta 48395 04.05.2022 reprezentand tariful pentru eliberare documente, instituit in conformitate cu HCLM nr. 722/27.12.2021 si Decizia nr. 21/29.12.2006, emisa de SUPAGL Braila.

Data 04.05.2022

“AM PRIMIT UN EXEMPLAR ORIGINAL”

VIZAT

Delegat **GAGNIUC IRINEL**

S.U.P.A.G.L. Braila

Semnatura

Data

Intocmit,

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



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

NESECRET
Nr. 1.007.101 din 26.09.2023
Exemplar 1 / 2

Către,
Doamna Mateescu Martha-Ioana

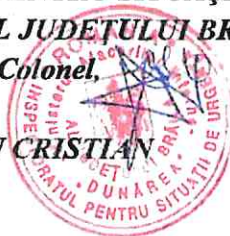
Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Dunărea” al județului Brăila cu nr. 1.007.101 din 28.08.2023 prin care solicitați un punct de vedere pentru documentația **“Lotizare teren în vederea construirii de locuințe”**, amplasat în municipiul Brăila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), Lot 2, număr cadastral 98132, vă comunicăm că în urma analizării documentației de urbanism, întocmită pentru FAZA P.U.Z. de către S.C. IMBACIU ARHITECTURTĂ S.R.L., urbanist arhitect Mihaela Pascu, proiect nr. 16/2022, *suntem de acord cu acest proiect la FAZA P.U.Z., cu condiția ca la edificarea construcțiilor să se respecte prevederile art. 1.1.2 din Normativul P118-99 – Normativul de siguranță la foc a construcțiilor.*

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. 371/06.11.2023.

NOTIFICARE

Către,

MATEESCU MARTHA IOANA

Localitatea București, sector 1, str. Craciun nr. 12

Urmare a cererii dvs., înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 371/23.10.2023 prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul „**LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**”, în baza Certificatului de Urbanism nr. 475 din 11.04.2022 eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila, pentru amplasamentul din Municipiul Brăila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, (CF/NC- 98131) evaluând documentația depusă (referat nr. 488/12.09.2022), referitor la această investiție, vă notificăm:

➤ 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 Ordonanței nr. 7/2023 și a H.G. nr. 971/2023 (*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;

- se va asigura ca amplasamentul clădirilor destinate locuințelor sa se încadreze în cerințele **art. 2 din Cap. I- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit din OMS nr. 119/2014, cu modificări**, în eventualitatea în care în proximitatea acestora exista unitati care desfasoara activitati ce pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. (activitati ce se încadreaza în art.11 și 5 din OMS 119/2014, cu modificări);

- 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.

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. 475 din 11.04.2022, 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. CIOCHIŢĂ**



Medic sef,
Dr. Valerică AVRAM

[Signature]

Red. Dact
As. Zamel E.
07.11.2023



NR.159346/20.11.2023

ACORD PENTRU EXECUTIE CALE DE ACCES

NR. 58 din data 20.11.2023

Ca urmare a cererii inregistrata la sediul Municipiului Braila sub nr.159346/16.10.2023 adresată de Mateescu Martha - Ioana, cu domiciliul in Bucuresti, str. Craciun, nr. 12, sector 1, **se emite acordul pentru executia caii de acces** aferente lucrarii de „Lotizare teren in vederea construirii de locuinte”, la adresa T34, P263/4(P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) lot 1, Braila, beneficiar: Mateescu Martha - Ioana, conform Certificatului de urbanism nr. 475/11.04.2022 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. 391312/10.05.2022 emis de Poliția Municipiului Braila-Biroul Rutier.

Valabilitate: 10.04.2024.

Achitat taxa de 26 lei cu chitanta nr. 170237/23.11.2023

PRIMAR
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



DIRECTOR EXECUTIV DT.
TERMEGAN MARIUS

SEF SERVICIU
IVANCIU DIANA

ÎNTOCMIT
CHERSUNARU RODICA

ROMÂNIA
Județul Brăila
Primăria Municipiului Brăila
Direcția Arhitect Șef

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

Ca urmare a cererii adresate de Mateescu Martha Ioana, cu domiciliul/sediul în, municipiul/orașul/comuna București, satul, sectorul, cod poștal, Str. Crăciun nr.12, bl....., sc....., et....., ap....., telefon reprez. al, e-mail, înregistrată la nr. 22760 / 20.07.2022, 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. 8 din 2022

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru:
Lotizare Teren în Vederea Construirii de Locuințe
Generat de imobilul: T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3), Lot1 CF. 98131, 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 : drum exploatare , la Sud: Cimitir Municipal, la Est: str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, la Vest : Nr. cad 75402.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

- Zona Rezidențială: L
- L1a – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) în țesut urban constituit/ parcellar ordonat.
- L1b – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcellar destructurat.

Utilizări admise: (L1a, L1b)

- 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.

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;

- 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.

- 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.

- în L1b - realizarea locuințelor noi în aceste U.T.R-uri 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/ reparcare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

Utilizări interzise:

- 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 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; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precollectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselecție; 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:

Regim de construire	Dimensiune minimă L1a*		Dimensiune minimă L1b (noi)	
	Suprafață mp.	Front m.	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	200	12
Izolată	250	12	250	12

* toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.

- în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m și/sau o suprafață a parcelei mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- în utr L1a - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- la intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile în subzona L1a,L1b:

Retragerea minimă față de aliniament	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
	3,0m*	4,0m - la străzi de categoria III, IV		4,0m	5,0m	
		5,0m - la străzi de categoria I,II*				

- *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 și posterioare ale parcelelor:

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
Retrageri față de limitele laterale	-	H/2 sau min.3,0m		-	H/2 sau min.3,0m	
Retragere față de limita posterioară	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m

- 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 parcelele existente, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil;

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:

- 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 suprefețele 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 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 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 Spațiilor Verzi "V"

- V4 - Subzona spațiilor verzi de protecție - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

Utilizări admise:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă; circulații pietonale; piste ciclabile; circulații ocazional-carosabile pentru întreținere; spații pentru administrare și întreținere.

Utilizări admise cu condiționări:

- autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Utilizări interzise:

- se interzic orice schimbări în conformarea și amplasarea zonelor verzi de protecție fără avizul ministerului de resort;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile verzi de protecție;

- cf. Legii 24/2007 actualizată, sunt interzise:

a) folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;

b) nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;

c) atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;

d) desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și agrement în spațiile verzi;

e) ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;

f) deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;

g) aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;

h) distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;

i) colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierburilor de gazon;

j) pășunatul pe spații verzi;

k) decopertarea literei și deteriorarea păturii vii și a stratului de sol fertil;

l) capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;

- m) plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;
 n) distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- conform normelor în vigoare.
- în situația în care zonele verzi de protecție se întind pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, este necesară exproprierea pentru cauză de utilitate publică a acestor suprafețe, pentru constituirea zonei de protecție față de elementul respectiv - conform legislației în vigoare

Amplasarea față de aliniament:

- Conform normelor în vigoare.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Conform normelor în vigoare.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Conform normelor în vigoare.

Înălțimea maximă la clădirilor:

- Conform normelor în vigoare.

Aspectul exterior al clădirilor:

- construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să poată fi mascate de vegetația din zona de protecție.
- pentru spațiile cu acces public - tratarea arhitecturală va ține cont de contextul local în care se amplasează.

Spații libere și verzi:

- se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Împrejmuiri:

- conform normelor în vigoare.

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

- | | | | |
|------------------------|-------------------------|---|--|
| - Zona rezidențială | L1a și L1b: P.O.T. max. | Înșiruit = 50%,
Cuplat = 50%,
Izolat = 50%, | C.U.T. maxim = 1,10;
C.U.T. maxim = 1,10;
C.U.T. maxim = 1,10; |
| - Zona Spațiilor Verzi | V4: P.O.T. max. | = 50%, | C.U.T. maxim = 2,50; |

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

Circulații și Accese:

L1a și 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 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.

V4

- conform normelor în vigoare.

Parcaje:

L1a și L1b

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte.

V4

- conform normelor în vigoare.

Echipare edilitară:

L1a și L1b

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, rețele ce vor fi amplasate în subteran cf. Legislației în vigoare.

V4

- conform normelor în vigoare.

- Extinderea și racordarea la utilități (apa, canalizare, energie electrică, gaze telecomunicații), se realizează de către investitor sau de inițiatorul P.U.Z.), pe cheltuiela acestuia.

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;

- toate drumurile propuse pentru deservirea fondului construit propus se vor amenaja pe amplasamentul ce a generat PUZ.

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

- Conform Certificatului de Urbanism nr. 475 din 11.04.2022.

- Acordul Inspectoratului Județean de Poliție Brăila va fi însoțit de Planșa de circulații propuse vizată;

- Se vor evidenția în zona de studiu toate imobilele ce au alte funcțiuni decât cea de locuire.

7. Obligațiile 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.

Participă la întocmirea Documentului de planificare a procesului de participare a publicului;

Etapă I Intenția de elaborare

- publică anunțul privind intenția de elaborare P.U.Z. în presa locală (2 apariții la interval de 3 zile);

- amplasează panoul conform anexa 1 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de P.U.Z.;

Etapă II Elaborării propunerilor

- transmite în vederea notificării de către Primărie a unui tabel nominal cu persoanele afectate de prevederile P.U.Z. (parcele vecine cu parcela ce a generat P.U.Z., terenuri vizate de operațiuni de utilitate publică, schimbare funcțiunilor existente cu funcțiuni noi între care nu există compatibilități);

- amplasează panoul conform anexa 2 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de planuri de urbanism;

Etapă III Dezbatere publică

- publică anunțul ce conține data, locul, ora unde va avea loc dezbateră publică în presa locală (1 apariție cu cel puțin 3 zile înainte de data dezbaterii publice);

- participă la ședința publică împreună cu reprezentantul elaboratorului P.U.Z. sau poate fi reprezentat de acesta în situația în care nu poate fi prezent la dezbateră publică.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism 475 din 11.04.2022. Achitat taxa de 384 lei, conform Chitanței nr. 1006143 din 21.07.2022.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 05.09.2022

Arhitect-șef,
Corina Elena Anghelescu

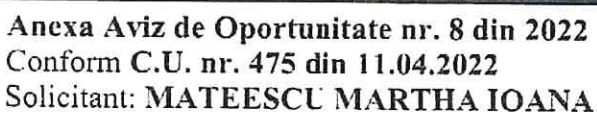
(numele, prenumele și semnătura)

Plan de încadrare în PUG Municipiul Brăila



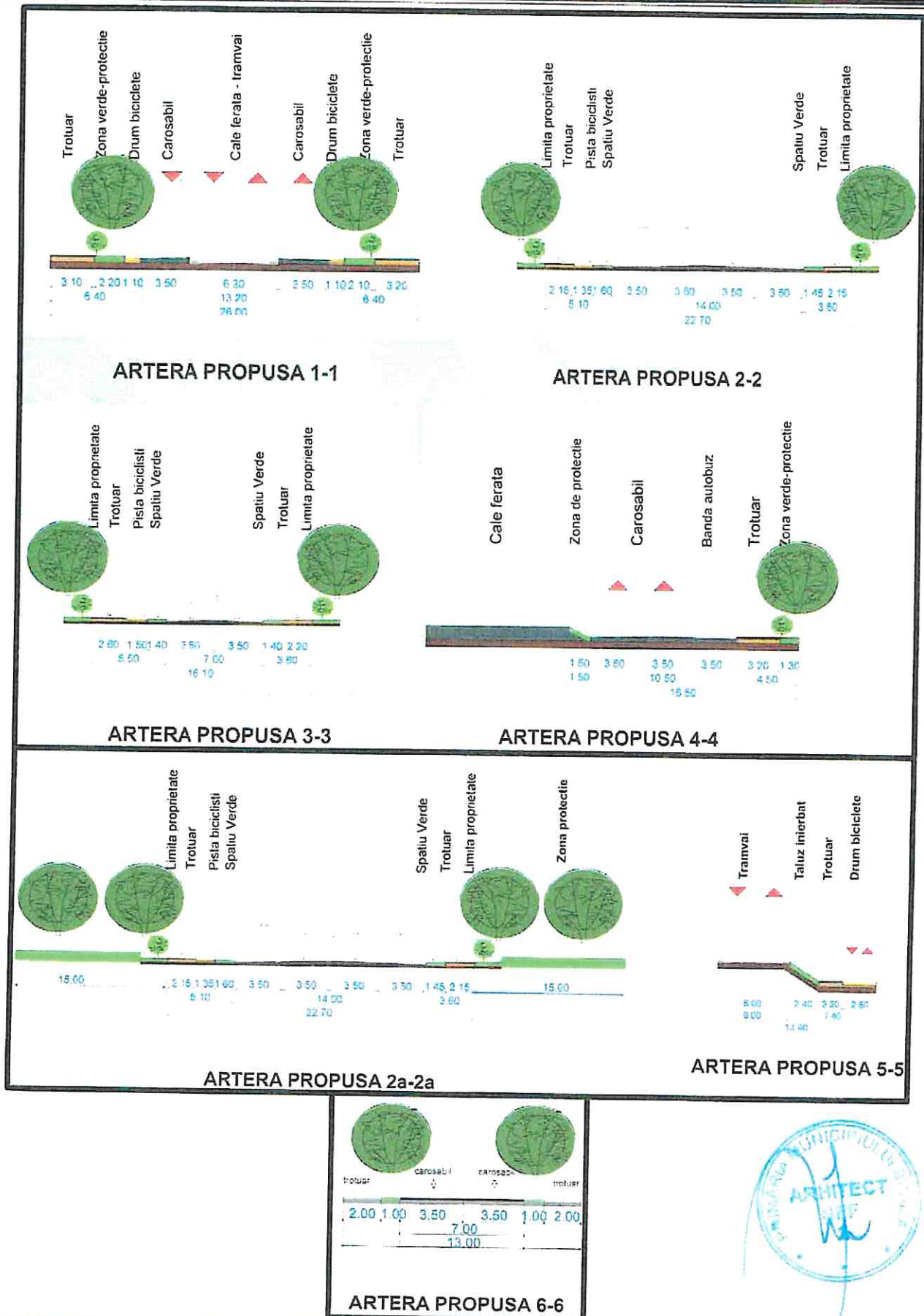
Anexa Aviz de Oportunitate nr. 8 din 2022
Conform C.U. nr. 475 din 11.04.2022
Solicitant: MATEESCU MARTHA IOANA

B C D E F G H I J K L M N O P Q R S



REGLEMENTARI CIRCULAȚII

"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRĂILA",
conform etapa IV aprobată prin HCLM nr. 296/2014, în curs de avizare



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 8 din 2022
Conform C.U. nr. 475 din 11.04.2022
Solicitant: MATEESCU MARTHA IOANA

PROFILE STRADALE PROPUSE

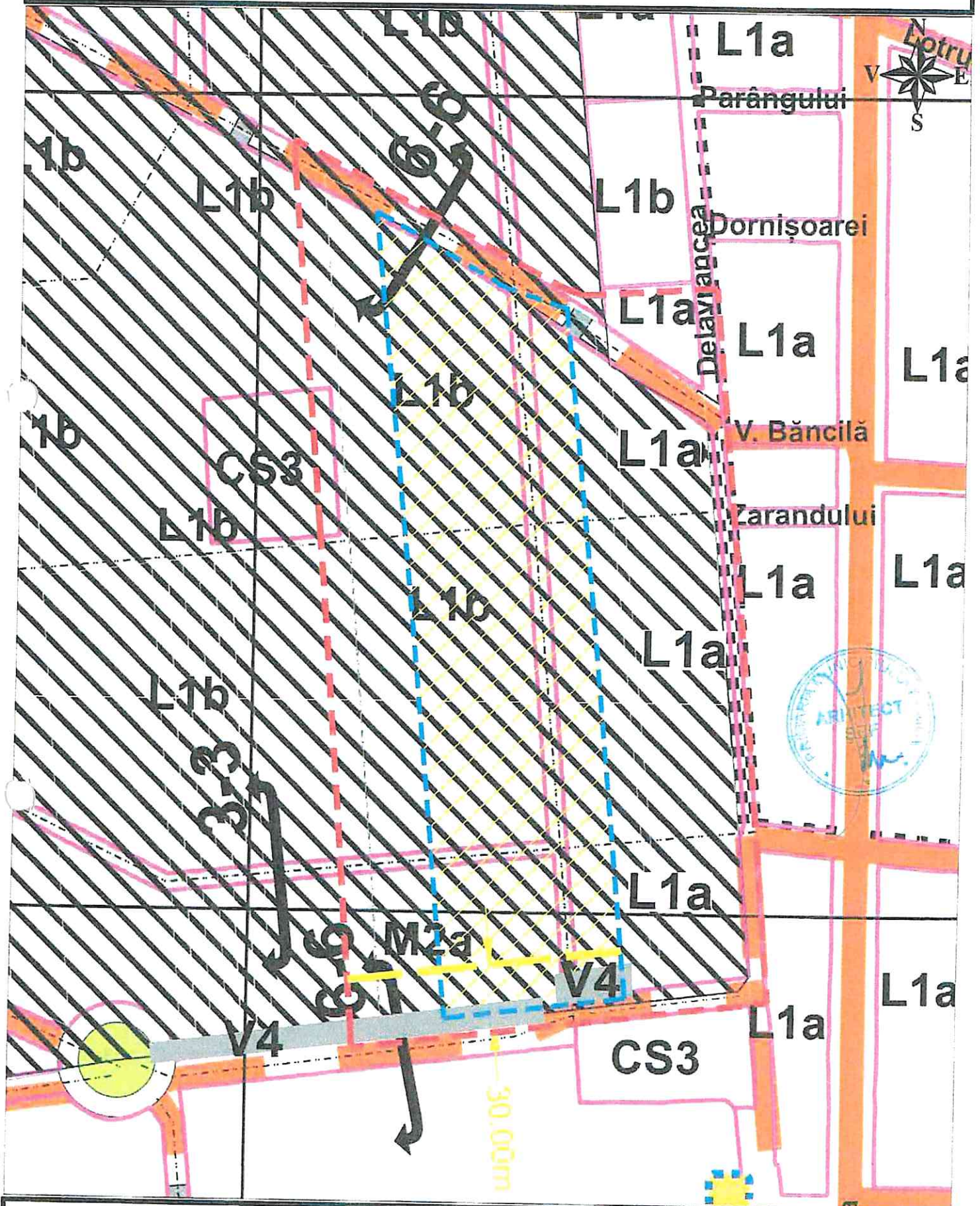
Plan de încadrare în zonă ZONA DE STUDIU



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 8 din 2022
Conform C.U. nr. 475 din 11.04.2022
Solicitant: MATEESCU MARTHA IOANA

- - Limita zona de studiu
- - Limita protectie sanitara Cimitir Municipal, cf. Ordin nr. 119/2014
- - Limita imobil care a generat PUZ

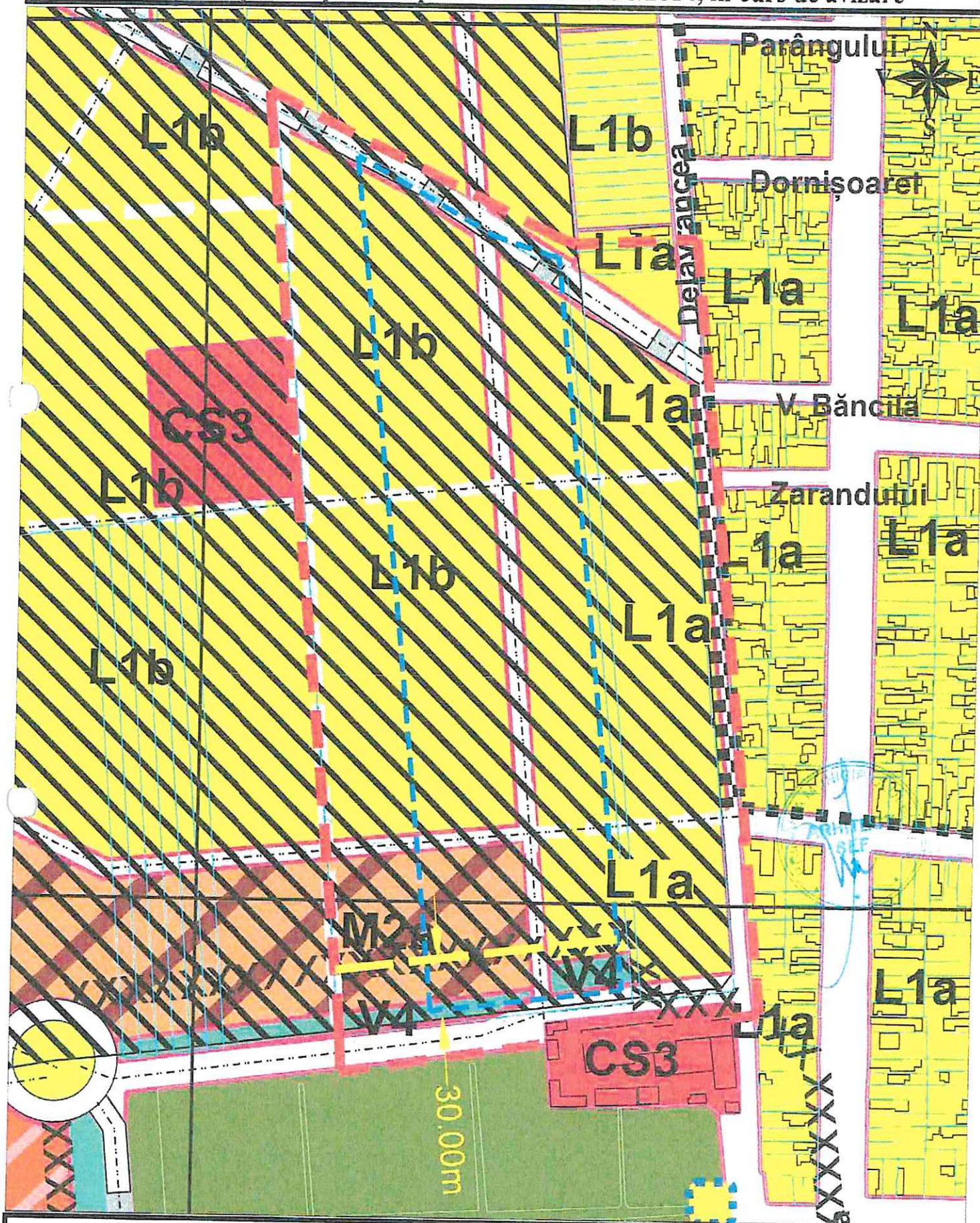
Plan de încadrare în zonă REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 8 din 2022
Conform C.U. nr. 475 din 11.04.2022
Solicitant: MATEESCU MARTHA IOANA

- Limita zona de studiu
- Limita protecție sanitară Cimitir Municipal, cf. Ordin nr. 119/2014
- Limita imobil care a generat PUZ

Plan de încadrare în
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRĂILA",
 conform etapa IV aprobată prin HCLM nr. 296/2014, în curs de avizare



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 8 din 2022
 Conform C.U. nr. 475 din 11.04.2022
 Solicitant: MATEESCU MARTHA IOANA

- - Limita zona de studiu
- - Limita protectie sanitara Cimitir Municipal, cf. Ordin nr. 119/2014
- - Limita imobil care a generat PUZ

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. 391.312 din 10.05.2022

Către,
Doamna Mateescu Martha-Ioana
cu domiciliul în Mun. București, str. Crăciun nr.12, Sector 1

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 instituirea restricțiilor de circulație în scopul: "lotizare în vederea construirii de locuințe" în mun. Brăila str. T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), Lot1. beneficiar Mateescu Martha-Ioana, conform Certificatului de Urbanism nr. 475, din data de 11.04.2022, emis de Primăria Mun. Brăila, valabil cu următoarele condiții pentru executantul lucrării:
- pe timpul executării lucrărilor vor fi luate toate măsurile pentru eliminarea oricăror riscuri de producere a unor evenimente rutiere;
- dacă situația o impune vor fi amplasate panouri de informare/indicatoare cu semnificația "șantier în lucru", poziționate astfel încât să asigure o bună vizibilitate, participanților la trafic;
- pe toată durata executării lucrării muncitorii vor purta echipamentul de protecție reflectorizant;
- se vor crea culoare special amenajate pentru circulația pietonală și se va proceda la delimitarea acestora cu bandă avertizoare și semne ocolitoare, dacă va fi afectat trotuarul/traficul pietonal;
- dacă se va proceda la închiderea parțială a zonei de drum în lucru, va fi lăsată deschisă circulației rutiere, cel puțin o bandă de circulație, semnalizată corespunzător prin indicatoare rutiere temporare;
- 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, dacă situația o impune, lucrarea va fi semnalizată cu lumină galbenă intermitentă;
- o copie a prezentului aviz, 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.

S-a achitat taxa de avizare în valoare de 100 lei, conform chitanței nr. 10000843164 din data de 05.05.2022, emisă de Primăria Municipiului Brăila.

Cu stimă,

ÎMPUTERNICIT
ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI BRĂILA
Comisar șef de poliție,
MUNTEANU IORGU

Î/ȘEFUL BIROULUI RUTIER
Inspector principal de poliție,
ȚĂRUȘ LIVIU



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agencia Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 13006 din 13.10.2023

Ca urmare a cererii adresate de **Mateescu Martha Ioana**, cu domiciliul în municipiul București, sector1, str. Crăciun nr.12, înregistrată la APM Brăila cu nr. 11551/11.09.2023, în baza:

- HG nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- 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 28.09.2023,
- 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 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Agencia pentru Protecția Mediului Brăila, ca autoritate competentă decide că:

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, propus a fi amplasat în județul Brăila, municipiul Brăila, Tarla 34 – Parcela 263/4 (263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), Lot 1-Lot2, CF 98131, CF 98132, titular **Mateescu Martha Ioana**, nu necesită realizarea evaluării de mediu și nu necesită realizarea evaluării adecvate, deci planul se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza deciziei sunt următoarele:

1) încadrarea planului-

Planul **intră** sub incidența *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe*;

Planul **nu intră** sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 *privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice*, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, deoarece nu este susceptibil să afecteze arii naturale protejate de interes comunitar, zona studiată nefiind localizată în perimetrul sau vecinătatea acestora.

2) descrierea planului

- Elaborarea planului a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 473/20.04.2023 și Certificatul de Urbanism nr. 475/11.04.2022, emise de Primăria Municipiului Brăila, terenurile care au generat PUZ-ul sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834. 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

1 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

cât și proprietate publică de interes local, conform extraselor de CF nr. 98132 Brăila, și extrasului CF Brăila nr. nr. cad. 98131, folosința actuală teren arabil, amplasamentul aparține zonei funcționale UTR nr. 27, având destinația admisă LM – zonă rezidențială cu clădiri P-P+2 cu subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, conform P.U.G. Brăila aprobat, cu POT max.40% și CUT max.0,90 ;

- S-a solicitat și s-au obținut avizele de oportunitate nr. 8 din 2022 și nr. 9 din 2023, emise de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P .U.Z.);
- Amplasamentul care a generat PUZ-ul, este situat în intravilanul municipiului Brăila, în partea vestică a municipiului, zona se afla în apropierea str.Barbu Stefanescu Delavrancea, zona de studiu are o suprafața de 110.557 mp iar terenurile ce au generat P.U.Z. au o suprafața de 50.470 mp și 26.740 mp și se află delimitat la Nord de drum exploatare, la Sud de cimitirul municipal, la Est de str.Barbu Ștefănescu Delavrancea, la Vest proprietate privată;
- Relațiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, aceasta delimitând zona de est iar legăturile cu transportul comun nu se regăsesc în zona, cea mai apropiată stație aflându-se pe str. Comuna din Paris.
- Amplasamentul ce a generat PUZ cuprinde terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice și terenuri proprietate publică de interes local, gradul de ocupare cu fond construit este 0,00 mp, terenurile fiind libere de construcții, fiind cu regim economic arabil. În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit în zona studiată nu se prezintă construcții iar în vecinătatea acesteia, edificiile sunt specifice mediului urban, cu regim de înălțime preponderent P și P+1, din punct de vedere al planimetriei, predomină clădirile de forma dreptunghiulară.
- Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt: teren lipsit de construcții și de intervenții de cosmetizare, prezentând o densitate mare de vegetație spontană; absența circulațiilor în interiorul zonei de studiu, accesul din str. Barbu Ștefănescu Delavrancea fiind efectuat prin intermediul unor foste drumuri de exploatare; zona prezintă riscuri pentru sănătate din cauza condițiilor precare de igienă și salubritate; str.Barbu Ștefănescu Delavrancea nu prezintă pavaje sau infrastructura pietonală amenajată, afectând în mod negativ circulațiile efectuate în zona.
- În zona de studiu sunt identificate rețele edilitare, parcelele realizate în urma activității de lotizare se vor racorda la rețelele existente pe str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, aflată în partea estică a zonei de studiu.
- Obiectivele urmărite prin PUZ sunt: lotizarea terenurilor în scopul amenajării loturilor pentru viitoare construcții de locuit; schimbarea funcțională din *Lmu (Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban) în L1a (Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar constituit) și L1b (Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire)*; actualizarea funcțională a zonei de studiu; 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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

2 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții; creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

- Funcțiunile din zona studiată se vor adapta și schimba în funcție de necesitățile actuale ale zonei. Zona Lmu – Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban se va modifica în – L1a – Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar constituit și L1b – Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire iar staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Prin reglementarea P.U.Z-ului, pe lotul în suprafața de 50.470 mp-lot1 se vor lotiza un număr de 58 parcele pentru viitoare locuințe cu suprafete cuprinse între 505 mp și 1.165 mp, iar pe lotul în suprafața de 26.740 mp-lot2 se vor lotiza un număr de 32 parcele pentru viitoare locuințe cu suprafete cuprinse între 400 mp și 1520 mp, cât și căi de acces.
- Obiectivele urmarite prin PUZ sunt: lotizarea terenurilor în scopul amenajării loturilor pentru viitoare construcții de locuit;

Conform avizelor de oportunitate nr. 8 din 2022 și nr. 9 din 2023, emise de structura de specialitate a Primăriei Municipiului Brăila, sunt prevăzute următoarele categorii funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți pentru zona studiată:

- **zona rezidențială, L cu subzone, L1a, L1b;**

- ✓ **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. În cadrul acestei subzone (L1b), se propune investitia solicitata de titular
 - regim de construire de tip înșiruit cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=1,10;
 - regim de construire de tip cuplat cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=1,1;
 - regim de construire de tip izolat cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=1,1;
- **Zona spațiilor verzi "V" – V4- subzona spațiilor verzi de protecție-culoare de protecție față de infrastructura tehnică, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente, cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=1,1%;**
- **Modernizarea circulației** - Zona necesita modernizare a circulației deoarece str. Barbu Stefanescu Delavrancea împreună cu căile de circulație din interiorul zonei nu sunt amenajate cu pavaj sau infrastructura pietonala. *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*



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

3 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, astfel se identifica subzona T1a

- T – ZONA transporturi- Subzona - T1a – functiuni 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;

Bilanțul teritorial pentru zona studiată prin PUZ:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Lmu -subzona rezidențială cu clădiri de tip urban	102.590	92.80	-	-
L1a - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) în tesut urban constituit/ parcellar ordonat	-	-	22.115	20.00
L1b - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în tesut urban slab constituit /parcellar destructurat	-	-	67.395	60.95
T1a - functiuni 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 tramva	7967	7.2	21.047	19.05
Suprafață totală teren studiat	110.557	100	110.557	100

Indiciurbanistici

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		REGIM DE INALTIME MAXIM
CRT	U.T.R. 27	L1a, L1b
P.O.T. =	40 00 %	P - P+2E
C.U.T. =	0.90	

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUS	
CRT.	L1a, L1b
P.O.T. =	50%
C.U.T. =	1.10

INDICI AMPLASAMENT 1 STUDIAT		
Stere - 50 470 m ²		
CRT.	EXISTENT	PROPUS
Sc.	0,00 m ²	0,00 m ²
Sd.	0,00 m ²	0,00 m ²
P.O.T.	0.00 %	0.00 %
C.U.T.	0.00	0.00

INDICI AMPLASAMENT 2 STUDIAT		
Stere - 26 740 m ²		
CRT	EXISTENT	PROPUS
Sc.	0,00 m ²	0,00 m ²
Sd.	0,00 m ²	0,00 m ²
P.O.T.	0.00 %	0.00 %
C.U.T.	0.00	0.00

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro. Tel: 0339.401834. 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

4 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



• SUPRAFAȚA ZONEI STUDIAȚE – 110.557 MP

Pe amplasament se propune lotizarea terenurilor în scopul amenajării loturilor pentru viitoare construcții de locuit; schimbarea funcțională din *Lmu (Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban) în L1a (Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar constituit) și L1b (Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire)*; actualizarea funcțională a zonei de studiu care vor respecta utilizările admise, condiționările, condițiile de amplasare, echipare, aspect exterior, amenajarea spațiilor verzi și a împrejurimilor și conformare a construcțiilor și interdicțiile specificate în avizul de oportunitate nr. 8/2022 și în avizul de oportunitate nr. 9/2023 emis de Direcția Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Brăila, astfel:

1- generarea unei zone de locuințe L și dotări complementare, astfel:

- ✓ pentru zonele: L1a- *Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) în țesut urban constituit/parcelar ordonat* și pentru L1b- *Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constitui /parcelar destructurat*, se vor admite realizare de locuințe individuale, regim de înălțime P-P+2E în regim de construire înșiruit sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă). Construcțiile nou propuse vor avea un aspect architectural și dotări corespunzătoare funcțiunii de locuire, o 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-conform normelor de specialitate.

Utilizări admise în următoarele condiții:

- ✓ Sunt admise mansardările clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- ✓ realizarea de funcțiuni complementare locuirii de tipul comerțului de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, 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, producție;
- 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, 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.
- **În L1b** – realizarea locuințelor noi în aceste UTR este condiționată de existența unui PUZ, pe o suprafață minimă de 3000mp, care să reglementeze noua trama strădala de deservire, operațiunile de parcelare/reparcelare-acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurarea cu echipamente și dotări publice.

Utilizări interzise



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5. mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro. Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

5 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- ✓ realizarea de: funcțiuni comerciale servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 care produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat (ex.vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare 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; depozități de materiale refolosibile; platforme de precollectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselectare; 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, construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea, colectarea rapidă a apelor meteorice.

Circulații și accese- vor respecta utilizările admise, condiționările, condițiile de amplasare, echipare, aspect exterior, amenajarea spațiilor verzi și a împrejurimilor și conformare a construcțiilor și interdicțiile specificate în avizul de oportunitate nr. 8/2022 și în avizul de oportunitate nr. 9/2023 emis de Direcția Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Brăila,

Regim de construire	Dimensiune minimă* -L1a existent		Dimensiune inimă* - L1b noi	
	Suprafață	Front/ m	Suprafață	Front/m
Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	10	200	12
Izolată	200	12	250	12

- ✓ retrageri minime obligatorii pentru construcțiile noi în subzona L1 (L1 a, L1 b) :

Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi	L1a			L1b		
	Înșiruit	Cuplat	izolat	Înșiruit	Cuplat	izolat
	3,0 m*	4,0 m - la străzi de categoria III, IV 5,0 m — la străzi de categoria I,II*			5,0 m*	

Retrageri față de limitele laterale	L1a			L1 b		
	Înșiruit	cuplat	izolat	Înșiruit	cuplat	izolat
		H/2 sau min.3,0m*			H/2 sau min.3,0m	

Retragere față de limita posterioară	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m
--------------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5. mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

6 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- **Zona spațiilor verzi "V" - V 4 – subzona spațiilor verzi de protecție-culoare de protecție față de infrastructura tehnică, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente** - vor respecta prevederile LG 24/2007, astfel:

Utilizări admise:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă; circulații pietonale; piste ciclabile; circulații pietonale ocazional - carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi, spații pentru administrare și întreținere;
 - autorizarea oricărui construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție;
- ✓ **Se interzice:** folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi; nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi; atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului fără consultarea populației; desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism agrement în spațiile verzi; ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi; deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării ireponsabile cu focul; aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșuri menajere și orice alte deșuri; distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi; colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierburilor de gazon; pe spații verzi; pășunatul pe spații verzi, decopertarea literei deteriorarea păturii vii a stratului de sol fertil; capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde; plimbarea îmbăierea câinilor a altor animale în afara spațiilor amenajate; distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice schimbări în conformarea și amplasarea zonelor verzi de protecție fără avizul ministerului de resort; orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore de rețele de transport a energiei electrice, petrolului gazelor;

Prin planul propus, nu se crează disfuncționalități sau dezacorduri față de caracterul zonei;

Asigurarea cu utilități a amplasamentului-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.

Alimentarea cu apă - Pentru realizarea rețelei de alimentare cu apă se propune extinderea rețelei existente din str. Barbu Stefanescu Delavrancea. Soluția de alimentare cu apă pentru stingerea



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

7 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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.

Evacuarea apelor uzate- Pentru realizarea rețelei de canalizare se propune extinderea rețelei existente din str. Barbu Stefanescu Delavrancea. Apele meteorice vor fi direcționate către spațiile verzi din incintele parcelor;

Alimentarea cu energie electrică – Pentru realizarea rețelei cu energie electrică se propune extinderea rețelei existente din str. Barbu Stefanescu Delavrancea.

Telecomunicații -se va realiza extinderea rețelei telefonice și de cablu tv-internet, existentă în zonă, din str. Barbu Stefanescu Delavrancea

Alimentarea cu gaze naturale – Pentru realizarea rețelei de gaz metan de joasă presiune se propune extinderea rețelei existente din sos. Barbu Stefanescu Delavrancea.

Colectarea și gestionarea deșeurilor- colectarea deșeurilor se va realiza în spații special amenajate iar evacuarea acestora se va realiza de operatori autorizați. 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.

- Planul creează cadrul pentru viitorul proiect - „*LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE*”, în Jud. Brăila, Mun. Brăila, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), LOT 1, LOT 2 – Nr. Cad. 98131 - 98132, descris mai sus,
- Implementarea planului nu implică folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecție,
- Nu au fost identificate efecte transfrontaliere sau alte programe/proiecte/activități care ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului,
- Planul integrează considerațiile de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile,
- Planul nu intră sub incidența art.28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice aprobată cu modificările și completări prin Lg.nr.49/2011, zona studiată se învecinează pe latura de sud-est/sud la o distanță de cca.1,5 km față de limita superioară a ROSCI 0006 și ROSPA 0005, fiind separată de aceasta de zone deja antropizate, unde se desfășoară activități economice/turistice, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost demarată;
- Din analiza criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute de Anexa nr. 1 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și parcurgând etapa de încadrare în cadrul procedurii de evaluare de mediu în ședința Comitetului Special Constituit (C.S.C.) din data de 28.09.2023, a rezultat că:
 - Planul utilizează o suprafață mică la nivel local;
 - Planul nu aduce modificări semnificative la planurile adoptate anterior,

planul se supune adoptării fără aviz de mediu.

Informarea publicului:

- Anunțurile privind depunerea solicitării au apărut în ziarul "InfoBrăila" din data 11.09.2023 și 14.09.2023.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro. Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

8 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

• Anunțul privind decizia inițială a fost publicat în ziarul " InfoBrăila" din data de 02.10.2023. 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 și obținerea avizelor, acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism;
- respectarea condițiilor impuse prin Avizul de oportunitate nr.8 din 2022 și a Avizul de oportunitate nr.9 din 2023 emise de Primăria Municipiului Brăila referitoare la categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituții ale zonei, indicii urbanistici obligatorii, accesul auto și pietonal în incintă se va realiza conform profilelor stradale anexate la aviz, obiectivul se va racorda la rețelele edilitare necesare, rețele ce vor fi amplasate în subteran, conform legislației în vigoare, se vor amenaja zone de spații verzi, conform avizelor de oportunitate emise, toate drumurile propuse pentru construirea fondului construit propus se vor amenaja strict pe amplasamentul care a generat PUZ, drumurile din zona studiată se vor realiza în conformitate cu prevederile avizului de oportunitate;
- să notificați autoritatea competentă 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;
- veți supune procedurii de adoptare planul 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 H.G. nr. 1076/2004;

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 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.

DIRECTOR EXECUTIV,

Ciprian **CUZMIN**



ȘEF SERVICIU

AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,

Laura Daniela **Bădașcu**



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro. Tel: 0339.401834, 0746.248732. Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

9 din 9

Vizat spre neschimbare.

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

REFERAT

Privind cerința de calitate A.f.: Studiu geotehnic – Lotizare teren în vederea construirii de locuințe

1. Date de identificare :

- Proiectant general : IM Baci Architecture SRL
- Proiectant de specialitate : SC Geoproiect srl Brăila
- Investitor : Mateescu Martha Ioana
- Amplasament : județul Brăila, municipiul Brăila, T 34, P 263/4
(P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), lot 1, CF/Nr. cad. 98131
- Data prezentării pentru verificare : 24 09 2023

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Se propune parcelarea unui teren cu suprafața de 50470 mp, situat în municipiul Brăila, intravilan, care urmează a fi divizat în loturi, pentru realizarea de locuințe.

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...1,2 m, de un orizont loessoid macroporic, consistent până la 1,5 m adâncime, cu umiditate redusă, sensibil la umezire și plastic moale... plastic curgător la partea inferioară. Nivelul pânzei de apă subterană este situat la 2,8...3,3 m adâncime.

Stratul de loess este sensibil la umezire și se încadrează în grupa „A” a PSUC, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

Se recomandă fundarea directă a construcțiilor, pe teren îmbunătățit cu un strat de umplutură din material granular compactat pe strate subțiri, de 50...100 cm grosime, considerând pentru dimensionarea fundațiilor, o presiune convențională maximă $p_{conv}=120$ kPa.

Pentru drumuri de acces, platforme, alei de acces, se va adopta fundarea directă, pe stratul de pământ loessoid, prin intermediul unui sistem rutier adecvat, dimensionat corespunzător, considerând tipul de pământ P4, tipul climateric I, regimul hidrologic 2b, modulul de elasticitate dinamic $E_p=70$ Mpa și coeficientul lui Poisson, $\nu=0,35$.

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 parcelare.

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. Gheorghită Titi





S.C. "GEOPROIECT" S.R.L. BRAILA

Strada Plevna nr. 90 A, Braila, tel. 0723225015; 0721049908; 0748136857

Email: geoproiectbraila@yahoo.com;

J/09/766/2006; CUI: RO19054907

STUDIU GEOTEHNIC

Proiect: LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

Amplasament: JUDEȚUL BRĂILA, MUNICIPIUL BRĂIL
T 34, P 263/4 (P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), l,
CF/Nr. CAD. 98131

Beneficiar: MATEESCU MARTHA IOANA

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

Administrator: Pr. GIGICA GHEORGHITA

Întocmit: Pr. GIGICA GHEORGHITA

Verificat: Ing. TITI GHEORGHITA





STUDIU GEOTEHNIC

1. TEMA

Prin temă, s-a solicitat întocmirea unui studiu geotehnic pentru proiectul "Lotizare teren în vederea construirii de locuințe", județul Brăila, municipiul Brăila, T 34, P 263/4 (P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), lot 1, CF/Nr. cad. 98131, care să precizeze:

- natura și stratificația terenului,
- nivelul apelor subterane,
- caracteristici geotehnice ale terenului de fundare,
- condiții de fundare a construcțiilor.

În cadrul proiectului, se propune parcelarea unui teren cu suprafața de 50470 mp, situat în municipiul Brăila, intravilan, care urmează a fi divizat în loturi, pentru realizarea de locuințe.

Beneficiarul investiției: Mateescu Martha Ioana.

2. AMPLASAMENT

Terenul propus pentru studiu, încadrat ce teren arabil, este amplasat în municipiul Brăila, intravilan, T 34, P 263/4 (P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), lot 1, CF/Nr. cad. 98131, în zonă predominant rezidențială cu elemente de tip urban, în care este admis a se realiza construcții de locuințe cu regim de înălțime P ... P+2E, conform planului de situație anexat.

Terenul din amplasamentul studiat, se prezintă relativ plan și orizontal, cu denivelări locale minore, stabil din punct de vedere geotehnic.

3. STUDII EFECTUATE

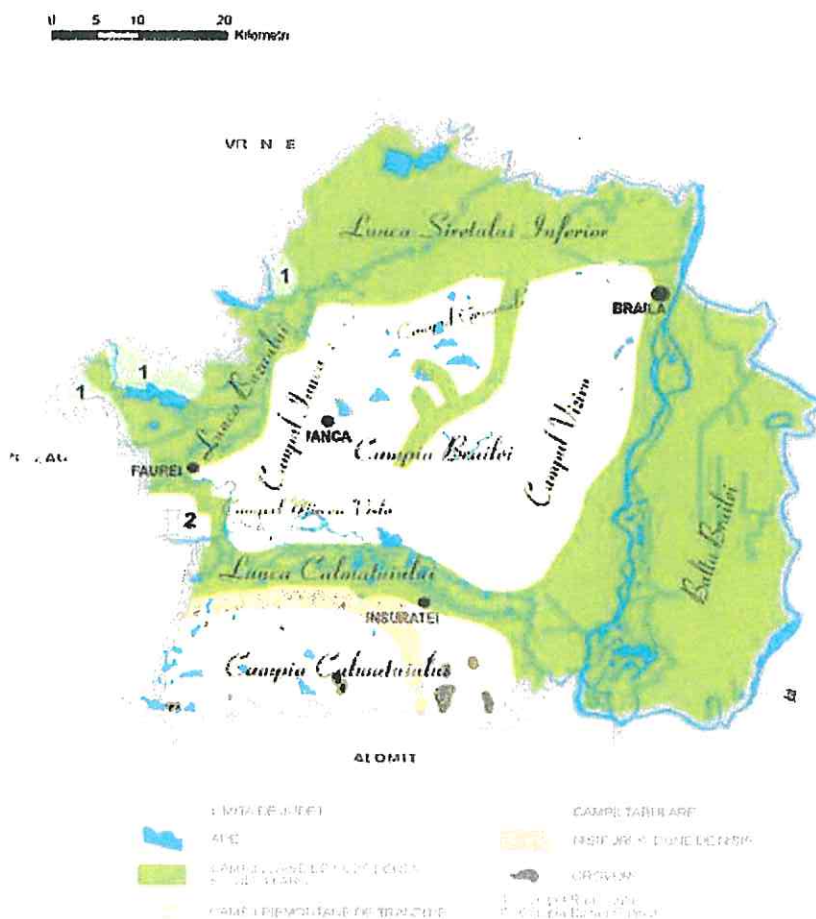
În vederea întocmirii prezentului studiu geotehnic, în amplasamentul propus, au fost executate trei foraje geotehnice $\phi 3''$, la adâncimea de 8 m de la cota terenului natural, din care au fost prelevate eșantioane tulburate din metru în metru, în vederea efectuării analizelor de laborator geotehnic.

De asemenea, au fost consultate studiile geotehnice întocmite anterior, pentru alte obiective din zona studiată.

4. CONDIȚII NATURALE GENERALE

4.1. Condiții geomorfologice

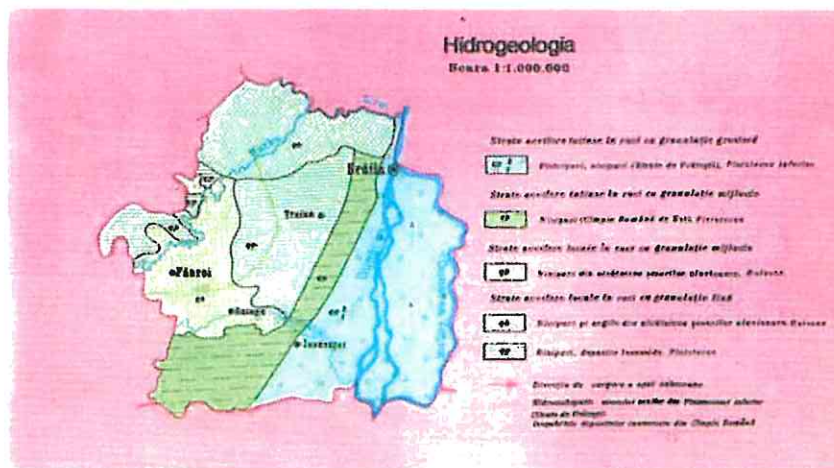
Municipiul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării, la limita nord-estică a Bărăganului, în unitatea morfologică Terasa Brăilei. Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate și aflat în pantă lină, de la vest la est și de la nord la sud.



4.2. Condiții 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.

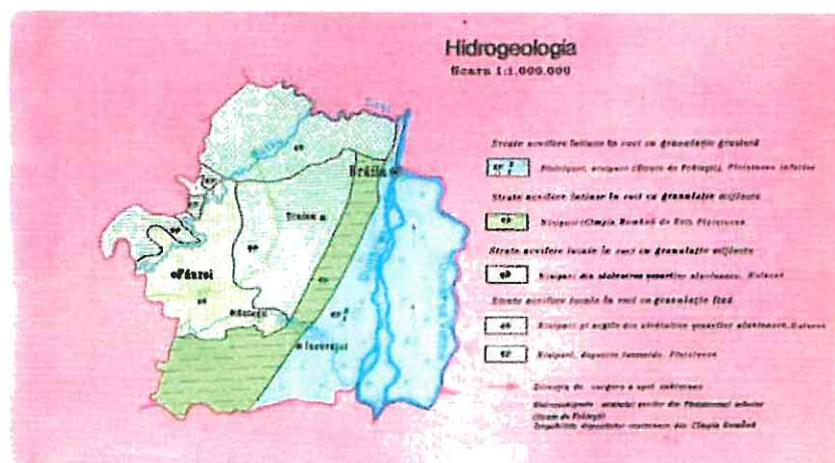
Roca de bază o constituie Levantinul, întâlnit în facies argilos, marnos sau nisipos, de regulă sub adâncimea de 20 m.



4.3. Condiții hidrogeologice

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă două strate purtătoare de apă:

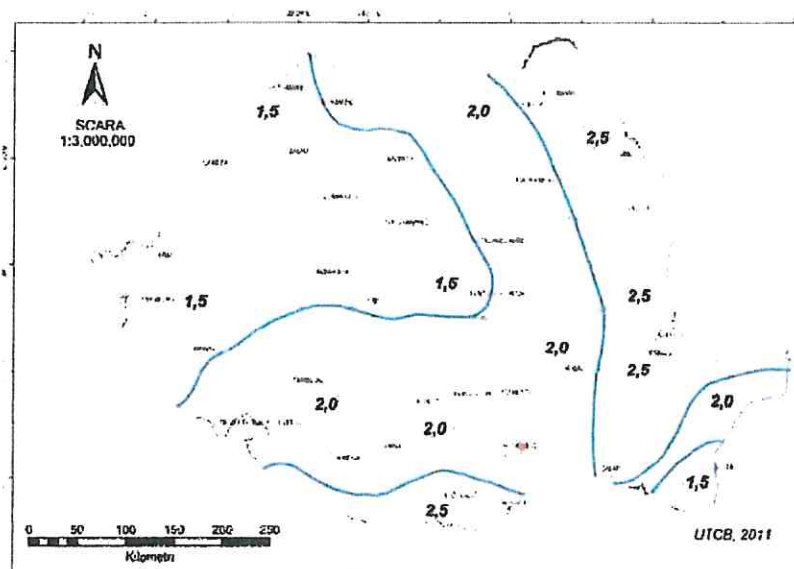
- stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului sau în intercalațiile permeabile din aluviuni;
- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, de un complex argilos.



4.4. Condiții climatice

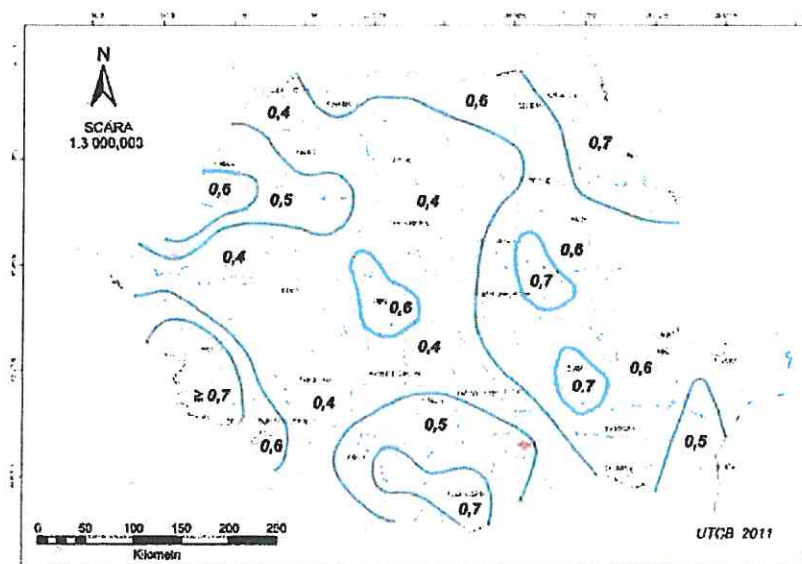
Din punct de vedere climatic, zona municipiului Brăila, se caracterizează printr-o climă continentală, temperată, cu amplitudine mare a variațiilor sezoniere și prin precipitații cantitativ reduse.

Temperatura medie anuală este de +10 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an. Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.



Zonarea valorilor caracteristice din zapada pe sol s_k , in kN/m^2 ,
pentru altitudini $A=1000$ m

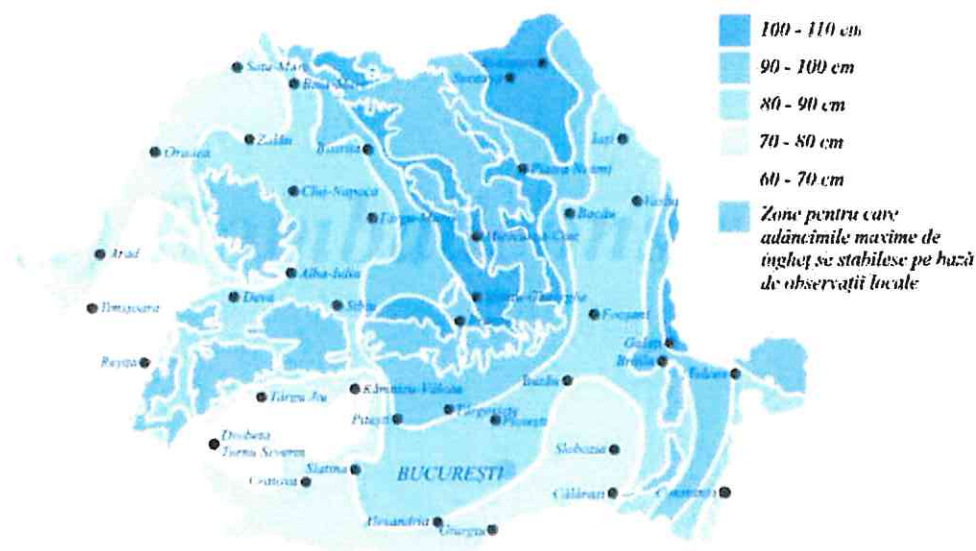
Încărcările date de zăpadă, conform CR 1-1-3 / 2012, încadrează arealul cercetat în zona de calcul a valorii caracteristice pe sol $s_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$.



Zonarea valorilor de referinta ale presiunii dinamice a vantului in kPa , avand $\text{IMR}=50$ ani

Încărcările date de vânt, conform CR 1-1-4 / 2012, cu referire la valorile de referință ale presiunii dinamice a vântului, având interval mediu de recurență de 50 ani, pentru zona studiată este de $q_b = 0,60$ kPa.

HARTA CU ADÂNCIMILE MAXIME DE ÎNGHEȚ ÎN ROMÂNIA

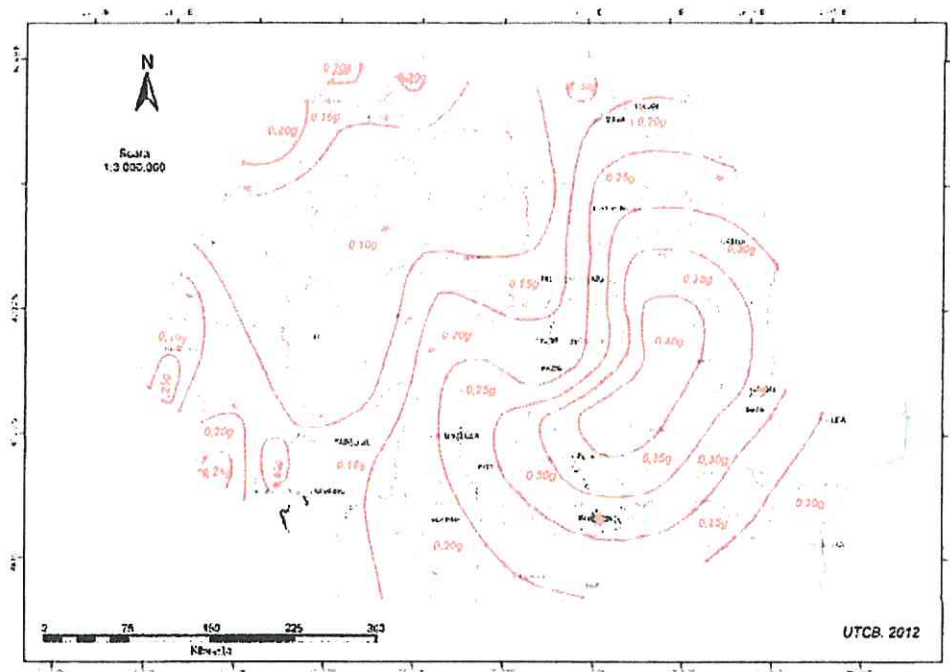


Adâncimea de îngheț este 0,90 m, conform STAS 6054-77.

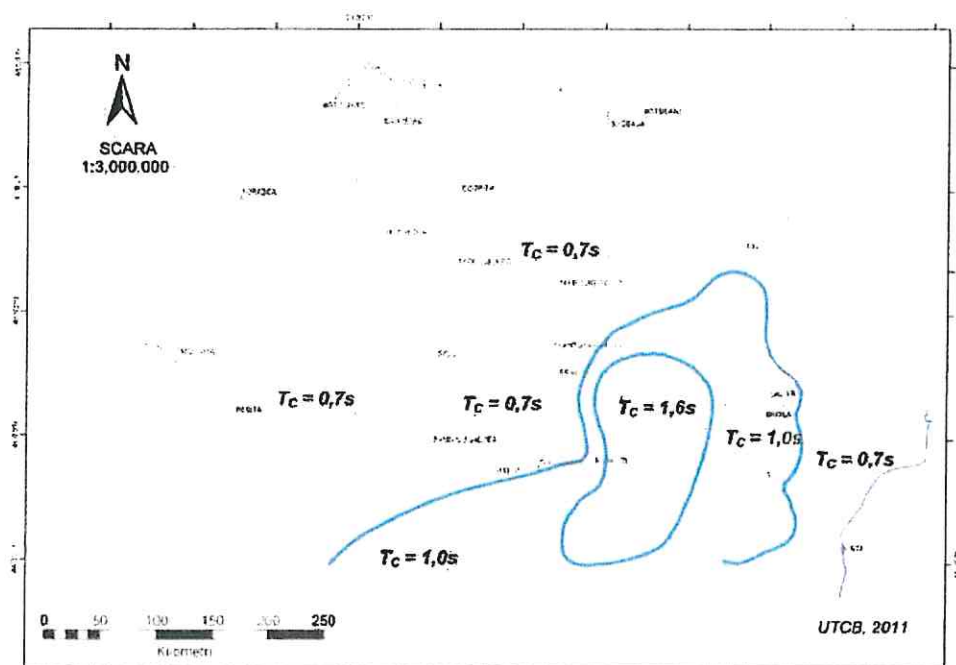
4.5. Condiții seismice și tectonice

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.

Din punct de vedere tectonic teritoriul județului Brăila, având un relief relativ uniform, caracteristic Câmpiei Române, ascunde o structură complexă a fundamentului și cuverturii preneogene. Forajele adânci executate în acest județ ca și cercetările geofizice au scos în evidență existența mai multor compartimente tectonice, separate prin falii mari, orientate în majoritate NW-SE, unele limitate la cuvertura paleozoic-mezozoică, altele reflectându-se până în cuvertura neogenă.

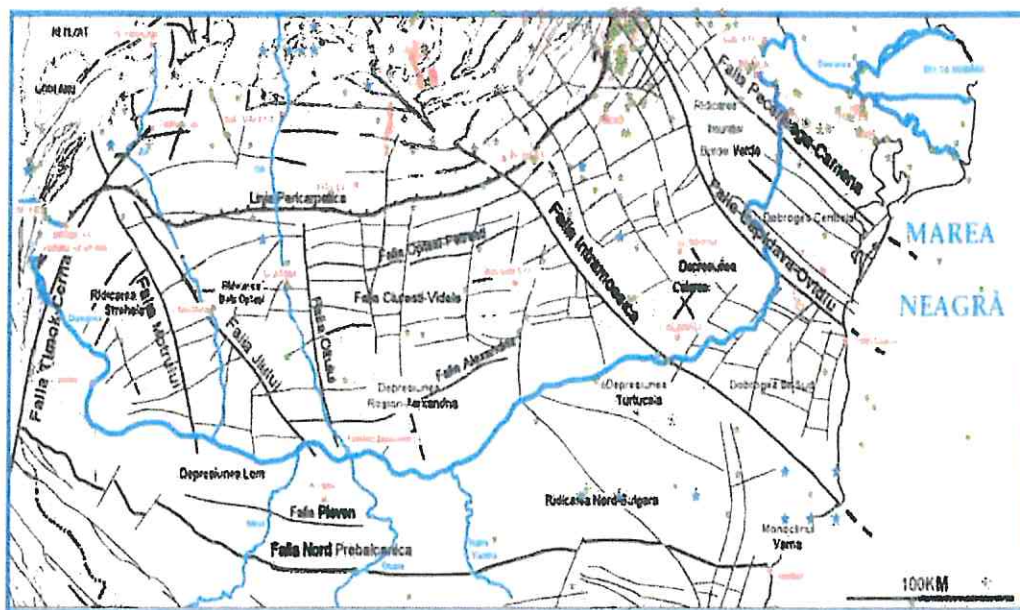


Harta zonarii in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului a_g , cu IMR=225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani



Harta zonarii in termeni de perioada de control(colt), T_c a spectrului de raspuns

Două accidente tectonice semnificative pentru această zonă sunt: falia Peceneaga-Camena în partea de N a județului Brăila și falia Capidava-Ovidiu, situată în zona ce face obiectul prezentului studiu geotehnic, conform hărții tectonice prezentate mai jos.



Harta structurală (tectonică) a Câmpiei Române.

4.6. Riscurile naturale din zona amplasamentului

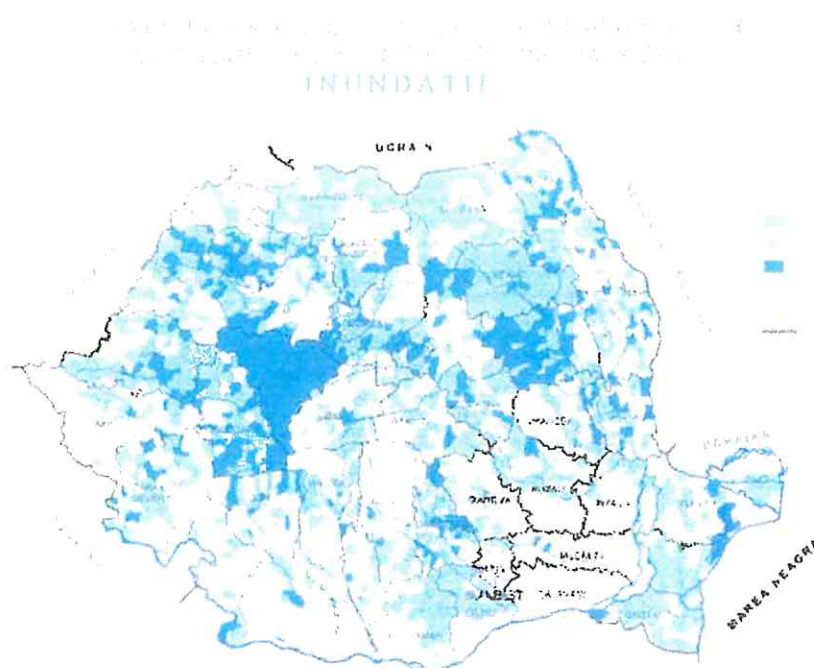
În vederea aprecierii cantitative a riscurilor naturale ce pot afecta zona studiată, vom analiza factorii care conduc la manifestarea unor fenomene de instabilitate:

- factorul litologic. În cadrul zonei de studiu propuse, sunt reprezentative terenuri recente, de natură loessoidă și aluvionară, având umiditate ridicată, consistență medie... redusă și compesibilitate ridicată sub acțiunea unor câmpuri de forțe.
- factorul geomorfologic. Terenul din zona studiată, se prezintă relativ plan, cu denivelări locale nesemnificative, orizontal sau slab înclinat. Nu se remarcă prezența unor zone cu versanți și văi aferente, sau zone în care apele meteorice se scurg haotic pe pantă și produc șiroiri.
- factorul hidrogeologic, caracterizat de oscilațiile nivelului apelor subterane, care pot ajunge în zona studiată, la cca. 1,0 m.

- factorul seismic. Zona studiată prezintă gradul 7,5 de intensitate macroseismică.

Având în vedere faptul că terenul studiat este situat în totalitate, în zona de terasă înaltă a fluviului Dunărea, riscul de inundare datorat revărsării unui curs de apă, este foarte redus, aproape inexistent.

Ca măsuri de prevenție, se recomandă realizare în zona construibilă, a unei sistematizări verticale corespunzătoare a terenului, prin amenajarea cotei acestuia, pentru colectarea, dirijarea, evacuarea apelor meteorice, către un emisar funcțional.

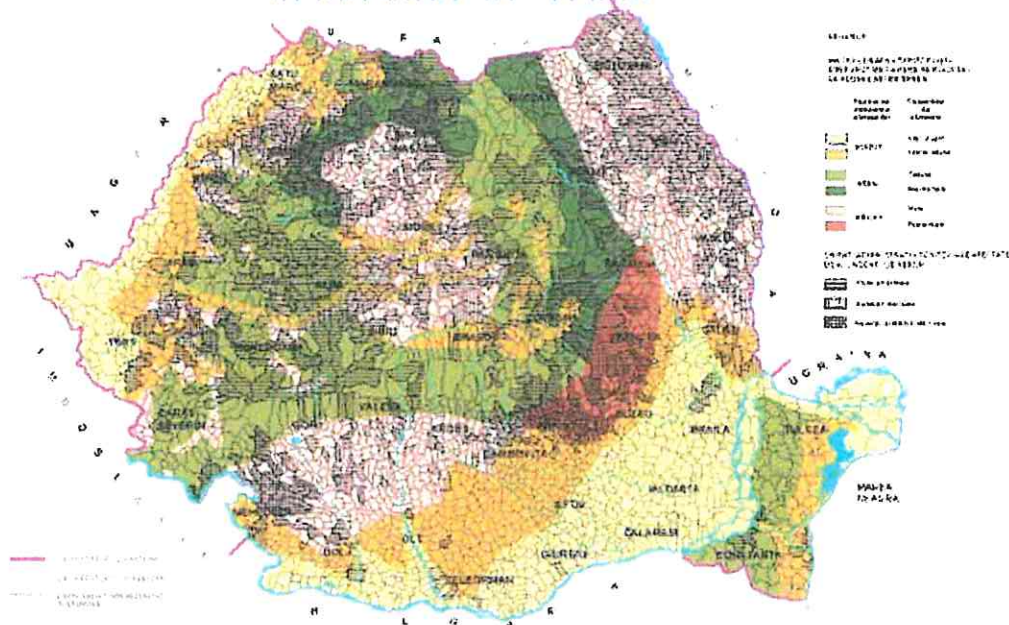


Din punct de vedere al riscului alunecărilor de teren, județul Brăila este situat într-o zonă cu potențial de producere a alunecărilor de teren, scăzut.

În cadrul zonei studiate, terenul din amplasament, se prezintă stabil.

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL **SECTIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL**

ALINICARE DE TEREN



Riscul geotehnic este determinat de două categorii de factori:

- factori legați de terenul de fundare, dintre care cei mai importanți sunt reprezentați de condițiile geotehnice din teren și apa subterană;
- factori legați de structură și de vecinătățile acesteia.

În conformitate cu prevederile “Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074-2022, obiectivul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat :

Factorii de avut în vedere		Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Total punctaj		11 puncte

La total punctaj, se adaugă 3 puncte, corespunzătoare zonei seismice ($a_g > 0,25g$), rezultând un număr de 14 puncte, pentru care corespunde categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Nr. crt.	Tip de risc geotehnic	Limite punctaj	Categoria geotehnică
1	Redus	6...9	1
2	Moderat	10...14	2
3	Major	15... 22	3

În urma analizei factorilor ce pot genera fenomene de insabilitate în zona propusă pentru studiu, se poate concluziona că din punct de vedere geotehnic, investiția propusă este realizabilă, în condițiile recomandate.

5. STRATIFICAȚIA TERENULUI

Terenul propus pentru realizarea obiectivului preconizat, se prezintă relativ plan și lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile.

Lucrările geotehnice executate în zona amplasamentului studiat, au evidențiat prezența unui strat superficial de sol vegetal și umpluturi etrogene, având o grosime cuprinsă între 0,9...1,2 m.

În continuare, se întâlnește un orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire la partea superioară, până la cca. 2,0 m adâncime, puternic umezit, cu consistență redusă sub această adâncime, alcătuit din loess argilos și loess prăfos galben, plastic consistent, până la 1,5 m adâncime și plastic moale... plastic curgător la partea inferioară, până la adâncimi de 6,6...7,5 m.

În baza pachetului eolian loessoid, se dezvoltă un orizont aluvionar, alcătuit din praf nisipos galben, imersat, plastic curgător și nisip prăfos galben, imersat, saturat, curgător, interceptat până la adâncimea de investigare de 8 m.

Stratul de loess interceptat, este sensibil la umezire la partea superioară, până la cca. 2,0 m adâncime, și se încadrează în grupa „A” a pământurilor sensibile la umezire colapsibile, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

Sub această adâncime, sensibilitatea la umezire este diminuată sub limita semnificativă, datorită umezirii puternice a stratului de loess, în contact cu pânza de apă freatică.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptat la adâncimi de 2,8...3,3 m de la cota terenului.

Sunt de așteptat oscilații sezoniere ale acestui nivel de $\pm 1,0$ m, influențate direct de regimul precipitațiilor, de pierderile de apă din rețelele hidroedilitare din zonă și de variațiile sezoniere ale nivelului apelor fluviului Dunărea.

Din studiile consultate, rezultă ca stratul de nisip se întâlnește până la 15,5...17,0 m adâncime, după care se dezvoltă un orizont aluvionar alcătuit din prafuri argiloase, argile prăfoase, în alternanță cu nisipuri prăfoase, având consistență redusă și compresibilitate ridicată, până la cca. 40...45 m adâncime. În baza pachetului aluvionar, se întâlnește un strat de nisip și pietriș, cu intercalații subțiri, argiloase, galben – cenușiu, saturat, reprezentat de „pietrișurile de Frățești”.

6. CARACTERIZAREA GEOTEHNICĂ A TERENULUI

Analizele de laborator efectuate asupra probelor de pământ prelevate din lucrările geotehnice executate în amplasamentul studiat, precum și din forajele executate anterior în zonă, au evidențiat următoarele valori ale principalilor indici geotehnici ai pachetului loessoid:

- umiditatea naturală, $w=20,0...27,5$ %;
- plasticitatea, $I_p=14,3...16,0$ %, $I_c=0,01...0,55$;
- gradul de umiditate, $S_r=0,40...0,95$;
- greutatea volumică, $\gamma=16,5...17,9$ kN/m³ în stare naturală și $\gamma_d=13,7...14,1$ kN/m³ în stare uscată;
- porozitatea, $n=46,5...49,6$ %;
- indicele porilor, $e=0,87...0,98$;
- modulul de deformare edometric, $M_{2-3}=73,1...90,9$ daN/cm² în stare naturală, și $M_{12-3}=42,1...68,9$ daN/cm² în stare inundat inițial;
- coeficienții de tasare specifică, $\epsilon_{p2}=3,1...4,2$ % (stare naturală), $\epsilon_{p2i}=5,6...8,1$ % (stare inundat inițial) și $\epsilon_{p3i}=9,2...11,1$ % (stare inundat inițial);
- unghiul de frecare internă, $\phi=17...19$ grade ;

- coeziunea, $c=0,15...0,20 \text{ daN/cm}^2$;
- tasarea specifică suplimentară prin umezire, $i_{m3}=3,7...5,0 \%$.

Apele freatice din zona amplasamentului, prezintă agresivitate sulfatică slabă față de betoane și betoane armate.

7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Terenul din amplasamentul studiat, se prezintă relativ plan, orizontal, lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile.

Terenul de fundare din zona studiată, cuprinde un strat superficial de sol vegetal și umpluturi eterogene neconsolidate, în grosime de $0,9...1,2 \text{ m}$, urmat de un orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire până la cca. 2 m adâncime, alcătuit din loess argilos și loess prăfos galben, plastic consistent, până la adâncimea de cca. $1,5 \text{ m}$ de la cota terenului și puternic umezit, cu sensibilitatea la umezire diminuată sub limita semnificativă și compresibilitate ridicată, interceptat până la $6,6...7,5 \text{ m}$ adâncime.

În baza pachetului loessoid, se dezvoltă un orizont semicoeziv, imersat, saturat, reprezentat de praf nisipos galben, plastic curgător și nisip prăfos galben, imersat, saturat, curgător.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptat la adâncimi de $2,8...3,3 \text{ m}$ de la cota terenului, având caracter oscilant sezonier, în limitele $\pm 1,0 \text{ m}$.

Orizontul loessoid prezintă porozitate ridicată, compresibilitate mare în stare naturală și în stare inundată, valori reduse pentru parametrii rezistenței la forfecare.

Aceste caracteristici pun în evidență deformațiile mari și neuniforme ce ar putea să apară sub acțiunea sarcinilor transmise de construcțiile preconizate și încadrează terenul de fundare din amplasamentul studiat, în categoria terenurilor de fundare dificile, care necesită măsuri de îmbunătățire în vederea fundării directe a construcțiilor.

Stratul de loess interceptat, este sensibil la umezire la partea superioară, până la cca. $2,0 \text{ m}$ adâncime, și se încadrează în grupa „A” a pământurilor sensibile la umezire colapsibile, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

Sub această adâncime, sensibilitatea la umezire este diminuată sub limita semnificativă, datorită umezirii puternice a stratului de loess, în contact cu pânza de apă freatică.

În conformitate cu prevederile “Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074-2022, obiectivul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Având în vedere natura terenului de fundare, slabele lui caracteristici fizico-mecanice, sarcinile transmise de viitoarele construcții terenului de fundare, poziția ridicată a nivelului hidrostatic și caracterul oscilant sezonier al acestuia, se recomandă, în vederea realizării obiectivului propus, studierea următoarelor soluții de fundare.

Pentru construcțiile cu destinația locuințe, având regim de înălțime P... P+2E, se recomandă fundarea directă, pe teren îmbunătățit cu un strat de umplutură de material granular compactat, având 0,5... 1,0 m grosime, realizat evazat față de lățimea fundațiilor, pentru a crea un orizont de fundare stabil și uniform, cu caracteristici geotehnice ameliorate.

Condiția de calitate a compactării stratelor de loess sau de balast, este realizarea unui grad de compactare $D_{med}=98\%$ și $D_{min}=95\%$ pe fiecare strat, de 20...25 cm grosime.

Materialul folosit la realizarea saltelelor de balast, va avea o granulație continuă și neuniformă ($U > 5$). Frațiunile peste 70 mm, nu vor depăși 15-20 % din volumul total.

Pe terenul astfel îmbunătățit, dimensionarea fundațiilor, se va face la o presiune convențională $p_{conv}=100...120$ kPa, la sarcini fundamentale aplicate centric.

Pentru realizarea drumurilor de acces, trotuarelor, aleilor pietonale, se va avea în vedere fundarea directă, prin intermediul unor sisteme rutiere standard, realizate din material granular compactat. Pentru dimensionarea acestora, se va considera tipul de pământ P4, tipul climateric I, regimul hidrologic 2b, modulul de elasticitate dinamic $E_p=70$ Mpa și coeficientul lui Poisson, $\nu=0,35$.

Definitivarea soluțiilor de fundare, optime din punct de vedere tehnico-economic, urmează a fi luată la următoarele faze de proiectare, după cunoașterea datelor complete privind sarcinile transmise în teren de construcțiile preconizate, structura de rezistență prevăzută, precum și condițiile geotehnice de detaliu din fiecare amplasament.

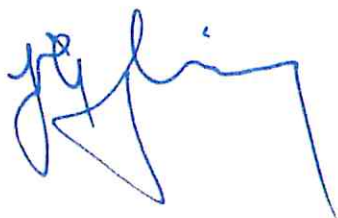
Menționăm că datele prezentate în acest studiu, au un caracter informativ și orientativ, valabile pentru lotizarea terenului și întocmirea documentației în fază PUZ, urmând ca pentru proiectul de execuție să se întocmească un studiu geotehnic aprofundat, bazat pe un număr corespunzător de lucrări geotehnice executate în amplasamentul construcțiilor, care să evidențieze stratificația de detaliu și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului, pentru

fundarea în condiții de siguranță a fiecărei construcții preconizate, în conformitate cu prevederile normativului NP 074-2022.

Încadrarea terenului la săpătură, conform indicatorului Ts-81, este următoarea:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| - umpluturi neconsolidate, | - teren mijlociu, cat. a II-a, |
| - loess galben, | - teren mijlociu, cat. I-âi. |

ÎNTOCMIT,
Pr. Gigica GHEORGHITĂ



VERIFICAT,
Ing. Titi GHEORGHITĂ

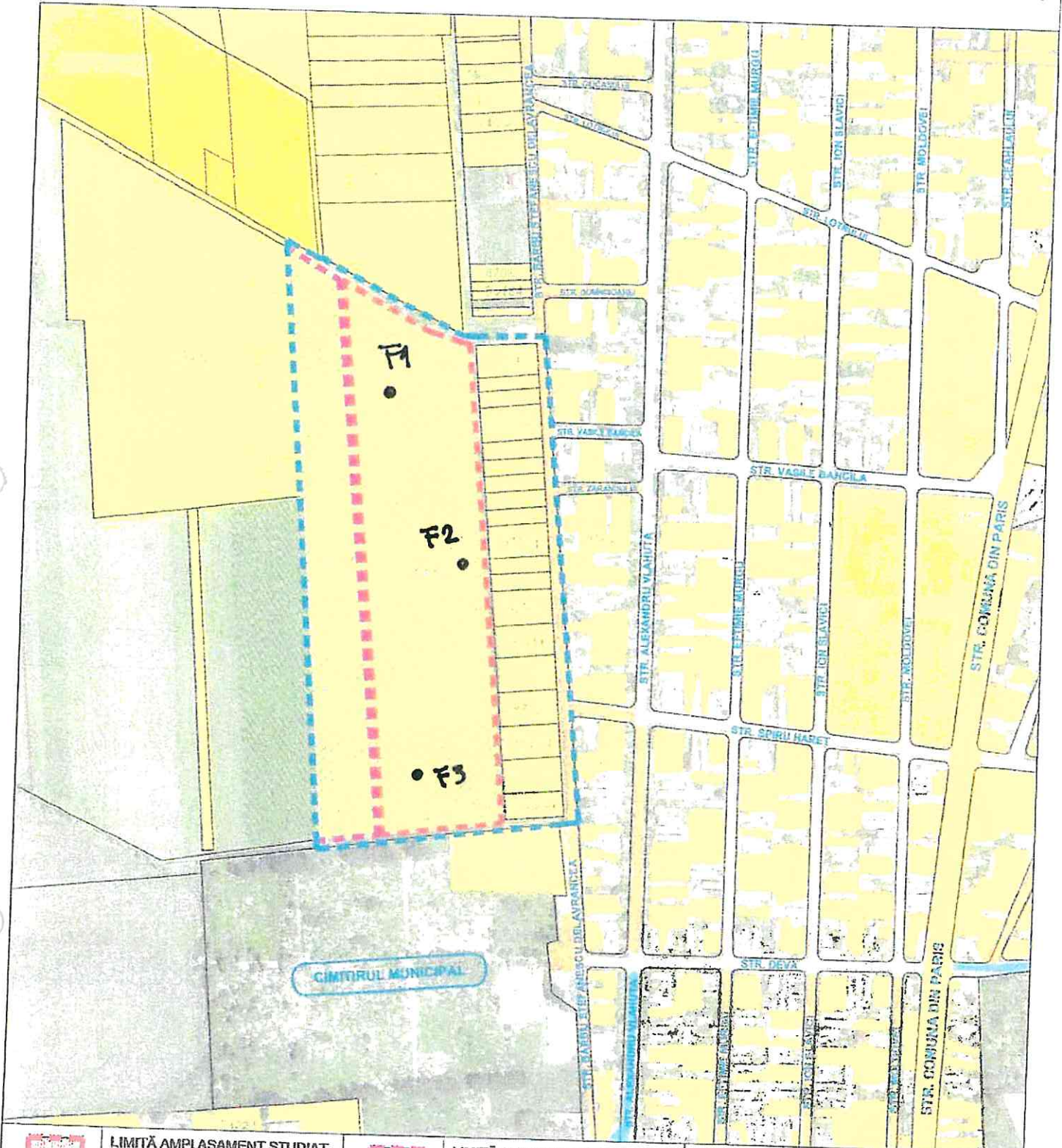
Verificator proiecte atestat MLPTL,
toate domeniile, cerința Af,
autorizație seria CAv, nr. M 06105





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U0.3



		LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT LOT 1				LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT LOT 2				LIMITĂ ZONA DE STUDIU	
BENEFICIAR MATEESCU MARTHA IOANA											
TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE											
NR. PR. 16 / 2022											
FAZA P.U.Z.											
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132											
TITLU PLANSA PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ											
NR. PL. U0.3											
SPECIFICATIE		SEMNTATURA		SCARA		DATA		DATA		DATA	
ȘEF PROIECT		ARB. MIHAELA PASCU		1:5000		AUGUST		2023		2023	
PROIECTAT		URB. MARIUS BACIU									
DESENAT		URB. MARIUS BACIU									
SOFTWARE LICENȚAT											

ROMÂNIA

JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

NR. 70813 din 20/04/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 473 din 20/04/2023

ÎN SCOPUL: LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) MATEESCU MARTHA IOANA, cu domiciliul*2) /-sediu/- în județul -, municipiul /-orașul/- comuna BUCUREȘTI, satul -, sector 1, cod poștal -, strada CRĂCIUN, nr. 12, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 70813 din 07/04/2023,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☐ construcții situat în județul BRĂILA, municipiul /-orașul/- comuna BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada T34, P263/4(P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), nr. LOT 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCİARĂ 98132, FIȘA BUNULUI IMOBIL, NR. CADASTRAL 98132,

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): - imobilul este format din teren ARABIL în suprafață de 26740 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 98132/07.04.2023;

servituți/ sarcini: - nu sunt;

situarea imobilului: - intravilanul municipiului Braila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate): - nu este cazul;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: - teren ARABIL;

destinații admise: destinații admise:

LMu - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI P - P+2 CU SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN;

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente sau propuse cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creștere organică a acestora, locuințe individuale de vacanță existente sau propuse cu regim P - P+2,

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- instituții și servicii publice;
- spații verzi amenajate;
- accese (pictonale, carosabile, parcaje).

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, in UTR nr. 27 cu POT max = 40% si CUT max = 0.90

- In conformitate cu documentatia anexata, se solicita dezmembrarea terenului cu suprafata totala de 26.740,00 mp;
- lotizarea va fi realizata in baza unei documentatii PUZ aprobata in CLM Braila, in conformitate cu PUG aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Braila nr. 2/2001, prelungit prin HCLM nr. 607/2018
- Planul Urbanistic Zonal va stabili reglementari specifice pentru parcelele respective, acoperind toate functiunile: locuire, institutii si servicii, unitati de productie si depozitare, cai de comunicatie, spatii plantate, pentru agrement si sport, destinatie speciala, gospodarie comunală, echipare edilitara. Are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Braila sau completeaza prevederile acestuia;
- se vor respecta prevederile R.G.U. conform HG nr. 525/1996 – republicata;
- zona va fi racordata la retele de utilitati publice, se vor executa drumuri interioare care vor fi racordate la strazi existente in zona;
- se vor respecta distantele minime fata de limitele parcelei prevazute de Codul civil privind scurgerea apelor pluviale si vederea directa si indirecta, conf. art 24 din RGU;
- se vor asigura trotuare pietonale, accese pietonale conform art. 26 din R.G.U., astfel conformate incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare;
- se vor asigura parcaje in limita parcelei, conform art.33 si Anexei nr.5 din RGU; suprafetele parcajelor se vor stabili in functie de destinatia si capacitatea constructiei conform Normativ P132-93;
- se vor asigura spatii verzi si plantate, conf. art. 34 si Anexei nr. 6 din RGU;
- se vor respecta conditiile din avizele si acordurile solicitate;
- cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de utilitati trebuiesc introduse in 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 performanta eneregetica a cladirilor si Ordinul nr.691/1459/28/10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanta energetica a cladirilor;
- se va respecta Ordinul 119/21.02.2014 – Ordin al Ministrului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de Igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /~~nu poate fi utilizat~~ in scopul declarat*4) pentru:
"LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE"

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire / de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: Agentia pentru Protectia Mediului - Braila, B-dul Independentei, nr.14, bl. B5, telefon 0239/616899.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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 direct afectați conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicată
- ☒ - aviz Direcția Tehnică - Serviciul UMMSCUP cu privire la accesul auto ;
- ☒ - aviz de oportunitate;
- ☒ - aviz Inspectoratul Județean de Poliție Brăila;
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- ☒ - studiu geotehnic;
- ☒ - documentație PUZ aprobată în CLM Brăila;
- 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

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRĂGOMIR



SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 274 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 89344 din 07/04/2023.

Achitat taxa de: 200 lei, pentru emitere în regim de urgență, conform Chitanței / O.P. nr. 89344 din 07/04/2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de 20/04/2023.

MEMORIU JUSTIFICATIV FAZA C.U.

DATE GENERALE

1. Denumirea:

LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

2. Amplasarea obiectivului si adresa

Municipiul Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT2
Judet BRAILA

3. BENEFICIARUL LUCRARII

MATEESCU MARTHA IOANA

Municipiul Bucuresti, strada Craciun nr.12, sector 1,

DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

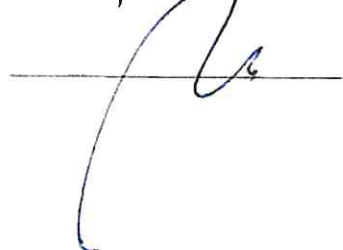
Imobilul este proprietatea subsemnatei conform actelor atasate, avand numarul cadastral 98132, înscris în Cartea funciară nr. 98132 si are suprafata de 26740 mp.

Terenul este situat in cartierul Chercea, tarla 34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT2 in apropierea strazii Barbu Stefanescu Delavrancea.

PROPUNERE

Prin prezenta documentatie se doreste dezmebrarea terenului in mai mult de 3 loturi in vederea construirii de locuinte.

Întocmit,
Mateescu Martha Ioana

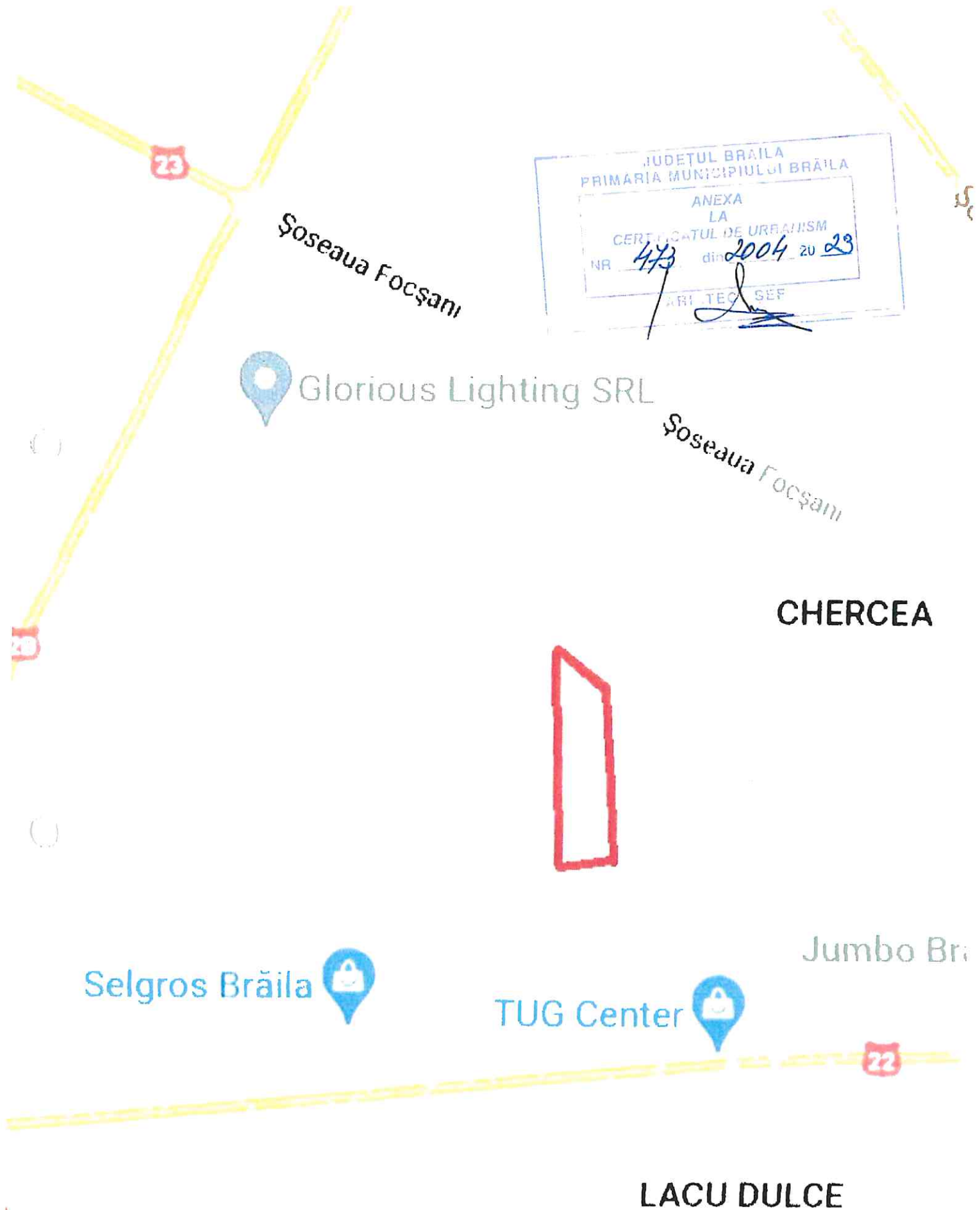


PLAN DE INCADRARE

JUDEȚUL BRAILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA



PLAN DE INCADRARE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

ADRESA: Municipiul Braila, cartea 34, parcela 263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3)
lot 2

JUDETUL BRAILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

NR. 473 din 2004 20 23

APROBAT DE

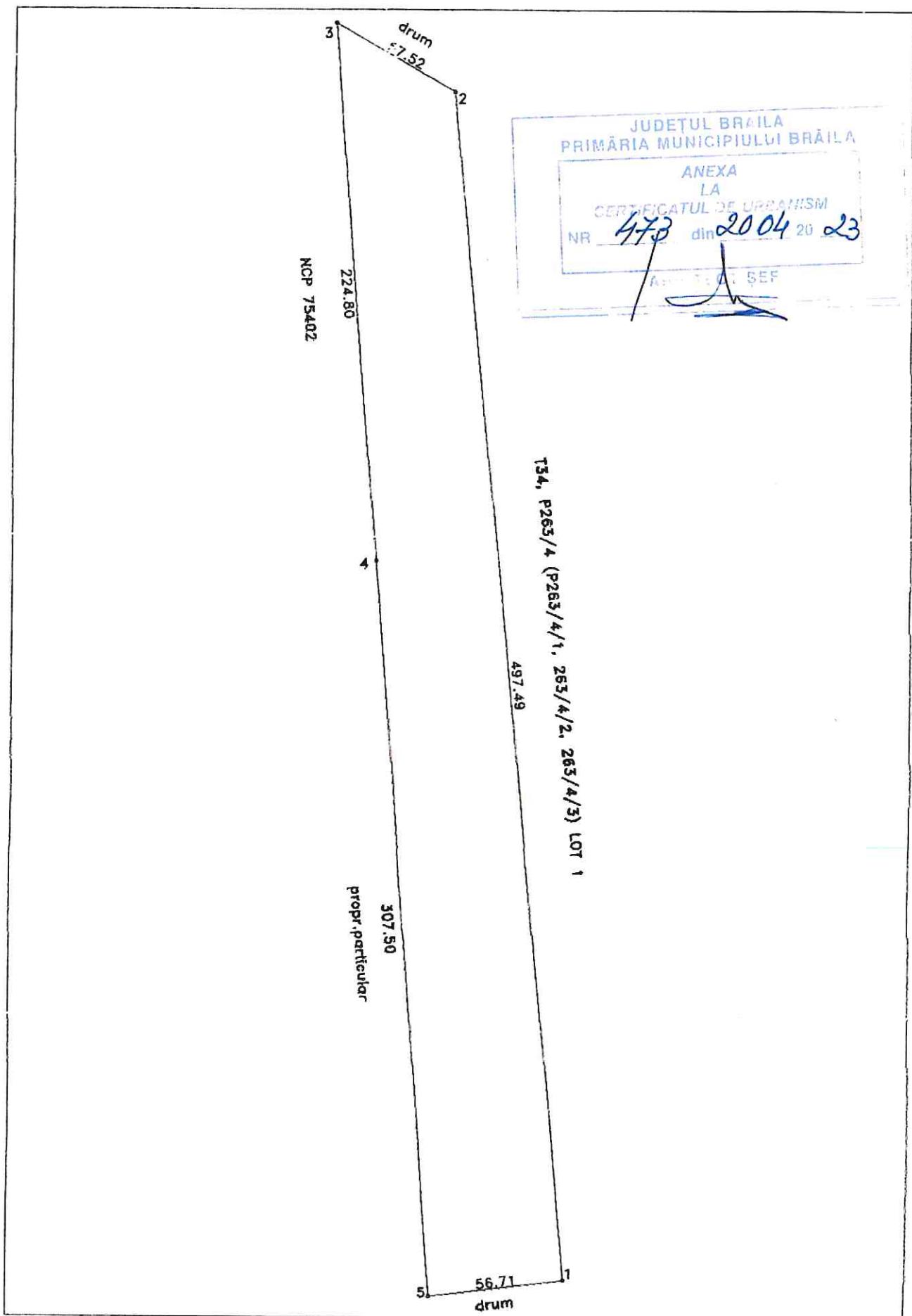


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

RGI 13865 22.02.222

Nr.cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului
0812	26740	Mun. Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 2
Cartea Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcels	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	26740	Imobil neimprejmuit.
TOTAL		26740	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL		-	-

Suprafata totala masurata=26740mp

Executant: SC Vadram Proiect SRL
SERIA: RO-B-J NR. 1475, CLASA III

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
Intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta
acestea cu realitatea din teren

Vasilica
Buzelan
2022.02.22
PFA VASILICA BUZELAN
SERIA RO-B-F NR. 0551, CATEG. A

Data: 21.02.2022

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrale si atribuirea numarului cadastral

Liliana
Semnatura si parafa Mihaela
Sirghie

Semnat digital de
Liliana Mihaela Sirghie
Data: 2022.02.02
15:22:43 +02'00'

Stampila BCPI



**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



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

Nr. 56168/10.10.2023

Către,

MATEESCU MARTHA - IOANA

Prin prezenta, va comunicam avizul de amplasament al companiei in scopul: **"LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE"**, in **mun. Braila, T34, P 263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), LOT 2, Cartea Funciara 98132, Nr. Cadastral 98132**, aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 473 din 20.04.2023, conform planurilor de incadrare in zona.

Mentionam ca nu exista retele apa-canal in exploatarea CUP Dunarea pe amplasamentul propus.

Prezentul aviz a fost aprobat in sedinta Comisiei Tehnice de Avizare din data de 10.10.2023, conform procesului verbal nr. 23223/10.10.2023 si este valabil un an de la data emiterii lui.

În cazul neînceperii lucrărilor în decursul acestui an este necesară obținerea altui aviz.

Anexăm cate un exemplar din planurile de incadrare.

Furnizarea serviciului de apa, respectiv prestarea serviciului de canalizare, nu se pot realiza decat in baza unui proiect unitar, care sa asigure serviciile mentionate pentru toate loturile din **mun. Braila, T34, P 263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), LOT 2, Cartea Funciara 98132, Nr. Cadastral 98132**.

Proiectul va fi elaborat de catre un proiectant autorizat si va necesita avizul companiei.

Director General,
Ing. Silviu MANGIUREA



Şef Serviciu Tehnic
Ing. Sanda DRAGU

Intocmit
Sing. Vlaicu Marioara

PLAN DE INCADRARE



Soseaua Focșani

Glorious Lighting SRL

Soseaua P.

S. APA

Nu sunt condiții
de apă adiacentă
cuprinsă de
amplasament
03.10.2013

SERVICIUL TEHNIC

PLANUL

În acest proiect
se expună
pentru
25.09.2013

ERVA

Selgros Brăila

TUG Center

Soseaua Râmnicu Sărat

PLAN DE INCADRARE

Șoseaua Focșani

4/3 2004 - 23

Șoseaua

CHERCEA

S. C. T. M.
Nu este necesar
pe exploatarea cuplurilor
pe amplasamentul dat
28.09.2023

S. A. P. A.
Nu sunt conduse
de APA ADRIANA
CUP DUNA REA PE
AMPLASAMENTUL DAT
03.10.2023

SERVICIUL TEHNIC

Las. RM. JARAF

LACU DULCE



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Braila

			
Distribuție Energie Electrică România Sucursala Braila			
Intrare / Iesire Nr.	Ziua	Luna	Anul
296635	02	10	23

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 1476722 / 14534157

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J09/127/2002

www.distributie-energie.ro

Către MARTHA-IOANA MATEESCU,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020230912812 / 26.09.2023 pentru obiectivul : LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE de la adresa: BRAILA, sat -, strada BRAILA, nr. T34 P263/4, bloc P263/4/1, etaj 263/4/2, apartament 263/4/3 L2, cod postal 810503, numar cadastral 98132, județul BRAILA.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020230912812 / 26.09.2023

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor 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 20.04.2024, 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. 473 / 20.04.2023
6. Tariful de emisie a avizului de amplasament este 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 zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, 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 / J09/127/2002

www.distributie-energie.ro

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

Pe amplasamentul propus de dumneavoastră nu există rețele electrice subterane sau supraterane care aparțin DEER – Sucursala Braila.

Mentionăm că aveți obligația de a respecta distanțele minime admise față de rețelele electrice de distribuție din zonă, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019 cu modificările și completările ulterioare.

Se vor avea în vedere următoarele reguli privind amplasarea utilitatilor:

- respectarea zonelor de protecție și siguranță 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.

Vă informăm că rețelele electrice de distribuție din zonă 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 dumneavoastră. Cu cel puțin 48 ore înainte de începerea lucrărilor se va solicita asistența tehnică din partea DEER – Sucursala Braila.

Director Sucursala BRAILA
STEFAN RADULESCU

Sef S.A.R. BRAILA
SILVIA DANIELA
SACARISEANU

Intocmit
Mihaela Rodica Cautes

Stefan
Radulescu

Semnat digital de
Stefan Radulescu
Data: 2023.09.27
14:49:15 +03:00



**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 / J09/127/2002

www.distributie-energie.ro

FIȘĂ DE COEXISTENȚĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020230912812 / 26.09.2023, pentru obiectivul LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, amplasat în județul BRAILA, localitatea BRAILA, sat -, strada BRAILA, nr. T34 P263/4, cod postal 810503, numar cadastral 98132, depusă de către MARTHA-IOANA MATEESCU, județ MUNICIPIUL BUCURESTI, localitatea SECTORUL 1, strada CRACIUN, nr. 12, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 010598

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 – Sucursala 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 cu modificările și completările ulterioare.
- Se vor avea în vedere următoarele reguli privind amplasarea utilitatilor:
 - respectarea zonelor de protecție și siguranță 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.
- Vă informăm 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 înaintea începerii lucrărilor se va solicita asistența tehnică din partea DEER – Sucursala Braila..

Semnătură Șef COR M.T./J.T.

SEF S.A.R.

ING.SILVIA DANIELA SACARISEANU

Întocmit

EC.MIHAELA RODICA CAUTES

(2) COR MT/JT, propune:



**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. 112/352/2002 / JO9/13/2002

www.distributie-energie.ro

Semnătură

-

Întocmit

-

(3) COR MT/JT, propune:

Semnătură

-

Întocmit

-

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

ADRESA: Municipiul Braila, cartea 34, parcela 283/4 (P.283/4/1, 283/4/2, 283/4/3)
lot 2

S.D.E.C. L. 37
CERTIFICAT DE
INSTALATII ELECTRICE
AVIZ DE AMPLASAMENT

15.09.2023

Nu sunt GJ, GA DEEP BR
pe omplodament propus

[Signature]



473 2004 23
[Signature]

Directia Operațională
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Maria Dumitrache

MATEESCU MARTHA IOANA

Str. Crăciun, nr. 12,
Sector 4, Mun. București,

Nr/data 7872-318 541 019/09.05.2023

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 7872-318.541.019 din 06.05.2023, privind elaborarea avizului de amplasament în scopul declarat de autorizare lotizare teren în vederea construirii de locuințe - în mun. Brăila, str. T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), Lot 2, nr cadastral 98132, jud. Brăila, urma analizei documentelor, va restituim planul de situație scara 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. / elaborat de MATEESCU MARTHA IOANA completat cu datele solicitate și va comunicăm următoarele:

Conform planului de situație prezentat, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Dstrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR”) nu deține rețea de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz, unde a fost evidențiată și o soluție de proiectare rețea distribuție aflată în faza de proiectare/ execuție la solicitarea unei terțe părți.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie

Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, în conformitate cu **Regulamentul** privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poșta/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru www.distrigazsud-retele.ro.

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL

Cu mențiunile.

1. Prezentul aviz nu este valabil pentru lucrări de execuție bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) Pentru obținerea avizelor DGSR este necesar să depuneți o documentație specifică, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia
2. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPPE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a

gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003

3. Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia.
4. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003 numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. 473 din 20.04.2023 eliberat de Primăria Municipiului Brăila.

Lailla DUCOUSSO EL HIMA

ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ

Maria DUMITRACHE

Asistent Șef Exploatare

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: plan de situație sc. 1:500
plan GIS DGSR,
Factura fiscală nr. 1904911349

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr.cadastral Suprafata masurata(m ²)	Adresa imobilului
26740	Mun. Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 2
Adresa functionarilor	UAI BRAILA

masura Dumitrescu
7872/318541019
0906223

Intaririle propuse nu afecteaza rețeaua de distribuție gaze naturale
Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale - a se consulta plan GIS
Aviz 7872-318541019/09.05.2023





ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/8926/1997
Sediu social: Calea Victoriei nr. 35, 010061, Sector 1, București, România.
Direcția Executivă TEHNOLOGIE ȘI INFORMATICĂ ROMANIA
Divizia MANAGEMENT SERVICII SUPOORT & REȚEA ROMANIA
Departamentul PROIECTARE ȘI IMPLEMENTARE REȚEA PASIVĂ
Compartimentul INVENTAR DE REȚEA

CIF: RO427320

Data: 20.06.2023

Numar de înregistrare: 100/05/03/01/B/BR/218

Către: MATEESCU MARTHA IOANA

Adresa: București, str. Crăciun, nr.12

AVIZ FAVORABIL

Ca urmare documentației dvs. depusă la ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - BRĂILA înregistrată sub nr. 100/05/03/01/B/BR/218, privind lucrarea:
"Lotizare teren în vederea construirii de locuințe. T 34, P 263/4 (P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), 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, ORANGE 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, ORANGE 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 ORANGE 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 ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - Brăila - telefon 0239 604550, fax 0239 626239 pentru stabilirea de comun acord a noilor condiții de amplasare.

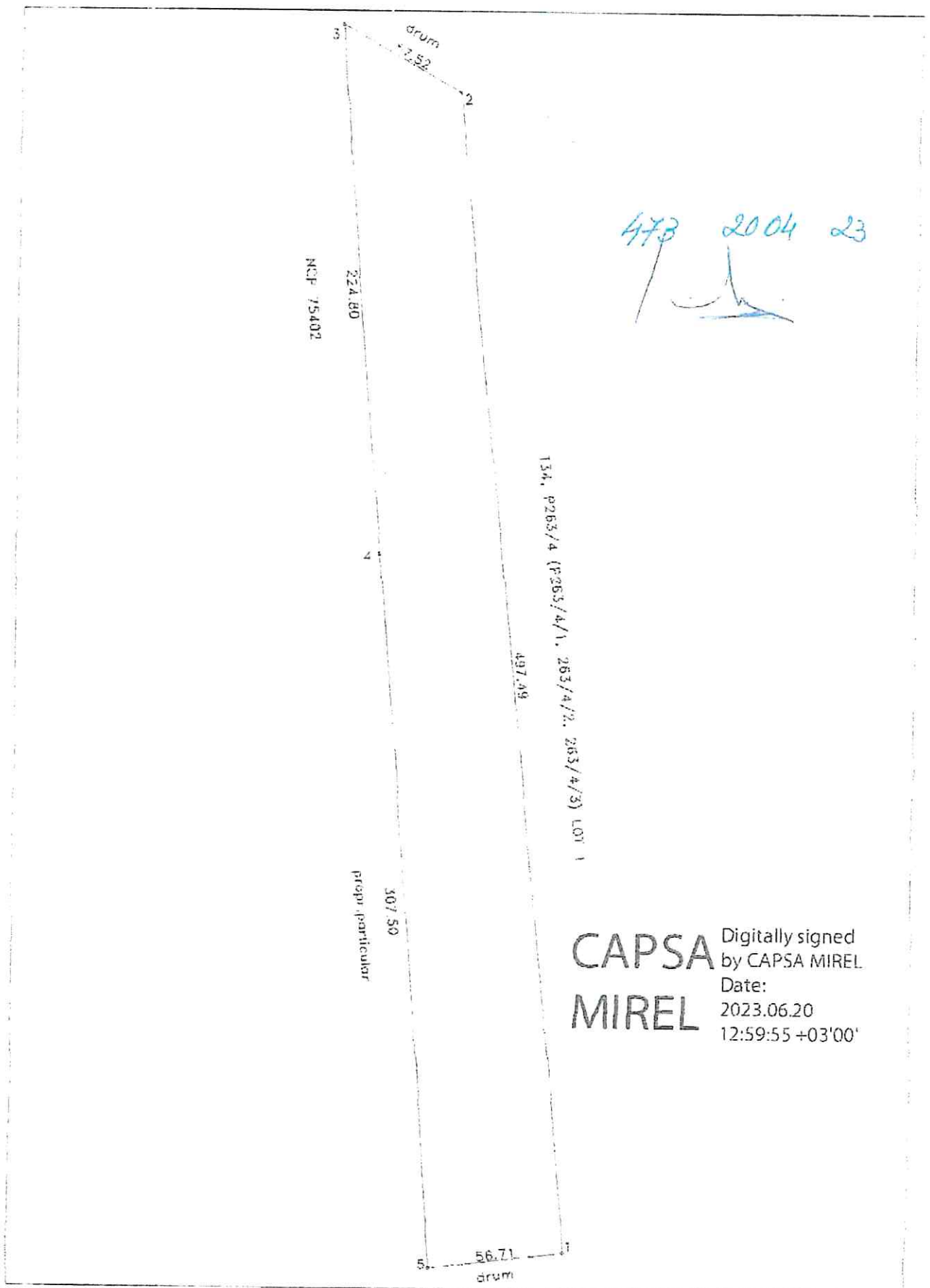
Responsabil eliberare Avize Tehnice

CAPSA
MIREL

Digitally signed
by CAPSA MIREL
Date:
2023.06.20
12:59:08 +03'00'

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Nr.cadastral: Suprafata masurata(mp)		Adresa imobilului	
26740		Mun. Braila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 2	
Cartea Funciara nr.		UAT	BRAILA



CAPSA Digitally signed
by CAPSA MIREL
MIREL Date:
2023.06.20
12:59:55 +03'00'

Nr. 8681 din 15.09.2023

MATEESCU MARTHA IOANA

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

S-a incasat suma de 33,50 lei, cu chitanta 51810 15.09.2023 reprezentand tariful pentru eliberare documente, instituit in conformitate cu HCLM nr. 650/25.11.2021 si Decizia nr. 21/29.12.2006, emisa de SUPAGL Braila.

“AM PRIMIT UN EXEMPLAR ORIGINAL”

Data

Intocmit.

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



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

NESECRET

Nr. 1.007.101 din 26.09.2023
Exemplar 1 / 2

Către,

Doamna Mateescu Martha-Ioana

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Dunărea” al județului Brăila cu nr. 1.007.101 din 28.08.2023 prin care solicitați un punct de vedere pentru documentația **“Lotizare teren în vederea construirii de locuințe”**, amplasat în municipiul Brăila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), Lot 2, număr cadastral 98132, vă comunicăm că în urma analizării documentației de urbanism, întocmită pentru FAZA P.U.Z. de către S.C. IMBACIU ARHITECTURTĂ S.R.L., urbanist arhitect Mihaela Pascu, proiect nr. 16/2022, *suntem de acord cu acest proiect la FAZA P.U.Z., cu condiția ca la edificarea construcțiilor să se respecte prevederile art. 1.1.2 din Normativul P118-99 – Normativul de siguranță la foc a construcțiilor.*

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. 372 / 06.11.2023.

NOTIFICARE

Către,

MATEESCU MARTHA IOANA

Localitatea București, sector 1, str. Craciun nr. 12

Urmare a cererii dvs., înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 372/23.10.2023 prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul „**LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**”, în baza Certificatului de Urbanism nr. 473 din 20.04.2023 eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila, pentru amplasamentul din Municipiul Brăila, T34, P263/4 (P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 2, (CF/NC 98132) evaluând documentația depusă (referat nr. 488/12.09.2022), referitor la această investiție, vă notificăm:

➤ 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 Ordonanței nr. 7/2023 și a H.G. nr. 971/2023 (*treptarea 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;

- se va asigura ca amplasamentul clădirilor destinate locuințelor să se încadreze în cerințele art. 2 din Cap.1- **Norme de igienă referitoare la zonele de locuit din OMS nr. 119/2014, cu modificări**, în eventualitatea în care în proximitatea acestora există unități care deslășoară activități ce pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc. (activități ce se încadrează în art.11 și 5 din OMS 119/2014, cu modificări);

- 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.

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. 473 din 20.04.2023, 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 VLS. CIOCHINĂ



Medic sef,
Dr. Valerică AVRAM

142

Red. Dist
As. Zănet E.
02.11.2023



NR.159349/20.11.2023

ACORD PENTRU EXECUTIE CALE DE ACCES

NR. 59 din data 20.11.2023

Ca urmare a cererii înregistrată la sediul Municipiului Braila sub nr.159349/16.10.2023 adresată de Mateescu Martha - Ioana, cu domiciliul în Bucuresti, str. Craciun, nr. 12, sector 1, se emite **acordul pentru executia caii de acces** aferente lucrării de „Lotizare teren în vederea construirii de locuințe”, la adresa T34, P263/4(P263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) lot 2, Braila, beneficiar: Mateescu Martha - Ioana, conform Certificatului de urbanism nr. 473/20.04.2023 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 executată 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 parcuri neautorizate;

și a următoarelor condiții generale:

- respectarea condițiilor stabilite prin Regulamentul privind emiterea avizelor pentru executia lucrărilor care afectează suprafețe ale domeniului public sau privat al Municipiului Braila, condițiile de refacere a suprafețelor afectate și obligațiile beneficiarului la terminarea lucrărilor, aprobat prin HCLM nr.742/27.12.2021;
- respectarea condițiilor stabilite prin avizul nr. 1092763/02.10.2023 emis de Poliția Municipiului Braila-Biroul Rutier.

Valabilitate: 19.04.2024.

Achitat taxa de 26 lei cu chitanța nr. 170237/23.11.2023

PRIMAR
VIOREL MARIAN DRĂGOMIR



DIRECTOR EXECUTIV DT.
TERMEGAN MARIUS

SEF SERVICIU
IVANCIU DIANA

ÎNTOCMIT
CHERSUNARU RODICA

ROMÂNIA
Județul BRĂILA
Primăria Municipiului BRĂILA
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **MATEESCU MARTHA IOANA**, reprezentată de cu domiciliul/sediul*2) în județul -, municipiul/orașul/comuna **BUCUREȘTI** satul -, sectorul 1, cod poștal - **STR. CRĂCIUN**, nr. 12, et. -, ap. -, telefon/fax -. e-mail -, înregistrată la nr. 201985 din 06.12.2023

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 08 din 18.04.2024

Planul Urbanistic Zonal pentru*3): LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

generat de imobilul *4): T34, P 263/4, (P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), LOT 2

Imobilul este format din teren în suprafață de 26740 mp+50470 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 98132/15.05.2023

Inițiator: **MATEESCU MARTHA IOANA**

Proiectant: **S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L. – URB. MARIUS BACIU**

Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **ARH. PASCU MIHAELA**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în intravilanul Municipiului Brăila în partea vestică, se află în apropierea str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, are o suprafață de 110557 mp și este delimitată astfel:

Nord – Drum de exploatare;

Sud – Cimitir Municipal;

Est – Str. Barbu Șt. Delavrancea;

Vest – Proprietate privată N.C.P. 75402;

Prevederi P.U.G. - R.L.U., aprobate anterior prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/2001, prelungită prin H.C.L.M. nr. 16/2011, H.C.L.M. nr. 36/2012, H.C.L.M. nr. 430/2015 și H.C.L.M. nr. 607/2018:

UTR nr. 27, P.O.T. max = 40 % și C.U.T. = 0,90

- retragerea minimă față de aliniament = 0,60 m, conform Codului Civil și normelor tehnice în vigoare;

- retrageri minime față de limitele laterale = 0,60 m, conform Codului Civil și normelor tehnice în vigoare;

- retrageri minime față de limitele posterioare = 0,60 m, conform Codului Civil și normelor tehnice în vigoare;

L- ZONA REZIDENȚIALĂ

L1a – Locuințe individuale pe parcel cu regim redus de înălțime (P-P+2 E) pe un parcelar constituit situate în țesut urban constituit/parcelar ordonat;

L1b – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) pe un parcelar în curs de constituire situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat;

P.O.T. max = 50 %, C.U.T. max = 1,10;

Utilizări admise: (L1a, L1b)

- 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, conform normelor de specialitate;

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, 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 ora 22.00; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- 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 parcel;
- 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;

Utilizări interzise, (L1a și L1b):

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de personae și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau 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 prele 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 arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de 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 apelor meteorice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

L1a – clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;

- la intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de min. 8,00 m pe străzile de categoria I, a-II-a și de 5,00 m pe străzi de categoria a II-a;

L1a – înșiruit – 3,00 m;

Cuplat/izolat – 4,0 m la străzi categoria III, IV;

5,0 m la străzi categoria I, II;

L1b – înșiruit – 4,0 m;

Cuplat/izolat – 5,0 m;

- se admite micșorarea acestei retrageri min. 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 max. 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare:

- 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;

Retrageri față de limitele laterale:

L1a și L1b – înșiruit: - ;

- cuplat/izolat: H/2 sau min. 3,0 m;

Retrageri față de limita posterioară:

L1a și L1b: - înșiruit: min. 3,0 m;

cuplat/izolat: min. 5,0 m;

- retragerile de mai sus se aplică numai construcției principale ale lotului, pentru construcțiile secundare, (anexe, foisoare) se va respecta Codul Civil cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m;

- 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 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.

Circulații și accese:

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4,0 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 min. 2,5 m;

- 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 0,50 m față de aceste

circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 m 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.

Accesul pe amplasamentul studiat se realizează prin partea de est a acestuia, din str. Barbu Ștefănescu Delavrancea.

Echipare tehnico-edilitară:

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, rețele ce vor fi amplasate în subteran, conform legislației în vigoare și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului R.L.U.

Alimentarea cu apă și canalizare:

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și canalizare;
- 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 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;
- se va avea în vedere și posibilitatea amplasării de hidranți conform normelor în vigoare în propunerea de extindere a acestei rețele;

Alimentarea cu energie electrică:

- toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;

Telecomunicații:

- se va asigura posibilitate racordării clădirilor la sistemele modern 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 piloneți zăbreliți, (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

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 electric, 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;

Reglementări fiscale specifice conform legislației în vigoare;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.02.2024 se avizează **favorabil/nefavorabil** Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia **fără condiții**.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșele de situație și reglementări urbanistice, anexate și vizate spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 473 din 20.04.2023, emis și prelungit de Primăria Municipiului Brăila.

Arhitect-șef**),
CORINA ELENA ANGHELESCU

*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;

- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

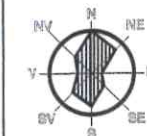
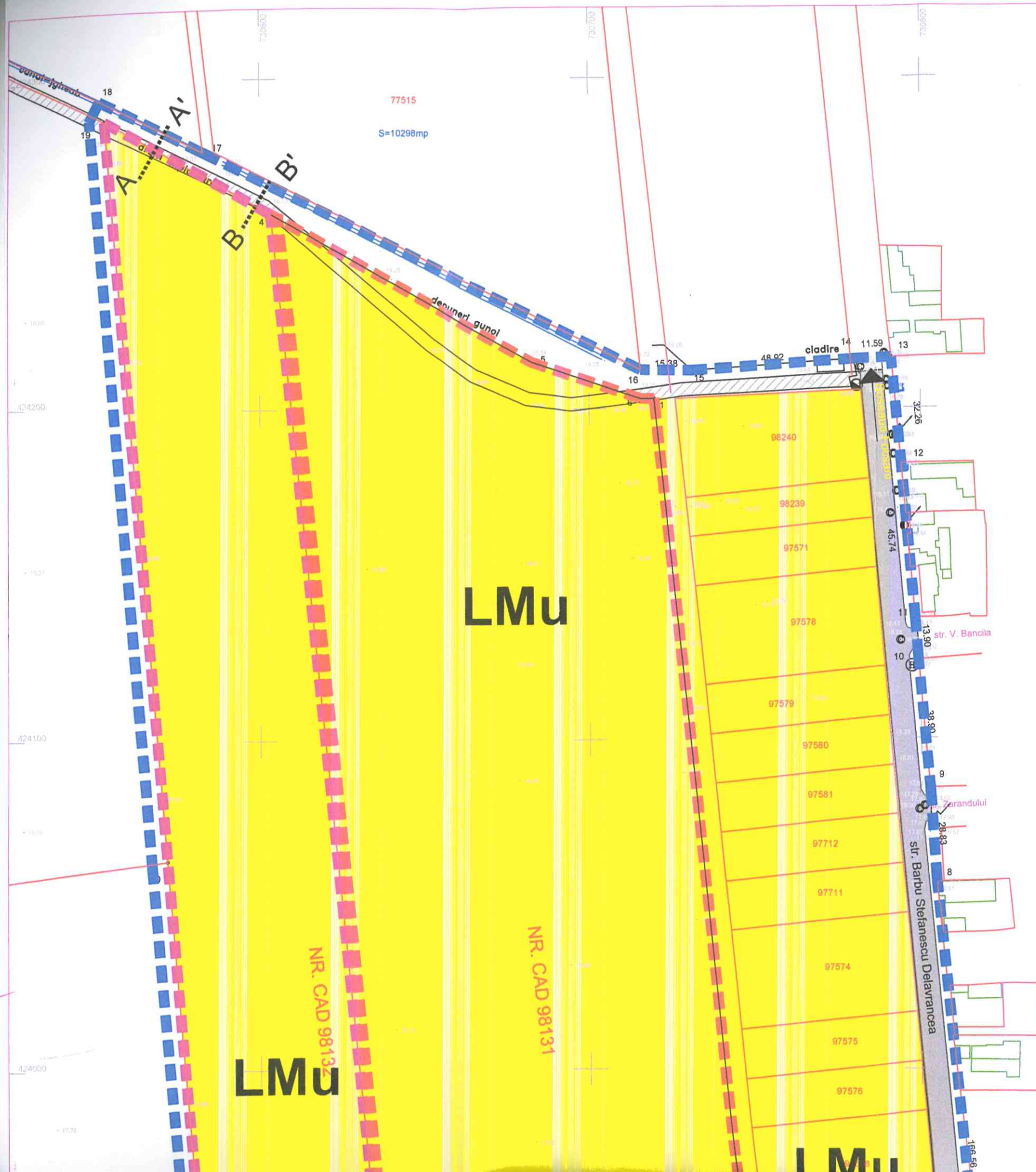
- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, "pentru arhitectul-șef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

F-PO-09-16.02.01/rev.0



SITUATIA EXISTENTA

U1.2

LEGENDA

	LIMITA ZONA DE STUDIU PROPU SA SUPRAFATA
	LIMITA LOT 1 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 50 470 mp
	LIMITA LOT 2 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 26 740 mp
	LMu - ZONA DE LOCUIRE REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBANA
	DRUM DE PAMANT
	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
	ZONA DE PROTECTIE CIMITIR

DISFUNCTIONALITATI

Zona studiată prezintă mai multe disfuncționalități semnificative și anume:

- Infrastructura stradală se află într-o stare precară, cu strada principală neasfaltată și deteriorată, ceea ce afectează accesibilitatea și confortul locuitorilor.
- De asemenea, lipsa de amenajări pietonale și spații verzi organizate pe lângă strada principală și în restul zonei studiate reduce calitatea mediului urban și posibilitățile de recreere pentru comunitate.
- Drumurile de exploatare din interiorul zonei, acoperite de pământ și vegetație spontană, sunt greu accesibile și întreținute necorespunzător. Această situație limitează potențialul de dezvoltare urbană și rezidențială al zonei, creând provocări semnificative în ceea ce privește planificarea urbană și investițiile necesare pentru modernizare și îmbunătățirea condițiilor de viață.
- Tendința populației de a arunca gunoiul în zonele neamenajate contribuie la crearea unui mediu insalubru, afectând atât estetica zonei, cât și sănătatea publică.

PRIORITATI

Infrastructură și accesibilitate:

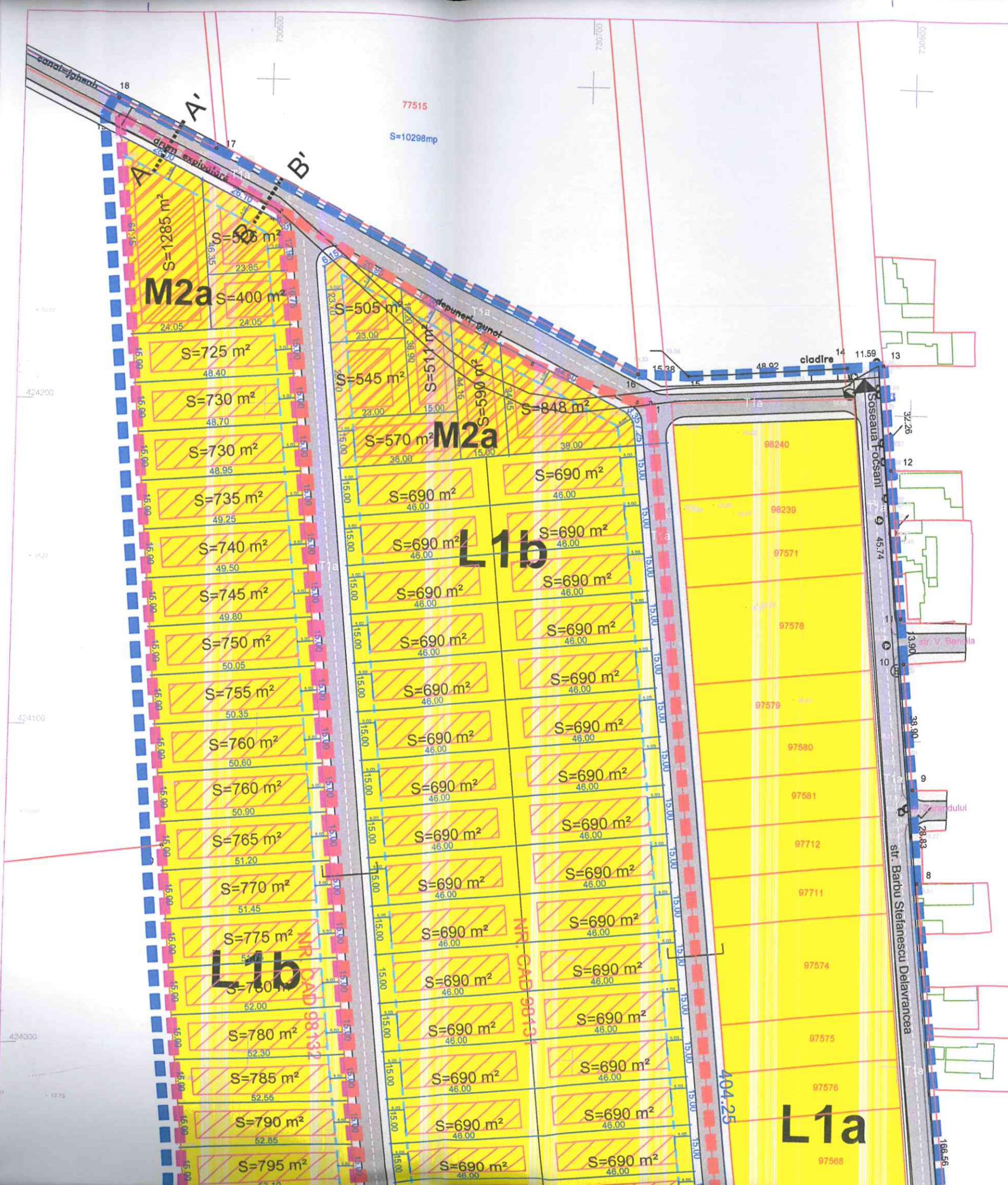
- Asfaltarea și modernizarea străzii Barbu Ștefănescu Delavrancea pentru a îmbunătăți accesibilitatea și confortul locuitorilor.
- Modernizarea și asfaltarea drumului de exploatare pentru a asigura accesul facil către lotizări.

Gestionarea vegetației și aspectului terenului:

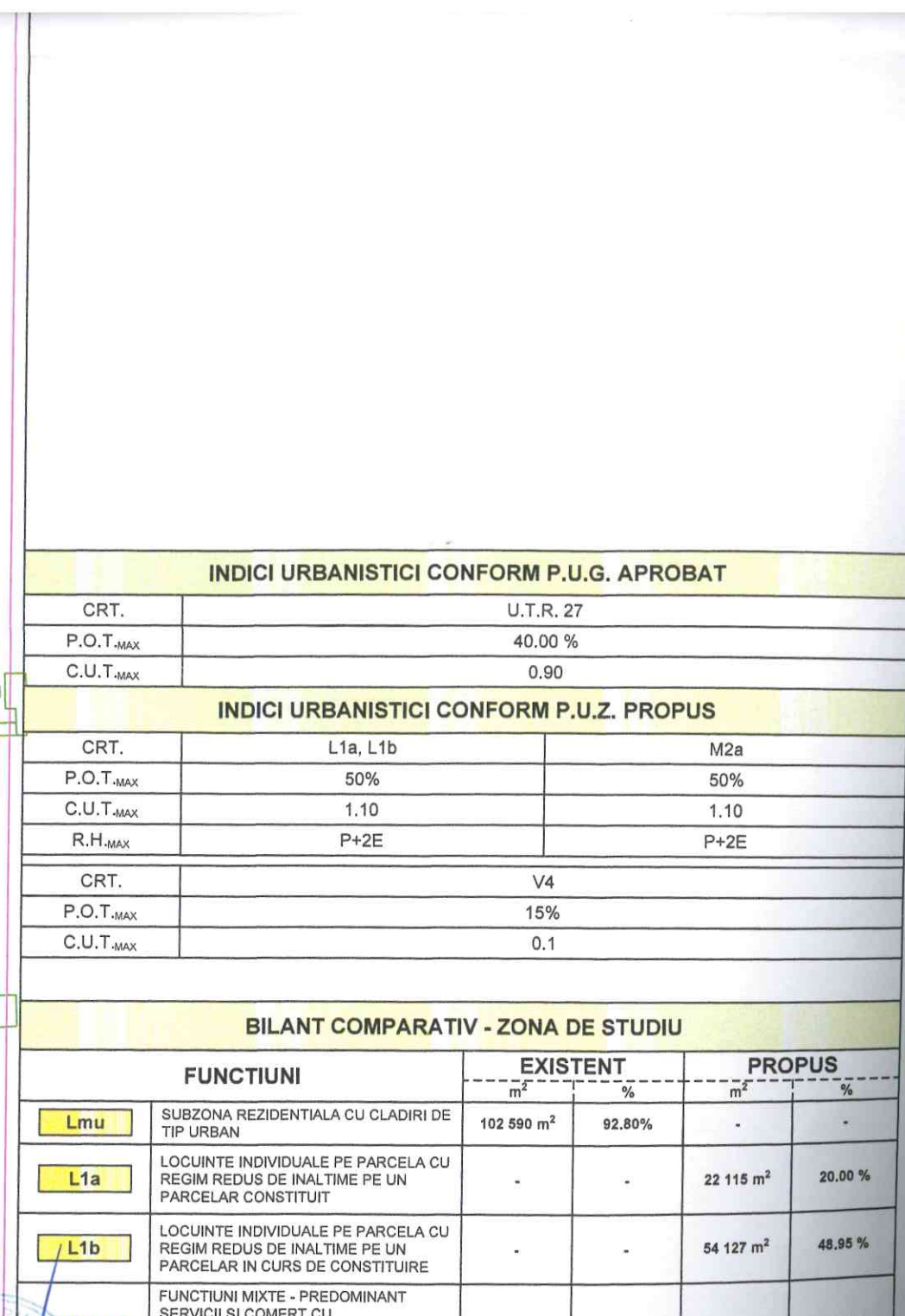
- Efectuarea lucrărilor de îngrijire a terenului și gestionare a vegetației spontane pentru a crea o imagine mai ordonată și îngrijită.

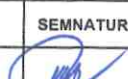
Igiena și mediu sănătos:

- Implementarea măsurilor de gestionare a deșeurilor și curățenie regulată pentru a îmbunătăți calitatea mediului și a evita riscurile pentru sănătate.



REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE U2.1	
LEGENDA	
	LIMITA ZONA DE STUDIU PROPUSA SUPRAFATA
	LIMITA LOT 1 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 50 470 mp
	LIMITA LOT 2 CE GENEREAZA P.U.Z. SUPRAFATA = 26 740 mp
	L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR CONSTITUIT
	L1b - LOCUINTE INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME PE UN PARCELAR IN CURS DE CONSTITUIRE
	M2a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT CU ACCESIBILITATE MEDIE SI BUNA, PE PARCELAR CU POSIBILITATI DE RE-PARCELARE
	V4 - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI DE PROTECȚIE
	CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
	EDIFICABILE PROPUSE
	ALINIAMENT - RETRAGERE 5,00 m
	ZONA DE PROTECTIE CIMITIR - 50 m - conf. ORDIN 981 / 1994



		BENEFICIAR MATEESCU MARTHA IOANA	
TITLU PROIECT LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE		NR. PR. 16 / 2022	
SEMNATURA 		SCARA 1:1250	
DATA FEBRUARIE 2024		TITLU PLANSĂ REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	
		NR. PL. U2.1	

NR.	X	Y
1	424203.01	730719.37
2	423778.00	730762.97
3	423764.24	730653.40
4	424259.21	730603.40
5	424214.08	730682.67
6	424203.03	730715.30

M2a	PARCEL FUNCTIU SERVICIU ACCESIB PARCEL RE-PARC
V4	SUBZON PROTEC
T1a	CAI DE CO (circulații au acestora)
Suprafață	LIMITA Z SUPRAFA

IMBACIU
arhitectura

SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
ŞEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:1250
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		FEBRUARI 2024

BENEFICIAR
MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT
**LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE**

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT
1 | LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132

TITLU PLANSĂ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

NR. PR.
16 / 2022

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.1

Aprobat,
Primar,
Viorel Marian IIRACOMIR
(numele, prenumele și semnătura)

Ca urmare a cererii adresate de Mateescu Martha Ioana, cu domiciliul/sediul în, municipiul/orașul/comuna București, satul, sectorul, cod poștal, Str. Crăciun nr.12, bl....., sc....., et....., ap....., telefon reprez. al, e-mail, înregistrată la nr. 95938 / 08.06.2023, 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. 9 din 2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru:
Lotizare Teren în Vederea Construirii de Locuințe
Generat de imobilul: T34, P263/4 (P263/4/1, P263/4/2, P263/4/3), Lot2 CF. 98132, 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 : drum exploatare , la Sud: Cimitir Municipal, la Est: str. Barbu Ștefănescu Delavrancea, la Vest : Nr. cad 75402.

2. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti:

- Zona Rezidențială: L

- 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: (L1a, L1b)

- 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.

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, 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 să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- 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.

- în L1b - realizarea locuințelor noi în aceste U.T.R-uri 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/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

Utilizări interzise:

- 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 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; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a

deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselecție; 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:

Regim de construire	Dimensiune minimă L1a*		Dimensiune minimă L1b (noi)	
	Suprafață mp.	Front m.	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	12	200	12
Izolată	250	12	250	12

* toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.

- în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m și/sau o suprafață a parcelei mai mică de 150 mp se va solicita P.U.D. prin care se va demonstra posibilitatea edificării construcției.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- în utr L1a - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- la intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile în subzona L1a, L1b:

Retragerea minimă față de aliniament	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
	3,0m*	4,0m - la străzi de categoria III, IV 5,0m - la străzi de categoria I, II*		4,0m	5,0m	

- *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 calcan vizibile.
- banda de constructibilitate 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 și posterioare ale parcelelor:

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
Retrageri față de limitele laterale	-	H/2 sau min.3,0m		-	H/2 sau min.3,0m	
Retragere față de limita posterioară	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m

- 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.

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:

	L1a			L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat	înșiruit	cuplat	izolat
Înălțimea maximă la cornișă (sau atic)	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)			P+2E (sau 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		

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 suprefetele 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 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 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 Spațiilor Verzi "V"

- V4 - Subzona spațiilor verzi de protecție - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.

Utilizări admise:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă; circulații pietonale; piste ciclabile; circulații ocazional-carosabile pentru întreținere; spații pentru administrare și întreținere.

Utilizări admise cu condiționări:

- autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Utilizări interzise:

- se interzic orice schimbări în conformarea și amplasarea zonelor verzi de protecție fără avizul ministerului de resort;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice, petrolului și gazelor;

- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile verzi de protecție;

- cf. Legii 24/2007 actualizată, sunt interzise:

a) folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi;

b) nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi;

c) atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului și fără consultarea populației;

d) desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism și agrement în spațiile verzi;

e) ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi;

f) deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;

g) aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșeuri menajere și orice alte deșeuri;

h) distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi;

i) colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierbii de gazon;

j) pășunatul pe spații verzi;

k) decopertarea litierei și deteriorarea pământului vii și a stratului de sol fertil;

l) capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde;

m) plimbarea și îmbăierea câinilor și a altor animale în afara spațiilor amenajate;

n) distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deșeuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- conform normelor în vigoare.

- în situația în care zonele verzi de protecție se întind pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, este necesară exproprierea pentru cauză de utilitate publică a acestor suprafețe, pentru constituirea zonei de protecție față de elementul respectiv - conform legislației în vigoare

Amplasarea față de aliniament:

- Conform normelor în vigoare.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- Conform normelor în vigoare.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- Conform normelor în vigoare.

Înălțimea maximă la clădirilor:

- Conform normelor în vigoare.

Aspectul exterior al clădirilor:

- construcțiile și instalațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să poată fi mascate de vegetația din zona de protecție.

- pentru spațiile cu acces public - tratarea arhitecturală va ține cont de contextul local în care se amplasează.

Spații libere și verzi:

- se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Împrejmuiiri:

- conform normelor în vigoare.

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

- Zona rezidențială	L1a și L1b: P.O.T. max.	Înșiruit = 50%, Cuplat = 50%, Izolat = 50%,	C.U.T. maxim = 1,10; C.U.T. maxim = 1,10; C.U.T. maxim = 1,10;
---------------------	-------------------------	---	--

- Zona Spațiilor Verzi	V4:	P.O.T. max.	= 50%, C.U.T. maxim = 1,10;
------------------------	-----	-------------	-----------------------------

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

Circulații și Accese :

L1a și 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 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.

V4

- conform normelor în vigoare.

Parcaje:

L1a și L1b

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul 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.

V4

- conform normelor în vigoare.

Echipare edilitară:

L1a și L1b

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, rețele ce vor fi amplasate în subteran cf. Legislației în vigoare.

V4

- conform normelor în vigoare.

- **Extinderea și racordarea la utilități (apa, canalizare, energie electrică, gaze telecomunicații), se realizează de către investitor sau de inițiatorul P.U.Z.), pe cheltuiala acestuia.**

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;

- toate drumurile propuse pentru deservirea fondului construit propus se vor amenaja pe amplasamentul ce a generat P.U.Z., pe cheltuiala investitorului sau a inițiatorul P.U.Z.

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

- Conform Certificatului de Urbanism nr. 473 din 20.04.2023.

- Acordul Inspectoratului Județean de Poliție Brăila va fi însoțit de Planșa de circulații propuse vizată;

- Se vor evidenția în zona de studiu toate imobilele ce au alte funcțiuni decât cea de locuire.

7. Obligațiile 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.

Participă la întocmirea Documentului de planificare a procesului de participare a publicului;

Etapă I Intenția de elaborare

- publică anunțul privind intenția de elaborare P.U.Z. în presa locală (2 apariții la interval de 3 zile);

- amplasează panoul conform anexa 1 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de P.U.Z.;

Etapă II Elaborării propunerilor

- transmite în vederea notificării de către Primărie a unui tabel nominal cu persoanele afectate de prevederile P.U.Z. (parcele vecine cu parcela ce a generat P.U.Z., terenuri vizate de operațiuni de utilitate publică, schimbare funcțiunilor existente cu funcțiuni noi între care nu există compatibilități);

- amplasează panoul conform anexa 2 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de planuri de urbanism;

Etapă III Dezbatere publică

- publică anunțul ce conține data, locul, ora unde va avea loc dezbateră publică în presa locală (1 apariție cu cel puțin 3 zile înainte de data dezbaterii publice);

- participă la ședința publică împreună cu reprezentantul elaboratorului P.U.Z. sau poate fi reprezentat de acesta în situația în care nu poate fi prezent la dezbateră publică.

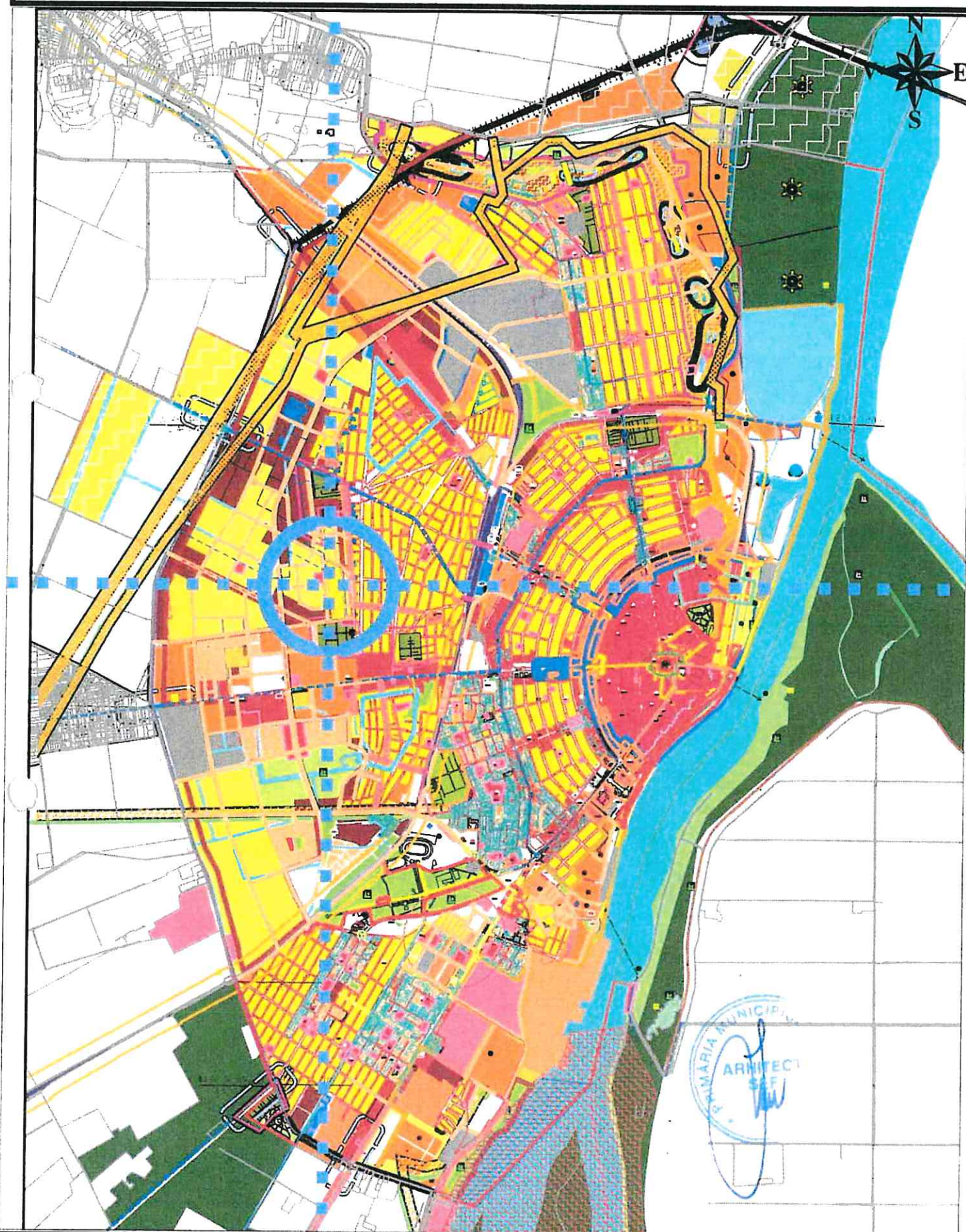
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism 473 din 20.04.2023. Achitat taxa de 404 lei, conform Chitanței nr. 108731 din 08.06.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de **24.07.2023**

Arhitect-șef,
Corina Elena Anghelescu

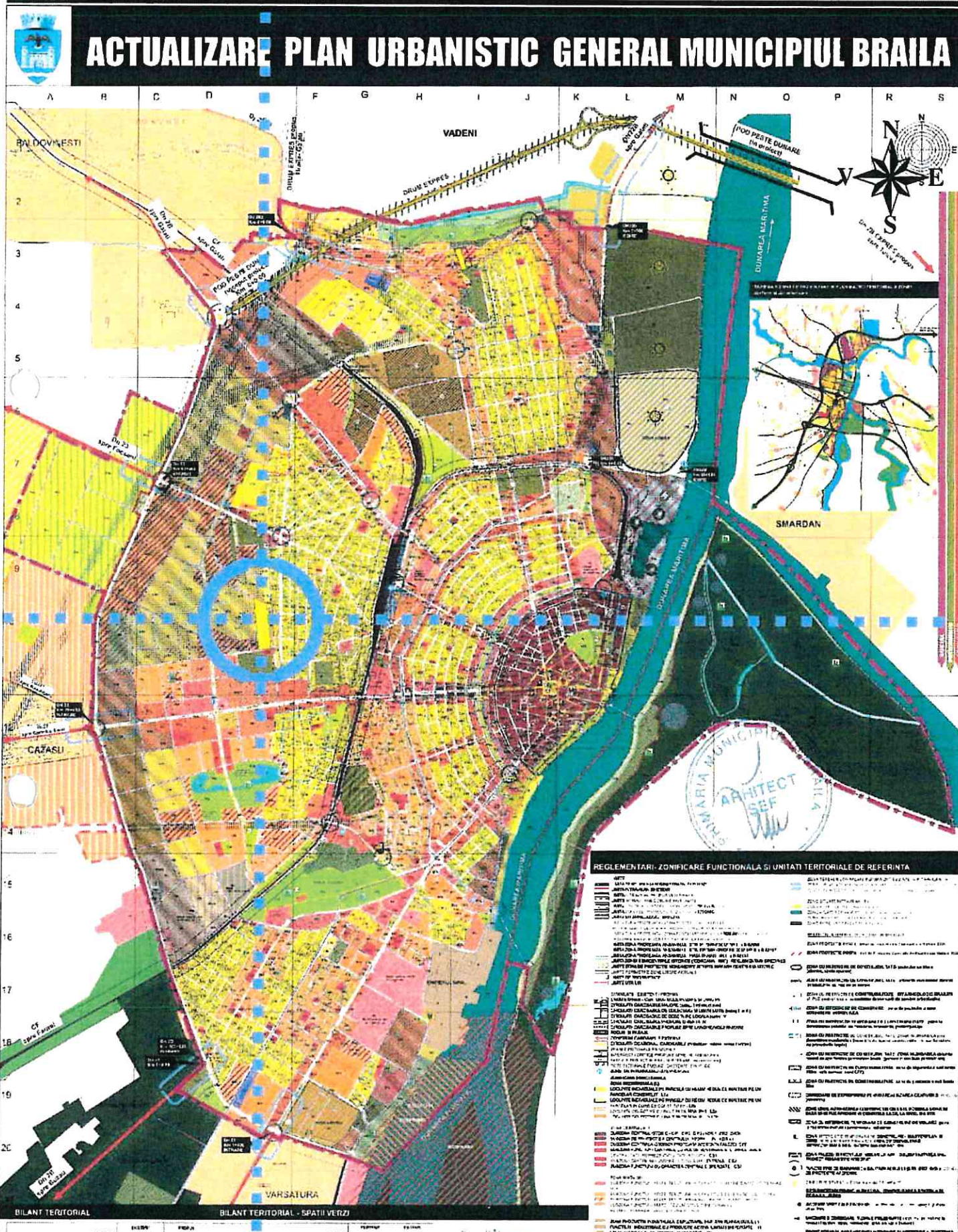
(numele, prenumele și semnătura)

Plan de incadrare in PUG Municipiul Braila



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 9 din 2023
Conform C.U. nr. 473 din 20.04.2023
Solicitant: MATEESCU MARTHA IOANA

Plan de incadrare in
"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

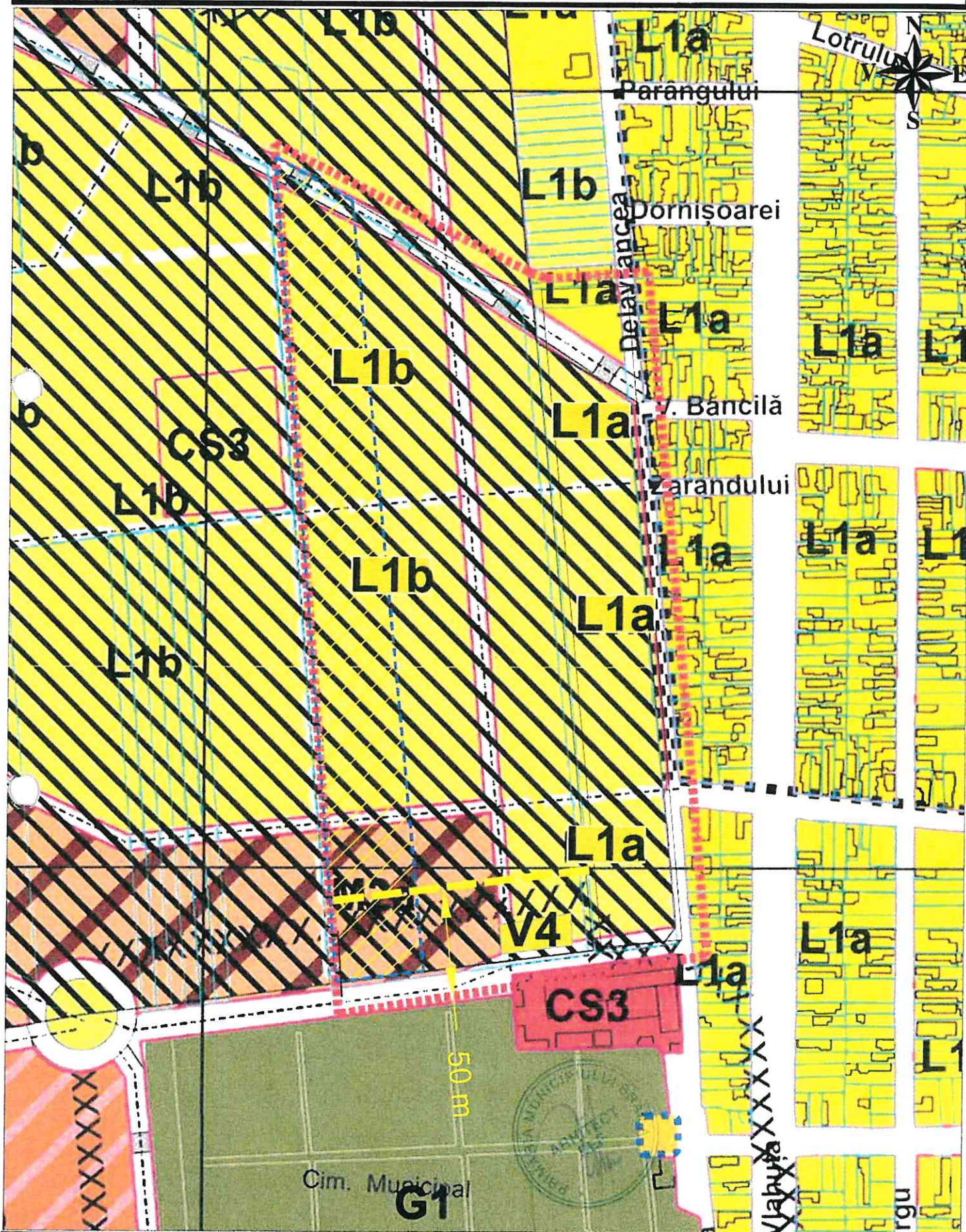


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 9 din 2023
Conform C.U. nr. 473 din 20.04.2023
Solicitant: MATEESCU MARTHA IOANA

■■■■■ - Limita zona de studiu

■ ■ ■ ■ - Limita imobil care a generat PUZ

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



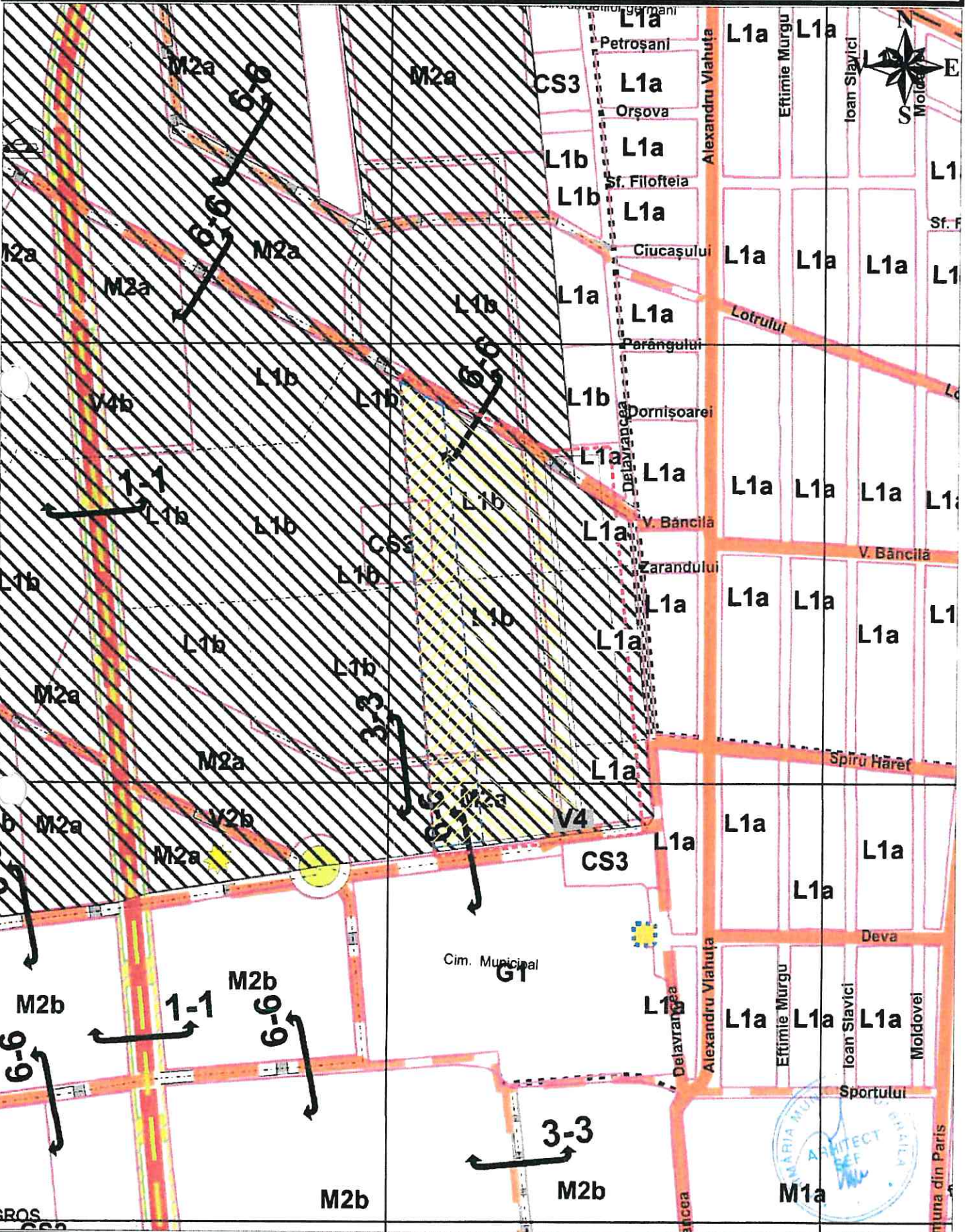
Anexa Aviz de Oportunitate nr. 9 din 2023

Conform C.U. nr. 473 din 20.04.2023

Solicitant: MATEESCU MARTHA IOANA

- Limita zona de studiu
 - Limita protectie sanitara Cimitir Municipal, cf. Ordin nr. 119/2014
 - Limita imobil care a generat PUIZ

Plan de incadrare in zona REGLEMENTARI CIRCULATII



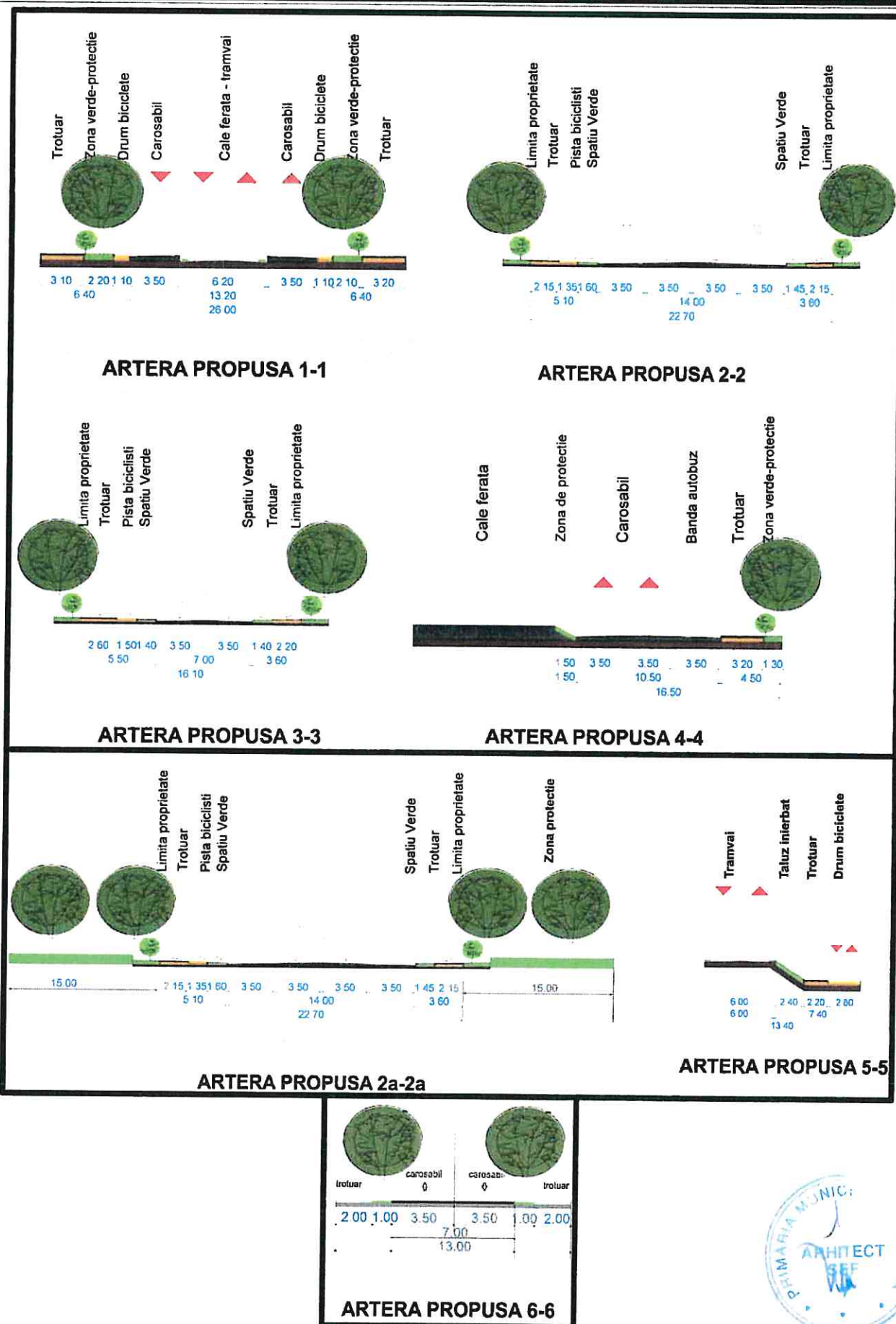
Anexa Aviz de Oportunitate nr. 9 din 2023
Conform C.U. nr. 473 din 20.04.2023
Solicitant: MATEESCU MARTHA IOANA

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

■■■■■ - Limita zona de studiu

■ ■ ■ ■ - Limita imobil care a generat PUZ

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



ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BRĂILA
POLIȚIA MUNICIPIULUI BRĂILA
BIROUL RUTIER

Brăila
nesecret/2ex.

ex nr. 1

Nr. 1092763 din 02.10.2023

Către,

Mateescu Martha-Ioana
Str. Crăciun, nr. 12, Sector 1, București

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 în scopul: lotizare teren în vederea construirii de locuințe în Municipiul Brăila, str. T34.P263/4 P263/4 L. 263/4 2. 263/4 3), lot 2, jud. Brăila, beneficiar Mateescu Martha-Ioana, conform Certificatului de urbanism nr. 473 20.04.2023, emis de către Primăria Municipiului Brăila, valabil cu următoarele condiții pentru executantul lucrării:

- 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;
- se vor crea culoare special amenajate pentru circulația pietonilor, dacă aceasta va fi afectată;
- 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 demonstrarea semnalizării rutiere temporare.

- lucrările vor fi semnalizate cu balize și indicatoare rutiere de ocolire pentru devierea temporară a circulației rutiere sau pietonale, dacă situația o impune;

- 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.

- pe timpul nopții, dacă situația o impune, lucrarea va fi semnalizată cu lumină galbenă intermitentă;

- o copie a prezentului aviz, se va 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,

ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI BRĂILA

Comisar șef de poliție,

BUDU MARIUS

ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar șef de poliție,

STÂNCUNĂ DORU VALENTIN



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agencia Națională pentru Protecția Mediului
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 13006 din 13.10.2023

Ca urmare a cererii adresate de **Mateescu Martha Ioana**, cu domiciliul în municipiul București, sector 1, str. Crăciun nr. 12, înregistrată la APM Brăila cu nr. 11551/11.09.2023, în baza:

- HG nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- 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 28.09.2023,
- 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 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Agencia pentru Protecția Mediului Brăila, ca autoritate competentă decide că:

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) – LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE, propus a fi amplasat în județul Brăila, municipiul Brăila, Tarla 34 – Parcela 263/4 (263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), Lot 1-Lot2, CF 98131, CF 98132, titular **Mateescu Martha Ioana**, nu necesită realizarea evaluării de mediu și nu necesită realizarea evaluării adecvate, deci planul se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza deciziei sunt următoarele:

1) încadrarea planului-

Planul **intră** sub incidența HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Planul **nu intră** sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, deoarece nu este susceptibil să afecteze arii naturale protejate de interes comunitar, zona studiată nefiind localizată în perimetrul sau vecinătatea acestora.

2) descrierea planului

- Elaborarea planului a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 473/20.04.2023 și Certificatul de Urbanism nr. 475/11.04.2022, emise de Primăria Municipiului Brăila, terenurile care au generat PUZ-ul sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834. 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr. 13006 din 13.10.2023

I din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

cât și proprietate publică de interes local, conform extraselor de CF nr. 98132 Brăila, și extrasului CF Brăila nr. nr. cad. 98131, folosința actuală teren arabil, amplasamentul aparține zonei funcționale UTR nr. 27, având destinația admisă LM – zonă rezidențială cu clădiri P-P+2 cu subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, conform P.U.G. Brăila aprobat, cu POT max.40% și CUT max.0,90 ;

- S-a solicitat și s-au obținut avizele de oportunitate nr. 8 din 2022 și nr. 9 din 2023, emise de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P .U.Z.);
- Amplasamentul care a generat PUZ-ul, este situat în intravilanul municipiului Brăila, în partea vestică a municipiului, zona se afla în apropierea str.Barbu Stefanescu Delavrancea, zona de studiu are o suprafața de 110.557 mp iar terenurile ce au generat P.U.Z. au o suprafața de 50.470 mp și 26.740 mp și se află delimitat la Nord de drum exploatare, la Sud de cimitirul municipal, la Est de str.Barbu Ștefănescu Delavrancea, la Vest proprietate privată;
- Relațiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe str. Barbu Stefanescu Delavrancea, aceasta delimitând zona de est iar legăturile cu transportul comun nu se regasesc în zona, cea mai apropiată stație aflându-se pe str. Comuna din Paris.
- Amplasamentul ce a generat PUZ cuprinde terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice și terenuri proprietate publică de interes local, gradul de ocupare cu fond construit este 0,00 mp, terenurile fiind libere de construcții, fiind cu regim economic arabil. În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit în zona studiată nu se prezintă construcții iar în vecinătatea acesteia, edificiile sunt specifice mediului urban, cu regim de înălțime preponderent P și P+1, din punct de vedere al planimetriei, predomină clădirile de forma dreptunghiulară.
- Principalele disfuncționalități ale zonei studiate sunt: teren lipsit de construcții și de intervenții de cosmetizare, prezentând o densitate mare de vegetație spontană; absența circulațiilor în interiorul zonei de studiu, accesul din str. Barbu Stefanescu Delavrancea fiind efectuat prin intermediul unor foste drumuri de exploatare; zona prezintă riscuri pentru sănătate din cauza condițiilor precare de igienă și salubritate; str.Barbu Stefanescu Delavrancea nu prezintă pavaje sau infrastructura pietonală amenajată, afectând în mod negativ circulațiile efectuate în zona.
- În zona de studiu sunt identificate rețele edilitare, parcelele realizate în urma activității de lotizare se vor racorda la rețelele existente pe str. Barbu Stefanescu Delavrancea, aflată în partea estică a zonei de studiu.
- Obiectivele urmărite prin PUZ sunt: lotizarea terenurilor în scopul amenajării loturilor pentru viitoare construcții de locuit; schimbarea funcțională din *Lmu (Subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban) în L1a (Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar constituit) și L1b (Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire)*; actualizarea funcțională a zonei de studiu; 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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

2 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții; creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

- Funcțiunile din zona studiată se vor adapta și schimba în funcție de necesitățile actuale ale zonei. Zona Lmu – Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban se va modifica în – L1a – Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcellar constituit și L1b – Locuințe individuale pe parcela cu regim redus de înălțime pe un parcellar în curs de constituire iar staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Prin reglementarea P.U.Z-ului, pe lotul în suprafața de 50.470 mp-lot1 se vor lotiza un număr de 58 parcele pentru viitoare locuințe cu suprafete cuprinse între 505 mp și 1.165 mp, iar pe lotul în suprafața de 26.740 mp-lot2 se vor lotiza un număr de 32 parcele pentru viitoare locuințe cu suprafete cuprinse între 400 mp și 1520 mp, cât și căi de acces.
- Obiectivele urmarite prin PUZ sunt: lotizarea terenurilor în scopul amenajării loturilor pentru viitoare construcții de locuit;

Conform avizelor de oportunitate nr. 8 din 2022 și nr. 9 din 2023, emise de structura de specialitate a Primăriei Municipiului Brăila, sunt prevăzute următoarele categorii funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți pentru zona studiată:

- **zona rezidențială, L cu subzone, L1a, L1b;**
- ✓ **L1a** — Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) în țesut urban constituit/ parcellar ordonat;
- ✓ **L1b** — Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcellar destructurat. În cadrul acestei subzone (L1b), se propune investitia solicitata de titular
 - regim de construire de tip înșiruit cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=1,10;
 - regim de construire de tip cuplat cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=1,1;
 - regim de construire de tip izolat cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=1,1;
- **Zona spațiilor verzi "V" – V4- subzona spațiilor verzi de protecție-culoare de protecție față de infrastructura tehnică, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente, cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=1,1%;**
- **Modernizarea circulației** - Zona necesita modernizare a circulației deoarece str. Barbu Stefanescu Delavrancea împreuna cu căile de circulație din interiorul zonei nu sunt amenajate cu pavaj sau infrastructura pietonala. *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*



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro. Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

3 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, astfel se identifica subzona T1a

- T – ZONA transporturi- Subzona - T1a – functiuni 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;

Bilanțul teritorial pentru zona studiată prin PUZ:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Lmu -subzona rezidențială cu clădiri de tip urban	102.590	92.80	-	-
L1a - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) în țesut urban constituit/ parcelar ordonat	-	-	22.115	20.00
L1b - Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat	-	-	67.395	60.95
T1a - functiuni 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 tramva	7967	7.2	21.047	19.05
Suprafață totală teren studiat	110.557	100	110.557	100

Indiciurbanistici

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		REGIM DE INALTIME MAXIM
CRT	U.T.R. 27	L1a, L1b
P.O.T.■	40 00 %	P - P+2E
C.U.T.■	0.90	

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ	
CRT.	L1a, L1b
P.O.T.■	50%
C.U.T.■	1.10

INDICI AMPLASAMENT 1 STUDIAT		
Stere - 50 470 m ²		
CRT.	EXISTENT	PROPUS
Sc.	0,00 m ²	0,00 m ²
Sd.	0,00 m ²	0,00 m ²
P.O.T.	0.00 %	0.00 %
C.U.T.	0.00	0.00

INDICI AMPLASAMENT 2 STUDIAT		
Stere - 26 740 m ²		
CRT	EXISTENT	PROPUS
Sc.	0,00 m ²	0,00 m ²
Sd.	0,00 m ²	0,00 m ²
P.O.T.	0 00 %	0.00 %
C.U.T.	0.00	0.00

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

4 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



• SUPRAFAȚA ZONEI STUDIAȚE – 110.557 MP

Pe amplasament se propune lotizarea terenurilor în scopul amenajării loturilor pentru viitoare construcții de locuit; schimbarea funcțională din *Lmu (Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban) în L1a (Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar constituit) și L1b (Locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar în curs de constituire)*; actualizarea funcțională a zonei de studiu care vor respecta utilizările admise, condiționările, condițiile de amplasare, echipare, aspect exterior, amenajarea spațiilor verzi și a împrejurimilor și conformare a construcțiilor și interdicțiile specificate în avizul de oportunitate nr. 8/2022 și în avizul de oportunitate nr. 9/2023 emis de Direcția Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Brăila, astfel:

1- generarea unei zone de locuințe L și dotări complementare, astfel:

- ✓ pentru zonele: L1a- *Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) în țesut urban constituit/parcelar ordonat* și pentru L1b- *Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constitui /parcelar destructurat*, se vor admite realizare de locuințe individuale, regim de înălțime P-P+2E în regim de construire înșiruit sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă). Construcțiile nou propuse vor avea un aspect arhitectural și dotări corespunzătoare funcțiunii de locuire, o 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-conform normelor de specialitate.

Utilizări admise în următoarele condiții:

- ✓ Sunt admise mansardările clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- ✓ realizarea de funcțiuni complementare locuirii de tipul comerțului de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, 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, producție;
- 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, 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.
- **În L1b** – realizarea locuințelor noi în aceste UTR este condiționată de existența unui PUZ, pe o suprafață minimă de 3000mp, care să reglementeze noua trama stradala de deservire, operațiunile de parcelare/reparcelare-acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurarea cu echipamente și dotări publice.

Utilizări interzise



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

5 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- ✓ realizarea de: funcțiuni comerciale servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 care produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic, incomode prin traficul generat (ex.vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare 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; depozități de materiale refolosibile; 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, construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea, colectarea rapidă a apelor meteorice.

Circulații și accese- vor respecta utilizările admise, condiționările, condițiile de amplasare, echipare, aspect exterior, amenajarea spațiilor verzi și a împrejurimilor și conformare a construcțiilor și interdicțiile specificate în avizul de oportunitate nr. 8/2022 și în avizul de oportunitate nr. 9/2023 emis de Direcția Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Municipiului Brăila,

Regim de construire	Dimensiune minimă* - L1a existent		Dimensiune inimă* - L1b noi	
	Suprafață	Front/ m	Suprafață	Front/m
Înșiruit	150	8	150	8
Cuplat	200	10	200	12
Izolat	200	12	250	12

- ✓ retrageri minime obligatorii pentru construcțiile noi în subzona LI (LI a, LI b) :

Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi	LIa			LIb		
	Înșiruit	Cuplat	izolat	Înșiruit	Cuplat	izolat
	3,0 m*	4,0 m - la străzi de categoria III, IV 5,0 m — la străzi de categoria I,II*			5,0 m*	

Retrageri față de limitele laterale	LIa			LI b		
	Înșiruit	cuplat	izolat	Înșiruit	cuplat	izolat
		H/2 sau min.3,0m*			H/2 sau min.3,0m	

Retragere față de limita posterioară	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m	min.3,0m	min.5,0m	min.5,0m
--------------------------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5. mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

6 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- **Zona spațiilor verzi "V" - V 4 – subzona spațiilor verzi de protecție-culoare de protecție față de infrastructura tehnică, în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente** - vor respecta prevederile LG 24/2007, astfel:

Utilizări admise:

- spații verzi cu vegetație înaltă, medie sau joasă; circulații pietonale; piste ciclabile; circulații pietonale ocazional - carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi, spații pentru administrare și întreținere;
 - autorizarea oricărui construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul oricăror zone de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție;
- ✓ **Se interzice:** folosirea neautorizată a terenurilor cu spații verzi; nerespectarea cerințelor privind proiectarea, construirea și darea în exploatare a obiectivelor în spațiile verzi; atribuirea terenurilor pentru construcții în spațiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorității centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorității centrale pentru protecția mediului fără consultarea populației; desfășurarea neautorizată a activităților economice, de turism agrement în spațiile verzi; ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spații verzi; deteriorarea spațiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul; aruncarea pe spațiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deșuri menajere și orice alte deșuri; distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalațiilor tehnice și ingineresti din spațiile verzi; colectarea plantelor medicinale, a fructelor și a ierburilor de gazon; pe spații verzi; pășunatul pe spații verzi, decopertarea literei deteriorarea păturii vii a stratului de sol fertil; capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spațiului verde; plimbarea îmbăierea câinilor a altor animale în afara spațiilor amenajate; distrugerea spațiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deseuri de producție, produse petroliere sau alte substanțe nocive, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice schimbări în conformarea și amplasarea zonelor verzi de protecție fără avizul ministerului de resort; orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructură tehnică reprezentată de circulații majore de rețele de transport a energiei electrice, petrolului gazelor;

Prin planul propus, nu se creează disfuncționalități sau dezacorduri față de caracterul zonei;

Asigurarea cu utilități a amplasamentului-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.

Alimentarea cu apă - Pentru realizarea rețelei de alimentare cu apă se propune extinderea rețelei existente din str. Barbu Ștefănescu Delavrancea. Soluția de alimentare cu apă pentru stingerea



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5. mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

7 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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.

Evacuarea apelor uzate- Pentru realizarea rețelei de canalizare se propune extinderea rețelei existente din str. Barbu Stefanescu Delavrancea. Apele meteorice vor fi direcționate către spațiile verzi din incintele parcelelor;

Alimentarea cu energie electrică – Pentru realizarea rețelei cu energie electrică se propune extinderea rețelei existente din str. Barbu Stefanescu Delavrancea.

Telecomunicații -se va realiza extinderea rețelei telefonice și de cablu tv-internet, existentă în zonă, din str. Barbu Stefanescu Delavrancea

Alimentarea cu gaze naturale – Pentru realizarea rețelei de gaz metan de joasă presiune se propune extinderea rețelei existente din sos. Barbu Stefanescu Delavrancea.

Colectarea și gestionarea deșeurilor- colectarea deșeurilor se va realiza în spații special amenajate iar evacuarea acestora se va realiza de operatori autorizați. 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.

- Planul creează cadrul pentru viitorul proiect - „*LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE*”, în *Jud. Brăila, Mun. Brăila, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), LOT 1, LOT 2 – Nr. Cad. 98131 - 98132*, descris mai sus,
- Implementarea planului nu implică folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecție,
- Nu au fost identificate efecte transfrontaliere sau alte programe/proiecte/activități care ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului,
- Planul integrează considerațiile de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile,
- Planul nu intră sub incidența art.28 din OUG 57/2007 *privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice* aprobată cu modificările și completări prin Lg.nr.49/2011, zona studiată se învecinează pe latura de sud-est/sud la o distanță de cca.1,5 km față de limita superioară a ROSCI 0006 și ROSPA 0005, fiind separată de aceasta de zone deja antropizate, unde se desfășoară activități economice/turistice, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost demarată;
- Din analiza criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute de Anexa nr. 1 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și parcurgând etapa de încadrare în cadrul procedurii de evaluare de mediu în ședința Comitetului Special Constituit (C.S.C.) din data de 28.09.2023, a rezultat că:
 - Planul utilizează o suprafață mică la nivel local;
 - Planul nu aduce modificări semnificative la planurile adoptate anterior,

planul se supune adoptării fără aviz de mediu.

Informarea publicului:

- Anunțurile privind depunerea solicitării au apărut în ziarul "InfoBrăila" din data 11.09.2023 și 14.09.2023.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro. Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

8 din 9

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

• Anunțul privind decizia inițială a fost publicat în ziarul " InfoBrăila" din data de 02.10.2023. 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 și obținerea avizelor, acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism;
- respectarea condițiilor impuse prin Avizul de oportunitate nr.8 din 2022 și a Avizul de oportunitate nr.9 din 2023 emise de Primăria Municipiului Brăila referitoare la categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituții ale zonei, indicii urbanistici obligatorii, accesul auto și pietonal în incintă se va realiza conform profilelor stradale anexate la aviz, obiectivul se va racorda la rețelele edilitare necesare, rețele ce vor fi amplasate în subteran, conform legislației în vigoare, se vor amenaja zone de spații verzi, conform avizelor de oportunitate emise, toate drumurile propuse pentru construirea fondului construit propus se vor amenaja strict pe amplasamentul care a generat PUZ, drumurile din zona studiată se vor realiza în conformitate cu prevederile avizului de oportunitate;
- să notificați autoritatea competentă 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;
- veți supune procedurii de adoptare planul 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 H.G. nr. 1076/2004;

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 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.

DIRECTOR EXECUTIV,

Ciprian CUZMIN



ȘEF SERVICIU

AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,

Laura Daniela Bădașcu



AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732. Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.13006 din 13.10.2023

9 din 9

Vizat spre neschimbare.

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

REFERAT

Privind cerința de calitate A.f.: Studiu geotehnic – Lotizare teren în vederea construirii de locuințe

1. Date de identificare :

- Proiectant general : IM Baci Arhitectura SRL
- Proiectant de specialitate : SC Geoproiect srl Brăila
- Investitor : Mateescu Martha Ioana
- Amplasament : județul Brăila, municipiul Brăila, T 34, P 263/4
(P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), lot 2, CF/Nr. cad. 98132
- Data prezentării pentru verificare : 24 09 2023

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Se propune parcelarea unui teren cu suprafața de 26740 mp, situat în municipiul Brăila, intravilan, care urmează a fi divizat în loturi, pentru realizarea de locuințe.

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 0,8...0,9 m, de un orizont loessoid macroporic, consistent până la 1,5...3,0 m adâncime, cu umiditate redusă, sensibil la umezire și plastic moale... plastic curgător la partea inferioară. Nivelul pânzei de apă subterană este situat la 3,0...3,2 m adâncime.

Stratul de loess este sensibil la umezire și se încadrează în grupa „A” a PSUC, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

Se recomandă fundarea directă a construcțiilor, pe teren îmbunătățit cu un strat de umplutură din material granular compactat pe strate subțiri, de 50...100 cm grosime, considerând pentru dimensionarea fundațiilor, o presiune convențională maximă $p_{conv}=120$ kPa.

Pentru drumuri de acces, platforme, alei de acces, se va adopta fundarea directă, pe stratul de pământ loessoid, prin intermediul unui sistem rutier adecvat, dimensionat corespunzător, considerând tipul de pământ P4, tipul climateric I, regimul hidrologic 2b, modulul de elasticitate dinamic $E_p=70$ Mpa și coeficientul lui Poisson, $\nu=0,35$.

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 parcelare.

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. Gheorghiță Titu





S.C. "GEOPROIECT" S.R.L. BRAILA

Strada Plevna nr. 90 A, Braila, tel. 0723225015; 0721049908; 0748136857

Email: geoproiectbraila@yahoo.com;

J/09/766/2006; CUI: RO19054907

STUDIU GEOTEHNIC

**Proiect: LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**

**0Amplasament: JUDEȚUL BRĂILA, MUNICIPIUL BRĂILA,
T 34, P 263/4 (P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), LOT 2,
CF/Nr. CAD. 98132**

Beneficiar: MATEESCU MARTHA IOANA

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

Administrator: Pr. GIGICA GHEORGHITA

Întocmit: Pr. GIGICA GHEORGHITA

Verificat: Ing. TITI GHEORGHITA





STUDIU GEOTEHNIC

1. TEMA

Prin temă, s-a solicitat întocmirea unui studiu geotehnic pentru proiectul "Lotizare teren în vederea construirii de locuințe", județul Brăila, municipiul Brăila, T 34, P 263/4 (P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), lot 2, CF/Nr. cad. 98132, care să precizeze:

- natura și stratificația terenului,
- nivelul apelor subterane,
- caracteristici geotehnice ale terenului de fundare,
- condiții de fundare a construcțiilor.

În cadrul proiectului, se propune parcelarea unui teren cu suprafața de 26740 mp, situat în municipiul Brăila, intravilan, care urmează a fi divizat în loturi, pentru realizarea de locuințe.

Beneficiarul investiției: Mateescu Martha Ioana.

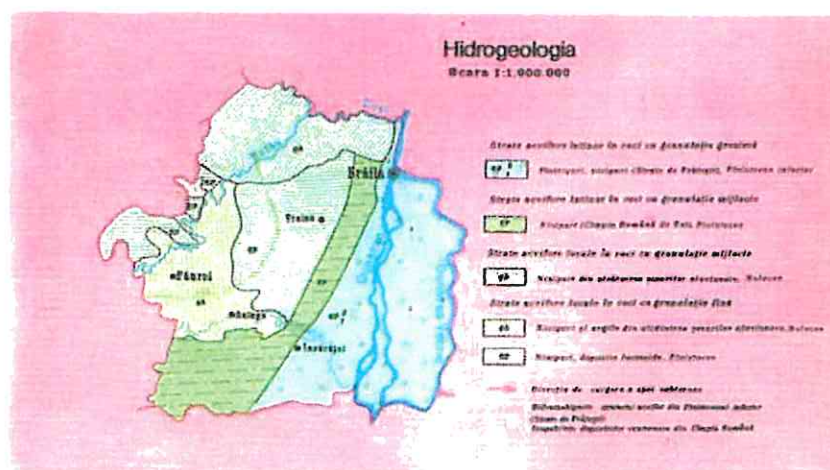
2. AMPLASAMENT

Terenul propus pentru studiu, încadrat ce teren arabil, este amplasat în municipiul Brăila, intravilan, T 34, P 263/4 (P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), lot 2, CF/Nr. cad. 98132, în zonă predominant rezidențială cu elemente de tip urban, în care este admis a se realiza construcții de locuințe cu regim se înălțime P ... P+2E, conform planului de situație anexat.

4.2. Condiții 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.

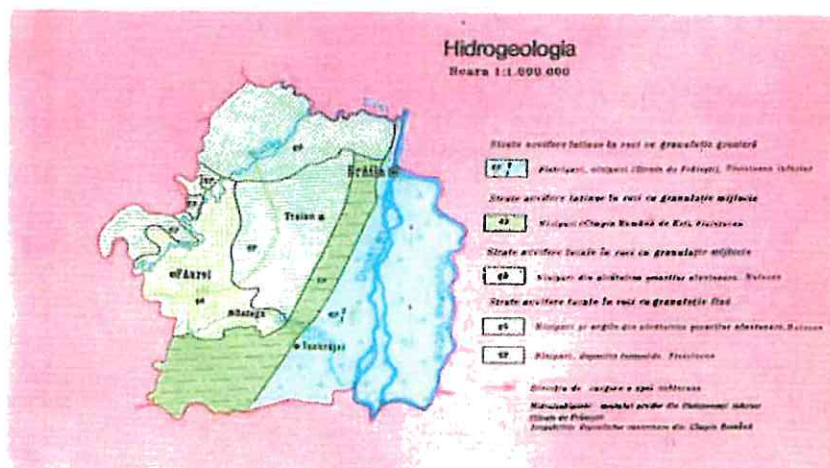
Roca de bază o constituie Levantinul, întâlnit în facies argilos, marnos sau nisipos, de regulă sub adâncimea de 20 m.



4.3. Condiții hidrogeologice

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă două strate purtătoare de apă:

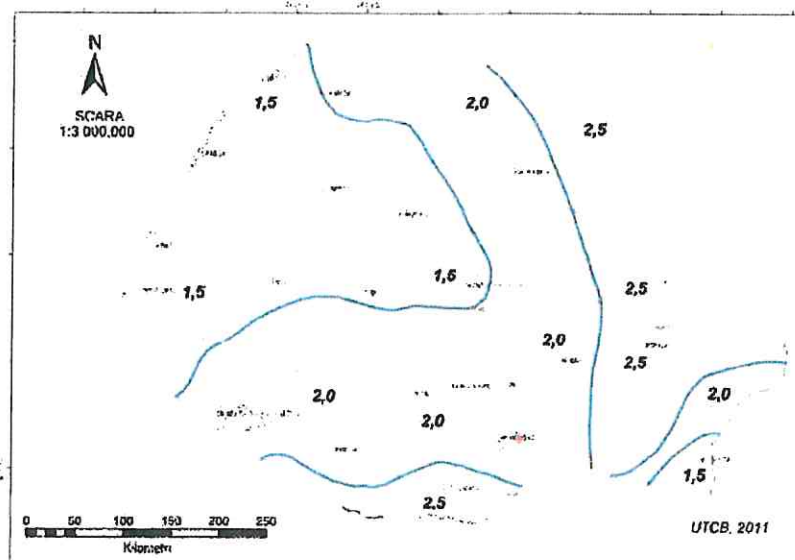
- stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului sau în intercalațiile permeabile din aluviuni;
- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, de un complex argilos.



4.4. Condiții climatice

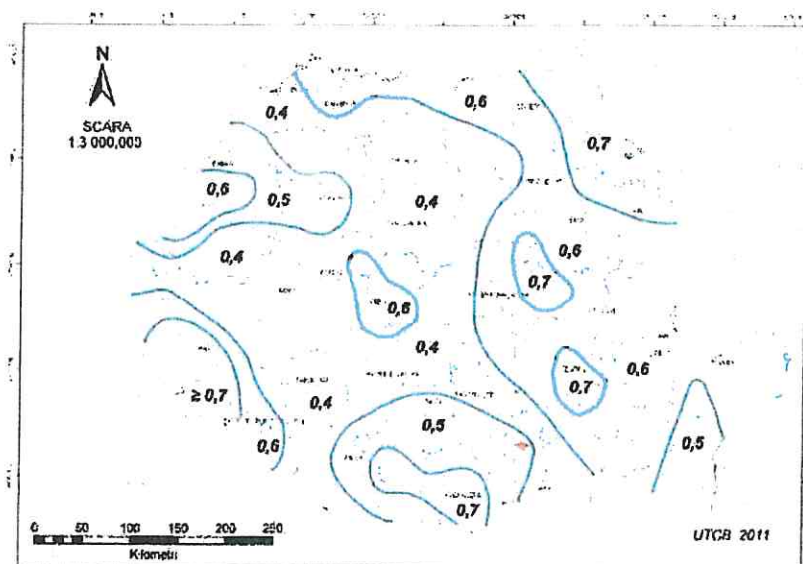
Din punct de vedere climatic, zona municipiului Brăila, se caracterizează printr-o climă continentală, temperată, cu amplitudine mare a variațiilor sezoniere și prin precipitații cantitativ reduse.

Temperatura medie anuală este de +10 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an. Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.



*Zonarea valorilor caracteristice din zapada pe sol s_k , in kN/m^2 ,
pentru altitudini $A=1000\text{ m}$*

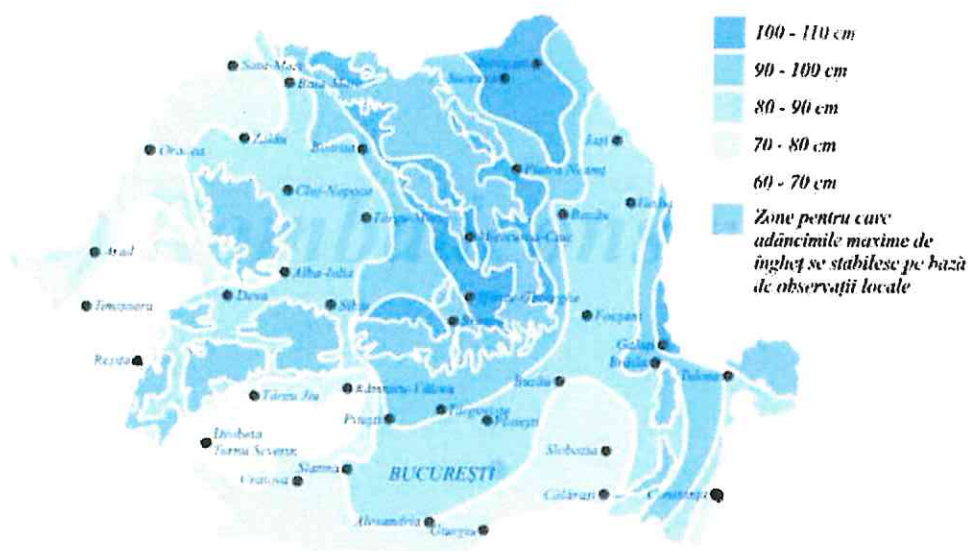
Încărcările date de zăpadă, conform CR 1-1-3 / 2012, încadrează arealul cercetat în zona de calcul a valorii caracteristice pe sol $s_k = 2,5\text{ kN/m}^2$.



Zonarea valorilor de referinta ale presiunii dinamice a vantului in kPa , avand $\text{IMR}=50$ ani

Încărcările date de vânt, conform CR 1-1-4 / 2012, cu referire la valorile de referință ale presiunii dinamice a vântului, având interval mediu de recurență de 50 ani, pentru zona studiată este de $q_b = 0,60 \text{ kPa}$.

HARTA CU ADÂNCIMILE MAXIME DE ÎNGHEȚ ÎN ROMÂNIA

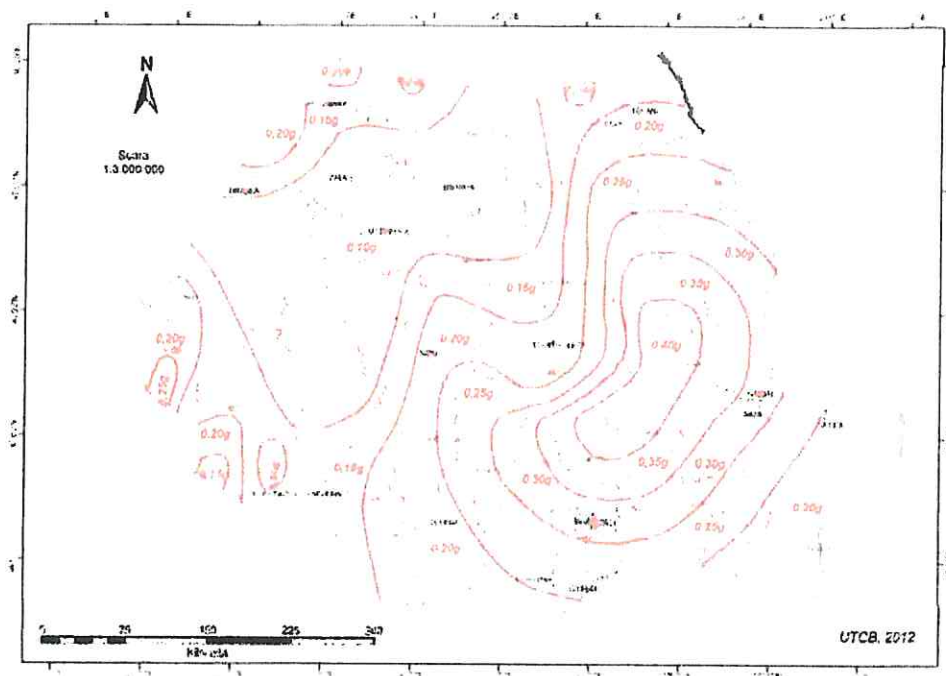


Adâncimea de îngheț este 0,90 m, conform STAS 6054-77.

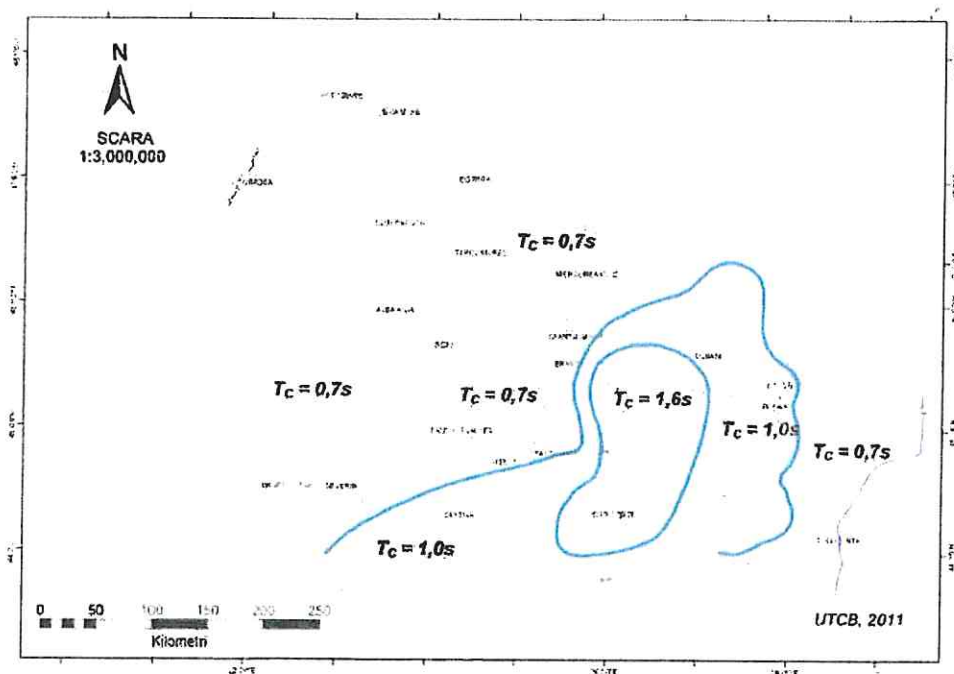
4.5. Condiții seismice și tectonice

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.

Din punct de vedere tectonic teritoriul județului Brăila, având un relief relativ uniform, caracteristic Câmpiei Române, ascunde o structură complexă a fundamentului și cuverturii preneogene. Forajele adânci executate în acest județ ca și cercetările geofizice au scos în evidență existența mai multor compartimente tectonice, separate prin falii mari, orientate în majoritate NW-SE, unele limitate la cuvertura paleozoic-mezozoică, altele reflectându-se până în cuvertura neogenă.

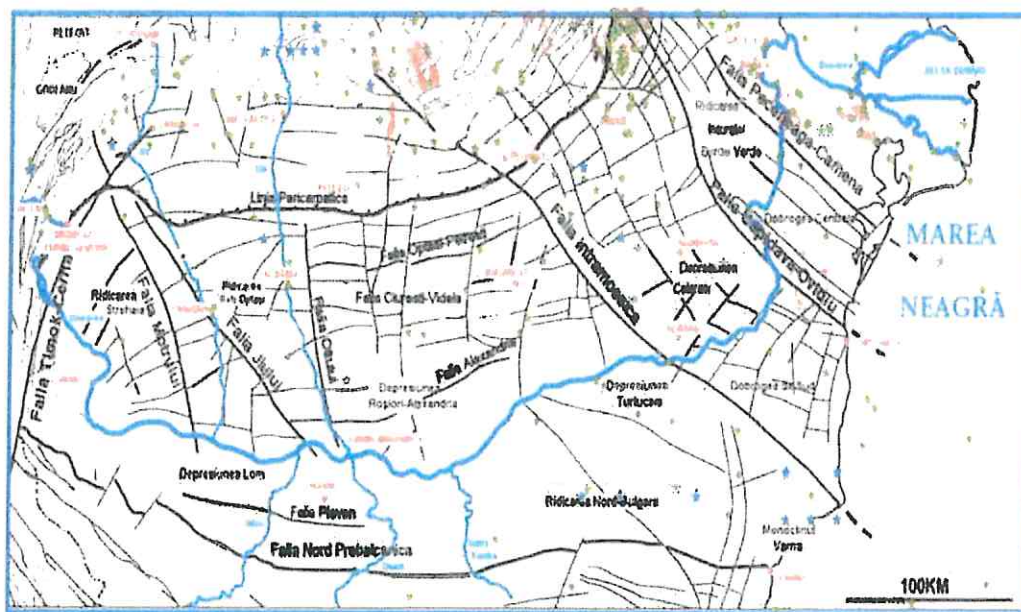


Harta zonarii in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului a_g , cu IMR=225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani



Harta zonarii in termeni de perioada de control(colt), T_c a spectrului de raspuns

Două accidente tectonice semnificative pentru această zonă sunt: falia Peceneaga-Camena în partea de N a județului Brăila și falia Capidava-Ovidiu, situată în zona ce face obiectul prezentului studiu geotehnic, conform hărții tectonice prezentate mai jos.



Harta structurală (tectonică) a Câmpiei Române.

4.6. Riscurile naturale din zona amplasamentului

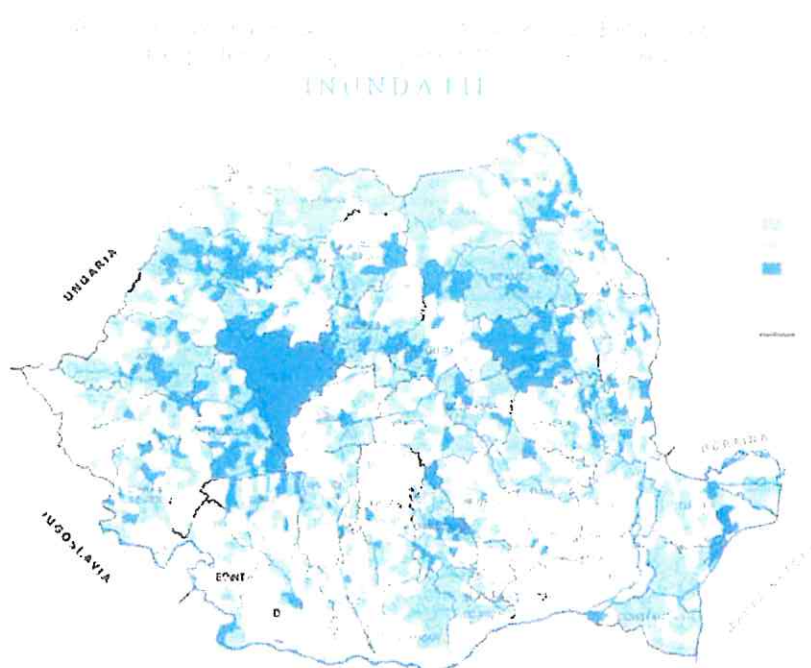
În vederea aprecierii cantitative a riscurilor naturale ce pot afecta zona studiată, vom analiza factorii care conduc la manifestarea unor fenomene de instabilitate:

- factorul litologic. În cadrul zonei de studiu propuse, sunt reprezentative terenuri recente, de natură loessoidă și aluvionară, având umiditate ridicată, consistență medie... redusă și compesibilitate ridicată sub acțiunea unor câmpuri de forțe.
- factorul geomorfologic. Terenul din zona studiată, se prezintă relativ plan, cu denivelări locale nesemnificative, orizontal sau slab înclinat. Nu se remarcă prezența unor zone cu versanți și văi aferente, sau zone în care apele meteorice se scurg haotic pe pantă și produc șiroiri.
- factorul hidrogeologic, caracterizat de oscilațiile nivelului apelor subterane, care pot ajunge în zona studiată, la cca. 1,0 m.

- factorul seismic. Zona studiată prezintă gradul 7,5 de intensitate macroseismică.

Având în vedere faptul că terenul studiat este situat în totalitate, în zona de terasă înaltă a fluviului Dunărea, riscul de inundare datorat revărsării unui curs de apă, este foarte redus, aproape inexistent.

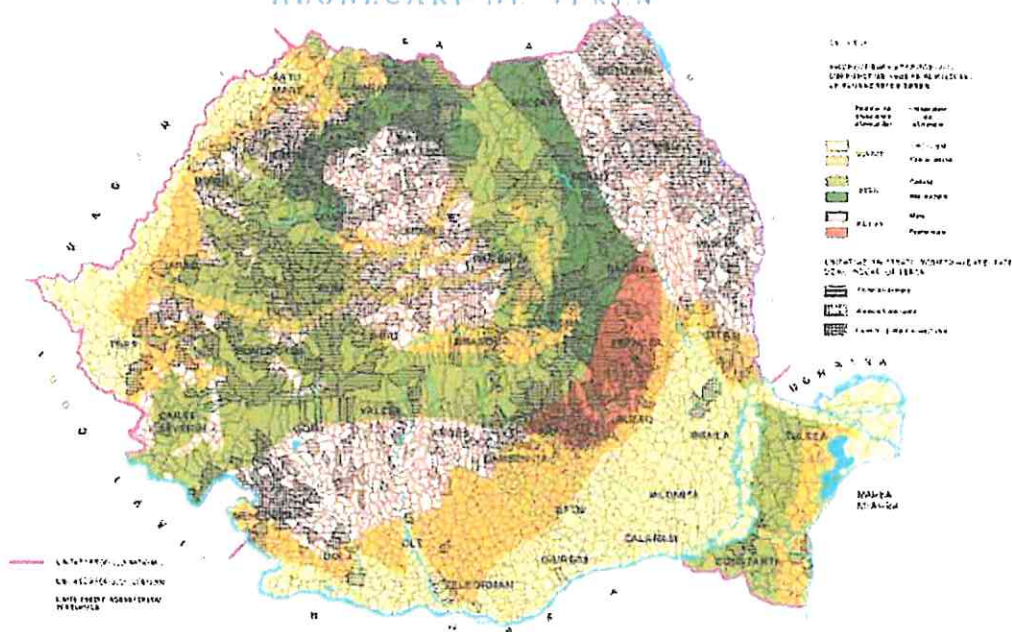
Ca măsuri de prevenție, se recomandă realizare în zona construibilă, a unei sistematizări verticale corespunzătoare a terenului, prin amenajarea cotei acestuia, pentru colectarea, dirijarea, evacuarea apelor meteorice, către un emisar funcțional.



Din punct de vedere al riscului alunecărilor de teren, județul Brăila este situat într-o zonă cu potențial de producere a alunecărilor de teren, scăzut.

În cadrul zonei studiate, terenul din amplasament, se prezintă stabil.

ALUNECARI DE TERRE



- factori legați de terenul de fundare, dintre care cei mai importanți sunt reprezentați de condițiile geotehnice din teren și apa subterană;
- factori legați de structură și de vecinătățile acesteia.

În conformitate cu prevederile “Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074-2022, obiectivul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat :

Factorii de avut în vedere		Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Total punctaj		11 puncte

La total punctaj, se adaugă 3 puncte, corespunzătoare zonei seismice ($a_g > 0,25g$), rezultând un număr de 14 puncte, pentru care corespunde categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Nr. crt.	Tip de risc geotehnic	Limite punctaj	Categoria geotehnică
1	Redus	6...9	1
2	Moderat	10...14	2
3	Major	15... 22	3

În urma analizei factorilor ce pot genera fenomene de insabilitate în zona propusă pentru studiu, se poate concluziona că din punct de vedere geotehnic, investiția propusă este realizabilă, în condițiile recomandate.

5. STRATIFICAȚIA TERENULUI

Terenul propus pentru realizarea obiectivului preconizat, se prezintă relativ plan și lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile.

Lucrările geotehnice executate în zona amplasamentului studiat, au evidențiat prezența unui strat superficial de sol vegetal și umpluturi etrogene, având o grosime cuprinsă între 0,8...0,9 m.

În continuare, se întâlnește un orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire la partea superioară, până la cca. 2,0 m adâncime, puternic umezit, cu consistență redusă sub această adâncime, alcătuit din loess argilos și loess prăfos galben, plastic consistent, până la 1,5...3,0 m adâncime și plastic moale... plastic curgător la partea inferioară, până la adâncimi de 7,3..7,8 m.

În baza pachetului eolian loessoid, se dezvoltă un orizont aluvionar, alcătuit din praf nisipos galben, imersat, plastic curgător și nisip prăfos galben, imersat, saturat, curgător, interceptat până la adâncimea de investigare de 8 m.

Stratul de loess interceptat, este sensibil la umezire la partea superioară, până la cca. 2,0 m adâncime, și se încadrează în grupa „A” a pământurilor sensibile la umezire colapsibile, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

Sub această adâncime, sensibilitatea la umezire este diminuată sub limita semnificativă, datorită umezirii puternice a stratului de loess, în contact cu pânza de apă freatică.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptat la adâncimi de 3,0...3,2 m de la cota terenului.

Sunt de așteptat oscilații sezoniere ale acestui nivel de $\pm 1,0$ m, influențate direct de regimul precipitațiilor, de pierderile de apă din rețelele hidroedilitare din zonă și de variațiile sezoniere ale nivelului apelor fluviului Dunărea.

Din studiile consultate, rezultă ca stratul de nisip se întâlnește până la 15,5...17,0 m adâncime, după care se dezvoltă un orizont aluvionar alcătuit din prafuri argiloase, argile prăfoase, în alternanță cu nisipuri prăfoase, având consistență redusă și compresibilitate ridicată, până la cca. 40...45 m adâncime. În baza pachetului aluvionar, se întâlnește un strat de nisip și pietriș, cu intercalații subțiri, argiloase, galben – cenușiu, saturat, reprezentat de „pietrișurile de Frățești”.

6. CARACTERIZAREA GEOTEHNICĂ A TERENULUI

Analizele de laborator efectuate asupra probelor de pământ prelevate din lucrările geotehnice executate în amplasamentul studiat, precum și din forajele executate anterior în zonă, au evidențiat următoarele valori ale principalilor indici geotehnici ai pachetului loessoid:

- umiditatea naturală, $w=19,2...27,2$ %;
- plasticitatea, $I_p=13,6...15,2$ %, $I_c=0,07...0,75$;
- gradul de umiditate, $S_r=0,40...0,95$;
- greutatea volumică, $\gamma=16,5...17,9$ kN/m³ în stare naturală și $\gamma_d=13,7...14,1$ kN/m³ în stare uscată;
- porozitatea, $n=46,5...49,6$ %;
- indicele porilor, $e=0,87...0,98$;
- modulul de deformare edometric, $M_{2-3}=73,1...90,9$ daN/cm² în stare naturală, și $M_{i2-3}=42,1...68,9$ daN/cm² în stare inundat inițial;
- coeficienții de tasare specifică, $\varepsilon_{p2}=3,1...4,2$ % (stare naturală), $\varepsilon_{p2i}=5,6...8,1$ % (stare inundat inițial) și $\varepsilon_{p3i}=9,2...11,1$ % (stare inundat inițial);
- unghiul de frecare internă, $\phi=17...19$ grade ;

- coeziunea, $c=0,15...0,20 \text{ daN/cm}^2$;
- tasarea specifică suplimentară prin umezire, $i_{m3}=3,7...5,0 \%$.

Apele freatice din zona amplasamentului, prezintă agresivitate sulfatică slabă față de betoane și betoane armate.

7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Terenul din amplasamentul studiat, se prezintă relativ plan, orizontal, lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile.

Terenul de fundare din zona studiată, cuprinde un strat superficial de sol vegetal și umpluturi eterogene neconsolidate, în grosime de $0,8...0,9 \text{ m}$, urmat de un orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire până la cca. 2 m adâncime, alcătuit din loess argilos și loess prăfos galben, plastic consistent, până la adâncimi de cca. $1,5...3,0 \text{ m}$ de la cota terenului și puternic umezit, cu sensibilitatea la umezire diminuată sub limita semnificativă și compresibilitate ridicată, interceptat până la $7,3...7,8 \text{ m}$ adâncime.

În baza pachetului loessoid, se dezvoltă un orizont semicoeziv, imersat, saturat, reprezentat de praf nisipos galben, plastic curgător și nisip prăfos galben, imersat, saturat, curgător.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptat la adâncimi de $3,0...3,2 \text{ m}$ de la cota terenului, având caracter oscilant sezonier, în limitele $\pm 1,0 \text{ m}$.

Orizontul loessoid prezintă porozitate ridicată, compresibilitate mare în stare naturală și în stare inundată, valori reduse pentru parametrii rezistenței la forfecare.

Aceste caracteristici pun în evidență deformațiile mari și neuniforme ce ar putea să apară sub acțiunea sarcinilor transmise de construcțiile preconizate și încadrează terenul de fundare din amplasamentul studiat, în categoria terenurilor de fundare dificile, care necesită măsuri de îmbunătățire în vederea fundării directe a construcțiilor.

Stratul de loess interceptat, este sensibil la umezire la partea superioară, până la cca. $2,0 \text{ m}$ adâncime, și se încadrează în grupa „A” a pământurilor sensibile la umezire colapsibile, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

Sub această adâncime, sensibilitatea la umezire este diminuată sub limita semnificativă, datorită umezirii puternice a stratului de loess, în contact cu pânza de apă freatică.

În conformitate cu prevederile “Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074-2022, obiectivul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Având în vedere natura terenului de fundare, slabele lui caracteristici fizico-mecanice, sarcinile transmise de viitoarele construcții terenului de fundare, poziția ridicată a nivelului hidrostatic și caracterul oscilant sezonier al acestuia, se recomandă, în vederea realizării obiectivului propus, studierea următoarelor soluții de fundare.

Pentru construcțiile cu destinația locuințe, având regim de înălțime P... P+2E, se recomandă fundarea directă, pe teren îmbunătățit cu un strat de umplutură de material granular compactat, având 0,5... 1,0 m grosime, realizat evazat față de lățimea fundațiilor, pentru a crea un orizont de fundare stabil și uniform, cu caracteristici geotehnice ameliorate.

Condiția de calitate a compactării stratelor de loess sau de balast, este realizarea unui grad de compactare $D_{med}=98\%$ și $D_{min}=95\%$ pe fiecare strat, de 20...25 cm grosime.

Materialul folosit la realizarea saltelelor de balast, va avea o granulație continuă și neuniformă ($U > 5$). Frațiunile peste 70 mm, nu vor depăși 15-20 % din volumul total.

Pe terenul astfel îmbunătățit, dimensionarea fundațiilor, se va face la o presiune convențională $p_{conv}=100...120$ kPa, la sarcini fundamentale aplicate centric.

Pentru realizarea drumurilor de acces, trotuarelor, aleilor pietonale, se va avea în vedere fundarea directă, prin intermediul unor sisteme rutiere standard, realizate din material granular compactat. Pentru dimensionarea acestora, se va considera tipul de pământ P4, tipul climateric I, regimul hidrologic 2b, modulul de elasticitate dinamic $E_p=70$ Mpa și coeficientul lui Poisson, $\nu=0,35$.

Definitivarea soluțiilor de fundare, optime din punct de vedere tehnico-economic, urmează a fi luată la următoarele faze de proiectare, după cunoașterea datelor complete privind sarcinile transmise în teren de construcțiile preconizate, structura de rezistență prevăzută, precum și condițiile geotehnice de detaliu din fiecare amplasament.

Menționăm că datele prezentate în acest studiu, au un caracter informativ și orientativ, valabile pentru lotizarea terenului și întocmirea documentației în fază PUZ, urmând ca pentru proiectul de execuție să se întocmească un studiu geotehnic aprofundat, bazat pe un număr corespunzător de lucrări geotehnice executate în amplasamentul construcțiilor, care să evidențieze stratificația de detaliu și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului, pentru

fundarea în condiții de siguranță a fiecărei construcții preconizate, în conformitate cu prevederile normativului NP 074-2022.

Încadrarea terenului la săpătură, conform indicatorului Ts-81, este următoarea:

- umpluturi neconsolidate,
- teren mijlociu, cat. a II-a,
- loess galben,
- teren mijlociu, cat. I-âi.

ÎNTOCMIT,

Pr. Gigica GHEORGHIȚĂ

VERIFICAT,

Ing. Titi GHEORGHIȚĂ

Verificator proiecte atestat MLPTL,
toate domeniile, cerința Af,
autorizație seria CAv, nr. M 06105



Laborator geotehnic de grad II-profil GTF
Autorizație Nr. 3907 / 02.09.2022

F 4-3

Lucrarea: LOTZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE - JUDEȚUL BRĂILA, MUNICIPIUL BRĂILA, T 34, P 263/4 (P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), LOT 2, CFNr. CAD. 98132

Beneficiar: MATEESCU MARTHA IOANA

Data: settembre 2023

[illegible]

Sef laborator: Ina, Diaconu Georgiana Adelina

Intrenmit Th laharatar lura Valentin

SC SOLTEST srl BRĂILA

Laborator geotehnic de grad II-profil GTF

Autorizație Nr. 3907 / 02.09.2022

REZULTATE GEOTEHNICE FORAJ

F 5-3"

Lucrarea:

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE - JUDEȚUL BRĂILA,
MUNICIPIUL BRĂILA, T 34, P 263/4 (P 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3), LOT 2, CF.Nr. CAD. 98/132

Beneficiar: MATEESCU MARTHA IOANA

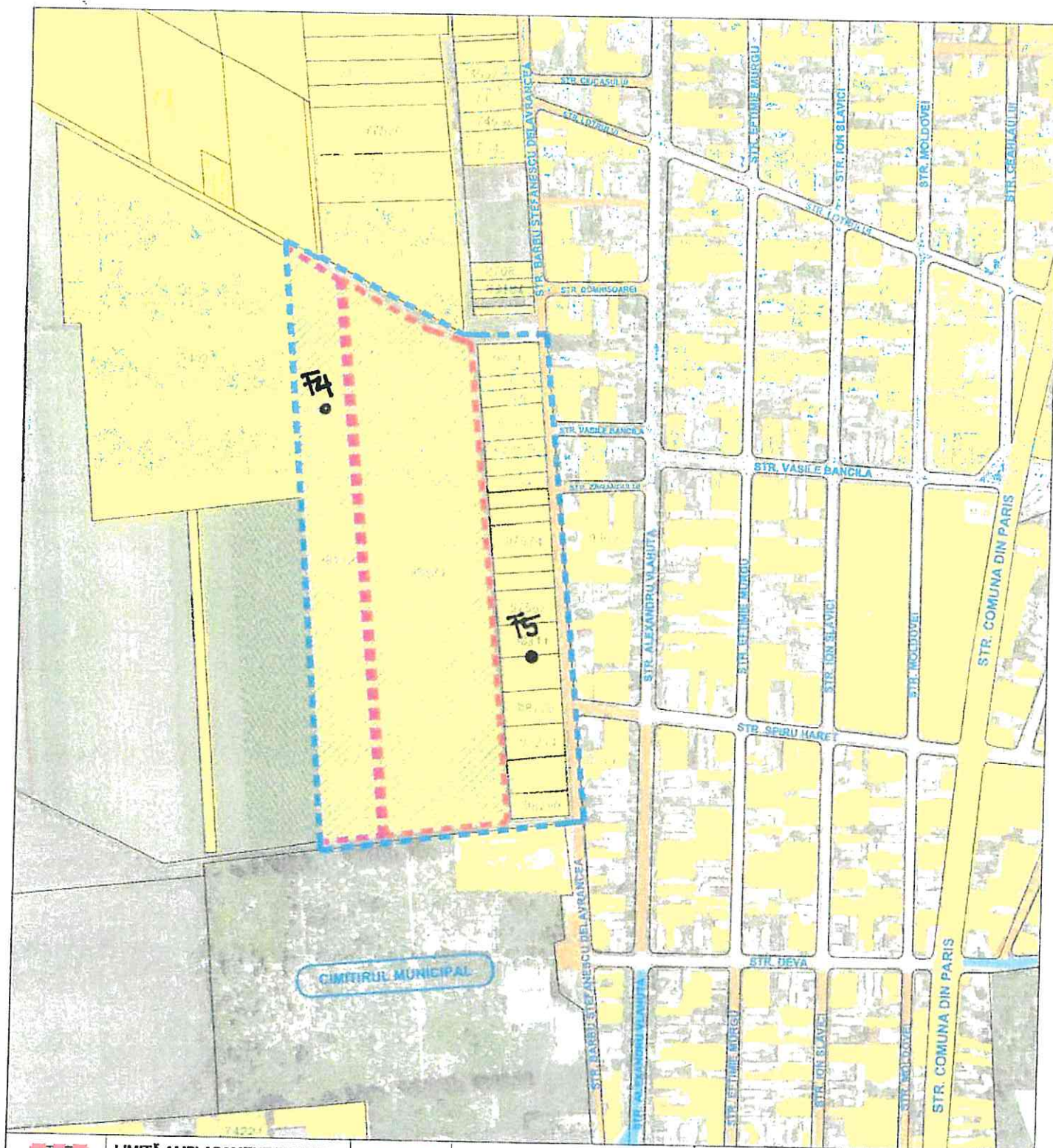
Data: septembrie 2023

Cota față de 0.00 foraj	Grosimea stratului	Adâncimea apei subterane	Stratificarea	DENUMIREA STRATULUI	Borcan			Compozitia granulometrica				Limitele Atterberg		Indicele de plasticitate		Umiditatea	Indicele de consistență	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Compresibilitatea						Rezistența la forfecare																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
					Numarul probelor	Adâncimea	Monolit	Stut	Argila	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Limita de curgere	Limita de frământare	I _p								w _p	w _L	I _c	γ	γ _d	n		e	S _r	M _{2,3}	ε _{P2}	ε _{P3}	a _{v2,3}	I _{m3}	Unghiul de frecare internă	Coeziunea																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
0.0	m	m		FORAJ F5-3"		m			0.005	0.05	0.25	0.50																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

SOLTEST
S.R.L.
CUI RO7259215
19/03/16/1995

Șef laborator: Ing. Diaconu Georgiana Adelina

Informații: Th. Laborator Lucea Vălcușii



**LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
LOT 1**

BENEFICIAR

MATEESCU MARTHA IOANA

TITLU PROIECT

LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

NR. PR.
16 / 2022

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, T. 34, P. 263/4 (P. 263/4/1, 263/4/2, 263/4/3) LOT 1, LOT 2 - NRC 98131, NRC 98132

FAZA
P.U.Z.

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

NR. PL
U0.3