



Nr. 96878 / 05.05 .2025

ANUNT

Primăria Municipiului Brăila, astăzi, 05.05.2025, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru obiectivul "**Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard**", la adresa din Municipiul Brăila, Str. Cărăbușului nr. 24, Nr. Cad. 100810, inițiat de domnul Bolozan Viorel și doamna Bolozan Georgeta.

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 26.05.2025.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru obiectivul ” **Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard**”, la adresa din Municipiul Brăila, Str. Cărăbușului nr. 24, Nr. Cad. 100810, inițiat de domnul Bolozan Viorel și doamna Bolozan Georgeta.

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 19.05.2025.

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 "**Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard**", la adresa din Municipiul Brăila, Str. Cărbușului nr. 24, Nr. Cad. 100810, inițiat de domnul Bolozan Viorel și doamna Bolozan Georgeta.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea domnului Bolzan Viorel, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 234220/05.09.2024, 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 Instituția 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 "**Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard**", la adresa din Municipiul Brăila, Str. Cărbușului nr. 24, Nr. Cad. 100810, inițiat de domnul Bolozan Viorel și doamna Bolozan Georgeta, 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 inițiatorii documentației, domnul Bolozan Viorel și doamna Bolozan Georgeta, 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 Instituția 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





U2.1

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
- LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- CONSTRUCȚIE PROPUSĂ

LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P - P+2E) SITUATE ÎN TESUT URBAN CONSTITUIT / PARCELAR ORDONAT

ZONA FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE

UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI)
FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI DE ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL - CENTRALITĂȚI DIFUZE)

FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR / PIEȚELOR PRINCIPALE
SPAȚII AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULAȚII CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULAȚIE

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT - 701 m²

BILANT COMPARATIV - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

DESTINAȚII	EXISTENT		PROPUȘ		C.R.T.	EXISTENT	C.R.T.	PROPUS
	m ²	%	m ²	%				
CONSTRUCȚII	0.00 m ²	0.00 %	180.00 m ²	25.65 %	A.c.	0.00 m ²	A.c.	180.00 m ²
SPAȚIU VERDE	701.00 m ²	100 %	80.00 m ²	11.40 %	A.d.	0.00 m ²	A.d.	180.00 m ²
CIRCULAȚIE ÎN INCINTĂ	0.00 m ²	0.00 %	440.00 m ²	62.75 %	P.O.T. _{max}	0.00 %	P.O.T. _{max}	25.65 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	701 m ²	100 %	701 m ²	100 %	C.U.T. _{max}	0.00	C.U.T. _{max}	0.25

INDICI URBANISTICI CONFORM PUZ PROPUS

CRT.	L1a		CRT.	M1a
	Înșiruit	Izolât		
P.O.T. _{max}	65,00 %	60,00 %	P.O.T. _{max}	65,00 %
C.U.T. _{max}	1,00	1,00	C.U.T. _{max}	1,00
R.H. _{max}	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)		R.H. _{max}	P+5 - P+7
CRT.	CS2	CRT.	CS3	APROBAT
P.O.T. _{max}	65,00 %	P.O.T. _{max}	65,00 %	U.T.R. ₂₅
C.U.T. _{max}	1,00	C.U.T. _{max}	1,00	P.O.T. _{max}
R.H. _{max}	P+10	R.H. _{max}	P+4	C.U.T. _{max}
				0,80

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G.
APROBAT

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCȚIUNI

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
LMu/L1a	23 843 m ²	44.20 %	10 070 m ²	18.65 %
CS2	-	-	4 687 m ²	8.70 %
IS1/CS3	-	-	-	-
M1a	10 258 m ²	19.05 %	10 258 m ²	18.05 %
T1a	19 815 m ²	36.75 %	19 815 m ²	36.75 %
	5 951 m ²	11.05 %	5 951 m ²	11.05 %
	53 916 m ²	100.00 %	53 916 m ²	100.00 %

LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT

LIMITA ZONEI DE STUDIU

DMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT

CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD

NR. PR.
8/2024

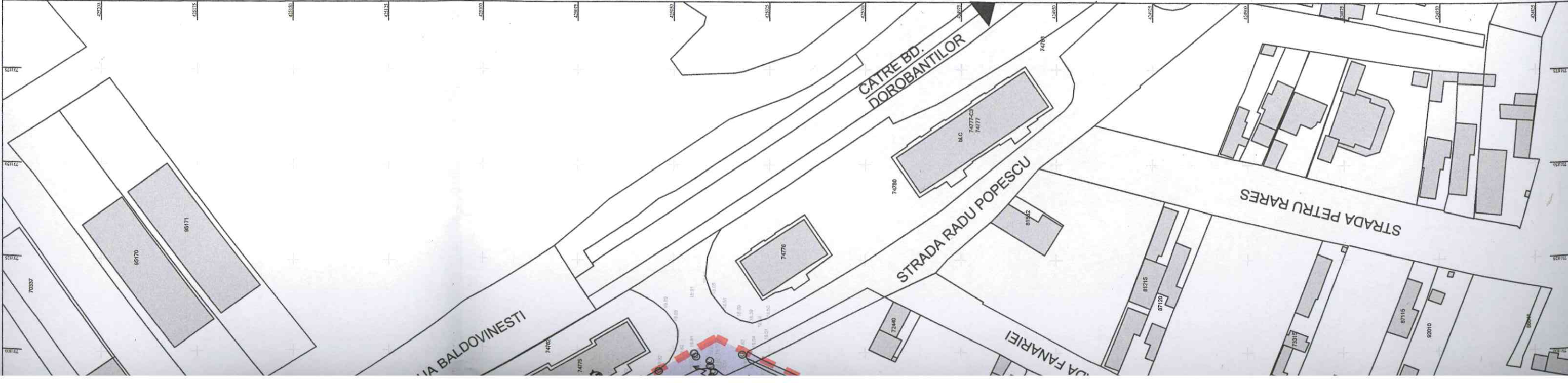
SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. RAMONA-COSMINA CARAMAN	
DESENAT	URB. RAMONA-COSMINA CARAMAN	

NR. PL.
U2.1

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR.CAD. - 100810

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



LEGENDĂ

	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	CONSTRUCȚIE PROPUSĂ
	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P - P+2E) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN CONSTITUIT /PARCELAR ORDONAT
	ZONA FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI)
	FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI DE ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL - CENTRALITĂȚI DIFUZE)
	FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR / PIETELOR PRINCIPALE
	SPAȚII AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULAȚII CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULAȚIE

BILANȚ COMPARATIV - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.					INDICI AMPLASAMENT STUDIAT - 701 m ²			
DESTINAȚII	EXISTENT		PROPUS		C.R.T.	EXISTENT	C.R.T.	PROPUS
	m ²	%	m ²	%				
CONSTRUCȚII	0.00 m ²	0.00 %	180.00 m ²	25.65 %	A.c.	0.00 m ²	A.c.	180.00 m ²
SPAȚIU VERDE	701.00 m ²	100 %	80.00 m ²	11.40 %	A.d.	0.00 m ²	A.d.	180.00 m ²
CIRCULAȚIE ÎN INCINTĂ	0.00 m ²	0.00 %	440.00 m ²	62.75%	P.O.T.-max	0.00 %	P.O.T.-max	25,65 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	701 m ²	100 %	701 m ²	100 %	C.U.T.-max	0.00	C.U.T.-max	0.25

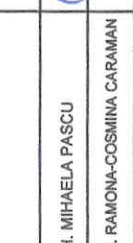
INDICI URBANISTICI CONFORM PUZ PROPUS

CRT.	L1a			CRT.	M1a
	înşiruit	izolat	cuplat		
P.O.T. _{max}	65,00 %	60,00 %	60,00 %	P.O.T. _{max}	65,00 %
C.U.T. _{max}	1,00	1,00	1,00	C.U.T. _{max}	1,00
R.H. _{max}	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)			R.H. _{max}	P+5 - P+7
CRT.	CS2	CRT.	CS3	INDICI URBANISTICI CONF P.U.G. APROBAT	
P.O.T. _{max}	65,00 %	P.O.T. _{max}	65,00 %	C.R.T.	U.T.R. 29
C.U.T. _{max}	1,00	C.U.T. _{max}	1,00	P.O.T. _{max}	65,00 %
R.H. _{max}	P+10	R.H. _{max}	P+4	C.U.T. _{max}	0,80

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPIUS	
		m ²	%	m ²	%
L _{MU} /L _{1a}	SUBZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN/ LOCUINȚE INDIVIDUALE PE PARCELĂ, CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, PE UN PARCELAR CONSTITUIT	23 843 m ²	44,20 %	10 070 m ²	18,65 %
CS2	ZONA FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂȚATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI)	-	-	4 687 m ²	8,70 %
ISI / CS3	SUBZONA CU CONSTRUCTII DE ÎNĂȚĂMÂNT / FUNCTIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI DE ÎNĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SĂNĂȚATE DE NIVEL ZONAL - CENTRALITAȚI DIFUZE)	10 258 m ²	19,05 %	10 258 m ²	19,05 %
M1a	FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPRESENTATIVITATE RIDICATĂ-ADIACENT ARTERELOR/PIEȚELOR PRINCIPALE	-	-	9 065 m ²	16,85 %
T1a	SPAȚII AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULAȚII CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULAȚIE	19 815 m ²	36,75 %	19 815 m ²	36,75 %
[]	LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT	5 951 m ²	11,05 %	5 951 m ²	11,05 %
[]	LIMITA ZONEI DE STUDIU	53 916 m ²	100,00 %	53 916 m ²	100,00 %







BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SEE ȘI GARD

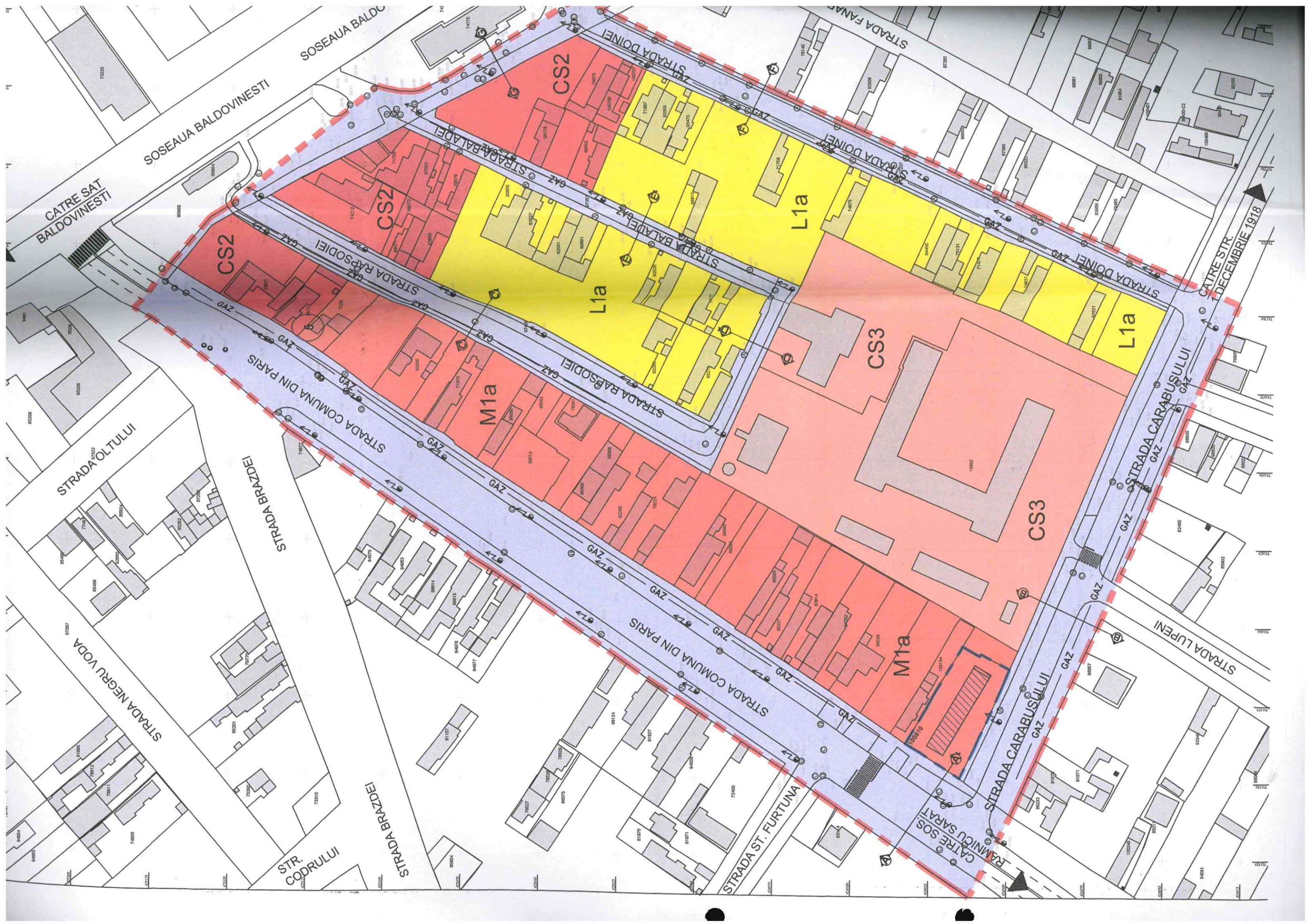
JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR. CAD.

TITLU PLANȘA
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

SPECIFICAȚIE	SEMNATURĂ	SCARĂ	DATA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000	MARTE 2025
PROIECTAT	URB. RAMONA-COSMINA CARAMAN		
DESENAT	URB. RAMONA-COSMINA CARAMAN		

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



VOLUMUL 2

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24 – NR.CAD – 100810, 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/110.04.2000”;
- “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;

- Constituția României;
- Noul Cod Civil, republicat în Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF SERVICE AUTO ȘI GARD”, are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului studiat.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal, conform cu specificațiile din planșa U2.1.– Reglementari urbanistice, acest perimetru studiat se află în intravilanul Municipiului Brăila, aparține **U.T.R. 29**, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 701 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 schimbare de funcțiune a amplasamentului din **LMu – „Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban” în M1a - „Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/piețelor principale”**, în urma căruia va rezulta un lot destinat unei spălătorii auto self service.

Terenul este situat în JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24 – NR.CAD – 100810. Terenul în suprafața de 701 mp, ce a generat P.U.Z.- ul este în proprietatea beneficiarilor BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA, este intravilan și are categoria de folosință „curți-construcții”.

Suprafața propusă de studiu este de 53 916 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 4 din 2024.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Schimbarea funcțională a terenului și a vecinătăților din **LMu – „Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban”** și **IS1 – „Subzona cu construcții de învățământ”** în **L1a - Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2 etaje) în țesut urban constituit / parcellar ordonat, M1a – „Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/piețelor principale”, CS2 – „Zona funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcellar în curs de constituire (poli centrali secundari)” și CS3 – „Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze)”** în vederea construirii unei **spălătorii auto self service și gard;**
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

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 $a_{\text{max}}=0,30g$ 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.
- 5.5. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

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

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

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

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

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

ACCESE PIETONALE

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

ACCESE AUTO

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

PARCAJE

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare si de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local, după caz.
- 8.4. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- 8.5. În vederea asigurării calității spațiului public, protecției mediului și a siguranței locuitorilor, rețelele edilitare vor fi realizate sau extinse, cu prioritate, în variantă subterană, conform reglementărilor tehnice în vigoare.

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 protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările si completările ulterioare – secțiunea 4 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale construcțiilor – art. 30, 31, 32

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

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

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. ZONE FUNCȚIONALE / UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ / SUBZONE TERITORIALE

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

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

1.1. ZONA REZIDENȚIALĂ – L1

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

1.2. ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – M

- **Subzona - M1a** – Funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor/ piețelor principale.

1.3. SUBZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER SITUAT ÎNAFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATE, ÎN PRELUNGIREA ACESTEI SAU ÎN LOCAȚII DISPERSATE – CS

- **Subzona - CS2** – Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcellar în curs de constituire (poli centrali secundari);
- **Subzona - CS3** – Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal – centralități difuze).

ZONA TRANSPORTURILOR – T

- **Subzona - T1a** – Spații aferente transporturilor rutiere – circulații carosabile efective, noduri de circulație.

IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA REZIDENȚIALĂ – L1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona de locuit este constituită din locuințe individuale dispuse în mod izolat pe parcelă. Marea lor majoritate dețin suprafețe destinate producției agricole de subzistență. Acest țesut este destul de compact, predominând locuirea, diferitele funcțiuni (comerțul, serviciile și echipamente publice aferente, mica producție manufacturieră), fiind slab reprezentate.

Ca volumetrie, predomină casele, având un singur nivel, cu acoperișuri în șarpantă, formând fronturi discontinue la stradă.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor reglementări de natură să îi păstreze caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

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

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

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

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

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- (1) Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- (2) Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate (alimentar și nealimentar), 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 sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- (3) Funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii și activitățile cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului, cu excepția inițiatorului P.U.Z.;
- (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** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, 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;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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.

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

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Suprafețe minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă L1a	
	Suprafață mp.	Front metri
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	250	12

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

- după aprobarea Planului Urbanistici Zonal prin Hotărâre a C.L.M. operațiuni notariale de dezmembrare, care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism, devin neconstruibile.

-în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,00 metri 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.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracterizată 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 8,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,00 metri pe străzi de categoria a III-a;
- Se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile în subzona L1a:

Retragerea Minimă față de aliniament pentru construcții noi	L1a		
	înșiruit	cuplat	izolat
	3,0 m	4,0 m – la străzi de categoria III, IV 5,0 m – 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 15,00 metri 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 împrejuririlor, 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

- În cazul loturilor cu adâncime mai mică de 15,00 metri 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 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 metri. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00 metri față de limitele posterioare ale parcelei;

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

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

*****Retragerile față de limitele laterale și posterioare, conform tabelului de mai sus, se aplică exclusiv în cazul parcelărilor noi propuse.**

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- 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 5,00 m.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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- 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 0,50 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.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor asigura parcaje în limita parcelei;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor 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		
	înșiruit	cuplat	izolat
Înălțimea maximă la cornișă (sau atic)	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)		
	10,0 m		
Înălțimea maximă la coamă (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m		

- (1) **M** se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim **60%** din aria construită (**M**);
- (2) **R** se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (3) **D** se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = min.0,90 m);
- (4) Se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișă 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 (14,00 metri);
- (6) În cazul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului amenajat al 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;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza cu finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe;
- în vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperișurile clădirilor și pentru suprafețele expuse soarelui.

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice 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.;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem

de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare;

- Racordarea la utilitățile publice (apa, canalizare, energie electrică, gaze telecomunicații), se realizează de către beneficiar, pe cheltuiala acestuia.

- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

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;
- 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.

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	
P.O.T. max	65.00 % (înșiruit), 60% (cuplat), 60% (izolat)

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

L1a	
C.U.T. max	1.00 (înșiruit), 1.00 (cuplat), 1.00 (izolat)

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Tipologia țesutului urban pe care se dezvoltă zona mixtă M1 este determinată de un parcellar în cea mai mare parte constituit/ stabil, cu tendința de subîmpărțire a loturilor – mai ales în situația în care acestea au deschideri la o circulație importantă. În funcție de cele două tipuri spațiale enunțate anterior (linear și enclava), se diferențiază două U.T.R. -uri, care corespund:

- a) unei zone mixte dezvoltate în lungul unor artere importante, sau în jurul unor piețe principale
- și b) unei zone mixte dezvoltate în profunzimea țesutului urban, în interiorul insulelor urbane, de regulă adiacent unei artere de grad min. III.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

- **M1a – FUNCȚIUNI MIXTE – PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ – ADIACENT ARTERELOR/ PIEȚELOR PRINCIPALE**

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **M1a**, 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 caracter interurban (comerț alimentar și nealimentar, având suprafața construită și desfășurată sub 600,00 mp);
- magazin general amplasat în zonă centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier; mall / centru comercial de factură urbană;
- alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- piață agroalimentară;
- activități manufacturiere și prestări servicii;
- showroom auto, moto, etc;
- autoservice, **spălătorie auto**, stație de combustibili;
- depozitare mic-gros;
- turism (agenții de turism, hoteluri, pensiuni etc);
- cultură;

- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate – scuaruri, grădini;
- locuințe.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **M1a**, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee;
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC;
- instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc) sunt admise cu condiția, ca în funcționare, acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
 - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat, astfel încât, să nu perturbe traficul.
- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50,00 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 **M1a**, se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură, excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic – instalații de artă urbană, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- stații de întreținere auto și curățare auto, cu capacitate de peste 7 mașini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități, care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafețele minime ale parcelelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă M1a	
	Suprafață mp.	Front (metri)
Înșiruit	300,0	12,0
Cuplat	350,0	18,0
Izolată		18,0

- Toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.
- În cazul loturilor existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, dimensiunea frontului la stradă va fi de minim 8,00 metri, iar suprafața parcelei minim de 150 mp;

- În cazul parcelelor care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D. sau P.U.Z. (elaborat în funcție de specificul investiției ce a generat documentația de urbanism), însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condițiile legii;
- După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărâre a C.L.M. operațiuni notariale de 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 **3,00 - 5,00 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 **20,00 m**.

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

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D _l	D _p	D _l	D _p	D _l	D _p
M1a	Min.5,0	Min.5,0	Min.3,0	Min.5,0	-	Min.5,0

- Pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.

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 (**$D_i = H/2$**); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se permite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță maximă de 250,00 metri;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiunilor în parte;
- Numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația construcției cf. normelor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Hmax. Global la nivel de U.T.R. metri (etaje)		Lățimea străzii între aliniamente (m)/ profile standard actuale	Hmax. Diferențiat (etaje)
M1a	40 (P+10)	< 12,00 metri	P – P+2
		12,01 – 14,00	P+2 – P+3
		14,01 – 24,00	P+3 – P+5
		24,01 – 32,00	P+5 – P+7
		32,01 – 37,00	P+7 – P+9
		37,01 – 40,00	P+10

- La străzi de categoria min. III se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangentă la 45 grade la acesta;
- La clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15,00 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangentă la 45 grade la acesta;
- În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

(1) alimentarea cu apă și canalizarea:

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de 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 competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații verzi;
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

(2) *alimentarea cu energie electrică:*

- toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se recomandă realizarea în prealabil a unui studiu de iluminat public.

(3) *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 piloneti zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(4) *sisteme de încălzire:*

- pentru noile investiții cu ACD > 800 mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.

(5) *alimentarea cu gaze naturale:*

- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.

(6) *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;
- Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv- Art.4: *"platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bățut covoare"*;
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate;
- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- eliminarea arborilor maturi (peste **4.00 metri înălțime** și diametrul tulpinii peste **15.00 cm**) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- se recomandă ca **minim 75%** din terasele neutilizabile și **10%** din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- 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.

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

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

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

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

M1a	
P.O.T. max	65.00 %

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

M1a	
C.U.T. max	1.00

VI. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER CENTRAL SITUATĂ ÎNAFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATE, ÎN PRELUNGIREA ACESTEIA SAU ÎN LOCAȚII DISPERSATE – CS

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Subzona conține acele funcțiuni care, prin importanța pe care o au la nivel de zonă/ cartier, prin acumularea de activități cu randament economic pregnant și prin atractivitatea publică pe care o generează, asigură o echilibrare funcțională și noi calități estetic-configurative în zonele dinafară nucleului istoric central.

Subzona CS este compusă din centralități de ranguri și valori diferite, cu profile funcționale diferite, întregind și îmbogățind zona centrală istoric constituită și alcătuind, împreună cu aceasta, imaginea policentrică a Brăilei. Această „imagine” este însă expresia unui sistem dinamic, acoperind întreg teritoriul urbanizat al orașului, astfel încât accesul, prestigiul, deservirea funcțională, dar și impactul de imagine și de viață urbană generate/susținute de acești poli urbani să fie corect și echitabil distribuite.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

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

- **CS2 – FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE** (SERVICII TERȚIARE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI)
- **CS3 – FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE** (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI DE ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL – CENTRALITĂȚI DIFUZE)

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

- în CS2 sunt admise cu precădere instituții și servicii publice supramunicipale și municipale;
- În CS3 sunt admise cu precădere instituții și servicii publice cu caracter local (de deservire zonă/ cartier);
- domeniile de activități și funcțiuni care pot cuprinde aceste instituții și servicii: administrație publică și servicii descentralizate;
- financiar – bancare și asigurări;
- sănătate publică, servicii medicale și de întreținere;

- cultură (centru cultural, expoziții în incinte sau în aer liber, bibliotecă, etc.);
- alimentație publică;
- poștă și telecomunicații, IT;
- management, proiectare;
- cercetare-dezvoltare;
- învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, universitar și formare continuă;
- media, presă, comunicare;
- turism (hoteluri, pensiuni); recreere în spații acoperite (săli de conferințe, spectacole și cinema);
- locuințe cu partiu special pentru profesii libere, locuințe colective în imobile punctuale/ inserții;
- spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zonele verzi adiacente.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **CS2** și **CS3**, sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Se admit funcțiuni, care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii publice;
- locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor, având alte funcțiuni;
- locuințe colective în imobile punctuale (nu în ansambluri), inserții în zone cu funcțiuni mixte;
- restaurante de orice tip, cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță minimă 100,00 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
- funcțiunile comerciale nu vor ocupa suprafețe desfășurate mai mari de 1500 mp;
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu condiția amplasării acestora în subteran, sau în afara spațiului public;
- sunt permise garaje publice sau private sub – și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele, cu condiția de a nu ocupa un front mai lung de 30,00 metri spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul.
- sunt permise activități de mică producție, cu următoarele condiții:
 - Să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
 - Spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
 - Nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **CS2** și **CS3**, se interzic următoarele utilizări:

- Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- Construcții provizorii;
- Excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic – instalații de artă, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- Depozitare en-gros;
- Locuințe colective în ansambluri de dimensiuni mari;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- Se recomandă efectuarea operațiunilor de re-parcelare în mod integrat, la demararea investiției pentru noua funcțiune;
- Operațiile de sub-divizare de parcele sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească fiecare în parte următoarele condiții:
 - Să aibă front la stradă de min. 15,00 metri;
 - Adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - Suprafața fiecărei parcele să fie min. 400 mp;
 - Să nu dea naștere la servituți de trecere.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru operațiuni pe terenuri libere, sau în curs de constituire a parcelarului, retragerea clădirilor publice va fi de 10,00 metri ($D_a=10$ metri);
- amplasarea pe aliniament este posibilă în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele străzii;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri.

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

- toate clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu $1/3$ din înălțime, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri ($D_l=h/3$, min. 3,00 metri);
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri ($D_l=h/2$, min. 5,00 metri);
- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Clădirile vor respecta între ele distanțele egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele ($D_i=H$).
- Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau ca drept de trecere obținut legal;
- 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;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor – 118-99, art. 2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600,00 mp și închise pe toate laturile d construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 metri lățime și 4,20 metri înălțime.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Locurile de parcare se dimensionează conf. Normelor specifice și se dispun în construcții supra/ subterane sau în parcaje amenajate la sol, care vor fi verzi cu minim un arbore la 4 mașini;
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanța de maxim 150,00 metri.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	CS2	CS3
Înălțimea admisă (la atic) în metri	Min. 18,00 m – P+4	Min. 10,00 m – P+2
	Max. 40,00 m – P+10	Max. 18,00 m – P+4

- Înălțimea minimă este orientativă – prioritară este respectarea principiului preluării înălțimii corpurilor de clădiri învecinate (preluarea cornişelor);
- Peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,00 m) retras la 1,50 metri față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,00 metri înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,00 metri înălțimea maximă verticală (10,00 metri), desfășurată pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice 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 RLU.

(2) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(3) Se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare.

(4) Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

(5) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru băut covoare;*

(b) nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade.
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și verzi, scuaruri, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 6 – spații verzi și plantate.
- Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de **15%** din suprafață parcelei.

Tip de funcțiune componentă a subzonei CS	spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci	7% din suprafața parcelei
comerț, alimentație publică	7% din suprafața parcelei
culțe	30% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/ bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei
turism	20% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri, din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- Poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejurimea;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.
- Construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

CS2 / CS3	
C.U.T. max	65,00 %

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

CS2 / CS3	
C.U.T. max	1.00

VII. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul zonei transporturilor este corelat pe de o parte necesității eficientizării *tehnice* a deplasărilor prin conformarea și funcționalizarea tuturor amplasamentelor acestor subzone, într-un sistem coerent, și pe de altă parte, este obligat să răspundă cerinței *estetice*, întrucât aspectul general al orașului este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier, feroviar și naval.

Întrucât terenul aferent acestei subzone este în cea mai mare parte domeniul public sau domeniul privat al municipiului Brăila, caracterul și gradul de organizare al acestei subzone reflectă în cea mai mare măsură eficiența și capacitatea administrației publice.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din următoarele unități teritoriale de referinta :

- Subzona – **T1a** - Spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri.

- spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan.
- spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- circulații carosabile și pietonale;
- circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete;
- parcaje pentru salariați și pentru călători.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. - art. 33 și Anexă Nr. 5: Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 2022.
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizare care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile în intravilan (categ.I, II) sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ bună desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente.
- se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - o lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu);
 - o modernizarea intersecțiilor;
 - o realizarea pasajelor supra și subterane;
 - o realizarea spațiilor de parcare;

- o modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
 - o modernizarea /realizarea podurilor aferente căii ferate;
 - o modernizarea /extinderea zonelor portuare, comerciale sau de agrement existente;
- pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare) se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;

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

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

- pentru noile construcții de birouri și servicii publice conexe activităților de transport, parcela minimă construibilă este de 400 mp, cu un front la stradă de minim 15 metri.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform PUD sau PUZ

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

- conform PUD sau PUZ.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- conform PUD sau PUZ.
- pentru clădiri de birouri sau pentru incinte pentru care nu sunt norme specifice, distanța minimă dintre clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) 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.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- în cazul străzilor cu transport în comun și a arterelor de penetrare în oraș, staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- în spațiul de retragere de la aliniament se poate rezerva maxim 60% din teren pentru parcaje ale salariaților și clienților.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform PUD sau PUZ.
- înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- arhitectura noilor construcții sau a extinderilor se va armoniza cu caracterul zonei/țesutului urban din proximitate și din vecinătate în care se înserează.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- amenajarea peisagistică a spațiilor libere și a plantațiilor din aceste subzone se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului, fiind "porțile" reprezentative de intrare.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim **2,00** metri, din care un soclu opac de **0.60** m. și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare, se recomandă dublarea spre interior, la 2,50 m distanță, cu un al doilea gard transparent, sau de opacitatea necesară, de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- 10% (inclusiv platforme, circulații, construcții)

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

- 0,1 (inclusiv platforme, circulații, construcții)

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA

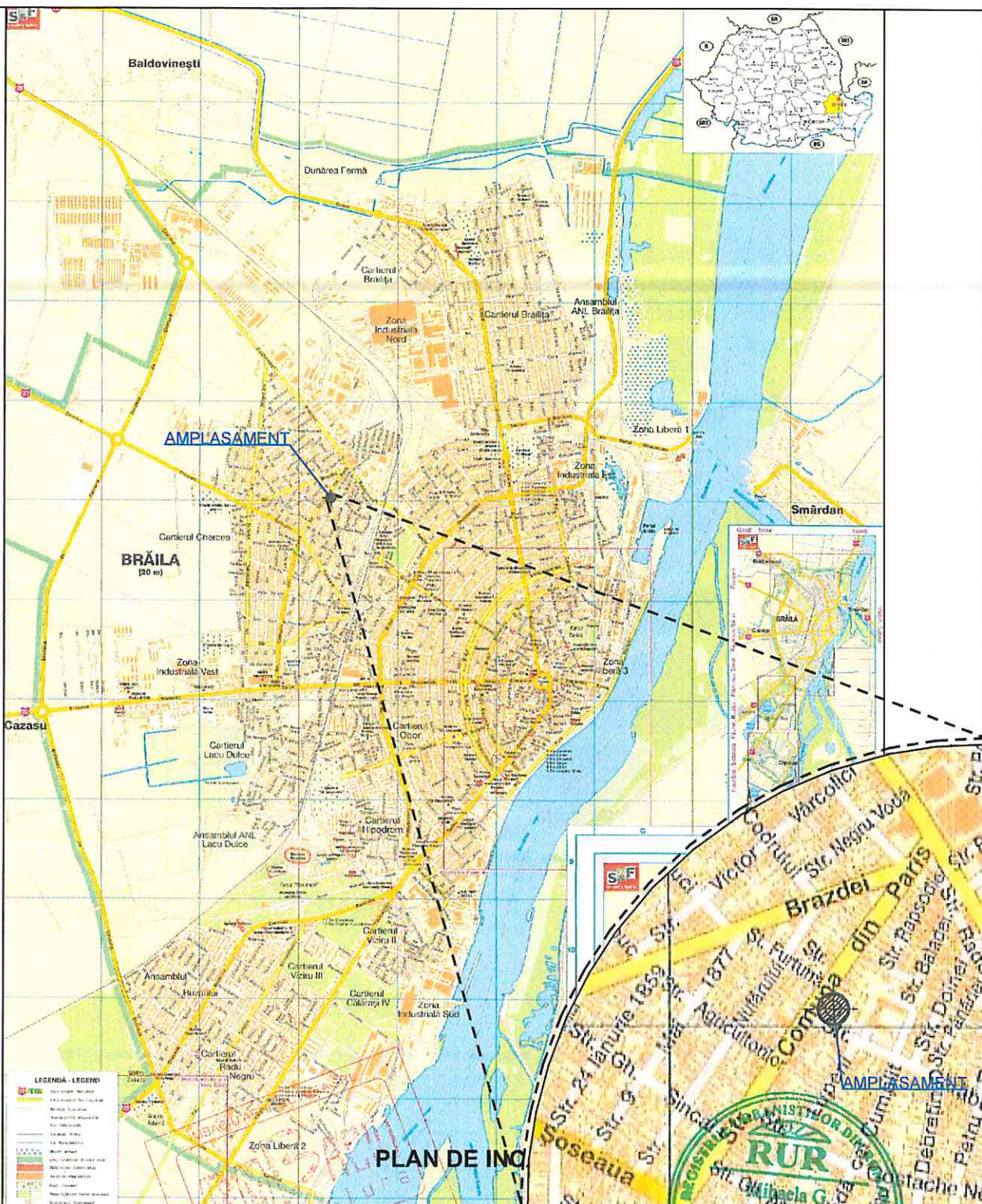


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



AMPLASAMENT STUDIAT

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT

**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD**

NR. PR.

8/2024

FAZA

P.U.Z.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	F/S
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.

U 0.1

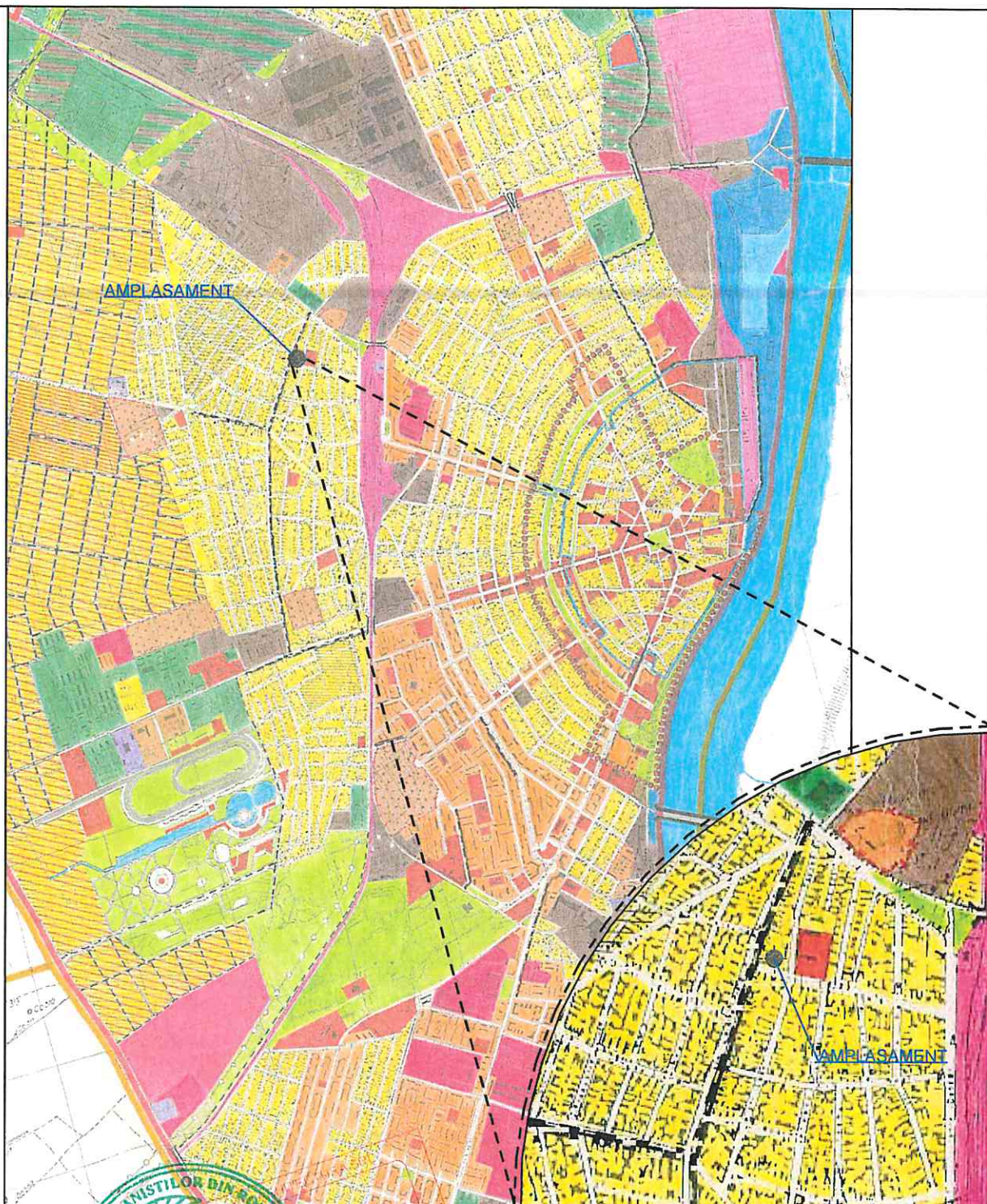
SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



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

U0.2



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT

OM BACIU
arhitectura

BENEFICIAR

BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT

**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD**

NR. PR.
8/2024

FAZA
P.U.Z.

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR.CAD - 100810

TITLU PLANȘA

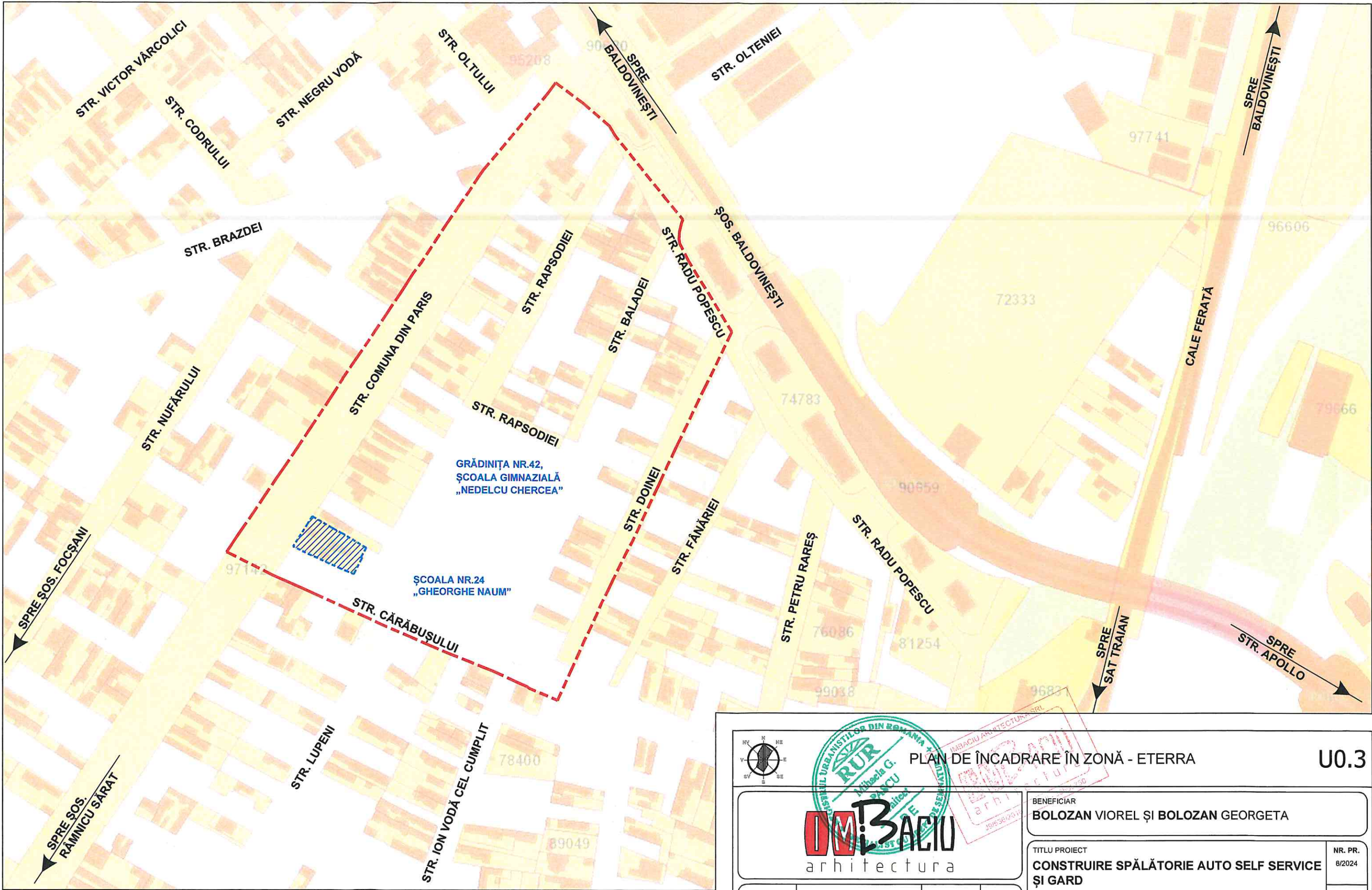
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

NR. PL.
U0.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	F/S
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

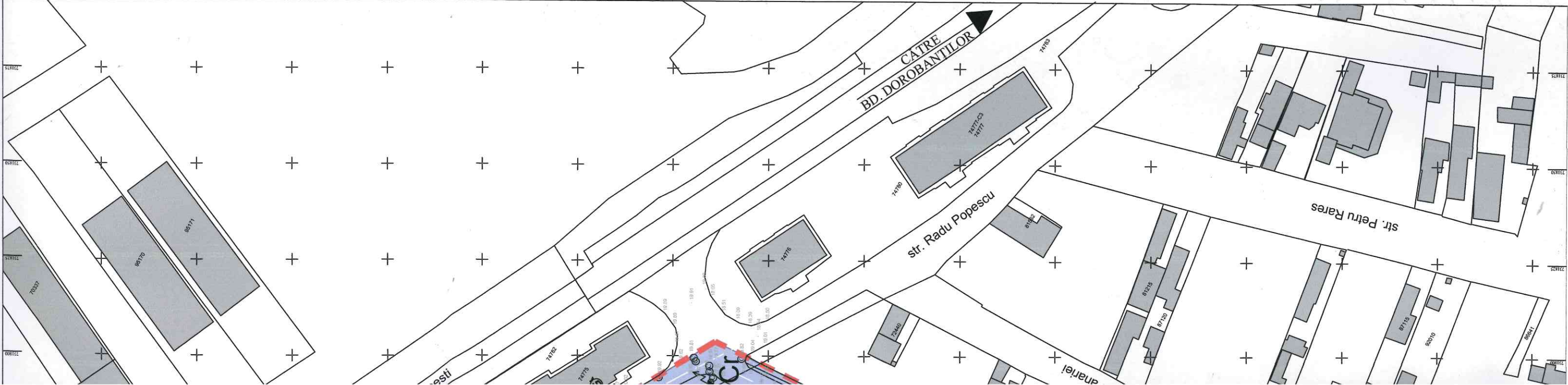
SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



LEGENDĂ	
	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU

 arhitectura			PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ETERRA		U0.3
BENEFICIAR BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA					
TITLU PROIECT CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD					NR. PR. 8/2024
JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR.CAD - 100810					FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ETERRA					NR. PL. U0.3
SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA		
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:2000		
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA		
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		MARTIE 2025		
SOFTWARE LICENTAT			PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION		



SITUAȚIE EXISTENTĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

U1

LEGENDĂ

	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	SUBZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN
	SUBZONA CU CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT
	SUBZONA CU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

TIPURI DE ACTIVITĂȚI

①	ȘCOALA NR. 24 „GHEORGHE NAUM”	②	GRĂDINIȚA NR.42, ȘC. GIMNAZIALĂ „NEDELCI CHERCEA”
③	SALDEC MARKET - SPAȚIU COMERCIAL	④	PA PIZZA - RESTAURANT/ PIZZERIE
⑤	BISERICA SF. ȘTEFAN CEL MARE	⑥	LA GIABY S.R.L. - SPAȚIU COMERCIAL

Starea fondului construit

Zona studiată este caracterizată de un fond construit predominant rezidențial, compus în majoritate din locuințe individual realizate din pământ și cărămidă. Clădirile prezintă o stare tehnică generală mediocră, cu unele variații punctuale.

Starea infrastructurii rutiere

În ceea ce privește infrastructura rutieră, străzile din perimetrul analizat dispun de îmbrăcăminte asfaltică pe întreaga suprafață, acestea aflându-se într-o stare tehnică foarte bună, asigurând accesibilitate optimă pentru circulația auto și pietonală.

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Lipsa diversității funcționale - (LMu - Subzona rezidențială, cu clădiri de tip urban) fiind funcțiunea predominantă, actuală a zonei, ceea ce limitează oportunitățile de dezvoltare. Acest aspect reprezintă un risc pentru realizarea investiții și dezvoltarea viitoare a zonei.
- Pe anumite străzi spațiu pietonal și cel verde nu este delimitat. Acest lucru creează un aspect urban neglijent și neplăci Se pot crea accidente, iar oamenii vor evita locurile de acest fel, care sunt percepute ca fiind incomode și nesigure.

PRIORITĂȚILE ZONEI

- Adaptarea și schimbarea funcțiunii amplasamentului ce a generat P.U.Z. din LMu - „Subzona rezidențială, cu clădiri de tip urban”, în M1a - „Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată adiacent arterelor / piețelor principale”, pentru a răspunde cerințelor și potențialului de dezvoltare economică a zonei, precum și crearea unei imagini favorabile a întreg spațiului.
- Amenajarea spațiilor sigure și plăcute pentru pietoni și șoferii autovehiculelor, prin dispunerea marcajelor, ce obligă limitarea vitezei și conducerea prudentă, în special pe arterele importante de circulație, precum str. Comuna din Paris și str. Cărbușului, acolo unde există zona destinată școlii și grădiniței.

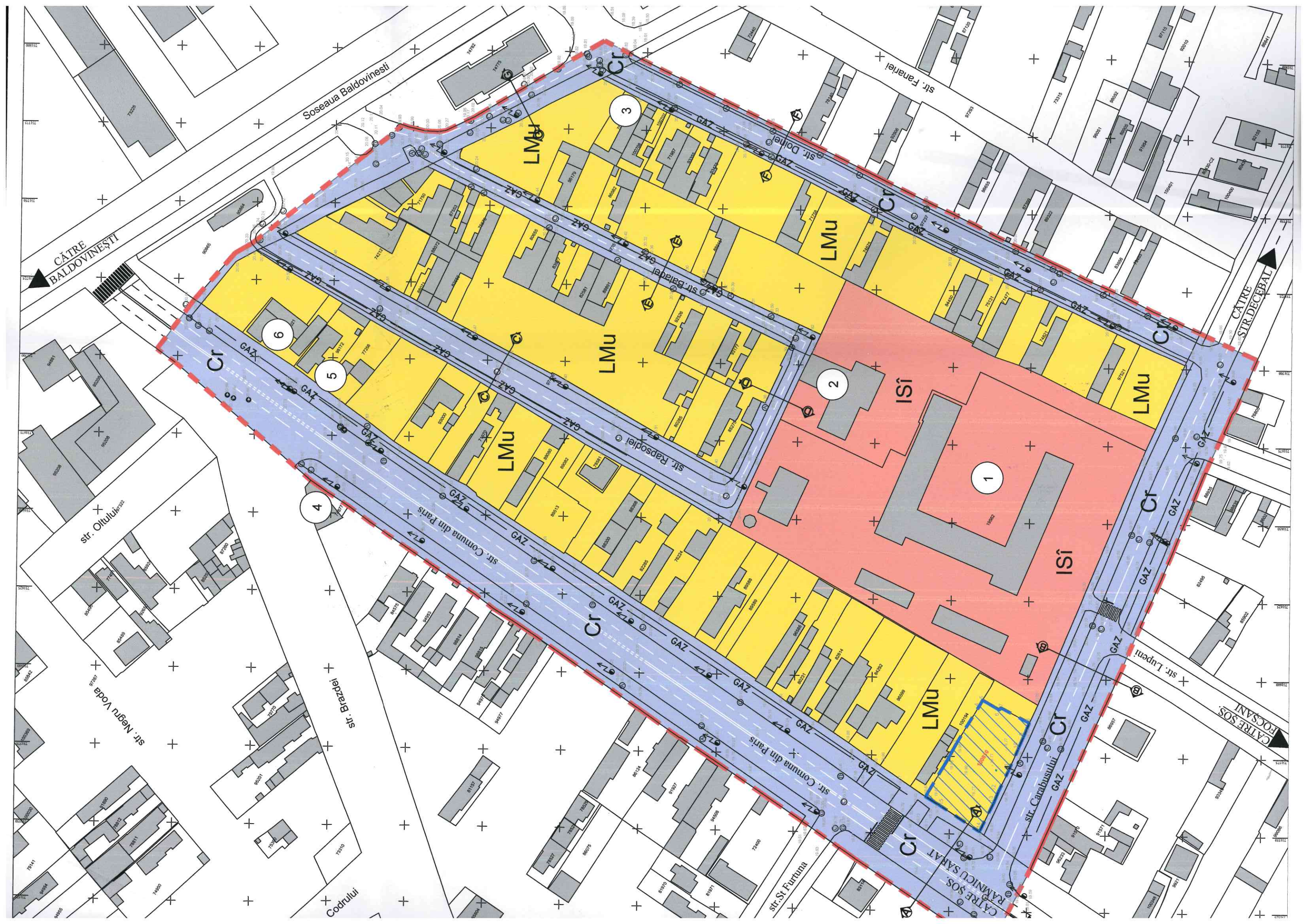
OM BACIU
arhitectura

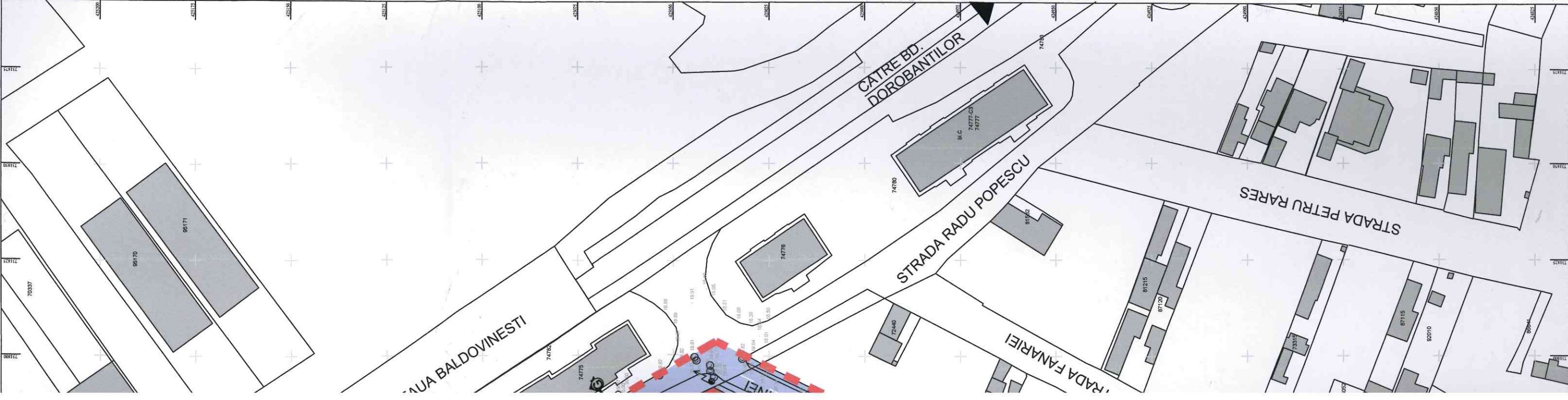
BENEFICIAR BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA	
TITLU PROIECT CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD	
NR. PR. 8/2024	FAZA P.U.Z.
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR. CAD - 100810	
TITLU PLANȘA SITUAȚIE EXISTENTĂ - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	
NR. PL U1	

SPECIFICATIE	SEMINATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MARTIE 2025
DESEMAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION





LEGENDĂ

	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	CONSTRUCȚIE PROPUȘA
	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P - P+2E) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN CONSTITUIT /PARCELAR ORDONAT
	ZONA FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI)
	FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI DE ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL - CENTRALITĂȚI DIFUZE)
	FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADJACENT ARTERELOR / PIETELOR PRINCIPALE
	SPAȚII AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULAȚII CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULAȚIE

BILANȚ COMPARATIV - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.					INDICI AMPLASAMENT STUDIAT - 701 m ²			
DESTINAȚII	EXISTENT		PROPUS		C.R.T.	EXISTENT	C.R.T.	PROPUS
	m ²	%	m ²	%				
CONSTRUCȚII	0.00 m ²	0.00 %	180.00 m ²	25.65 %	A.c.	0.00 m ²	A.c.	180.00 m ²
SPAȚIU VERDE	701.00 m ²	100 %	80.00 m ²	11.40 %	A.d.	0.00 m ²	A.d.	180.00 m ²
CIRCULAȚIE ÎN INCINTĂ	0.00 m ²	0.00 %	440.00 m ²	62.75 %	P.O.T _{max}	0.00 %	P.O.T _{max}	25,65 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	701 m ²	100 %	701 m ²	100 %	C.U.T _{max}	0.00	C.U.T _{max}	0.25

INDICI URBANISTICI CONFORM PUZ PROPUS

CRT.	L1a			CRT.	M1a
	înşiruit	izolat	cuplat		
P.O.T. _{max}	65,00 %	60,00 %	60,00 %	P.O.T. _{max}	65,00 %
C.U.T. _{max}	1,00	1,00	1,00	C.U.T. _{max}	1,00
R.H. _{max}	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)			R.H. _{max}	P+5 - P+7
CRT.	CS2	CRT.	CS3	INDICI URBANISTICI CONF P.U.G. APROBAT	
P.O.T. _{max}	65,00 %	P.O.T. _{max}	65,00 %	C.R.T.	U.T.R. 29
C.U.T. _{max}	1,00	C.U.T. _{max}	1,00	P.O.T. _{max}	65,00 %
R.H. _{max}	P+10	R.H. _{max}	P+4	C.U.T. _{max}	0,80

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU

FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPUS	
		m ²	%	m ²	%
LMu/L1a	SUBZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN/ LOCUINȚE INDIVIDUALE PE PARCELĂ, CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, PE UN PARCELAR CONSTITUIT	23 843 m ²	44.20 %	10 070 m ²	18.65 %
CS2	ZONA FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI)	-	-	4 687 m ²	8.70 %
ISI / CS3	SUBZONA CU CONSTRUCȚII DE ÎNĂȚĂMÂNT / FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI DE ÎNĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL - CENTRALITĂȚI DIFUZE)	10 258 m ²	19.05 %	10 258 m ²	19.05 %
M1a	FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ-ADIACENT ARTERELOR/PIEȚELOR PRINCIPALE	-	-	9 086 m ²	16.85 %
T1a	SPAȚII AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULAȚII CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULAȚIE	19 815 m ²	36.75 %	19 815 m ²	36.75 %
[]	LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT	5 951 m ²	11.05 %	5 951 m ²	11.05 %
[]	LIMITA ZONEI DE STUDIU	53 916 m ²	100.00 %	53 916 m ²	100.00 %




BENEFICIARY

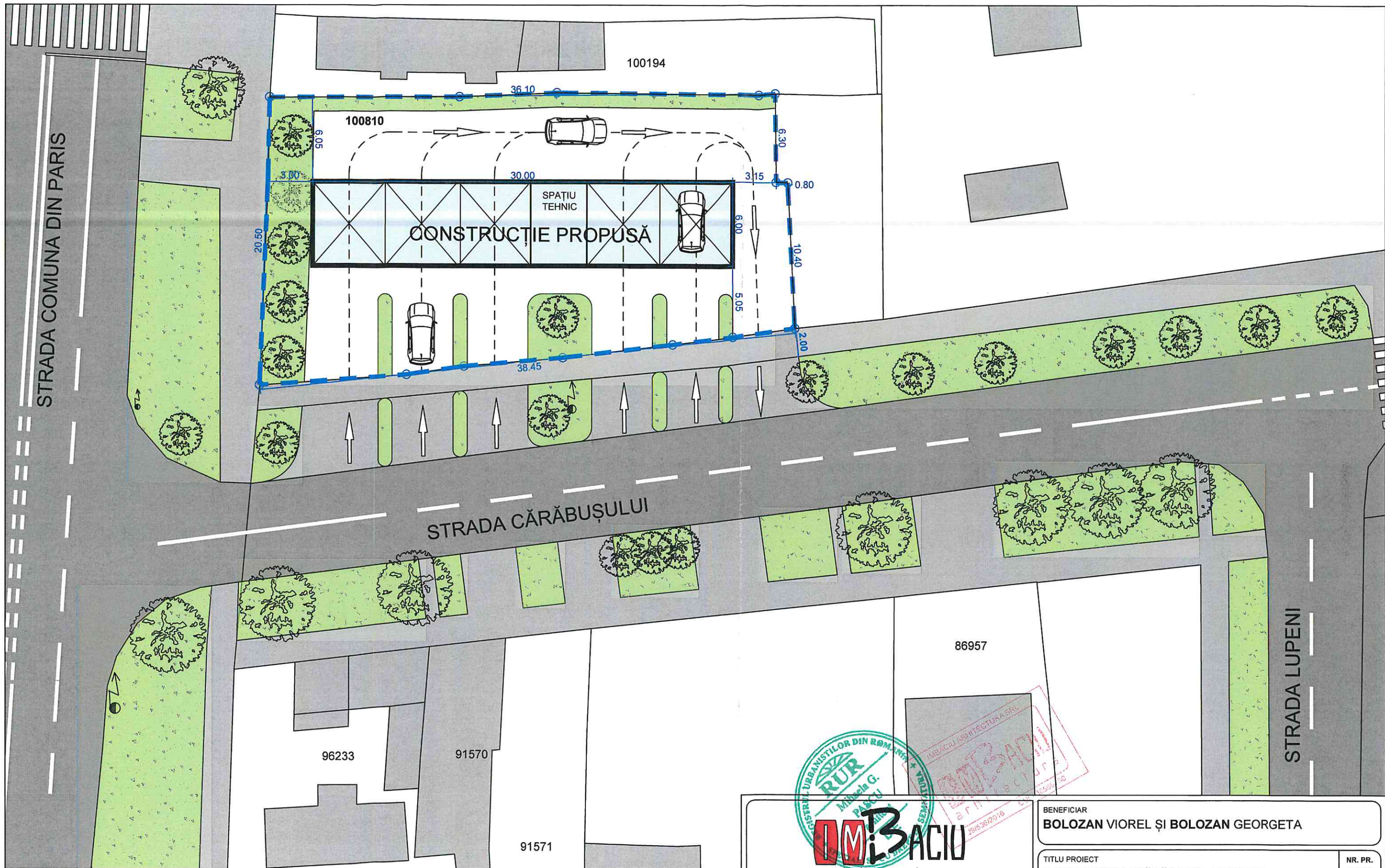
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

 URBAN-ARHITECTURA		TITLU PROIECT		NR. PR. 8/2024	
SPECIFICATIE		SEMNATURA		FAZA P.U.Z.	
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU			JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR. CAD. - 100810	
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU				
DESENAȚ	URB. MARIUS BACIU				
		TITLU PLANȘA		NR. PL. U2.1	
				CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD	
				REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	

SOFTWARE LICENTIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

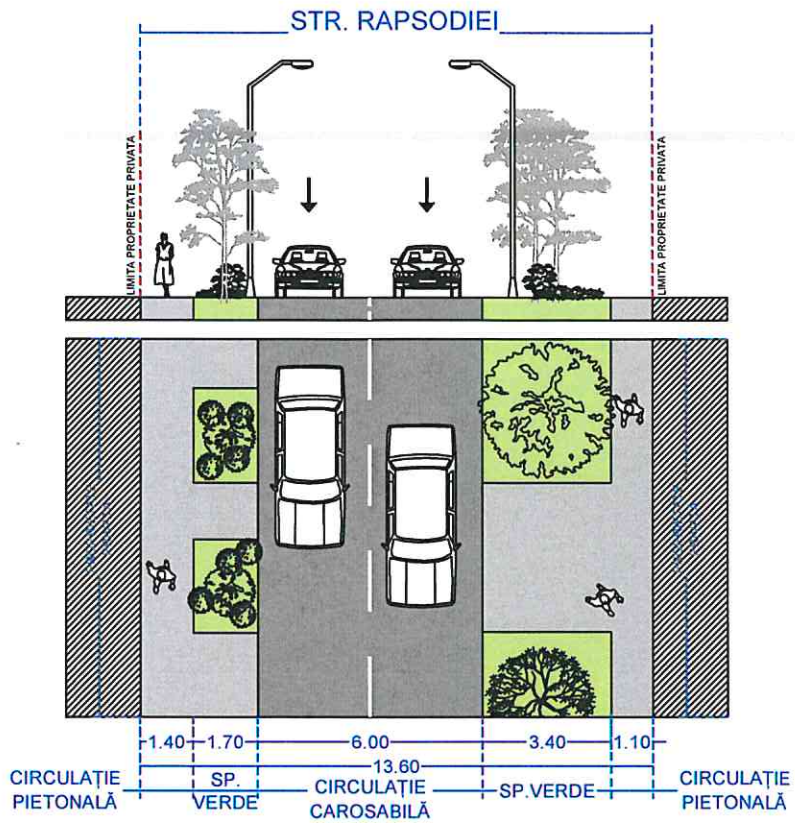




LEGENDA			
	LIMITĂ AMPLASAMENT		CĂI DE COMUNICAȚII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
	BOXĂ SPĂLĂTORIE AUTO		CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ
	SPAȚIU VERDE		ACCES / IESIRE

 arhitectura				BENEFICIAR BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA	
SPECIFICATIE				TITLU PROIECT CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD	
SEM NATURA				JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24 - NR. CAD: 100810	
SCARA 1:250				TITLU PLANSA REGLEMENTĂRI URBANISTICE - DETALIERE	
SEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU				NR. PR. 8/2024	
PROIECTAT URB. MARIUS BACIU				FAZA P.U.Z.	
DESENAT URB. MARIUS BACIU				NR. PL. U2.2	
DATA MARTIE 2025					
SOFTWARE LICENTAT				PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION	

PROFIL STRADAL C - C'



BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR.CAD - 100810

NR. PR.
8/2024

FAZA
P.U.Z.

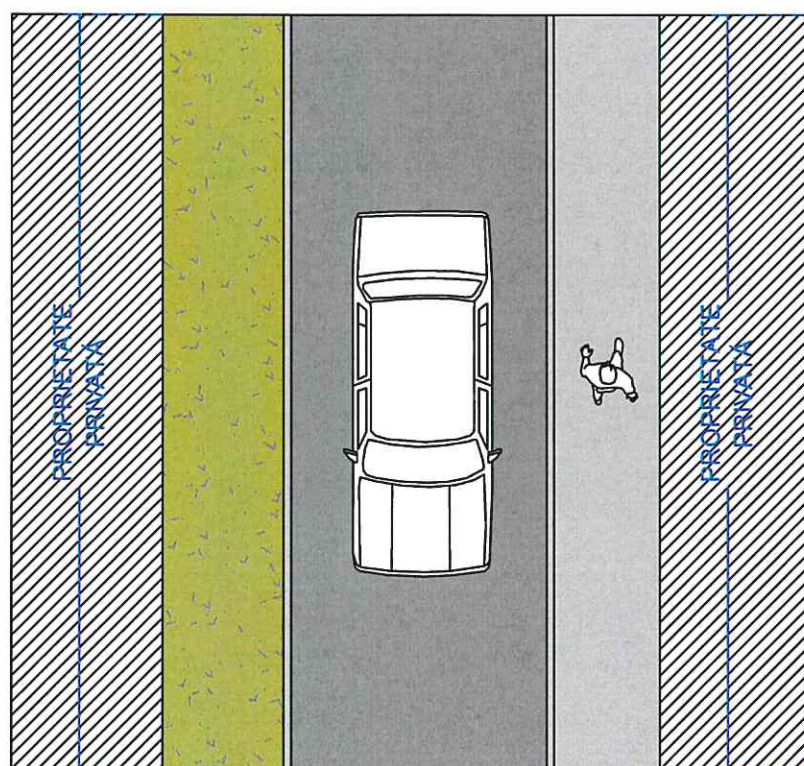
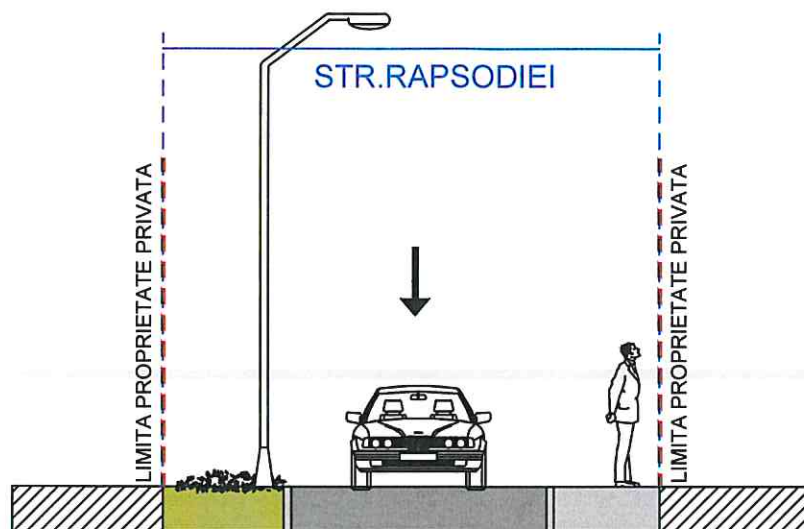
SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU		1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU		MARTIE 2025

TITLU PLANSA
PROFILE STRADALE: A - A' ; B - B' ; C - C'

NR. PL.
U2.3

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



1.70 3.40 1.50 6.60

SP. PIETONAL/VEGETATIE SPONTANEA CIRCULATIE CAROSABILA SP. PIETONAL

PROFIL STRADAL D - D'



BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD

NR. PR.
8/2024

FAZA
P.U.Z.

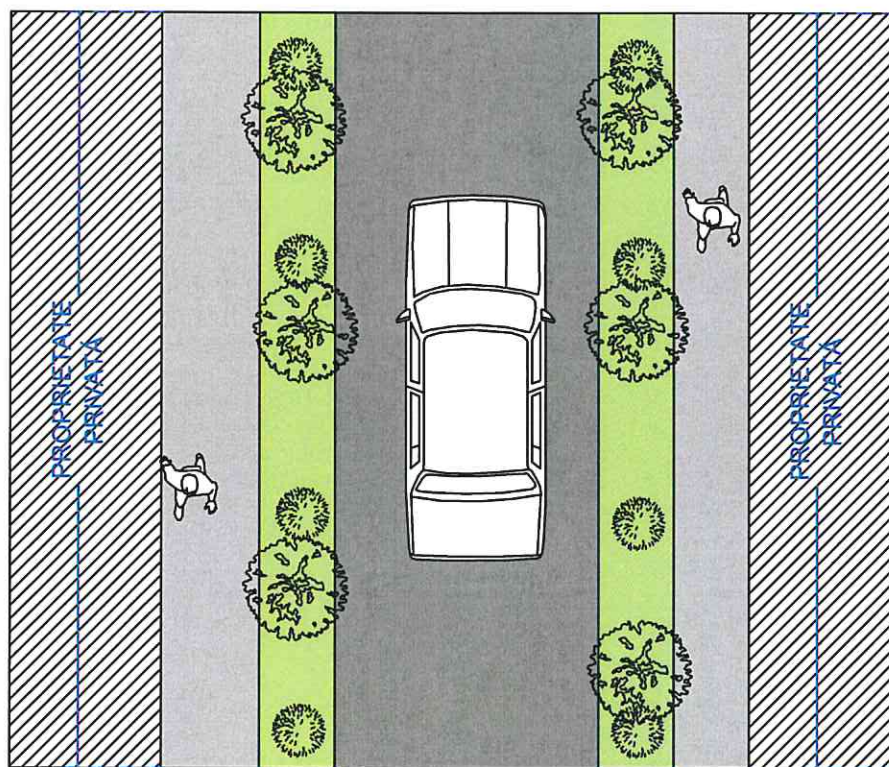
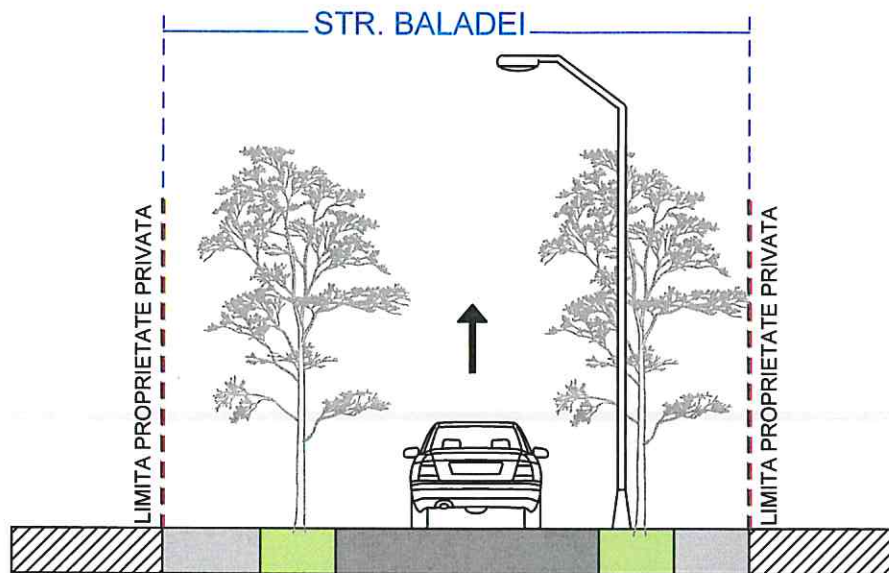
TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL D - D'

NR. PL.
U2.4

SPECIFICATIE	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



1.30 1.00 3.50 1.00 1.00
7.80
SP. PIETONAL VERDE SP. CIRCULAȚIE CAROSABILĂ SP. VERDE PIETONAL

PROFIL STRADAL E - E'

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT

**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD**

NR. PR.
8/2024

FAZA
P.U.Z.

TITLU PLANSA

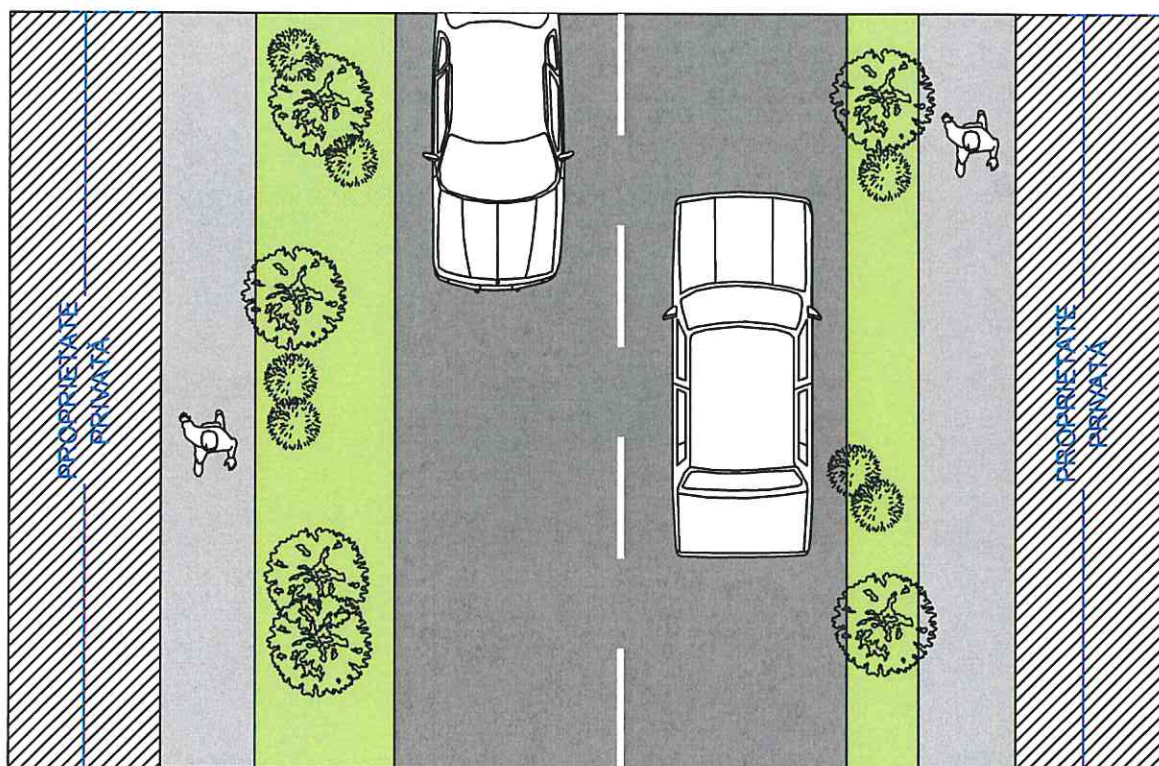
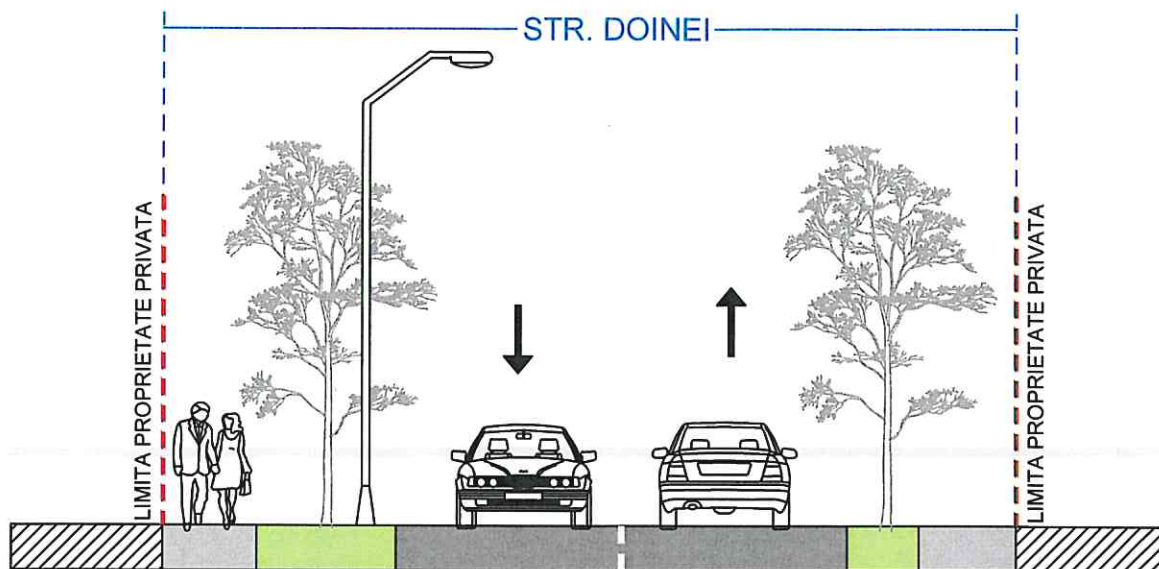
PROFIL STRADAL E - E'

NR. PL.
U2.5

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



1.25 1.85 6.00 0.95 1.30

SP. PIETONAL SP. VERDE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ SP. VERDE SP. PIETONAL

11.35

PROFIL STRADAL F - F'

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD**

NR. PR.
8/2024

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.6

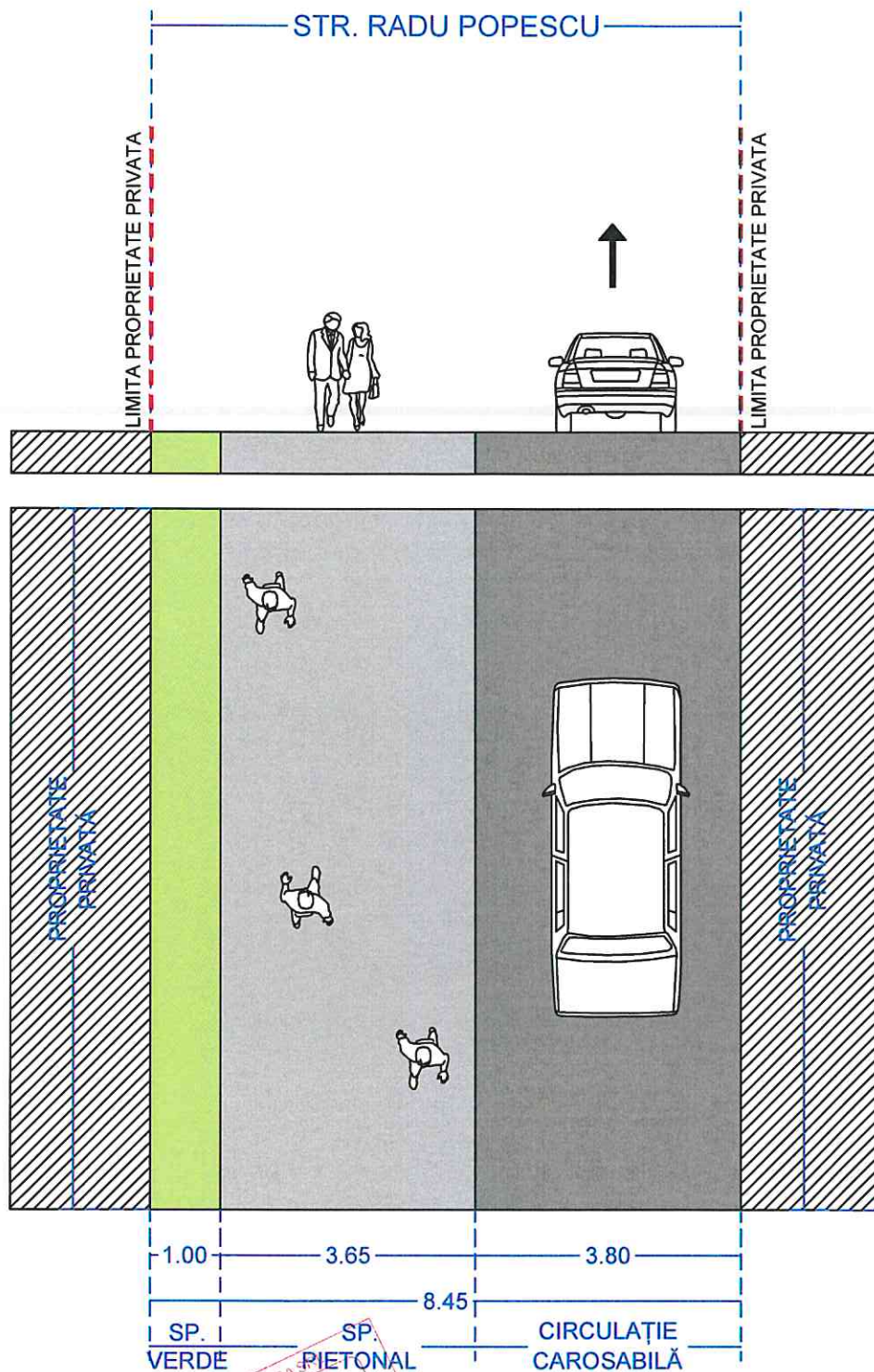
SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR.CAD - 100810

TITLU PLANȘA
PROFIL STRADAL F - F'

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



PROFIL STRADAL G - G'

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD**

NR. PR.
8/2024

FAZA
P.U.Z.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:100
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

TITLU PLANȘA
PROFIL STRADAL G - G'

NR. PL.
U2.7

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



LEGENDĂ

	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ - SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE

ECHIPARE EDILITARĂ - EXISTENTĂ

	REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
	REȚEA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
	REȚEA DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ÎN ZONĂ
	REȚEA DE CANALIZARE A APELOR UZATE

ECHIPARE EDILITARĂ - PROPUȘĂ

	BRANȘAMENT LA REȚEAUA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
	BRANȘAMENT LA REȚEAUA DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
	RACORDARE LA REȚEAUA DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE ÎN ZONĂ
	RACORDARE LA REȚEAUA DE CANALIZARE A APELOR UZATE



IMBACIU
arhitectura

SPECIFICAȚIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MARTIE 2025

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

BENEFICIAR
BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT
**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD**

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24, NR.CAD - 100810

TITLU PLANȘA
REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

NR. PR.
8/2024

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U3

Instituția Arhitect Șef
Compartiment Planificare Dezvoltare și Strategie Urbană
Nr. 234220 / 2024 / 29.04.2025

Vizat,

Viceprimar
Jantea Cristian Alexandru

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard” la adresa str. strada Cărăbușului nr. 24 nr.cad 100810 din Municipiul Brăila, inițiat de Bolozan Viorel și Bolozan Georgeta.

Motivația: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererile nr. 234220 / 2024.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiatori ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 178 / 23.02.2024 eliberat în vederea realizării obiectivului „ Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard”.

Zona de studiu ce a fost analizată în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de nord - vest a Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 04 din 2024. 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 53 916,00 mp.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform P.U.G. al Municipiului Brăila în vigoare, zona de studiu este amplasată în U.T.R. nr. 29, funcțiunea dominantă fiind cea de locuire, compusă din locuințe individuale cu regim de înălțime P - P+2E. Indicatorii urbanistici prevăzuți în R.L.U. al P.U.G. sunt P.O.T max = 65% și C.U.T.max = 0,80.

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+2; 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.

Fondul construit în zonă este specific mediului urban este reprezentat în general de clădiri cu destinația de locuințe, având regim de înălțime parter sau parter și etaj. Construcțiile din zonă sunt în stare medie și bună, acestea fiind realizate din zidărie de cărămidă cu fundații de beton. Orientarea clădirilor este în general cu latura scurtă spre stradă.

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

Nord - Str. Radu Popescu;

Sud - Str. Cărăbușului;

Est - Str. Doinei;

Vest - Str. Comuna din Paris.

Obiectivele ale P.U.Z.:

- Schimbarea funcțiunilor din zona de studiu analizată pentru elaborarea P.U.Z., în acord cu cerințele socio - economice actuale;
- Stabilirea reglementărilor urbanistice 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;
- Detalierea investiției ce a generat P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă:

- **Zona rezidențială - L**
 - Subzona Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) în țesut urban constituit / parcellar ordonat - L1a;
- **Zona funcțiunilor mixte M**
 - Subzona Funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor/ piețelor principale. – M1a;
 - **Zona funcțiunilor cu caracter situat înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acestei sau în locații dispersate – CS**
 - Subzona Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcellar în curs de constituire (poli centrali secundari); – CS2;
 - Subzona Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal – centralități difuze). – CS3;
- **Zona Transporturilor T**
 - Subzona Spații aferente transporturilor rutiere – circulații carosabile efective, noduri de circulație - 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 701,00 mp, este amplasat la adresa str. Cărbușului nr. 24, nr. cad. 100810 din Municipiul Brăila și aparține beneficiarului.

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

- la nord : nr. cad. 100194;
- la sud : Str. Cărbușului;
- la est : tere necadastrat și Școala „Gheorghe Naum” nr. cad. 19562;
- la vest : str. Comuna din Paris.

Obiectivul ce a generat documentația de urbanism P.U.Z. constă în construirea unei spălătorii auto self service și gard. Conform planșei de detaliere a investiției, spălătoria auto self service are dimensiunile maxime în plan de 30,00 x 6,00 metri, rezultând o suprafață construită de 180,00 mp.

Capacitatea de deservire este de 5 boxe, la care se adaugă și un spațiu tehnic.

Din punct de vedere constructiv este realizată din structură metalică modulară din oțel sau inox (pentru pompe și tablou de comandă) care este fixată cu prezoane pe o platformă din beton armat.

Regimul de înălțime este parter.

Accesul pietonal și auto în incintă se va face din strada Cărbușului.

În incintă vor fi alei carosabile / pietonale precum și spații verzi cu rol decorativ și de ameliorare a calității aerului.

Echiparea edilitară va intra în sarcina beneficiarului și va consta în racordarea construcției viitoare la rețeaua de apă și canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

Toate drumurile și accesele propuse pentru deservirea lotizării, vor fi modernizate de către investitorul / inițiatorul P.U.Z., pe cheltuiala proprie.

Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasament: P.O.T. = 25,65% și C.U.T.max = 0,25.

Cererea cu nr. 234220 / 2024 este însoțită de următoarele acte:

- Certificate de Urbanism nr. 178 / 23.02.2024;
- documentație anexă C.U.;
- act de alipire;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 100810
- extras de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. 22 / 2025 Arhitect Șef;
- aviz nr. 326031/31.10.2024 D.E.E. România Sucursala Brăila;
- aviz nr. 9636/17.10.2024 S.U.P.A.G.L.;
- adr. nr. 3.207.563/ 27.09.2024 Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dunărea” Brăila;
- notificarea nr.338/24.03.2025 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- declarație notarială vecini;
- adresă reconfirmare număr poștal;
- acord nr. 01/16.01.2025 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz de oportunitate nr.04/2024;
- adr. nr.2082973/26.11.2024 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- decizia etapei de încadrare nr. 12753 /16.10.2024 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 obiectivul „ **Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard**” la adresa str. strada Cărăbușului nr.24 nr.cad 100810 din Municipiul Brăila, inițiat de Bolozan Viorel și Bolozan Georgeta.

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,
CORINA ELENA ANGHELESCU**



**INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY**

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard ” la adresa str. Cărăbușului nr. 24 nr. cad. 100810 din Municipiul Brăila, inițiat de Bolozan Viorel și Bolozan Georgeta.

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 „ Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard” la adresa str. Cărăbușului nr. 24 nr. cad. 100810 din Municipiul Brăila, inițiat de Bolozan Viorel și Bolozan Georgeta, 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 16.10.2024 și 19.10.2024. 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 înregistrate observații și 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 Municipiului Brăila a publicat pe propria pagină de internet și la avizier, anunțul cu privire la posibilitatea, perioada, locul și orarul unde se pot consulta documentele și trimite observații.

Au fost transmise notificări proprietarilor afectați de propunerea P.U.Z.

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 12.12.2024 ora 9.30, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, Sala de Ședințe. 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 09.12.2024, anunț ce a cuprins data, ora și locul unde se va realiza dezbaterea.

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 7 persoane.

Nu au fost formulate observații sau propuneri.

Raportul este însoțit de următoarele documente:

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

Etapa I

-anunțul public privind intenția de elaborare a P.U.Z cu nr. 260013 / 16.10.2024;

-procesul verbal de afișare a anunțului cu nr. 260013 / 16.10.2024 la avizierul Primăriei;

-anunțurile publice din ziarul Infobrăila;

- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- foto panou cf. Anexa nr.1 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa II

- anunțul public cu nr. 278958 / 18.11.2024;
- procesul verbal de afișare a anunțului cu 278958 / 18.11.2024 la avizierul Primăriei;
- notificările transmise proprietarilor afectați de propunerea P.U.Z.
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- foto panou Anexa nr.2 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa III

- anunțul public cu nr. 292669 / 09.12.2024;
- procesul verbal de afișare a anunțului cu nr. 292669 / 09.12.2024 la avizierul Primăriei;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- anunțul publicat în ziarul Infobrăila din data de 09.12.2024;
- ordinea de zi a ședinței publice;
- tabel persoane participante la ședința publică;
- proces verbal al ședinței publice din data de 12.12.2024.

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 „ Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard ” la adresa str. Cărbușului nr. 24 nr. cad. 100810 din Municipiul Brăila, inițiat de Bolozan Viorel și Bolozan Georgeta.


ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU


INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

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

Privind: P.U.Z. cu obiectivul ” Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard ” la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C, din Municipiul Brăila., inițiat de Bolozan Viorel.

1. Părțile Interesate

- Primăria Municipiului Brăila, P-ța Independenței nr.1, Municipiul Brăila;
- Cazan Nicolae și Cazan Doinița, Str. Ion Ghica nr.136, Municipiul Brăila.

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

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

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

- Consultarea documentelor la sediul Primăriei Municipiului Brăila;
- Dezbatare publică;
- 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.	16.10.2024 – 26.10.2024
Etapa II etapa elaborării propunerilor	P.U.Z.	18.11.2024 – 09.12.2024
Etapa III ședință publică	P.U.Z.	12.12.2024

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,
Bolozan Viorel**

reprez. Marius Baciu





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394

E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 260043 / 16.10.2024

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Bolozan Viorel, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv ” Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard ” la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 16.10.2024 – 26.10.2024.

VICEPRIMAR
PRIMAR
JANTEA CRICAN ALEXANDRU



Instituția Arhitect Șef
Compartiment Planificare Dezvoltare și Strategie Urbană

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 16.10.2024

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Bolozan Viorel aduce la cunoștință persoanelor interesate, intenția de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv ” Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard ” la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394

E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 260013/16.10.2024

Către,
Serviciul Informatică, Administrarea
Datelor Fiscale și Bugetare

Prin prezenta vă rugăm să publicați în data de 16.10.2024, pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila, secțiunea Comunicate, următorul anunț:

ANUNȚ PUBLIC

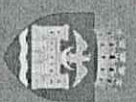
Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Bolozan Viorel, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv ” Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard ” la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 16.10.2024 – 26.10.2024.

VICEPRIMAR,
JANTEA CRICAN ALEXANDRU

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

- Accesă
- Hară străzi
- Smart City
- Salubritate
- Petiții Online
- Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > P.U.Z. - " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărăbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, 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
- > Guvernarea Corporativă
- > Recensământul populației și locuințelor 2021
- > Alegeri

P.U.Z. – " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărăbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Bolozan Viorel, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărăbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Căărășilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pnbr.ro, în perioada 16.10.2024 – 26.10.2024.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA
DATA ANUNȚULUI: 18.10.2024

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

INITIATOR: BOLDOZAN VIOREL

ARGUMENTARE

Investiția propusă are ca scop construirea unui cabinet auto self service. Pe acest teren se poartă activitatea funcțională a terenului și a vecinilor din Litu. Activitatea este în conformanță cu planul urbanistic zonal în vigoare în zona respectivă. În zona respectivă sunt în funcțiune activități similare, ceea ce demonstrează că activitatea este posibilă și în această zonă. Activitatea este în conformanță cu planul urbanistic zonal în vigoare în zona respectivă. În zona respectivă sunt în funcțiune activități similare, ceea ce demonstrează că activitatea este posibilă și în această zonă. Activitatea este în conformanță cu planul urbanistic zonal în vigoare în zona respectivă. În zona respectivă sunt în funcțiune activități similare, ceea ce demonstrează că activitatea este posibilă și în această zonă.

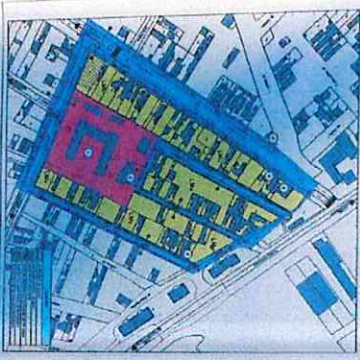
Investiția propusă va aduce numeroase beneficii și va avea un impact pozitiv asupra economiei zonei și a municipiului Braila. În anambrul, prin realizarea proiectului de construcție a cabinetului auto self service, investiția va contribui la dezvoltarea economică a zonei și la creșterea nivelului de trai al populației locale.

- Dezvoltarea urbanistică și amenajarea terenului va aduce un nou val de dezvoltare urbană în zona respectivă, contribuind la modernizarea și îmbunătățirea aspectului și infrastructurii locale.

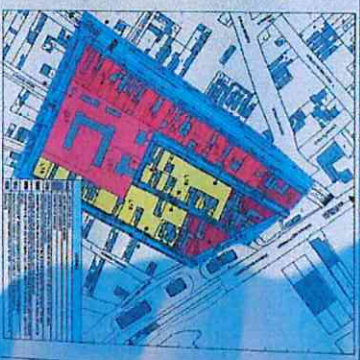
- Stimularea economiei locale - investiția va genera noi oportunități de afaceri și de angajare, contribuind la creșterea activității economice locale. Creșterea veniturilor la bugetul local prin impozite și taxe generate de proiect, investiția va contribui la finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii.

În concluzie, proiectul propus de către investitor, va aduce beneficii semnificative pentru dezvoltarea și prosperitatea zonei și va contribui la consolidarea statutului municipiului Braila ca un centru urban dinamic și bine dezvoltat.

SITUAȚIA EXISTENTĂ



SITUAȚIA PROPUȘĂ



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

„CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD”

LA ADRESA: STR. COMUNA DIN PARIS, NR. 220 ȘI STR. CĂRĂBUȘULUI, NR. 24A+24B+24C,
NR. CAD. - 100810, MUNICIPIUL BRAILA

ÎN PERIOADA : 16.10.2024 - 28.10.2024

PERSONA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:

INSPECTOR KERESTELY EUGEN

PRIMĂRIA MUN. BRAILA

CALEA CALĂRAȘILOR, 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. BRAILA ÎN

TERMEN DE 10 ZILE DE LA DATA TERMINĂRII PERIOADEI DE CONSULTARE A POPULATĂRII

ETAPA I - INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

ETAPA II - CONSULTAREA SUPRA PROPUNERILOR P U Z

ETAPA III - SECRONIA PUBLICĂ

infobrăila

PUBLICITATE

Anunt public

By news room on October 16, 2024 — Edit

0

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Bolozan Viorel, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 16.10.2024 – 26.10.2024.

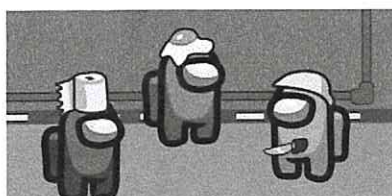
ANUNT PUBLIC



news room



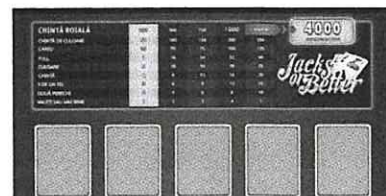
READ NEXT →



PUBLICITATE



PUBLICITATE



PUBLICITATE

infobraila

PUBLICITATE

Anunt public

By news room on October 19, 2024 — Edit

0

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Bolozan Viorel, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 16.10.2024 – 26.10.2024.

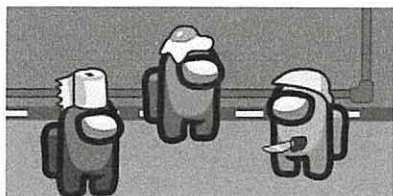
ANUNT PUBLIC



news room



READ NEXT →



PUBLICITATE



PUBLICITATE



PUBLICITATE



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394

E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.278958/18.11.2024

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că Bolozan Viorel în calitate de inițiator, a depus o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv ” Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard ” la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot consulta 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 09.12.2024, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro.
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1.
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

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.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 18.11.2024

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Instituției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care Bolozan Viorel aduce la cunoștință persoanelor interesate că a depus spre consultare publică un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv ” Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard ” la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 278958/18 .11.2024

Către,
Serviciul Informatică, Administrarea
Datelor Fiscale și Bugetare

Prin prezenta vă rugăm să publicați în data de 18.12.2024, pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila, secțiunea Comunicate, următorul anunț:

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că Bolozan Viorel în calitate de inițiator, a depus o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv ” Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard ” la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot consulta 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 09.12.2024, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro.
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1.
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

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.



PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

P.U.Z. – " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărăbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că Bolozan Violei în calitate de inițiator, a depus o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărăbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot consulta 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 09.12.2024, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmb.ro.
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1.
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

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.

Caută

🔍

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

Programări online

MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECTULUI ȘEF
PLANIFICARE DEZVOLTARE ȘI STRATEGIE URBANĂ

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

Nr.crt	Nume Prenume	Adresa proprietar	Telefon	Adresa Parceleii
NORD	Cazan Nicolae	Mun. Braila, Str. Comuna din Paris, nr. 222, Jud. Braila		IE. 100194
EST	Scoala Gimnaziala "Nedelcu Chercea", Director Onoasă Dorel-Costel	Mun. Braila, Str. Carabusului nr. 22, Jud. Braila – Corp B		IE. 19562
SUD	Str. Carabusului			
VEST	Str. Comuna din Paris			

INIȚIATOR PLAN URBANISTIC,

NUME PRENUME

SEMNĂTURĂ

Bolozan Viorel



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 279427 / 18.11.2024

NOTIFICARE

Către,
Cazan Nicolae și Cazan Doinița
Str. Ion Ghica nr.136, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Bolozan Viorel, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal ce are ca obiectiv „Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard” la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărăbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți un imobil cu nr.cad 100194 în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 09.12.2024 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY





Supeditat

24/11 15

879522

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BRAILA
Registratura Generala
Braila, Piața Independenței nr.1
COP. 810210

Procedur

1020 BTH 136
Nicolescu

CHIR



TP.
POȘTA ROMÂNĂ
Nr.109/P/2009006/2017
Validitate - conform contract

59129 20 NOV 2



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr.1 Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 29424/18 .11.2024

NOTIFICARE

Către,
Cazan Nicolae și Cazan Doinița
Str. Ion Ghica nr.136, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că Bolozan Viorel, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic de Zonal ce are ca obiectiv „Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard” la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărăbușului nr.24A+24B+24C nr.cad 100810, din Municipiul Brăila.

Ținând cont de faptul că dețineți un imobil cu nr.cad 100194 în zona de studiu a P.U.Z., până la data de 09.12.2024 aveți posibilitatea de a consulta documentația de urbanism la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele observații sau propuneri pot fi transmise Primăriei Municipiului Brăila astfel:

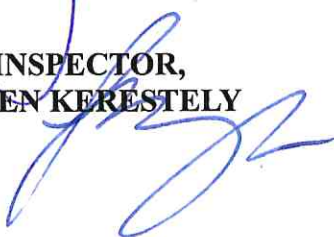
- prin e-mail la adresa pmb@pmbr.ro;
- prin poștă la adresa Piața Independenței nr.1;
- personal la registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

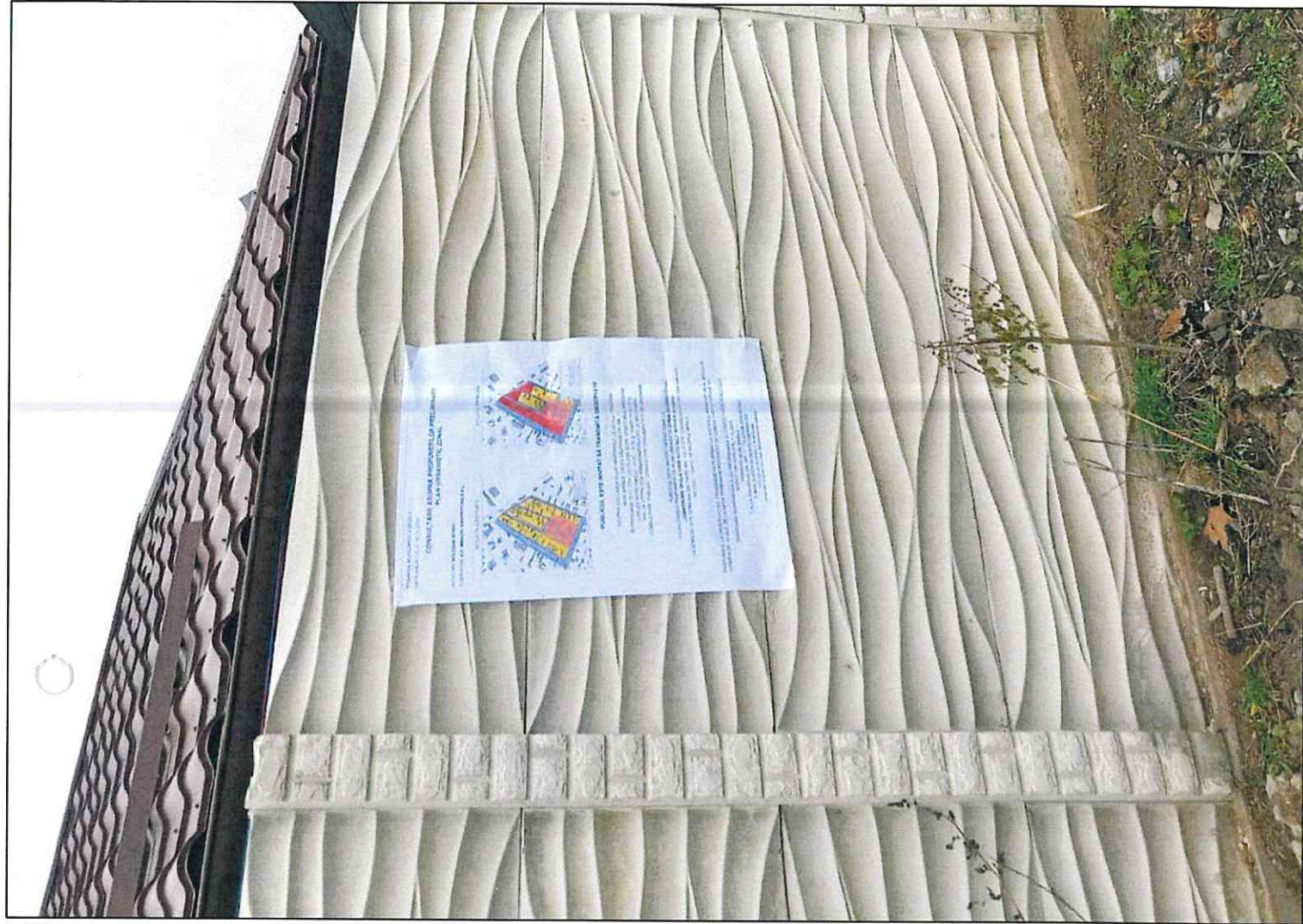
Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.D. conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

Menționăm că în cazul în care informațiile prezentate nu sunt relevante pentru dumneavoastră, nu este obligatoriu să dați curs acestei notificări.


PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR


ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU


INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY







ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 2926/10.12.2024

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că în data de 12.12.2024 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Calea Călărașilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarelor documentații de urbanism:

- P.U.Z. inițiat de Omni Park Industry S.R.L. cu obiectivul "Reconversie Zona Laminorul Brăila" la adresa Str. Industria Sârmei nr.8, din Municipiul Brăila.
- P.U.Z. inițiat de Bolozan Viorel cu obiectivul " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C, din Municipiul Brăila.
- P.U.D. inițiat de S.C. Simpedil Com S.R.L. cu obiectivul „ Construire Service Auto și Împrejmuire Teren" la adresa Tarla 35, P267/1, Lot 2 C.F., 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
VICEPRIMAR,
JANTEA CRISTIAN ALEXANDRU
JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 09.12.2024

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitectului Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul cu privire la ședința publică ce va avea loc în data de 12.12.2024 la ora 09.30, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, etaj 2 Sala de Ședințe având pe ordinea de zi:

- P.U.Z. inițiat de Omni Park Industry S.R.L. cu obiectivul ”Reconversie Zona Laminorul Brăila” la adresa Str. Industria Sârmei nr.8, din Municipiul Brăila.

- P.U.Z. inițiat de Bolozan Viorel cu obiectivul ” Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard ” la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C, din Municipiul Brăila.

- P.U.D. inițiat de S.C. Simpedil Com S.R.L. cu obiectivul „ Construire Service Auto și Împrejmuire Teren” la adresa Tarla 35, P267/1, Lot 2 C.F., din Municipiul Brăila.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1, Cod poștal: 810210 Brăila, Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 2669/09.12.2024

Către,
Serviciul Informatică, Administrarea
Datelor Fiscale și Bugetare

Prin prezenta vă rugăm să publicați în data de 09.12.2024, pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila, secțiunea Comunicate, următorul anunț:

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că în data de 12.12.2024 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Calea Călărașilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarelor documentații de urbanism:

- P.U.Z. inițiat de Omni Park Industry S.R.L. cu obiectivul "Reconversie Zona Laminorul Brăila" la adresa Str. Industria Sârmei nr.8, din Municipiul Brăila.
- P.U.Z. inițiat de Bolozan Viorel cu obiectivul " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C, din Municipiul Brăila.
- P.U.D. inițiat de S.C. Simpedil Com S.R.L. cu obiectivul „ Construire Service Auto și Împrejmuire Teren" la adresa Tarla 35, P267/1, Lot 2 C.F., din Municipiul Brăila.

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



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > Anunț public privind documentații urbanism

Anunț public privind documentații urbanism

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că în data de 12.12.2024 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Calea Călărașilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarelor documentații de urbanism:

- P.U.Z. inițiat de Omni Park Industry S.R.L. cu obiectivul "Reconversie Zona Laminorul Brăila" la adresa Str. Industria Sârmei nr.8, din Municipiul Brăila.
- P.U.Z. inițiat de Bolozan Viorel cu obiectivul " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărăbușului nr.24A+24B+24C, din Municipiul Brăila.
- P.U.D. inițiat de S.C. Simpedil Com S.R.L. cu obiectivul „ Construire Service Auto și Împrejmuire Teren" la adresa Tarla 35, P267/1, Lot 2 C.F., din Municipiul Brăila.

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

Caută	Q
> Municipiul Brăila	
> Informații de interes public	
> Consiliul Local Municipal	
> Direcții proprii	
> Servicii subordonate	
> Servicii publice subordonate	
> Transparență decizională	
> Protecție și Strategii	
> Guvernarea Corporativă	
> Recensământul populației și locuințelor 2021	
> Alegeri	

infobrăila

PUBLICITATE

Anunt public

Posted by news room on December 9, 2024 — Edit

0 Comments

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că în data de 12.12.2024 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Calea Călărașilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarelor documentații de urbanism:

– P.U.Z. inițiat de Omni Park Industry S.R.L. cu obiectivul "Reconversie Zona Laminorul Brăila" la adresa Str. Industria Sârmei nr.8, din Municipiul Brăila.

– P.U.Z. inițiat de Bolozan Viorel cu obiectivul "Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard" la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărăbușului nr.24A+24B+24C, din Municipiul Brăila.

– P.U.D. inițiat de S.C. Simpedil Com S.R.L. cu obiectivul „Construire Service Auto și Împrejmuire Teren” la adresa Tarla 35, P267/1, Lot 2 C.F., din Municipiul Brăila.

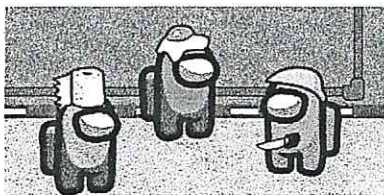
Ședința publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în baza Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.

ANUNT DE MEDIU

ANUNT PUBLIC



READ NEXT →



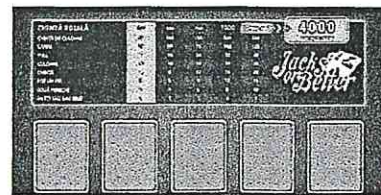
PUBLICITATE

5 dintre cele mai populare jocuri de mobil ale momentului



PUBLICITATE

Noi experiențe ERASMUS PLUS pentru Școala Gimnazială „Vasile Alecsandri”, Brăila



PUBLICITATE

Fan video poker? Iată câteva sfaturi de la specialiști

**ORDINEA DE ZI
PRIVIND ȘEDINȚA PUBLICĂ
DIN DATA DE 12.12.2024**

Prezentare și discuții pentru documentațiile de urbanism:

1. P.U.Z. inițiat de Omni Park Industry S.R.L. cu obiectivul "Reconversie Zona Laminorul Brăila" la adresa Str. Industria Sârmei nr.8, din Municipiul Brăila., proiectant JB Arhitectura S.R.L.
2. P.U.Z. inițiat de Bolozan Viorel cu obiectivul " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărăbușului nr.24A+24B+24C, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. IMBaciu Arhitectura S.R.L.
3. P.U.D. inițiat de S.C. Simpedil Com S.R.L. cu obiectivul „ Construire Service Auto și Împrejmuire Teren" la adresa Tarla 35, P267/1, Lot 2 C.F., din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Ediodra S.R.L. Ploiești.


**ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU**


**INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY**

12.12.2024 ora 09.30

[Handwritten signature]

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 12.12.2024 ora 9.50.

Adresa: Primăria Municipiului Brăila, Calea Călărașilor nr.17, Sala de Ședințe.

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

1. P.U.Z. inițiat de Omni Park Industry S.R.L. cu obiectivul "Reconversie Zona Laminorul Brăila" la adresa Str. Industria Sârmei nr.8, din Municipiul Brăila., proiectant JB Arhitectura S.R.L.

2. P.U.Z. inițiat de Bolozan Viorel cu obiectivul " Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard " la adresa Str. Comuna din Paris nr. 220 și Str. Cărbușului nr.24A+24B+24C, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. IMBaciu Arhitectura S.R.L.

3. P.U.D. inițiat de S.C. Simpedil Com S.R.L. cu obiectivul „ Construire Service Auto și Împrejmuire Teren" la adresa Tarla 35, P267/1, Lot 2 C.F., din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Ediodra S.R.L. Ploiești.

În sala de ședințe au fost prezente 7 persoane.

~~Au fost~~ / Nu au fost făcute observații din partea publicului cu privire la documentațiile de urbanism:

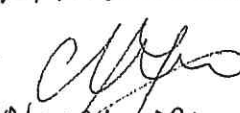
PARTICIPANȚI

KERESTELY EUGEN P.M.B. - 

TOIDA AURELIAN - OMNI PARK INDUSTRY 

BRAD IOAN - BNM ARHITECTI SRL 

BERTREFF JOHANNES - JB ARHITECTURA SRL 

BARJAS CRISTINA IOANA - 

NEGREANU-MOTINGĂ RODICA - SC EDIODRA SRL 

Baciu Marius - IMBACIU ARHITECTURA SRL. 

Către
Primăria Municipiului Brăila

AB/JP
0509/2024
R

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA	
ARHITECT SELF	
PR.	234220
05	09 2024
TIPUL DE LUCRU	

Domnule Primar,

Subsemnatul*1) BOLOZAN VIOREL, cu domiciliul/sediul*2) în județul BRĂILA, municipiul/ orașul/ comuna BRĂILA, satul, sectorul, cod poștal, str. STEFAN FURTUNA, nr. 12, bl., sc., et., ap., telefon/fax 0742 047 958, 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) "CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI GARD",
generat de imobilul*4) JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. COMUNA DIN PARIS, NR. 220 SI STR. CARABUSULUI, NR. 24A+24B+24C – NR. CAD. 100810.

Data,

Semnătura,

H. Kerestely 06092024

*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.

7/26/06092024

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA

Primăria Municipiului Brăila

Nr. 23609 din 23 / 02 / 2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 178 din 23 / 02 / 2024

În scopul: CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA**, cu domiciliul*2) /-sediu/- în județul **BRĂILA**, municipiul /-orașul/- **comuna BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **ȘTEFAN FURTUNĂ**, nr. **12**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **23609** din **07/02/2024**,

pentru imobilul ☐ teren și/sau ☐ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul /-orașul/- **comuna** -, satul -, sector -, cod poștal -, strada **COMUNA DIN PARIS NR.220 ȘI STR.CĂRĂBUȘULUI NR.24A + 24B + 24C**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCİARĂ 100810, FIȘA BUNULUI IMOBIL , NR. CADASTRAL 100810**,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza Plan Urbanistic General, 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 și H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023

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 în suprafață de 701 mp și construcțiile C1, C2, C3, C4, C5, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.100810/19.01.2024;

servituți/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :- intravilanul municipiului Brăila;

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:- teren categoria curți - construcții

destinații admise:

LJu – LOCUINTE JOASE TIP

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 pietonale (carosabile, parcaje)

reglementări fiscale specifice:- conform legislației în vigoare

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, în UTR nr. 29 cu POT max = 65% și CUT max = 0.80

- se solicită CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD
- beneficiarul va iniția elaborarea unei documentații PUZ, aprobată în CLM Brăila, în baza unui aviz de oportunitate, deoarece se schimbă funcțiunea zonei
- DTAC se va putea întocmi numai după aprobarea documentației PUZ cu obligativitatea respectării prevederilor acesteia
- conform art.32 al.(7) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului: "Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice."
- se vor respecta distanțele minime față de limitele parcelei prevăzute de Codul civil privind scurgerea apelor pluviale, vederea directă și indirectă, distanța minimă de 60 cm față de linia de hotar, în caz contrar se va obține acordul notarial al vecinului;
- pe planul de situație se vor figura construcțiile vecine;
- materialele folosite vor asigura rezistența și stabilitatea construcțiilor în timp;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind realizarea împrejuririi - realizarea împrejuririi se va face cu acordul vecinilor (act notarial) sau va fi realizat numai de beneficiar și în acest caz fundațiile se vor executa în limita proprietății;
- documentația D.T.A.C. se va întocmi conform conținutului cadru, planurile se vor întocmi pe suport cadastral actualizat;
- se vor asigura spații verzi și plantate, conform art.34 și anexei 6 din RGU;
- se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform art.33 și anexei nr.5 din RGU; suprafețele parcajelor se vor stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- DTAC va fi vizată de verificatori atestați conform Legii nr.10/1995
- se va respecta Ordinul 119/21.02.2014 – ordin al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- se vor respecta condițiile din avizele și acordurile solicitate;

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

"CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD"

.....
 : 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 / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

- 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 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 electrică - Transelectrica - UTT Constanța

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban - BRAICAR SA

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

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

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

☒ - adeverința reconfirmare număr poștal

☒ - acordul Inspectoratului Județean de Poliție - Poliția Municipiului Brăila - Biroul Rutier

☒ - aviz Direcția Tehnică a Primăriei mun. Brăila - Serviciul UMMSCUP

☒ - aviz C.T.U.A.T.

☒ - aviz de oportunitate

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

☒ - studiu geotehnic

☒ - documentație PUZ aprobată în CLM Brăila

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

☒ - aviz APM Brăila

☐

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

☒ taxa timbru de arhitectură: 0,05% din valoarea investiției

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

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR
L.S.

SECRETAR GENERAL,
ION DRAGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 14 lei, conform Chitanței / ~~Ø.P.~~ Card nr. 33667 din 07/02/2024.

Achitat taxa de: 200 lei, pentru emiterie în regim de urgență, conform Chitanței / ~~Ø.P.~~ Card nr. 336667 din 07/02/2024.

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

23 / 02 / 2024

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

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

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

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

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

Notă:

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

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

S.C. FRAZEN ACS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de Jos", Braila-Galati, TNA.9912

reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Str. Ana Aslan, Nr. 38

C.U.I. 37027625/2017, JO9/393/2021

Telefon: 0741487416

E-mail: frazen.acs@gmail.com

MEMORIU TEHNIC

Necesar emiterii certificatului de urbanism

Denumirea obiectivului: CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE
ȘI GARD

Beneficiar: BOLOZAN GEORGETA și
BOLOZAN VIOREL

Amplasament: Municipiul Brăila, Strada Comuna din Paris, Nr. 220
și Strada Cărăbușului, Nr. 24A+24B+24C, Județul Brăila,
Nr. Cad. 100810

Proiectant general: S.C. FRAZEN ACS S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. FRAZEN ACS S.R.L.

Arhitect cu drept de semnătură O.A.R. nr. TNA 9912: Frățiman Andreea-Alexandra

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor, în vederea obținerii Certificatului de Urbanism pentru obiectivul "CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD", în municipiul Brăila, Strada Comuna din Paris, Nr. 220 și Strada Cărăbușului, Nr. 24A+24B+24C, județul Brăila.

REGIMUL JURIDIC

Imobilul teren, dispus în municipiul Brăila, strada Comuna din Paris, Nr. 220 și strada Cărăbușului, Nr. 24A+24B+24C, intabulat în CF 100810 Brăila, având număr cadastral 100810, format din teren în suprafață de 701 mp și construcțiile C1+C5, existente pe acesta, sunt proprietatea beneficiarilor, conform documentelor anexate.

Beneficiarii solicită desființarea construcțiilor C1+C5, existente pe teren, pentru care se depune documentația cu nr. 4_1/2024, astfel încât spălătoria auto self service va fi construită pe terenul liber de construcții.

Conform rubricii sarcini, înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini, imobilul este liber de sarcini.

Conform Planului Urbanistic General, Regulamentului Local de Urbanism, imobilul nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic.

Vecini imobilului sunt:

-la Nord: Vecin Popa Elena;
-la Sud: Strada Cărăbușului;
-la Est: Școala nr. 24 "Gheorghe Naum";
-la Vest: Strada Comuna din Paris.

S.C. FRAZEN ACS S.R.L.

Inregistrat la filiala OAR" Dunarea de jos", Braila-Galati, TNA.9912

reprezentata de arh. Frățiman Andreea-Alexandra

Adresa: Braila, Str. Ana Aslan, Nr. 38

C.U.I. 37027625/2017, J09/393/2021

Telefon: 0741487416

E-mail: frazen.acs@gmail.com

REGIMUL ECONOMIC

Teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții.

SCOPUL INVESTIȚIEI

Se propune:

- construire spălătorie auto self service, dispusă pe teren conform Planului de situație anexat A.03;

- construire gard, pe limita de sud (str. Cărbușului) și vest (str. Comuna din Paris), conform planului de situație anexat A.03.

NOTĂ: Se depune documentație pentru desființare corpuri C1, C2, C3, C4 și C5, proiect nr. 4_1/2024.

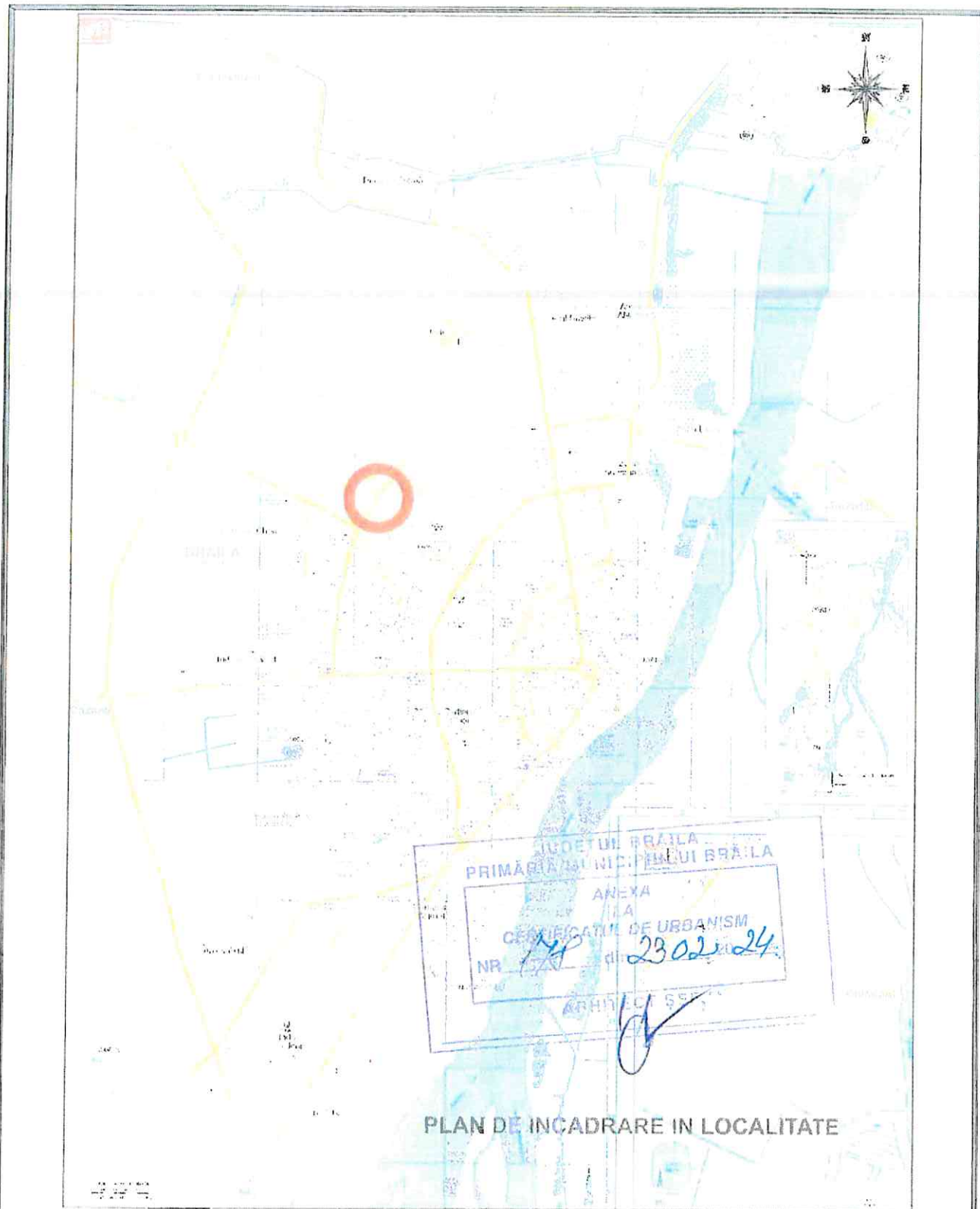
Indici de ocupare a terenului:

Suprafață teren		= 701,00 mp
Sc la sol existentă		= 138,00 mp
Sc la sol propusă pentru desființare cu proiect nr. 4_1		= 138,00 mp
Sc la sol propusă		= 180,00 mp
Sc la sol totală		= 180,00 mp
Scd existentă		= 138,00 mp
Scd existentă propusă pentru desființare cu proiect nr. 4_1		= 138,00 mp
Scd existentă propusă		= 180,00 mp
Scd totală		= 180,00 mp
POT existent	=	19,69%
POT propus	=	25,35%
CUT existent	=	0,19
CUT propus	=	0,25



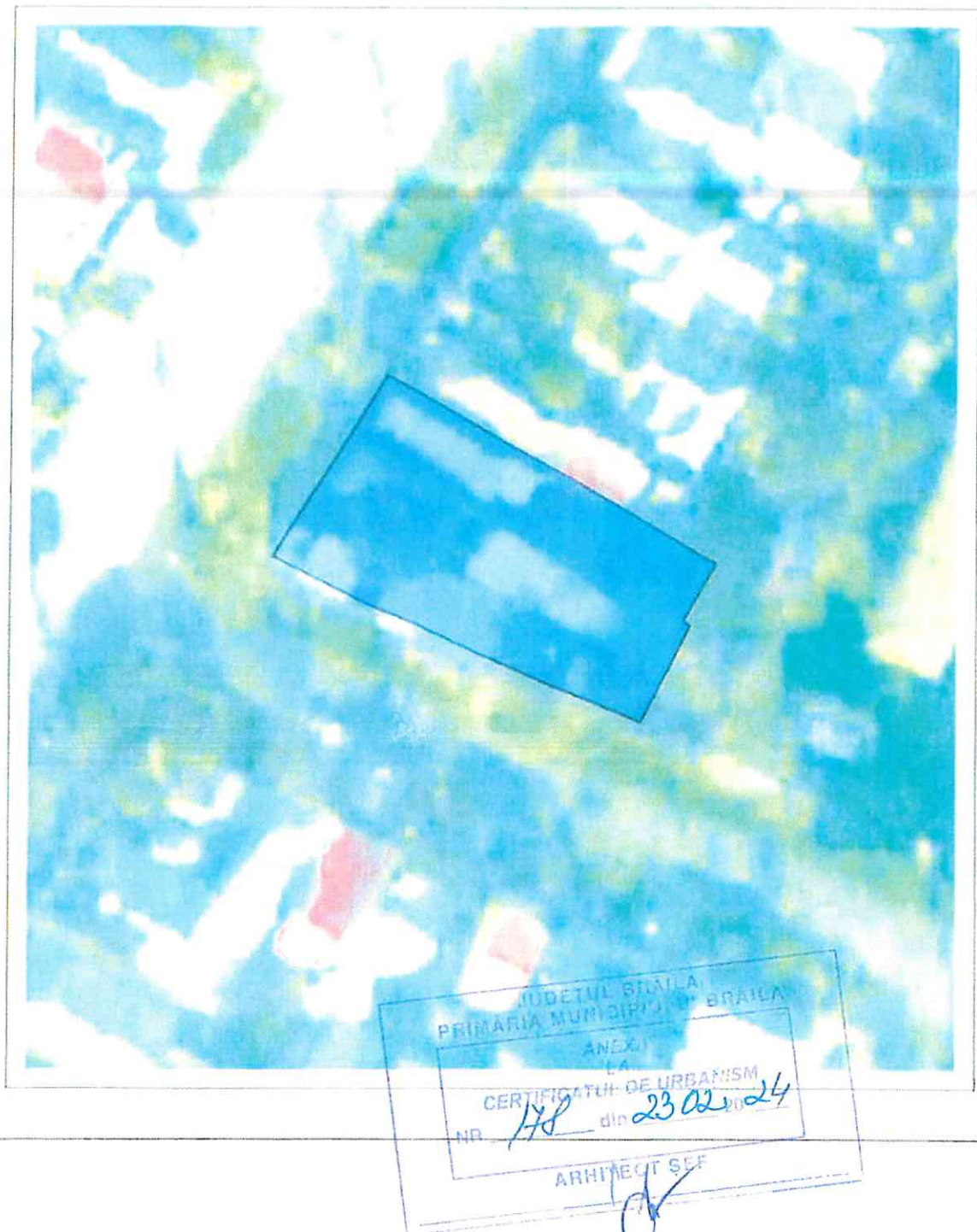
Întocmit
Șef proiect,
arh. Frățiman Andreea-Alexandra





					
S.C. FRAZEN IAC S.R.L. C.U.I. 37021655 Brașov, Str. Ardeleanilor, Nr. 38				Beneficiar: BOLOZAN VIORELA-ANDREEA BOLOZAN GEORGETA	
Proiect nr:	4. 2/2024				
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:	
Șef proiect	arh. Frățiman Andreea Alexandra		1:10.000	CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELE	
Proiectant	arh. Frățiman Andreea Alexandra		Data:	Mun. Brăila, Str. Comuna din Paris, Nr.220 și Str. Cărbușului, Nr.24A+24B+24C	
Desenați	arh. Frățiman Andreea Alexandra		2024	Titlu planșă:	
				PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE	
				Planșă: A.01	

**Incastrare in zonă
scara 1:500**



S.C. FRAZEN ACS S.R.L. C.U.I. 37027635/2017, J09/199/2021 Braila, Str. Ana Aslan, Nr.38				Beneficiar:	BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA	Proiect nr:	4 2/2024
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:	CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO, SELE SERVICE ȘI GARD Mun. Brăila, Str. Comuna din Paris, Nr.220 și Str. Cărbăbusului, Nr.24A+24B+24C Titlu planșă: PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ	Faza:	C.U.
Șef proiect	arh. Frățiman Andreea Alexandra		1:500				
Proiectant	arh. Frățiman Andreea Alexandra		Data:				
Desenat	arh. Frățiman Andreea Alexandra		2024			Planșa:	A.02

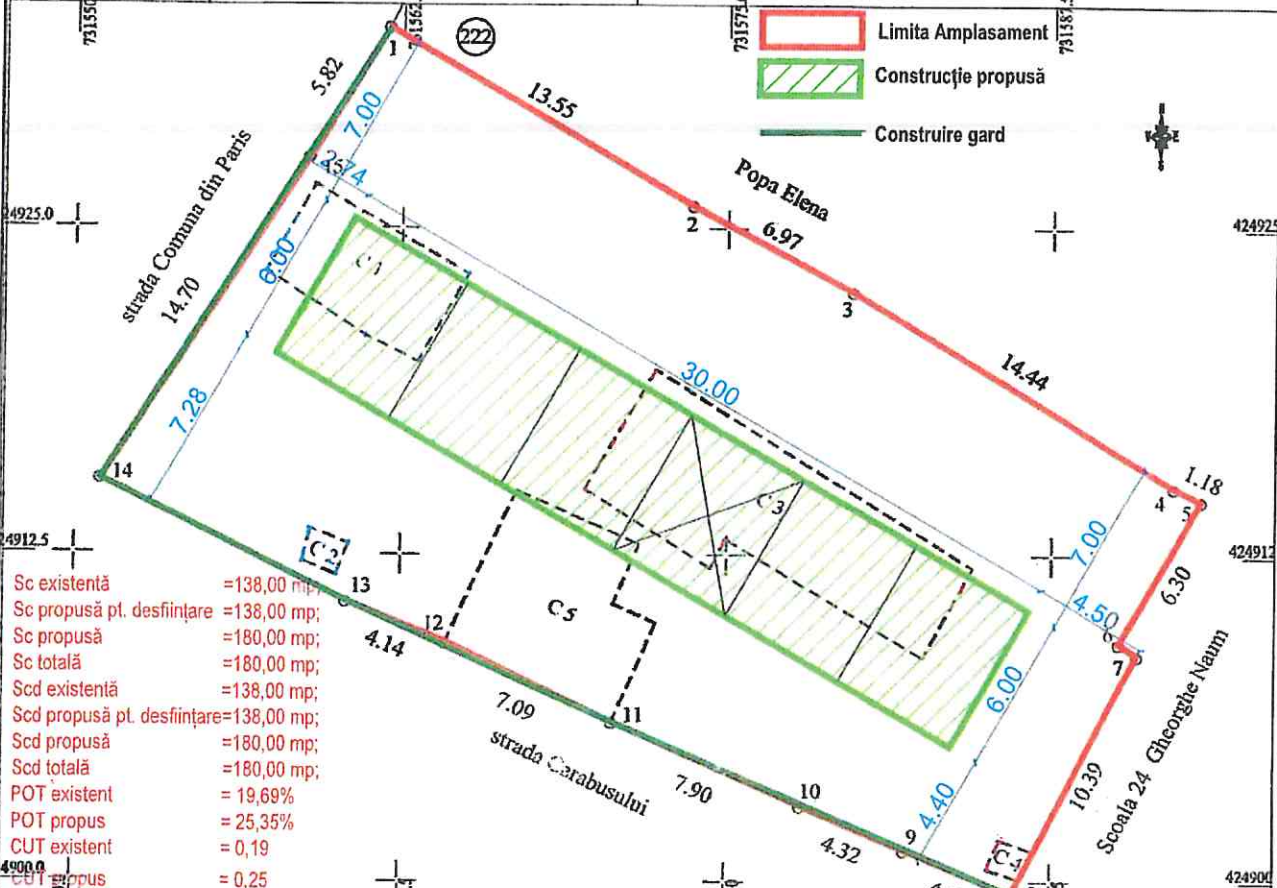
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

Scara 1 : 250

ANEXA NR. 10

RGI 122/03.01.2024

Nr. cadastral	Supr. mas. (mp)	Adresa imobilului :intravilan mun. Braila, str. Comuna
100810	701	din Paris nr. 220 si str. Carabusului nr. 24 A+24 B+24 C
Carte Funciara nr.	UAT	BRAILA



Sc existentă	=138,00 mp;
Sc propusă pt. desființare	=138,00 mp;
Sc propusă	=180,00 mp;
Sc totală	=180,00 mp;
Scd existentă	=138,00 mp;
Scd propusă pt. desființare	=138,00 mp;
Scd propusă	=180,00 mp;
Scd totală	=180,00 mp;
POT existent	= 19,69%
POT propus	= 25,35%
CUT existent	= 0,19
CUT propus	= 0,25

NOTA: Documentație pentru desființarea corpurilor C1-C5, depusă cu proiect nr. 4 1/2024

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	701		teren intravilan, imprejmuit cu gard si constructii la N, E, S si V
Total		701		
B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Dest.	Supr. constr. la sol (mp)		
C1	CL	27	Suprafata desf. 27 mp	Locuinta - 1 nivel
C2	CA	2	Suprafata desf. 2 mp	WC - 1 nivel
C3	CL	65	Suprafata desf. 65 mp	Locuinta (fosta C1 de la nr. 24 C) - 1 nivel
C4	CA	2	Suprafata desf. 2 mp	WC (fosta C2 de la nr. 24 C) - 1 nivel
C5	CA	42	Suprafata desf. 42 mp	Anexa (fosta C1 de la nr. 24 B) - 1 nivel
Suprafata totala masurata a imobilului = 701 mp				
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren			Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Executant: FRA Rusu Viorel Aut. RO-BR-F nr. 0036			Inspector: Liliana Mihaela ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 9912	

S.C. FRAZEN ACS S.R.L. C.U. 32027/25.10.2017, Juc 343/2021 Braila, Str. Ana Aslan, Nr.38			Beneficiar: BOLOZAN VIORELA BOLOZAN GEORGETA FRATIMAN		Proiect nr: 4 2/2024
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
Şef proiect	arh. Frăţiman Andreea Alexandra		1:250	CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE	C.U.
Proiectant	arh. Frăţiman Andreea Alexandra		Data:	Mun. Brăila, Str. Comuna din Paris, Nr.220 şi Str. Cărbuşului, Nr.24A+24B+24C	Planşa:
Desenat	arh. Frăţiman Andreea Alexandra		2024	PLAN DE SITUAȚIE	A.03



DUPLICAT

ACT DE ALIPIRE

Subsemnații **BOLOZAN VIOREL** cetățean român, domiciliat în mun. **BRĂILA**, str. **ȘTEFAN FURTUNĂ** nr. 12, jud. **BRĂILA**, identificat cu CI seria XR nr. 719282/22.07.2021/SPCLEP **BRĂILA**, C.N.P. 1850422090035 și **BOLOZAN GEORGETA**, cetățean român, domiciliată în mun. **BRĂILA**, str. **ȘTEFAN FURTUNĂ** nr. 12, jud. **BRĂILA**, identificată cu CI seria XR nr. 667605/08.08.2019/SPCLEP **Brăila**, C.N.P. 2820929090048, soți, declarăm că deținem în proprietate următoarele bunuri imobile:

a) imobilul situat în mun. **BRĂILA**, str. **CĂRĂBUȘULUI** nr. 24A, jud. **BRĂILA**, înregistrat în Cartea Funciară nr.80641 a localității **Brăila**, cu număr cadastral 18317, compus din:

- teren categoria curți construcții în suprafață real măsurată de 161 mp, (în acte 163,66 mp, iar pentru suprafața de 5,75 mp nu s-au prezentat acte de proprietate);
- construcțiile cu destinația locuință și anexă situate pe acest teren notate astfel:
 - construcția 18317-C1, locuință, cu o suprafață construită de 27 mp;
 - construcția 18317-C2, anexă, cu o suprafață construită de 2 mp.

Acest bun imobil a fost dobândit de noi ca bun comun în timpul căsătoriei noastre prin cumpărare de la **Vanghele Daniel** și **Vanghele Diana** în baza contractului de vânzare autenticat cu nr. 5795/2021 de notarul public **PAUL MIRCEA LOI**.

b) imobilul situat în mun. **BRĂILA**, str. **CĂRĂBUȘULUI** nr. 24C, jud. **BRĂILA**, înregistrat în Cartea Funciară nr.94078 a localității **Brăila**, cu număr cadastral 18825, format din:

- teren categoria curți-construcții în suprafață totală de 164 mp
- construcțiile cu destinația locuință și anexă situate pe acest teren notate astfel:
 - construcția 18825-C1 locuință cu o suprafață construită de 65 mp
 - construcția 18825-C2 anexă (wc) cu o suprafață construită de 2 mp

Acest bun imobil a fost dobândit de noi ca bun comun în timpul căsătoriei noastre prin cumpărare de la **PERIANU PETRICĂ** în baza contractului de vânzare autenticat cu nr. 5997/2023 de notarul public **VARGA VASILE** și prin cumpărare de la **MANDRIC VICA** și **PERIANU VIOREL** în baza contractului de vânzare autenticat cu nr. 5403/2023 de notarul public **VARGA VASILE**



c) imobilului situat în mun. **BRĂILA**, str. **CĂRĂBUȘULUI nr. 24B**, jud. **BRĂILA**, înregistrat în Cartea Funciară nr. 100032 a localității **BRĂILA**, cu număr cadastral 100032, format din:

- teren intravilan categoria curți construcții în suprafață totală de 164 mp
- construcția cu destinația anexă situată pe acet teren notată 100032-C1, cu o suprafață construită de 42 mp,

Acest bun imobil a fost dobândit de noi ca bun comun în timpul căsătoriei noastre prin cumpărare de la **MIRZEA GIANINA-ANIȘOARA** în baza contractului de vânzare autenticat cu nr. 4315/2023 de notarul public **VARGA VASILE CONSTANTIN**.

d) terenului intravilan, categoria curți construcții, în suprafață de 212 mp, situat în mun. **BRĂILA**, str. **COMUNA DIN PARIS nr. 220**, jud. **BRĂILA**, înregistrat în Cartea Funciară nr. 98888 a localității **Brăila**, cu număr cadastral 98888.

Acest bun imobil a fost dobândit de noi ca bun comun în timpul căsătoriei noastre prin cumpărare de la **CAZAN NICOLAE** și **CAZAN DOINIȚA** în baza contractului de vânzare autenticat cu nr. 5995/2023 de notarul public **VARGA VASILE**.

Subsemnații **BOLOZAN VIOREL** și **BOLOZAN GEORGETA** am hotărât alipirea bunurilor imobile descrise mai sus, rezultând astfel un singur corp de proprietate cu următoarele date de identificare:

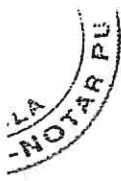
imobilul situat în intravilanul mun. **BRĂILA**, str. **COMUNA DIN PARIS nr. 220** și str. **CĂRĂBUȘULUI nr. 24 A+24 B+24 C**, jud. **BRĂILA**, cu număr cadastral nou 100810, format în totalitatea sa din:

- teren intravilan categoria curți construcții în suprafață de 701 mp
- construcțiile cu destinația locuință și anexe, situate pe acest teren notate cu:
 - C1 locuință cu o suprafață construită de 27 mp
 - C2 anexă (wc) cu o suprafață construită de 2 mp
 - C3 locuință cu o suprafață construită de 65 mp (fostă C1 de la nr. 24C)
 - C4 anexă (wc) cu o suprafață construită de 2 mp (fostă C2 de la nr. 24C)
 - C5 anexă cu o suprafață construită de 42 mp (fostă C1 de la nr. 24B)

descrierea bunului imobil s-a făcut în conformitate cu documentația cadastrală avizată cu nr. 122/23.01.2024 de OCPI **BRĂILA**.

Bunurile imobile care fac obiectul acestui act se află în circuitul civil, nu fac obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate, al vreunei acțiuni posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul Legii nr. 247/2005, sunt libere de orice sarcini sau servituți (inclusiv închirieri/locațiuni) așa cum rezultă din extrasele de Carte Funciară nr. 3814, 3815, 3817, 3816 din 18.01.2024 emise de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară **BRĂILA**, având toate taxele și impozitele achitate la zi așa cum rezultă din Certificatele de Atestare Fiscală nr. 8512, 8515, 8517 și 8735 din 19.01.2024 emis de Primăria mun. **BRĂILA**.

Pentru încheierea prezentului act de alipire s-a emis Certificatul de Urbanism nr 1462/29.11.2023 de către Primăria mun. **BRĂILA**.


Declarăm că am fost informați cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) al furnizării datelor personale; existența dreptului la acces, de intervenție asupra datelor și de opoziție, precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi. În acest sens ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea datelor cu caracter personal, în vederea autentificării actului solicitat.

Redactat, editat și autentificat la Societatea Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII într-un exemplar original și în cinci duplicate, din care exemplarul original și un duplicat au fost depuse la arhiva biroului, două duplicate au fost depuse la biroul de carte funciară, iar două duplicate s-au eliberat părții.

BOLOZAN VIOREL

BOLOZAN GEORGETA

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.inregistrare 344

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 301

19.01.2024

În fața mea VARGA VASILE notar public la sediul biroului s-au prezentat

BOLOZAN VIOREL cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. ȘTEFAN FURTUNĂ nr. 12, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. 719282/22.07.2021/SPCLEP BRĂILA, C.N.P. 1850422090035

BOLOZAN GEORGETA, cetățean român, domiciliată în mun. BRĂILA, str. ȘTEFAN FURTUNĂ nr. 12, jud. BRĂILA, identificată cu CI seria XR nr. 667605/08.08.2019/SPCLEP Brăila, C.N.P. 2820929090048

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

În temeiul art.12 lit. b) din Legea nr. 36/1995 republicata **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Taxa O.C.P.I. în suma de 60 lei cu chitanța nr. 397702

S-a perceput onorariul de 575 lei (inclus TVA) cu chitanța nr. 0009

**NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE**

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de notar public VARGA VASILE, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE**



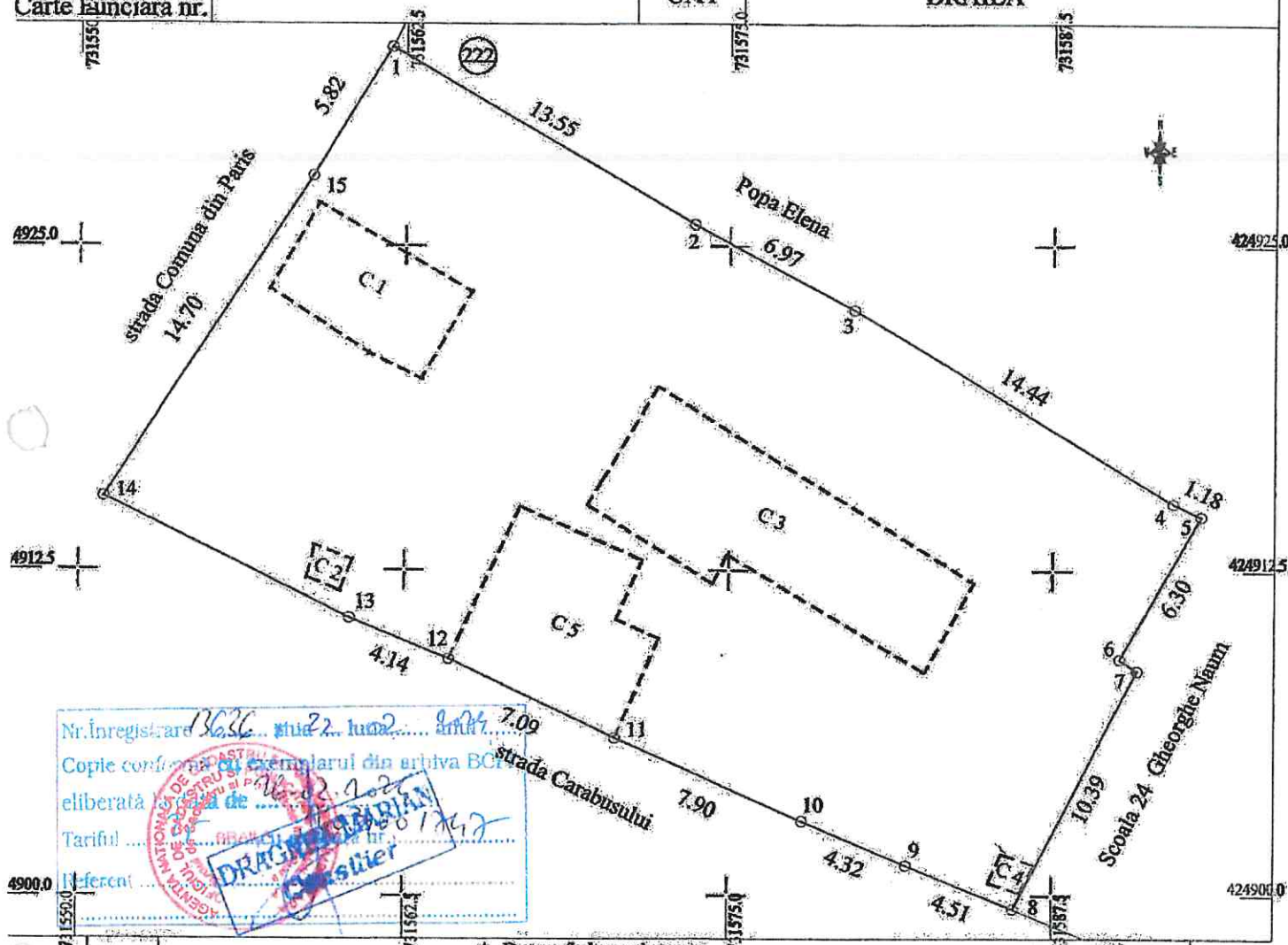
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

Scara 1 : 250

ANEXA NR. 10

RGI 122/03.01.2024

Nr. cadastral	Supr. mas. (mp)	Adresa imobilului intravilan mun. Braila, str. Comuna
100810	701	din Paris nr. 220 si str. Carabusului nr. 24 A+24 B+24 C
Carte Funciara nr.	UAT	BRAILA



Nr. înregistrare 3636 stud. luna 2...
 Copie confirmată cu exemplarul din arhiva BC
 eliberată la data de 16-03-2024
 Tariful ...
 Referent ...
 DRAGOMIR MARIAN
 Inspector

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare (lei)	Mentiiuni
1	Cc	701		teren intravilan, imprejmuit cu gard si constructii la N, E, S si V
Total		701		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Dest.	Supr. constr. la sol (mp)	Suprafata desf.	Mentiiuni	
C1	CL	27	Suprafata desf. 27 mp	Locuinta	- 1 nivel
C2	CA	2	Suprafata desf. 2 mp	WC	- 1 nivel
C3	CL	65	Suprafata desf. 65 mp	Locuinta	(fosta C1 de la nr. 24 C) - 1 nivel
C4	CA	2	Suprafata desf. 2 mp	WC	(fosta C2 de la nr. 24 C) - 1 nivel
C5	CA	42	Suprafata desf. 42 mp	Anexa	(fosta C1 de la nr. 24 B) - 1 nivel

Suprafata totala masurata a imobilului = 701 mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
 Executant : PFA RUSU VIOREL

Aut. RO-BR-F nr. 0036

RUSU VIOREL

Semnat digital de RUSU VIOREL
 Data: 2023.12.06 10:11:22 +02'00'

Data: Decembrie 2023

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
 Inspector:

Liliana
 Mihaela
 Sirghie

Semnat digital de
 Liliana Mihaela
 Sirghie
 Data: 2024.01.09
 15:38:59 +02'00'



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100810 Brăila

Nr. cerere	24163
Ziua	25
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100187794824



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str Carabusului, Nr. 24

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100810	701	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.3	100810-C3	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str Carabusului, Nr. 24	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:65 mp;
A1.4	100810-C4	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str Carabusului, Nr. 24	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2 mp; C2 - wc
A1.5	100810-C5	Jud. Braila, UAT Brăila, Loc. Braila, Str Carabusului, Nr. 24	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Anexa gospodaresca

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4174 / 19/01/2024		
Act Notarial nr. 301, din 19/01/2024 emis de Varga Vasile;		
B1	Se infiinteaza cf. 100810 a imobilului cu nr. cad. 100810/Brăila ca urmare a alipirii urmatoarelor 4 imobile: ~~ nr.cad.80641\cf.80641; ~~ nr.cad.94078\cf.94078; ~~ nr.cad.98888\cf.98888; ~~ nr.cad.100032\cf.100032;	A1
Act Notarial nr. 5795, din 09/09/2021 emis de Loi Paul Mircea;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 161/701 1) BOLOZAN GEORGETA 2) BOLOZAN VIOREL, -soti <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 80641/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 72743 din 10/09/2021; supr.real masurata de 161 mp.(in acte 163,66 mp., iar pentru supr.de 5,75 mp. nu s-au prezentat acte de proprietate)</i>	A1
Act Notarial nr. 5403, din 22/08/2023 emis de Varga Vasile;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 10933/70100 1) BOLOZAN VIOREL 2) BOLOZAN GEORGETA, soți <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 94078/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 73595 din 23/08/2023; asupra cotei indivize de 2/3 din suprafata indiviza de 164 mp (repre. 109,33 mp)</i>	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3 1) BOLOZAN VIOREL 2) BOLOZAN GEORGETA, soți <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 94078/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 73595 din 23/08/2023;</i>	A1.3, A1.4
Act Notarial nr. 5997, din 12/09/2023 emis de Varga Vasile;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 5467/70100 1) BOLOZAN VIOREL 2) BOLOZAN GEORGETA, soti	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 94078/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 80466 din 13/09/2023; asupra cotei indivize de 1/3 din suprafata indiviza de 164 mp (reprez. 54,67 mp)</i>		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) BOLOZAN VIOREL 2) BOLOZAN GEORGETA, soti <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 94078/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 80466 din 13/09/2023;</i>	A1.3, A1.4
Act Notarial nr. 5995, din 12/09/2023 emis de Varga Vasile;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 212/701 1) BOLOZAN VIOREL 2) BOLOZAN GEORGETA, -soti <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 98888/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 80470 din 13/09/2023; asupra terenului in suprafata indiviza de 212 mp</i>	A1
Act Notarial nr. 4315, din 13/07/2023 emis de Varga Vasile Constantin;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 164/701 1) BOLOZAN VIOREL 2) BOLOZAN GEORGETA, soti <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100032/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 64367 din 14/07/2023; asupra terenului in suprafata indiviza de 164 mp</i>	A1
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BOLOZAN VIOREL 2) BOLOZAN GEORGETA, soti <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100032/Brăila, inscrisa prin incheierea nr. 64367 din 14/07/2023;</i>	A1.5
62635 / 27/06/2024		
Act Administrativ nr. AUTORIZATIE DE DESFIINTARE NR 34, din 26/07/2023 emis de PRIMARIA MUN BRAILA; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL LA TERMINAREA LUCRARILOR NR 1, din 21/08/2023 emis de PRIMARIA MUN BRAILA;		
B17	se radiază construcțiile C1 și C2	A1, A1.3, A1.4, A1.5
97442 / 23/10/2024		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 260637, din 23/10/2024 emis de PRIMARIA MUN BRAILA;		
B18	se modifica inscrierile din foaia A in sensul ca adresa postala actuala a imobilului este STR CARABUSULUI NR 24	A1, A1.3, A1.4, A1.5

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100810	701	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	701	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100810-C1	construcții de locuințe	27	Cu acte	S. construita la sol:27 mp;
A1.2	100810-C2	construcții anexa	2	Cu acte	S. construita la sol:2 mp; wc
A1.3	100810-C3	construcții de locuințe	65	Cu acte	S. construita la sol:65 mp;
A1.4	100810-C4	construcții anexa	2	Cu acte	S. construita la sol:2 mp; C2 - wc
A1.5	100810-C5	construcții anexa	42	Cu acte	S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Anexa gospodaresca

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	5.817
2	3	14.7
3	4	10.523
4	5	4.14
5	6	7.087
6	7	7.903
7	8	4.325
8	9	4.51
9	10	10.388
10	11	0.809
11	12	6.301
12	13	1.185
13	14	14.441
14	15	6.967
15	1	13.553

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

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

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

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

Data și ora generării,

25/03/2025, 14:17

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 607 / 2024

Întocmit astăzi, 25/07/2024, privind cererea 68535 din 17/07/2024
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** BOLOZAN VIOREL

2. **Executant:** Rusu Viorel

3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC SUPT PUZ IN SCOPUL " CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI GARD " pentru imobil situat in municipiul Braila strada Comuna din Paris nr. 220 si strada Carabusului nr. 24 A + 24 B + 24 C

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
46	17.07.2024	inscris sub semnatura privata	executant si inspector
00015740	16.07.2024	act administrativ	Posta Romana
46	17.07.2024	inscris sub semnatura privata	executant
178	23.02.2024	act administrativ	Primaria Braila
4	26.06.2024	act administrativ	Primaria Braila

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 607 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC SUPT PUZ IN SCOPUL " CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI GARD " pentru imobil situat in municipiul Braila strada Comuna din Paris nr. 220 si strada Carabusului nr. 24 A + 24 B + 24 C

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
88300	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 88300 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 101340 din stratul permanent!
100810	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 100810 din stratul permanent!
100194	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 100194 din stratul permanent!
100708	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 100708 din stratul permanent!
100707	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 100707 din stratul permanent!
97142	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 97142 din stratul permanent!
94953	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 94953 din stratul permanent!
74780	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 74780 din stratul permanent!
97521	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 97521 din stratul permanent!
79485	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 79485 din stratul permanent!
97237	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 97237 din stratul permanent!
74821	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 74821 din stratul permanent!
87399	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 87399 din stratul permanent!
71477	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 71477 din stratul permanent!
75131	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 75131 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
84450	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 84450 din stratul permanent!
74675	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 74675 din stratul permanent!
71758	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 71758 din stratul permanent!
85275	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 85275 din stratul permanent!
93177	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 93177 din stratul permanent!
88915	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 88915 din stratul permanent!
97406	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 97406 din stratul permanent!
97351	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 97351 din stratul permanent!
93473	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 93473 din stratul permanent!
93355	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 93355 din stratul permanent!
92526	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 92526 din stratul permanent!
80285	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 80285 din stratul permanent!
71987	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 71987 din stratul permanent!
78070	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 78070 din stratul permanent!
86562	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 86562 din stratul permanent!
89891	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 89891 din stratul permanent!
82581	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 82581 din stratul permanent!
96179	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 96179 din stratul permanent!
89082	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 89082 din stratul permanent!
83927	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 83927 din stratul permanent!
74782	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 74782 din stratul permanent!
80655	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 80655 din stratul permanent!
71970	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 71970 din stratul permanent!
75679	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 75679 din stratul permanent!
93000	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 93000 din stratul permanent!
82495	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 82495 din stratul permanent!
82656	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 82656 din stratul permanent!
87553	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 87553 din stratul permanent!
88071	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 88071 din stratul permanent!
88935	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 88935 din stratul permanent!
76805	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 76805 din stratul permanent!
96599	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 96599 din stratul permanent!
84292	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 84292 din stratul permanent!
82814	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 82814 din stratul permanent!
80231	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 80231 din stratul permanent!
96585	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 96585 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
89589	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 89589 din stratul permanent!
89588	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 89588 din stratul permanent!
76224	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 76224 din stratul permanent!
91927	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 91927 din stratul permanent!
82285	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 82285 din stratul permanent!
86124	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 86124 din stratul permanent!
88368	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 88368 din stratul permanent!
78581	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 78581 din stratul permanent!
89513	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 89513 din stratul permanent!
89080	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 89080 din stratul permanent!
94977	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 94977 din stratul permanent!
94978	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 94978 din stratul permanent!
98815	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 98815 din stratul permanent!
98814	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 98814 din stratul permanent!
91571	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 91571 din stratul permanent!
86957	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 86957 din stratul permanent!
91570	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 91570 din stratul permanent!
96233	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 96233 din stratul permanent!
83114	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 83114 din stratul permanent!
72400	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 72400 din stratul permanent!
94508	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 94508 din stratul permanent!
95208	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 95208 din stratul permanent!
74877	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 74877 din stratul permanent!
84575	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 84575 din stratul permanent!
77258	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 77258 din stratul permanent!
98172	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 98172 din stratul permanent!
73021	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 73021 din stratul permanent!
90864	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 90864 din stratul permanent!
90865	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 90865 din stratul permanent!
88072	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 88072 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
74212	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 74212 din stratul permanent!
71750	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se suprapune cu terenul 71750 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 4962900: Imobilul TR-492-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
FANICA GEANGOS

Fanica
Geangos

Semnat digital de
Fanica Geangos
Data: 2024.07.25
13:01:36 +03'00'



Inventar de coordonate
NCP 100810

1 Y=731561.94 X=424932.64	9 Y=731581.83 X=424901.17
2 Y=731573.55 X=424925.82	10 Y=731577.88 X=424902.87
3 Y=731579.80 X=424922.54	11 Y=731576.63 X=424906.09
4 Y=731592.18 X=424915.11	12 Y=731564.22 X=424909.11
5 Y=731593.25 X=424914.00	13 Y=731560.39 X=424910.66
6 Y=731590.14 X=424909.13	14 Y=731550.95 X=424915.32
7 Y=731590.81 X=424908.68	15 Y=731558.90 X=424927.68
8 Y=731586.01 X=424909.47	

S = 701 mp
perimetru = 112.65 ml

LEGENDA

- stalp becon
- gașcar
- cămin vântare roata apă
- cămin vântare roata canalizare
- cămin hidrotenc
- hidrotenc
- punct cotă altitudinală
- linia m.m. studiu II = 1:500 mp
- linia m.m. studiu I = 1:100 mp
- ax carosabil
- numere de construcție în sistem integrat

Ruse Viorel
Sistem digital de Ruse Viorel
Data: 2024.07.17
1:12.500-00.000

NOTA: Pentru reprezentarea detaliată a-a folosiți
"Atlasul de semne convenționale" alia în vigoare
Sistem de proiectare - SIE TOPOGRAFIC 1970
Plan de referință - Elipsoid GPS (sistem ortometric)

PFA Ruse Viorel		PLAN TOPOGRAFIC (SUPPORT PENTRU PIZ)		FORMAT
AUT. SERIA RO - DR - F. NR. 0036		Beneficiar: BOLDAN VIORIEL și BOLDAN GEORGETA Județul Brașov, municipiul Brașov, str. Comuna din Paru nr. 220 și strada Carabunului nr. 24 A + 24 B + 24 C NCP 100810		A 0
Manuscris	PFA Ruse Viorel	Semnat	Scara: 1:500	NR.
Desenat	PFA Ruse Viorel			PLANSĂ
Verificat	PFA Ruse Viorel		Iulie 2024	1



Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brăila			
Intrare / Ieșire Nr.:	Ziua	Luna	Anul
326031	31	10	2024

Distribuție Energie Electrică România
Sucursala Brăila

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brăila
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 VIOREL BOLOZAN,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020241003694 / 30.10.2024 pentru obiectivul : **CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI GARD** de la adresa: BRAILA, sat -, strada COMUNA DIN PARIS, nr. 220, bloc CARABUSULUI 24A/B/C, etaj -, apartament -, cod postal 810097, numar cadastral 100810, județul Braila.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020241003694 / 30.10.2024

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de Joasa tensiune -.
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 23.02.2025, 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. A03 și a Certificatului de urbanism nr. 178 / 23.02.2024
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 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 supratereane care aparțin DEER-Sucursala Braila. Se vor respecta distanțele minime admise față de LES 0,4 kV (~ 1,5 m față de limita de proprietate-gard) și față de LEA 0,4 kV TYIR (~ 4 m față de limita de proprietate-gard), aflate în vecinătate.

Distanțele privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice sunt cele prevăzute în Norma tehnică aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/ 2019 modificat și completat prin Ordinul ANRE nr. 49/2007 stabilește (conform art.1) -dimensiunile zonelor de protecție și de siguranță pentru fiecare tip de capacitate energetică-.

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 înaintea începerii 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
CU

Semnat digital de
STEFAN
RADULESCU
Data: 2024.10.31
08:30:43 +02:00

SILVIA-
DANIELA
SACARISEANU

Semnat digital de
SILVIA-DANIELA
SACARISEANU
Data: 2024.10.31
08:21:58 +02:00



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Braila

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

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

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

R.C. DEER/Suc. 312/352/2002 / 309/127/2002

www.distributie-energie.ro

FIȘĂ DE COEXISTENȚĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. **3020241003694 / 30.10.2024**, pentru obiectivul **CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI GARD**, amplasat în județul Braila, localitatea **BRAILA**, sat -, strada **COMUNA DIN PARIS**, nr. **220**, cod postal **810097**, numar cadastral **100810**, depusă de către **VIOREL BOLOZAN**, , județ **BRAILA**, localitatea **BRAILA**, strada **STEFAN FURTUNA**, nr. **12**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **810162**

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. Se vor respecta distanțele minime admise fata de LES 0,4 kV (~ 1,5 m fata de limita de proprietate-gard) si fata de LEA 0,4 kV TYIR (~ 4 m fata de limita de proprietate-gard), aflate in vecinatate.

Distanțele privind delimitarea zonelor de protecție si de siguranță aferente capacităților energetice sunt cele prevăzute în Norma tehnică aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/ 2019 modificat si completat prin Ordinul ANRE nr. 49/2007 stabilește (conform art.1) -dimensiunile zonelor de protecție si de siguranță pentru fiecare tip de capacitate energetica-.

În situația în care în timpul executării lucrărilor se constată ca instalațiile / clădirile proiectate nu îndeplinesc condițiile de coexistență cu instalațiile electrice existente, impuse de legislația în vigoare, devierea rețelilor 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..

SILVIA-
DANIELA
SACARISEANU

Semnat digital de
SILVIA-DANIELA
SACARISEANU
Data: 2024.10.31
08:22:15 +02:00

Semnătură Sef COR M.T./J.T.

SEF S.A.R.

ING.SILVIA DANIELA SACARISEANU

Întocmit

EC.MIHAELA RODICA CAUTES

(2) COR MT/JT, propune:

Semnătură

-

-

Întocmit

-

(3) 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. 312/352/2002 / JO9/127/2002

www.distributie-energie.ro

Semnătură

-

Întocmit

-

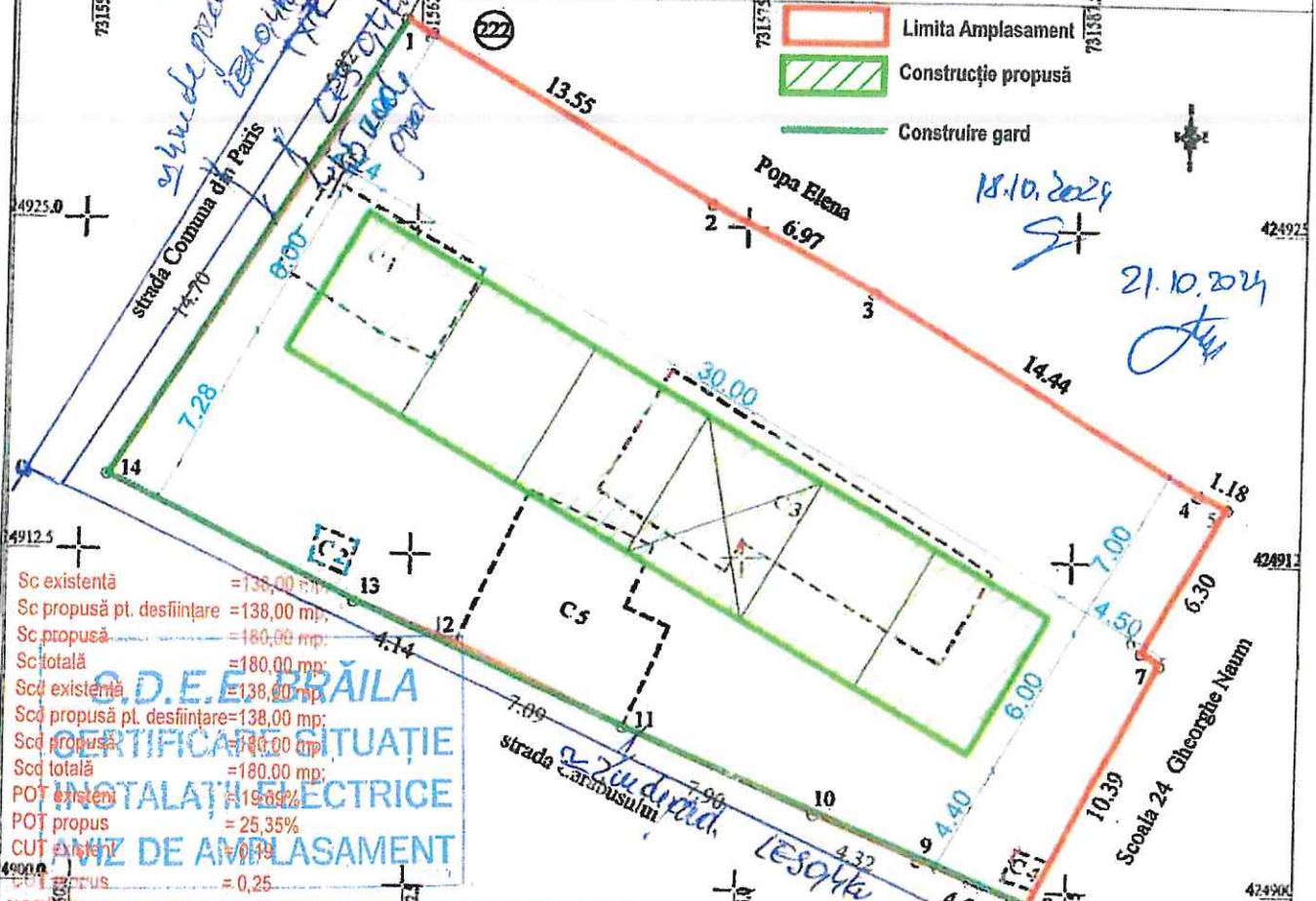
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

Scara 1 : 250

ANEXA NR. 10

ROI 122/03.01.2024

Nr. cadastral	Supr. mas. (mp)	Adresa imobilului :intravilan mun. Braila, str. Comuna din Paris nr. 220 si str. Carabusului nr. 24 A+24 B+24 C
100810	701	
Carte Funciara nr.	UAT	BRAILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcele	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare (lei)
1	Ce	701	
teren intravilan, imprejmuit cu gard si constructii la N, E, S si V			
Total		701	

B. Date referitoare la constructii					
Cod constr.	Dest.	Supr. constr. la sol (mp)	Suprafata desf. 27 mp	Locuinta	
C1	CL	27	Suprafata desf. 27 mp	Locuinta	- 1 nivel
C2	CA	2	Suprafata desf. 2 mp	WC	- 1 nivel
C3	CL	65	Suprafata desf. 65 mp	Locuinta	(fosta C1 de la nr. 24 C) - 1 nivel
C4	CA	2	Suprafata desf. 2 mp	WC	(fosta C2 de la nr. 24 C) - 1 nivel
C5	CA	42	Suprafata desf. 42 mp	Anexa	(fosta C1 de la nr. 24 B) - 1 nivel

Suprafata totala masurata a imobilului ~701 mp	Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Executant: FRA RUSU VIORELA Aut. 20-BR-Fun. 0036	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Inspector: Liliana Mihaela Ser. nat din LILIANA MIHAELA Stroie 9912
--	--	--

S.C. FRAZEN ACS S.R.L. C.U. 3027/25.11.2021, Nr. 38 Braila, Str. Ana Aslan, Nr. 38		Beneficiar: BOLOZAN VIORELA, BOLOZAN GEORGETA		Proiect nr: 4 / 2/2024
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara: 1:250	Faza: C.U.
Şef proiect	arh. Frăţiman Andreea Alexandra			
Proiectant	arh. Frăţiman Andreea Alexandra			
Desenat	arh. Frăţiman Andreea Alexandra			
			Data: 2024	Planşa: A.03

A V I Z
Nr. 9636 din 17/10/2024

Subsemnatul,

BOLOZAN VIOREL SI BOLOZAN GEORGETA

, domiciliat in municipiul BRAILA,
str. STEFAN FURTUNA,
nr. 12, bl. _____, sc. _____, ap. _____, avand certificatul
de urbanism nr. 178 / 23/02/2024, eliberat de Primaria Municipiului Braila, pentru
obiectivul:

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI GARD

, 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. COMUNA DIN PARIS SI CARABUSULUI,
nr. 220 SI 24 A+24B+24C, bl. CF 100810, sc. NR CAD 100810, ap. _____, contra
sumei 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 desfasoara 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 nr. 53296 / 17/10/2024 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.

Data 17/10/2024

“AM PRIMIT UN EXEMPLAR ORIGINAL”

V I Z A T

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



Intocmit

Delegat BRATU AUREL

Semnatura

Data 17.10.2024

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. 3.207.563 din 27.09.2024
Exemplar 1 / 2

Către,

Domnul Bolozan Viorel și doamna Bolozan Georgeta

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Dunărea” al județului Brăila cu nr. 3.207.563 din 05.09.2024 prin care solicitați un punct de vedere pentru documentația tehnică întocmită pentru FAZA P.U.Z. - **“Construire spălătorie auto self service și gard”**, teren amplasat în județul Brăila, mun. Brăila, str. Comuna din Paris, nr.220 și str. Cărăbușului, nr. 24A + 24B + 24C, număr C.F. 100810, 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 8/2024, *suntem de acord cu acest proiect la FAZA P.U.Z., cu condiția ca, înainte de emiterea oricărei autorizații de construire în interiorul parcelelor studiate, să se realizeze circulațiile carosabile dimensionate conform normelor pentru trafic greu¹, iar 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

¹ Anexa nr. 4 la Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BRĂILA

Nr. 338 / 24.03.2025

NOTIFICARE

Către,

BOLOZAN VIOREL SI BOLOZAN GEORGETA

Municipiul Braila, str. Stefan Furtuna nr. 12, judetul Braila

Urmare a cererii dvs. înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 338/05.11.2024 prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul **„CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI GARD”**, în baza Certificatului de Urbanism nr.178 din 23.02.2024, eliberat de Primăria municipiului Braila, județul Brăila, pentru amplasamentul din Județul Braila, municipiul Braila, str.Comuna din Paris nr.220 si str. Carabusului nr. 24A+24B+24C, (CF/NC=100810) evaluând documentația depusă si completările aduse prin adresa înregistrată la D.S.P. Braila cu nr. 2431/07.03.2025 ce include si **Studiul de evaluare a impactului asupra sanatatii si confortului populatiei pentru obiectivul de investitie: „CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI GARD”** situat in municipiul Braila, str.Comuna din Paris si str. Carabusului nr. 24 A+ 24 B + 24 C, judetul Braila, nr. 2712/06.03.2025, efectuat de S.C. IMPACT SANATATE S.R.L. cu sediul in municipiul Iasi, str. Fagului nr. 33, judetul Iasi, (referat nr.160/24.03.2025), va notificam:

➤ Se vor respecta în totalitate recomandările și condițiile menționate în Studiul de evaluare a impactului asupra sanatatii si confortului populatiei pentru obiectivul de investitie: „CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI GARD” situat in municipiul Braila, str. Comuna din Paris si str. Carabusului nr. 24 A+ 24 B + 24 C, judetul Braila, nr. 2712/06.03.2025, efectuat de S.C. IMPACT SANATATE S.R.L., al carui rezumat, anexat, a fost postat pe site-ul DSP Braila si la care nu s-au adaugat comentarii/recomandari din partea publicului interesat.

➤ In configurația prezentată se impune să se respecte integral prevederile:

- *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;*

- *Ordonanța nr. 7/2023 privind calitatea apei destinate consumului uman;*

- *Legea nr. 319/2006 - Legea securității și sănătății în muncă;*

- *H.G. nr. 1091/2006 - privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;*

urmând ca prin realizarea proiectului, să nu se aducă prejudicii de ordin igienico-sanitar pentru vecinătăți să fie limitate la maximum zgomotul și praful în timpul executării lucrărilor și se va asigura colectarea igienică a tuturor tipurilor de deșeuri ce vor rezulta din această activitate-spalatorie auto;

La începerea activității obiectivului economic aveți următoarele obligații:

- in permanență apă potabilă curentă prin racord la rețeaua de apă potabilă și pentru colectarea/evacuarea apelor reziduale racord la rețeaua de canalizare;
- pentru personalul unității se asigura un grup social (vestiar + grup sanitar);
- păstrarea ustensilelor și a materialelor pentru curățenie și dezinfecție în unitate;
- colectarea și evacuarea igienică a tuturor tipurilor de deșeuri ce vor rezulta din această activitate;
- personalul va purta echipament de protecție în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1091/2006 privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;

Activitatea se va desfășura astfel încât să nu creeze disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., 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 sau a celorlalte acte de reglementare;

Se vor respecta prevederile Legii nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului a persoanelor fizice, asociațiilor familiale și persoanelor juridice, înregistrarea fiscală a acestora, precum și la autorizarea funcționării persoanelor juridice;

Prezenta se constituie în asistență de specialitate de sănătate publică și este valabilă sub condiția obținerii tuturor avizelor și acordurilor menționate în Certificatul de Urbanism nr. 178 din 23.02.2024, eliberat de Primăria municipiului Braila, județul Brăila.

Orice reclamație din partea vecinilor 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 față de 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. CIOCHINĂ**



Medic primar igiena,
Dr. Valerică AVRAM

Red./Dact. –
As. Zanet E.
24.03.2025

IX. REZUMAT

Beneficiar: BOLOZAN VIOREL și BOLOZAN GEORGETA Municipiul Brăila, Strada Ștefan Furtună, Nr. 12, Județul Brăila

Obiectiv de investiție: „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD”, situat în municipiul Brăila, strada Comuna din Paris, nr. 220 și strada Cărăbușului, nr. 24A+24B+24C, Județul Brăila

Amplasamentul obiectivului studiat, se află situat în municipiul Brăila, strada Comuna din Paris, nr. 220 și strada Cărăbușului, nr. 24A+24B+24C, județul Brăila.

Terenul în suprafață totală de 701 mp și construcțiile C1, C2, C3, C4, C5, sunt proprietatea privată a soților Bolozan Viorel și Bolozan Georgeta, conform Extras de carte funciară nr. 100810 Brăila și documentației depuse.

În zona amplasamentului nu există obiective de patrimoniu cultural sau arheologic care să fie afectate de implementarea proiectului.

Categoria de folosință actuală: teren categoria curți-construcții.

Beneficiarul dorește construirea unei spălătorie auto tip self service și gard pe laturile sud și vest.

Retrageri propuse față de limitele proprietății:

- la 7,00 m față de limita de nord;
- la 2,74 m față de limita de vest;
- la 4,40-7,28 m față de limita de sud;
- la 4,50 m față de limita de est.

Bilanț teritorial și indicatori urbanistici

Spălare auto

Regim de înălțime: Parter

S. teren: 701,00 mp

S. desfășurată propusă: 168,00 mp

S. desfășurată totală: 168,00 mp

S. spațiu tehnic: 18,00 mp

S. pistă spălare acoperită 1: 30,00 mp

S. pistă spălare acoperită 2: 30,00 mp

S. pistă spălare acoperită 3: 30,00 mp

S. pistă spălare acoperită 4: 30,00 mp

S. pistă spălare descoperită 5: 30,00 mp

Platformă betonată, trotuar alei pietonale: 434,12 mp

Spațiu verde: 99,30 mp

P.O.T. propus: 23,96%

C.U.T. propus: 0,23

Înălțimea liberă a parterului: 2,40 m

Înălțime streășină: 3,50 m

Înălțime coamă +5,10 m

Construcția proiectată se încadrează în:

- clasa de importanță a construcției, conform normativului P100/2013 tabelul 4.2 este "IV", având valoarea factorului de importanță pentru acțiunea seismică =0,8;
- categoria de importanță conform HRG nr. 766/97 (Anexa 2) este „C”-normală;
- gradul de rezistență la foc conform normativului P118/99, privind protecția contra incendiilor este "IV".

Descrierea funcțională

Spălătoria auto

Construcția propriu zisă va avea 1 spațiu tehnic și 5 piste/boxe de spălare.

Fiecare pistă/boxă de spălare va avea dimensiunile l=6 m și L=4,9 m și va avea pardoseală betonată dotată pe mijloc cu o rigolă pentru colectare ape uzate (decantor nămol), cu lungimea de 3,00 m, acoperită cu grătar.

Boxele de spălare vor fi închise lateral și vor avea pereți despărțitori, între ele, din panouri policarbonat pe elemente metalice. Fiecare boxă va avea câte o pompă de spălare.

În spațiul tehnic se va afla tabloul electric, pompele de spălare și un grup sanitar.

Pereții vor fi protejați anticoroziv prin pulverizare cu vopsea.

Echipamentul de spălare complet va asigura cinci programe de spălare:

- Prespălare cu presiune înaltă;
- Spuma activă cu presiune joasă;
- Spălare cu presiune înaltă;
- Ceară perlată cu presiune joasă;
- Clătire cu apă osmozată cu presiune medie.

Sistemul constructiv

Construcția va fi concepută dintr-o structură din cadre de metal cu regim de înălțime parter.

Infrastructura este de tip tălpi continue situate pe traseul structurii metalice, conectate prin grinzi de fundare.

Finisaje interioare- vopsea în câmp electrostatic - culori gri și roșu.

Pentru magazie și WC: pardoselile se vor realiza de asemenea cu șape cât mai ușoare.

Finisaje exterioare- vopsea în câmp electrostatic, culori gri, roșu.

Structura construcției va fi din cadru metalic contravântuit pe o direcție și acoperiș cu învelitoare tip prelată.

Pentru magazie și WC: pereții exteriori, se vor executa din panouri sandwich, cu grosimea de 10 cm, cuprinzând și finisaje.

Structura acoperișului se va compune din șarpantă metalică, rezemată pe ferme din profile metalice, cu învelitoare din tablă cutată de minim 0,5 mm.

Împrejmuire

Împrejmuirea va avea o lungime de 59,00 m, înălțimea de 2,00 m și va fi construită din panouri de gard din fier forjat, cu stâlpi, fundație și soclu din beton armat.

Accesuri

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va realiza din strada Cărăbușului aflat pe latura sudică a amplasamentului.

Regimul de lucru (ore/zi, zile/săptămână, zile/an)

24 ore/zi, 7 zile/săptămână, 365 zile/an

Vecinătăți

Conform planului de amplasament și documentației depuse, obiectivul are următoarele vecinătăți:

- **Nord:** locuințe la distanța de cca 2 m, 7 m, 20 m 27 m față de limita amplasamentului și 9 m, cca 15 m, 28 m, 35 m față de boxele spălătoriei propuse;
- **Est:** Anexă școală la distanța de cca 25 m față de limita amplasamentului și la distanța de cca 30 m față de boxele spălătoriei propuse; Școala Gheorghe Naum la distanța de cca 43 m față de limita amplasamentului și cca 48 m față de boxele spălătoriei propuse; locuințe la distanța de cca 110 m față de limita amplasamentului și cca 115 m față de boxele spălătoriei propuse;
- **Sud:** strada Cărăbușului la limita amplasamentului; locuințe la distanța de cca 20 m, 42 m față de limita amplasamentului și 26,70 m, cca 49 m față de boxele spălătoriei propuse;
- **Vest:** strada Comuna din Paris la limita amplasamentului; locuințe la distanța de cca 31 m, 58 m față de limita amplasamentului și 35,95 m, cca 62 m față de boxele spălătoriei propuse.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va realiza din strada Cărăbușului aflată pe latura sudică a amplasamentului.

Beneficiarul a obținut declarații de acord notariale de la vecini.

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din prezentul studiu, distanțele existente pot fi considerate perimetru de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa în locația propusă.

Impactul asupra factorilor de mediu determinanți ai sănătății

Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății populației a analizat impactul proiectului asupra factorilor de mediu care ar putea influența starea de sănătate și confortul populației rezidente, măsurile propuse pentru minimalizarea efectelor negative și accentuarea efectelor pozitive ale realizării și funcționării obiectivului precum și impactul asupra determinantilor sănătății.

Considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv de investiție nu creează premisele afectării negative a confortului și stării de sănătate a populației din zonă.

În perioada de construire pot fi afectați factorii de mediu aer, sol, zgomot – dar va fi pe termen scurt, și impactul poate fi minimizat prin aplicarea măsurilor prevăzute.

În perioada de funcționare, pot apărea acute de zgomot în momentul curățirii exterioare a autoturismelor, sau datorită altor activități specifice, însă acestea se vor manifesta momentan, pe perioade scurte de timp.

Conform Ordinului 119 din 2014, modificat și completat de Ord. MS nr. 1257/2023 nivelul acustic echivalent continuu, măsurat în exteriorul locuinței, la 1,5 m înălțime de sol, nu ar trebui să depășească 50-55 dB(A) ziua și 40-45dB(A) noaptea, motiv pentru care se vor lua măsuri în vederea menținerii nivelelor de zgomot aferente activităților obiectivului, sub limita maximă admisă.

Poluarea nu va avea impact semnificativ asupra mediului deoarece vor fi adoptate tehnici și tehnologii de construcție moderne, astfel încât emisiile de poluanți să fie semnificativ diminuate.

Platformele pentru parcaje sunt prevăzute cu separatoare de hidrocarburi în vederea eliminării impactului pe care scurgerile de lichide și lubrifianți auto îl pot avea asupra mediului.

Prin activitatea de spălare a automobilelor, calitatea apelor și solului nu va fi afectată deoarece întreg amplasamentul este amenajat astfel încât apele de suprafață sunt preluate de rigole și dirijate către separatorul de hidrocarburi și apoi în rețeaua de canalizare.

Se apreciază că impactul asupra solului și subsolului se situează la un nivel neglijabil, atâta timp cât toate instalațiile și utilajele vor fi exploatate corespunzător, iar deșeurile vor fi gestionate în mod eficient.

Obiectivul de investiție va avea impact:

- pozitiv direct, asupra zonei studiate și vecinătăților imediate datorită faptului că va oferi servicii necesare comunității;
- negativ direct și indirect, temporar, pe perioada în care se vor executa lucrări de construire în zonă.

Prin realizarea acestui proiect, cu respectarea măsurilor de diminuare a impactului pentru fiecare categorie de factor de mediu, se consideră că prognoza asupra calității vieții se menține în condiții normale, iar prin activitatea sa, condițiile sociale ale comunității din localitate se vor îmbunătăți. Prin specificul său, obiectivul încurajează interacțiunea umană, coeziunea socială precum și sentimentul apartenenței.

În condițiile respectării integrale a proiectului, obiectivul poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea următoarelor condiții.

Condiții și recomandări

Pentru diminuarea impactului pe care activitatea propusă în amplasamentul analizat o poate avea asupra populației rezidente, sintetizăm, în continuare, câteva din măsurile esențiale pe care titularul de activitate le va avea în vedere.

La realizarea acestei investiții se vor obține avizele specificate în certificatul de urbanism și se vor respecta recomandările cuprinse în avizele / studiile de specialitate, prevederile legale și normativele în vigoare.

Activitatea propusă pe amplasament trebuie să se desfășoare cu asigurarea și implementarea tuturor măsurilor de reducere a impactului asupra fiecărui factor de mediu, așa cum au fost propuse în prezentul studiu.

Se propun diferite măsuri pentru minimizarea și/sau evitarea potențialelor impacturi asupra mediului. Măsurile generale de reducere includ conformarea cu reglementările naționale și europene și respectarea prevederilor planurilor și programelor locale, regionale și naționale, care au legătură cu acest proiect.

Măsuri propuse pentru diminuarea impactului asupra calității aerului

Valorile concentrațiilor substanțelor poluante în aerul ambiant trebuie să nu depășească valorile limită, în conformitate cu legislația în vigoare (Legea nr. 104/2011 - privind calitatea aerului înconjurător) și STAS 12574/87- privind concentrațiile maxime admisibile ale substanțelor poluante din atmosferă "Aer din zonele protejate".

Beneficiarul proiectului se va asigura ca toate operațiunile de pe amplasament să se realizeze în așa fel încât emisiile și mirosurile să nu determine deteriorarea calității aerului, dincolo de limitele amplasamentului.

În perioada de construire vor fi respectate următoarele:

- mijloacele de transport folosite în timpul lucrărilor de construire/amenajare vor respecta prevederile legale privind stabilirea procedurilor de aprobare-tip a motoarelor cu ardere internă destinate mașinilor mobile nerutiere și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei;
- folosirea de vehicule cu grad redus de emisii de gaze de ardere (EURO); autovehiculele folosite vor respecta condițiile impuse prin verificările tehnice periodice în vederea reglementării din punct de vedere al emisiilor gazoase în atmosferă;
- stropirea permanentă a platformelor șantierului, pentru evitarea generării emisiilor de praf în atmosferă datorită lucrărilor de săpătură pentru aleile de circulație;
- transportul materialelor și deșeurilor produse în timpul executării lucrărilor de construcții se va face cu mijloace de transport adecvate, acoperite cu prelată, pentru evitarea împrăstierii acestora, pe cât posibil pe trasee stabilite în afara zonelor locuite;
- se va alege traseul cel mai scurt între locul de asigurare al materiilor prime și locul de punere în operă;
- nu se va părăsi incinta organizării de șantier cu roțile autovehiculelor și/sau caroseria murdară;
- se vor folosi plase de retenție a particulelor de praf rezultate în urma operațiunilor de execuție și se va practica stropirea cu apă;

- pe perioada execuției lucrărilor vor fi asigurate măsurile și acțiunile necesare pentru prevenirea poluării factorilor de mediu cu pulberi, praf și noxe de orice fel prin folosirea plaselor de protecție care vor împrejmui zona de lucru;
- se va întocmi și respecta graficul de execuție a lucrărilor cu luarea în considerație a condițiilor locale și a condițiilor meteorologice;
- activitățile care produc mult praf vor fi reduse în perioadele cu vânt puternic sau se va proceda la umectarea suprafețelor sau luarea altor măsuri (ex. împrejmuire cu panouri, perdele anti praf, acoperirea solului decopertat și depozitat temporar, etc.) în vederea reducerii dispersiei pulberilor în suspensie în atmosferă;
- se va asigura restricționarea vitezei de circulație a autovehiculelor în corelare cu factorii locali;
- pe toată perioada realizării lucrărilor de realizare a investiției vor fi respectate prevederile STAS 12574/1987 privind condițiile de calitate ale aerului din zonele protejate în ceea ce privește pulberile.

În perioada de funcționare a obiectivului vor fi respectate următoarele măsuri:

- efectuarea activităților de transport, manipulare, pregătire deșeuri strict în spațiile special destinate și cu autovehicule/echipamente/utilaje adecvate;
- platforma destinată pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere va fi amenajată la distanța de minimum 10 m de ferestrele locuințelor;
- spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor vor fi situate la distanța de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;
- utilizarea eficientă a mașinilor/utilajelor de lucru, astfel încât să se reducă la maximum emisiile din gaze de eșapament;
- depozitarea materialelor ușoare în locuri special amenajate, astfel încât să nu poată fi luate de vânt;
- stabilirea unor trasee clare de circulație în interiorul incintei;
- respectarea traseelor de circulație în interiorul incintei și parării, gestionarea locurilor de parcare, astfel încât, să se reducă timpul de manevră pentru parcare propriu-zisă cu diminuarea noxelor rezultate din gazele de eșapament și, deci, o diminuare a poluării din surse mobile;
- dacă în perioada de funcționare vor exista sesizări privind mirosurile obiectivale, se va întocmi și aplica planul de gestionare a disconfortului olfactiv.

Pentru controlul emisiei de poluanți în aer se vor urmări factorii de mediu și activitățile destinate protecției mediului conform instrucțiunilor de folosire a dispozitivelor din dotare.

Recomandăm să se înființeze și să se întrețină o perdea perimetrală de vegetație (arbori și arbuști), după cum zona permite (prin cultură în sol sau în ghivece), spre obiectivele din vecinătate, cu rol peisagistic, de barieră fonică și pentru diminuarea poluanților din aer.

Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale mirosuri, praf, fum a obiectivului studiat, care afectează locatarii adiacenți obiectivului se

vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Impactul activităților de pe amplasamentul studiat asupra atmosferei va fi nesemnificativ dacă măsurile ce se vor adopta vor situa poluarea în limitele concentrațiilor admise pentru poluanții din emisiile atmosferice.

Măsuri propuse pentru prevenirea/ reducerea poluării apelor și solului / subsolului

În perioada de construire

Constructorul își va desfășura activitatea cu mașini/utilajele care sunt în stare optimă de funcționare, pentru a evita scurgerile accidentale pe sol ale produselor petroliere sau a uleiurilor minerale provenite de la aceste utilaje/mașini;

- depozitarea tuturor deșeurilor se va face diferențiat într-un spațiu special amenajat, pe platforma betonată. Astfel, deșeurile generate vor fi preluate de firma de salubritate cu care beneficiarul va încheia contract.

Apele uzate provenite din spălătorie vor trece printr-un separator de hidrocarburi și grăsimi / deznisipator, înainte să fie deversate în rețeaua de canalizare.

La proiectarea instalațiilor sanitare se va ține cont de următoarele criterii:

- conductele vor fi izolate și protejate,
- gurile de vizitare vor fi etanșe.

Se va evita poluarea solului prin scurgeri de carburanți de la utilajele și mijloacele auto ale executantului, eliminarea lor intrând tot în sarcina acestuia.

Traseele de circulație, platforma de depozitare a deșeurilor generate, vor fi betonate și prevăzute cu un sistem exterior de colectare a apei pluviale, reducându-se astfel la minim pericolul unor poluări accidentale a freaticului datorate scurgerilor.

Pentru combaterea cauzelor potențiale de poluare a freaticului se va exclude posibilitatea depozitării direct pe sol, a recipientelor cu conținut de substanțe periculoase pentru mediu, utilizarea mașinilor / utilajelor folosite în construcții în stare optimă de funcționare, crearea unei zone special destinate pentru depozitarea deșeurilor pe perioada de construire.

Incinta va fi impermeabilizată prin betonare, fapt care va împiedica poluarea solului, subsolului sau a freaticului, în cazul scăpărilor accidentale de produse petroliere provenite de la autovehiculele care tranzitează amplasamentul.

În cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere și uleiuri minerale de la vehiculele grele și de la echipamentele mobile se va proceda imediat la utilizarea materialelor absorbante, la decopertarea solului contaminat, stocarea temporară a deșeurilor rezultate și a solului decopertat în recipiente adecvate în vederea neutralizării de către firme specializate.

Constructorul va asigura:

- Utilizarea de materiale și materii prime cu impact minim asupra mediului;
- Depozitarea materialelor necesare numai în locuri special amenajate și marcate;
- Strângerea materialelor folosite după terminarea lucrărilor și transportarea acestora la sediul prestatorului;

- Eliberarea terenului de materiale care pot să degradeze sau să polueze zona;
- Limitarea deplasării echipelor și echipamentului numai pe căile de acces aprobate;
- Colectarea selectivă a deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcții;
- Efectuarea transportului deșeurilor în condiții de siguranță la agenții economici specializați în valorificarea deșeurilor;
- Este interzisă arderea/neutralizarea și abandonarea deșeurilor în instalații, respectiv locuri neautorizate acestui scop;
- Pentru orice eveniment de mediu apărut din vina executantului în timpul lucrării va fi anunțat imediat beneficiarul iar înlăturarea efectelor se va face pe cheltuiala executantului lucrării.

Depozitarea materialelor de construcție și a stratului de sol fertil decopertat de la suprafață se va face în zone special amenajate pe amplasament, fără a se afecta circulația în zona obiectivului.

Refacerea siturilor după execuție, unde va fi cazul, se va face prin așternere de sol vegetal pentru asigurarea condițiilor pedologice de refacere a biodiversității.

În perioada de funcționare, se va asigura distribuția apei potabile într-un debit corespunzător și satisfacerea criteriilor de puritate necesare apei potabile.

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua publică existentă în zonă.

Alimentarea cu apă potabilă pentru personal în perioada de șantier se face cu apă îmbuteliată achiziționată din comerț.

Calitatea apei potabile trebuie să îndeplinească cerințele actelor normative europene și românești (Directiva EU nr. 2184/2020 privind calitatea apei destinate consumului uman; Ordonanța nr. 7/2023 privind calitatea apei destinate consumului uman, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 63 din 25 ianuarie 2023).

Cerința privind igiena evacuării reziduurilor lichide, implică asigurarea unui sistem corespunzător de eliminare a acestora astfel încât să nu prezinte surse potențiale de contaminare a mediului, să nu emită mirosuri dezagreabile, să nu prezinte posibilitatea scurgerilor exterioare și să nu prezinte riscul de contact cu sistemul de alimentare cu apă.

Nămolul și hidrocarburile provenite din separatorul de hidrocarburi vor fi colectate și transportate de firme specializate autorizate, pe baza unui contract semnat cu beneficiarul.

Se vor utiliza produse biodegradabile pentru spălarea autovehiculelor, igienizarea spațiilor (existente într-o gama variată pe piață).

Valorile maxime admise ale indicatorilor de calitate a apei evacuate sunt stabilite în conformitate cu NTPA 002, HG 188/2002 completată și modificată cu HG 352/2005. Se vor respecta prevederile Legii 137/1995 (R1), privind protecția mediului și Legea 107/1996 a apelor.

Pot fi luate în considerare următoarele *măsuri suplimentare* pentru prevenirea pătrunderii apelor uzate de spălare, în sol și în apele de profunzime:

- Captarea și reciclarea unei cantități de apă uzată cat mai mare posibil, utilizând filtre, separatoare de uleiuri, sisteme de recuperare și alte astfel de tehnologii;

- Angajarea unei firme autorizate de colectare a deșeurilor pentru colectarea noroiului umed și a celorlalte deșeuri nereciclabile;

De asemenea, produșii toxici asociați funcționării unei spălătorii auto pot fi reduși cantitativ prin următoarele mijloace:

- Utilizarea de produse chimice și săpunuri biodegradabile în locul solvenților în soluție;
- Reducerea cantitativă a detergentilor utilizați în sistem; utilizând mai puțin detergent, rezultă mai puțină spumă prin urmare, cantitatea de apă uzată descărcată în rețeaua de canalizare va fi mai mică;
- Adăugarea de agenți de înmuiere în apă și filtrarea pot reduce cantitativ particulele solide suspendate în apă și astfel reduc petele de pe caroseria autovehiculelor; cu cât sunt mai puține pete cu atât va fi necesar mai puțin detergent.

Deșeurile menajere și cele rezultate din activitatea obiectivului vor fi depuse în containere (europubele metalice cu capac) pe categorii care vor fi preluate periodic de către agenții economici autorizați din zonă. Evacuarea acestora se va face prin contract cu o firma specializată. Europubele vor fi amplasate pe platforma betonată amenajată conform prevederilor sanitare în vigoare.

Pentru funcționarea corectă a instalației de evacuare /stocare a apelor uzate se vor urmări factorii de mediu și activitățile destinate protecției mediului conform instrucțiunilor de folosire a dispozitivelor din dotare.

Modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației

Realizarea lucrărilor de investiții, ce fac obiectul proiectului și desfășurarea activităților pe amplasament necesită utilizarea unor materiale care prin compoziție sau prin efectele potențiale asupra angajaților, sunt încadrate în categoria substanțelor toxice și periculoase (carburanți, uleiuri, detergenți, soluții de curățare, etc).

Gestionarea acestora se va face cu respectarea prevederilor în vigoare (Legea nr. 360/2003 privind regimul substanțelor și preparatelor chimice periculoase, modificata și completata de Legea nr. 263/2005, H.G. 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate, cu modificările ulterioare, H.G. nr. 1032/2008 privind regimul acumulatorilor uzați, etc):

- Transport cu autovehicule omologate și echipate corespunzător;
- Depozitarea în recipiente etanși, inscripționați;
- Depozitarea temporară a ambalajelor folosite sau rezultate în spații special destinate și predate către firme autorizate pentru valorificare sau eliminare;
- Se va ține evidența strictă a cantităților de substanțe periculoase rezultate, comercializate;
- Depozitarea în condiții de siguranță pentru sănătatea populației și pentru mediu a substanțelor periculoase;
- Identificarea și prevenirea riscurilor pe care substanțele periculoase le pot reprezenta pentru sănătatea populației;

- Menținerea stării de etanșeitate și integritate a recipientilor, pentru a se evita producerea de efecte secundare și impact negativ asupra ambientului intern și extern.

Beneficiarul va solicita Autorizația de gospodărire a apelor, după efectuarea recepției, la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a construcțiilor ori amenajărilor pentru care a obținut avizul de gospodărire a apelor.

Spălătoria auto propusă pe amplasament va fi în spațiu parțial deschis, pe platformă betonată, prevăzută cu canale de preluare ape uzate care sunt trecute prin separator de hidrocarburi, de unde sunt dirijate în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Prin respectarea tuturor măsurilor de organizare, funcționare a obiectivului, precum și a prevederilor din domeniul protecției mediului, protecției și securității muncii, poluările accidentale cu impact semnificativ asupra apelor, solului și subsolului, pot fi prevenite și vor fi evitate

Măsuri propuse pentru diminuarea impactului produs de zgomot și vibrații

În faza de construire, pentru a nu depăși limita de zgomot, va trebui să se impună respectarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor, iar pentru mijloacele auto staționarea cu motorul oprit și manipularea materialelor cu atenție, pentru evitarea zgomotelor inutile.

Se vor respecta zilele de odihnă legale și intervalul orelor de lucru permis în timpul zilei (intervalul 7:00-23:00), respectându-se perioada de odihnă a locuitorilor din vecinătatea obiectivului.

Se va impune o limită de viteză corespunzătoare în jurul șantierului.

Pentru menținerea unui nivel al zgomotelor și vibrațiilor cât mai redus se recomandă ca întreținerea utilajelor, reparația și revizuirea acestora să se facă conform cărții tehnice a utilajului.

De asemenea, utilajele folosite trebuie să respecte Hotărârea 1756 din 2006, privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu, produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor. Potrivit acesteia, utilajele folosite trebuie să aibă aplicat în mod vizibil, lizibil și de neșters marcajul european de conformitate CE însoțit de indicarea nivelului garantat al puterii sonore.

În timpul funcționării

- limitarea numărului de clienți prezenți simultan în incinta spălătoriei auto;
- reglarea presiunii de lucru la utilajul spălătoriei (pentru reducerea zgomotului de impact pe caroserie);
- desfășurarea activității de curățire auto exterior (prin spălare cu jet de apă) să se facă numai în incinta spălătoriei auto.

Se va respecta programul de lucru, în acord cu prevederile autorităților publice locale, cu respectarea limitelor de zgomot impuse de legislație.

Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

Se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 care stabilește Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu completările și modificările ulterioare și ale Legii nr. 11/2020 pentru sancționarea faptelor de încălcare a unor norme de conviețuire socială, a ordinii și liniștii publice, cu modificările ulterioare.

Conform Ordinului 119 din 2014, modificat și completat de Ord. MS nr. 994/2018 nivelul acustic echivalent continuu, măsurat în exteriorul locuinței, la 1,5 m înălțime de sol, nu ar trebui să depășească 50-55 dB(A) ziua și 40-45dB(A) noaptea, motiv pentru care se vor lua măsuri în vederea menținerii nivelelor de zgomot aferente activităților obiectivului, sub limita maximă admisă.

Alegerea aparatelor și echipamentelor va fi făcută astfel încât să se reducă nivelul de zgomot la utilizare.

Amplasarea echipamentelor și instalațiilor astfel încât să se limiteze zgomotul transmis în afara acestora.

Echipamentele generatoare de zgomot vor fi performante/ închise în carcase fonoizolante.

În vederea atenuării zgomotelor și vibrațiilor provenite de la utilajele în funcțiune și mijloacele de transport, acestea vor fi verificate periodic pentru menținerea performanțelor tehnice.

Zgomotul emis de orice echipament utilizat va respecta cerințele H.G. 1756 / 2006 privind limitarea nivelului emisiilor de zgomot în mediu produs de echipamente destinate utilizării în exteriorul clădirilor.

Toate activitățile vor fi planificate și desfășurate astfel încât impactul zgomotelor să fie redus; se interzice desfășurarea de alte activități decât cele specifice obiectivului.

Titularul de activitate este responsabil de gestionarea oricăror situații, pentru a nu se crea disconfort vecinilor.

Funcționarea obiectivului să nu ducă la depășirea normelor privind nivelul zgomotului și al vibrațiilor din zona de locuit prevăzute în Ord. 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, în SR nr. 10009/2017 – Acustica urbana, în conformitate cu SR ISO 1996/1-08 și SR ISO 1996/2-08. Aceasta recomandare se referă la zgomotul produs de funcționarea obiectivului, spre deosebire de zgomotele produse de alte surse existente în zona (ex. trafic auto).

Împotriva senzației de disconfort a populației prin producerea de eventuale zgomote, vibrații, mirosuri, praf, fum a obiectivului, care afectează liniștea publică sau locatarii adiacenți obiectivului se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Recomandăm ca zona obiectivului dinspre vecinătățile locuite (în special pe laturile de nord și de est) să se amenajeze cu vegetație (arbori, arbuști) care va funcționa ca o perdea de protecție împotriva propagării zgomotelor și a poluanților rezultați din activitate; recomandăm plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului și întreținerea spațiilor plantate.

Suplimentar, dacă vor exista sesizări din partea populației și se vor constata, prin măsurători, depășiri ale nivelului de zgomot, zona obiectivului se va amenaja cu panouri fonoabsorbante pe laturile dinspre vecinătățile locuite, care să asigure protecție împotriva propagării zgomotelor. Spre nord, panourile vor fi suficient de înalte ca să asigure fonoizolație, dar să nu umbrească excesiv camerele de locuit.

Dezvoltările ulterioare ale zonei vor lua în considerare compatibilitatea cu funcțiunile existente, pentru a se asigura încadrarea în limitele admisibile pentru zonele locuite.

Concluzii

Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației a fost efectuat la solicitarea beneficiarului, conform adresei DSP Brăila, conform Ord. MS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației.

Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de funcționarea proiectului, în condiții normale de funcționare.

În condițiile respectării integrale a proiectului și a recomandărilor din prezentul studiu, distanțele existente pot fi considerate perimetru de protecție sanitară și obiectivul poate funcționa în locația propusă.

În perioada de construire pot fi afectați factorii de mediu aer, sol, zgomot – dar va fi pe termen scurt, și impactul poate fi minimizat prin aplicarea măsurilor prevăzute.

În perioada de funcționare, pot apărea acute de zgomot în momentul curățirii exterioare a autoturismelor, sau datorită altor activități specifice, însă acestea se vor manifesta momentan, pe perioade scurte de timp.

Conform Ordinului 119 din 2014, modificat și completat de Ord. MS nr. 1257/2023 nivelul acustic echivalent continuu, măsurat în exteriorul locuinței, la 1,5 m înălțime de sol, nu ar trebui să depășească 50-55 dB(A) ziua și 40-45dB(A) noaptea, motiv pentru care se vor lua măsuri în vederea menținerii nivelelor de zgomot aferente activităților obiectivului, sub limita maximă admisă.

Disconfortul produs de zgomot este în esență un concept simplu deoarece acesta poate fi definit doar subiectiv. Disconfortul produs de zgomot, descris sau raportat, este clar influențat de numeroși factori "non acustici" precum factori personali și/sau factori care țin de atitudine și de situație, care se adaugă la contribuția zgomotului per se.

Poluarea nu va avea impact semnificativ asupra mediului deoarece vor fi adoptate tehnici și tehnologii de construcție moderne, astfel încât emisiile de poluanți să fie semnificativ diminuate.

Platformele pentru parcaje sunt prevăzute cu separatoare de hidrocarburi în vederea eliminării impactului pe care scurgerile de lichide și lubrifianți auto îl pot avea asupra mediului.

Prin activitatea de spălare a automobilelor, calitatea apelor și solului nu va fi afectată deoarece întreg amplasamentul este amenajat astfel încât apele de suprafață sunt preluate de rigole și dirijate către separatorul de hidrocarburi și apoi în rețeaua de canalizare.

Se apreciază că impactul asupra solului și subsolului se situează la un nivel neglijabil, atâta timp cât toate instalațiile și utilajele vor fi exploatate corespunzător, iar deșeurile vor fi gestionate în mod eficient.

Prin funcționarea acestui proiect, cu respectarea măsurilor de diminuare a impactului pentru fiecare categorie de factor de mediu, se consideră că prognoza asupra calității vieții se menține în condițiile anterioare, iar prin activitatea sa, condițiile sociale ale comunității din localitate se vor îmbunătăți, atât prin forța de muncă solicitată, prin calitatea forței de muncă cât și a condițiilor de muncă.

Obiectivul studiat nu va afecta condițiile etnice din zonă, urmărind revigorarea condițiilor socio-economice locale, printr-o mai bună și durabilă valorificare a resurselor naturale.

Coroborând concluziile anterioare, considerăm că, în condițiile respectării proiectului și a recomandărilor din avizele / studiile de specialitate, activitățile care se vor desfășura în cadrul acestui obiectiv nu vor afecta negativ starea de sănătate a populației din zonă.

Considerăm ca obiectivul de investiție **„CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD”**, situat în municipiul Brăila, strada Comuna din Paris, nr. 220 și strada Cărăbușului, nr. 24A+24B+24C, Județul Brăila, poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socio-economic și administrativ în zonă, iar eventualul impact negativ asupra sănătății populației poate fi evitat prin respectarea condițiilor enumerate.

Elaborator,
Dr. Chirilă Ioan
Medic Primar Igienă
Doctor în Medicină

DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subsemnatul **ONOSĂ DOREL-COSTEL** cetățean român, domiciliat în mun.Brăila, str.Târgoviște nr.2, bl.D3, sc.1, ap.19, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.520873/17.02.2015/SPCLEP BRĂILA, CNP 1770712370048, în calitate de **Director al Școlii Gimnaziale „Nedelcu Chercea” Brăila**, numit în baza Deciziei nr.1678/20.12.2021 emisă de Inspectoratul Școlar Județean Brăila, cu sediul în mun.Brăila, str.Cărăbușului nr.22, jud.Brăila-corp B, având drept de administrare asupra bunului imobilul proprietatea Municipiului Brăila, situat în mun.Brăila, str.Cărăbușului nr.22A, jud.Brăila, înscris în cartea funciară nr.81042 a loc.Brăila, având nr.cadastral 19562, conform Hotărârii nr.73/30.03.2009 emisă de CLM Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal că sunt de acord ca soții **BOLOZAN VIOREL** și **BOLOZAN GEORGETA** să efectueze lucrări de **CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD**, la bunul imobil situat în mun.Brăila, str.Comuna din Paris nr.220 și str.Cărăbușului nr.24A+24B+24C, jud.Brăila, înscris în cartea funciară nr.100810 a loc.Brăila, proprietatea acestora, conform certificatului de urbanism nr.178/23.02.2024 emis de Primăria Mun.Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

Declar că am fost informat cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) al furnizării datelor personale; existența dreptului la acces, de intervenție asupra datelor și de opoziție, precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi. În acest sens imi exprim acordul liber și în cunoștință de cauză cu privire la compararea, prelucrarea, arhivarea datelor cu caracter personal, în vederea autentificării actului solicitat.

Redactat, editat și autentificat la Societatea Profesională Notarială **VARGA & ASOCIAȚII**, astăzi data autentificării, într-un exemplar original care ramane în arhiva biroului notarial și trei duplicate, din care unul ramane în arhiva biroului notarial și două s-au eliberat partii.

DECLARANT,
ONOSĂ DOREL COSTEL, în calitate de Director al Școlii Gimnaziale
„Nedelcu Chercea” Brăila

R O M Â N I A
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII
BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A
Număr licență 34/2054/18.02.2016
Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519
e-mail: office@notariatvarga.ro
Nr. înregistrare 3101

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2778

08.05.2024

În fața mea, **VARGA VASILE**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:
ONOSĂ DOREL-COSTEL cetățean român, domiciliat în mun.Brăila,
str.Târgoviște nr.2, bl.D3, sc.1, ap.19, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR
nr.520873/17.02.2015/SPCLEP BRĂILA, CNP 1770712370048, în calitate de
Director al Școlii Gimnaziale „Nedelcu Chercea” Brăila,

care, după ce a citit actul, a declarat că 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 nr. 36/1995 republicata SE DECLARĂ
AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 60 lei (inclus tva) cu chitanța nr. 0010

ag S-a perceput taxă arhivare de 15 lei (inclus tva) cu chitanța nr. 0010

**NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE**

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de notar public **VARGA VASILE**, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE**



DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnatul **CAZAN NICOLAE** cetățean român, domiciliat în mun.Brăila, str.Ion Ghica nr.136, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.562874/25.05.2016/SPCLEP BRĂILA, CNP 1700519090019, proprietar al imobilului situat în mun.Brăila, str.Comuna din Paris nr.222, jud.Brăila, înscris în cartea funciară nr.100194 a loc.Brăila, având nr.cadastral 100194, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal că sunt de acord ca soții **BOLOZAN VIOREL** și **BOLOZAN GEORGETA** să efectueze lucrări de **CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD**, la bunul imobil situat în mun.Brăila, str.Comuna din Paris nr.220 și str.Cărăbușului nr.24A+24B+24C, jud.Brăila, înscris în cartea funciară nr.100810 a loc.Brăila, proprietatea acestora, conform certificatului de urbanism nr.178/23.02.2024 emis de Primăria Mun.Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

Declar că am fost informat cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) al furnizării datelor personale; existența dreptului la acces, de intervenție asupra datelor și de opoziție, precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi. În acest sens imi exprim acordul liber și în cunoștință de cauză cu privire la compararea, prelucrarea, arhivarea datelor cu caracter personal, în vederea autentificării actului solicitat.

Redactat, editat și autentificat la Societatea Profesională Notarială **VARGA & ASOCIAȚII**, astăzi data autentificării, într-un exemplar original care ramane în arhiva biroului notarial și trei duplicate, din care unul ramane în arhiva biroului notarial și două s-au eliberat partii.

**DECLARANT,
CAZAN NICOLAE**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr. înregistrare 2623

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2346

16.04.2024

În fața mea, **VARGA VASILE**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:
CAZAN NICOLAE cetățean român, domiciliat în mun.Brăila, str.Ion Ghica nr.136, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.562874/25.05.2016/SPCLEP BRĂILA, CNP 1700519090019,

care, după ce a citit actul, a declarat că 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 nr. 36/1995 republicata SE DECLARĂ
AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 60 lei (inclus tva) cu chitanța nr.0006

ag S-a perceput taxă arhivare de 15 lei (inclus tva) cu chitanța nr.0006

NOTAR PUBLIC

VARGA VASILE

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de notar public **VARGA VASILE**, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC

VARGA VASILE



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF
OFICIUL NOMENCLATOR URBAN



Nr. 260637 / 23.10.2024

Către: **BOLOZAN VIOREL**
Mun. Brăila, str. Ștefan Furtună, nr. 12

Urmare cererii dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 260637/2024, prin care solicitați precizări cu privire la imobilul pe care îl dețineți, conform Nomenclatorului Stradal al Municipiului Brăila actualizat prin HCLM nr. 335/21.06.2024, **vă confirmăm actuala adresă administrativă**, astfel:

- **Mun. Brăila, str. Cărăbușului, nr. 24.**

Precizăm că actuala adresă confirmată mai sus, **corespunde cu fostele adrese administrative:**

- **Mun. Brăila, str. COMUNA DIN PARIS nr. 220 și str. CĂRĂBUȘULUI nr. 24 A+24 B+24 C;**
strada Comuna din Paris nr. 220 și strada Carabusului, nr. 24 A + 24 B + 24 C; NC 100810.

Eliberăm prezenta pentru actualizarea adresei administrative.

S-a achitat suma de 10 lei închitanța nr. 156998/17.10.2024, conform HCLM Brăila nr. 674/14.12.2023.

SECRETAR GENERAL,
DRAGAN ION

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

INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF,
Arh. ANGHELESCU CORINA ELENA

OFICIUL NOMENCLATOR URBAN,
GHIBAN MIHAILĂ

F - PO - 09 - 16.06.04.01.02/rev.0

LEGALIZAREA PE Y&S

ROMÂNIA
Județul BRĂILA
Primăria Municipiului BRĂILA
Instituția Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **Bolozan Viorel și Bolozan Georgeta**, cu domiciliul / sediul*2) în județul **Brăila**, municipiul/orașul/comuna **Brăila** satul -, sectorul -, cod poștal - **Str. Ștefan Furtună**, nr. **12** bl.-, sc.-, et.-, ap.-, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 65598 / din 27.03.2025,
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. **22** din **28.04**...2025

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru*3): Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard generat de imobilul *4): teren situat în județul Brăila, municipiul Brăila, strada Cărbușului nr.24, identificat prin Cartea Funciară nr. 100810;

Inițiator: Bolozan Viorel și Bolozan Georgeta

Proiectant: S.C. Imbaci Arhitectura S.R.L. - Urb. Marius Baci

Specialist cu drept de semnătură: R.U.R.: Arh. Pascu Mihaela

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

Zona studiată este situată în partea de nord - vest a intravilanului Municipiului Brăila, are o suprafață de 53 916,00 mp și este delimitată astfel:

Nord - Str. Radu Popescu;

Sud - Str. Cărbușului;

Est - Str. Doinei;

Vest - Str. Comuna din Paris.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior: P.U.G. aprobat în 2001 prin H.C.L.M. nr. 2/2001, 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;

- **U.T.R. nr. 29;**

- **regim de construire:** discontinuu;

- **funcțiuni predominante:** locuirea;

- **H max :** P - P+2, (aprox. 12,00 metri);

autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;

- clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

- fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

- **POT max** = 65 %;

- **CUT max** = 0.80;

- **retragerea minimă față de aliniament** = clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare** = distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil, respectiv:

0,60 metri, conf. art. 612 din Codului Civil și altor normelor tehnice în vigoare;

2,00 metri conf. art. 615 alin. 1 din Codului Civil și altor normelor tehnice în vigoare;

1,00 metri conf. art. 615 alin. 2 din Codului Civil și altor normelor tehnice în vigoare;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- distanțele minime admise de Codul Civil între fațadele cu ferestre sau / și balcoane și limita de proprietate, îngrădită sau nu, este de 2,00 metri, fac excepție de la această regulă cazurile când:

a) clădirea se lipește de două calcane clădirii învecinate, formând un front continuu;

b) clădirea se lipește de un calcan al clădirii învecinate.

- se va pastra o distanță minimă de 4,00 metri în cazul în care o locuință se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcție de producție sau servicii;

- se va pastra o distanță minimă de 6,00 metri în cazul în care o locuință se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină;

- pentru asigurarea respectării normelor de însoțire și de prevenire a incendiilor între fațadele cu ferestre ale construcțiilor amplasate pe aceeași parcelă este recomandabilă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai mică de 3,00 metri ;

- anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri, sau pe limita de proprietate de proprietate, cu condiția respectării codului civil.

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Zona rezidențială L

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

Utilizări admise:

Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă); echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor; circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității; parcaje publice de max. 30 locuri la sol; parcaje publice subterane / supraterrane 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 current; funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice / comunitare, cu următoarele condiții: suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a minim 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 150,00 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, cu excepția elaboratorului P.U.Z.

Utilizări interzise:

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250,00 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 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.

- UTR : L1a

- **regim de construire:** continuu / discontinuu;

- **funcțiuni predominante :** locuirea;

- **H max :** P - P+2. (max. 12,00 metri);

- **POT max. și CUT max. :**

P.O.T. max = 65 % C.U.T.max = 1,0

P.O.T. max = 60 % C.U.T.max = 1,0

P.O.T. max = 60 % C.U.T.max = 1,0

regim de construire

înșiruit

cuplat

izolat

- **retragerea minimă față de aliniament :** se va respecta retragerea minimă a clădirilor vor respecta retragerea de la aliniament care este caracterizată străzilor respective;

Regim de construire Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi

Înșiruit = 3,0 metri

Cuplat = 4,0 metri – la străzi de categoria III, IV ; 5,0 metri – la străzi de categoria I, II.

Izolat = 5,0 metri – la străzi de categoria III, IV ; 5,0 metri – la străzi de categoria I, II.

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 8,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,00 metri pe străzi de categoria a III-a;

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 15,00 metri 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.

- **retrageri minime față de limitele laterale:** pentru construcții noi

Regim de construire

Înșiruit = 0,0 metri;

Cuplat = minim 3,0 metri sau H/2;

Izolat = minim 3,0 metri sau H/2.

- **retrageri minime față de limitele posterioare:** pentru construcții noi

Regim de construire

Înșiruit = minim 3,0 metri;

Cuplat = minim 5,0 metri;

Izolât = minim 5,0 metri.

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

În cazul loturilor cu adâncime mai mică de 15,00 metri 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 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 metri. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00 metri față de limitele posterioare ale parcelei

- **circulații și accese:** orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 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 2,50 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 600,00 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 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 metri lățime și 4,20 metri înălțime. Se vor asigura parcaje în limita parcelei. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor 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 stânjenite fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

- **echipare tehnico-edilitară:** toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în maxim 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului R.L.U.; La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

Zona Funcțiuni Mixte M

Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor/ piețelor principale - M1a

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu caracter interurban (comerț alimentar și nealimentar, având suprafața construită și desfasurată sub 600,00 mp) magazin general amplasat în zona centrală, zona rezidențială sau într-un centru de cartier; mall / centru comercial de factură urbană; alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club; piață agroalimentară; activități manufacturiere și prestări servicii; showroom auto, moto, etc; autoservice,

spălătorie auto, stație de combustibili; depozitare mic-gros; turism (agenții de turism, hoteluri, pensiuni etc); cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate — scuaruri, grădini; locuințe.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri; restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de minimă de 100,00 metri de biserici, școli, grădinițe, licee; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; 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; garajele publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă /secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții: să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50,00 mp, să implice maximum 5 persoane, să aibă acces public limitat (ocazional), să nu producă poluare fonică chimică sau vizuală, activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalații de artă urbană, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 7 mașini; depozități de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- **UTR : M1a**

- **regim de construire:** continuu / discontinuu;

- **funcțiuni predominante :** instituții și servicii;

- **H max :** P - P+10. (max. 40,00 metri);

- **POT max. și CUT max. :**

P.O.T. max = 65 % C.U.T.max = 1,0

regim de construire

înșiruit / cuplat / izolat

- **retragerea minimă față de aliniament :** pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alaturate 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 3,00 - 5,00 metri, 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 20,00 metri.

- retrageri minime față de limitele laterale:

Regim de construire

Înșiruit 0,0 metri;

Cuplat minim 3,0 metri;

Izolat minim 5,0 metri.

- retrageri minime față de limitele posterioare:

Regim de construire

Înșiruit minim 5,0 metri; ;

Cuplat minim 5,0 metri;

Izolat minim 5,0 metri.

Pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.

- circulații și accese: o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri 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 cu dificultăți de deplasare. Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600,00 metri pătrați și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 metri lățime și 4,20 metri înălțime.

- echipare tehnico-edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza în maxim 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului R.L.U.

- alimentarea cu apă și canalizarea:

Toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de 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 competente care administrează resursele de apă. Se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații verzi; Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

- alimentarea cu energie electrică:

Toate construcțiile vor fi bransate la sistemul de alimentare cu energie electrică. În zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale), se recomandă realizarea în prealabil a unui studiu de iluminat public.

- 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 piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

- sisteme de încălzire:

Pentru noile investiții cu ACD > 800mp este obligatorie existența unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.

- alimentarea cu gaze natural:

Extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.

- evacuarea deeurilor:

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.

Zona Funcțiunilor cu caracter central situată înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate - CS

Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcelar în curs de constituire (poli centrali secundari) - CS2

Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze) - CS3

Utilizări admise:

- în CS2 sunt admise cu precadere instituții și servicii publice supramunicipale și municipale; în CS3 sunt admise cu precadere instituții și servicii publice cu caracter local (de deservire zonă / cartier); domeniile de activități și funcțiuni care pot cuprinde aceste instituții și servicii: administrație publică și servicii descentralizate; financiar — bancare și asigurări; sănătate publică, servicii medicale și de întreținere; cultură (centru cultural, expoziții în incinte sau în aer liber, bibliotecă, etc.); alimentație publică; poștă și telecomunicații, IT; management, proiectare; cercetare-dezvoltare; învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, universitar și formare continuă; media, presa, comunicare; turism (hoteluri, pensiuni); recreere în spații acoperite (săli de conferințe, spectacole și cinema; locuințe cu partiu special pentru profesioni liberele, locuințe colective în imobile punctuale / inserții; spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zonele verzi adiacente.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni, care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor — comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii publice; locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor, având alte funcțiuni; locuințe colective în imobile punctuale (nu în ansambluri), inserții în zone cu funcțiuni mixte; restaurante de orice tip, cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță minimă 100,00 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult; funcțiunile comerciale nu vor ocupa suprafețe desfășurate mai mari de 1500 mp; elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu condiția amplasării acestora în subteran, sau în afara spațiului public; sunt permise garaje publice sau private sub - și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele, cu condiția de a nu ocupa un front mai lung de 30,00 metri spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul; sunt permise activități de mică producție, cu următoarele condiții: să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație; spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice; nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Utilizări interzise:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalații de artă, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural; depozitare en-gros; locuințe colective în ansambluri de dimensiuni mari; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- UTR : CS2 și CS3

- **regim de construire:** continuu / discontinuu;

- **funcțiuni predominante :** instituții și administrative;

- **H max :** CS2 P - P+10. (max. 40,00 metri);

CS3 P - P+ 4 . (max. 18,00 metri);

- POT max. și CUT max. :

P.O.T. max = 65 % C.U.T.max = 1,0

regim de construire

înșiruit / cuplat / izolat

- **retragerea minimă față de aliniament :** pentru operațiuni pe terenuri libere, sau în curs de constituire a parcellarului, retragerea clădirilor publice va fi de 10,00 metri ($D_a=10$ metri); amplasarea pe aliniament este posibilă în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele străzii; clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri.

- **retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** toate clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu $1/3$ din înălțime, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri ($D_l=h/3$, min. 3,00 metri); clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri ($D_l=h/2$, min. 5,00 metri); clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate.

- **circulații și accese:** parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau ca drept de trecere obținut legal; 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; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor - 118-99, art. 2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600,00 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 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de minim 3,80 metri lățime și 4,20 metri înălțime.

- **echipare tehnico-edilitară:** toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se realiza în maxim 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului R.L.U.; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă; toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea

deșeurilor menajere conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanțe de minimum 10,00 metri de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

Zona Transporturilor T

Spații aferente transporturilor rutiere – circulații carosabile efective, noduri de circulație - T1a

Utilizări admise:

Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri; spații pentru circulația rutieră și transportul cu autovehicule rutiere al călătorilor și mărfurilor, în intravilan; spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic; circulații carosabile și pietonale; circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete; parcaje pentru salariați și pentru călători.

Utilizări admise cu condiționări:

Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare; spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: R.G.U. art. 33 și Anexa nr. 5; Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93; Normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24 – 2022.

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări: 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); să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță); să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

Utilizări interzise:

Orice utilizare care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere; în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor circulații carosabile în intravilan (categ. I, II) sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ bună desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente; se interzic orice utilizări care afectează bună funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere; se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în municipiu); modernizarea intersecțiilor; realizarea pasajelor supra și subterane; realizarea spațiilor de parcare; modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente; modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate; modernizarea / extinderea zonelor portuare, comerciale sau de agrement existente;

Pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere, feroviare și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare) se interzic: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

- UTR : T1a

- regim de construire : continuu / discontinuu;

- funcțiuni predominante : căi rutiere și spații aferente acestora;

- **H max** : Se va elabora documentație PUD sau PUZ. Înălțimea clădirilor în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice.;
- **POT max.** : 10 %
- **CUT max.** : 0,1
- **reragerea minimă față de aliniament** : Se va elabora documentație PUD sau PUZ.
- **retrageri minime față de limitele laterale**: Se va elabora documentație PUD sau PUZ.
- **retrageri minime față de limitele posterioare** : Se va elabora documentație PUD sau PUZ.
- **circulații și accese**: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. 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 600,00 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.
- **echipare tehnico-edilitară**: toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.04.2025 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. 178 din 23.02.2024, emis de Primăria Municipiului Brăila.

Arhitect-șef**),
CORINA ELENA ANGHELESCU



LEGENDĂ

	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
	LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	SUBZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN
	SUBZONA CU CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT
	SUBZONA CU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

TIPURI DE ACTIVITĂȚI

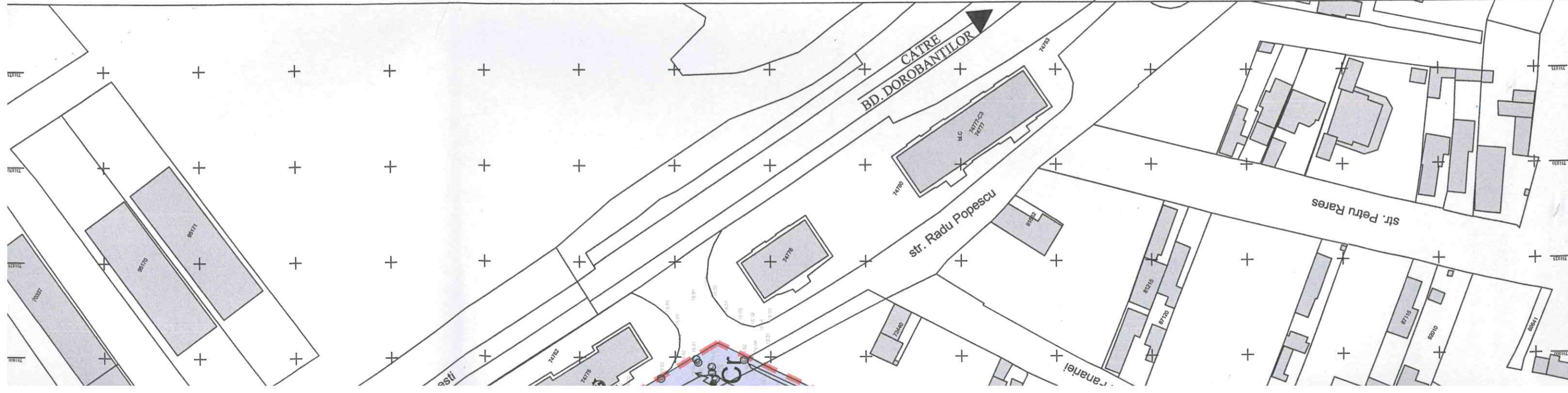
①	ȘCOALA NR. 24 „GHEORGHE NAUM”	②	GRĂDINIȚA NR.42, ȘC.GIMNAZIALĂ „NEDELUCU CHERCEA”
③	SALDEC MARKET - SPAȚIU COMERCIAL	④	PA PIZZA - RESTAURANT/ PIZZERIE
⑤	BISERICA SF. ȘTEFAN CEL MARE	⑥	LA GIABY S.R.L. - SPAȚIU COMERCIAL

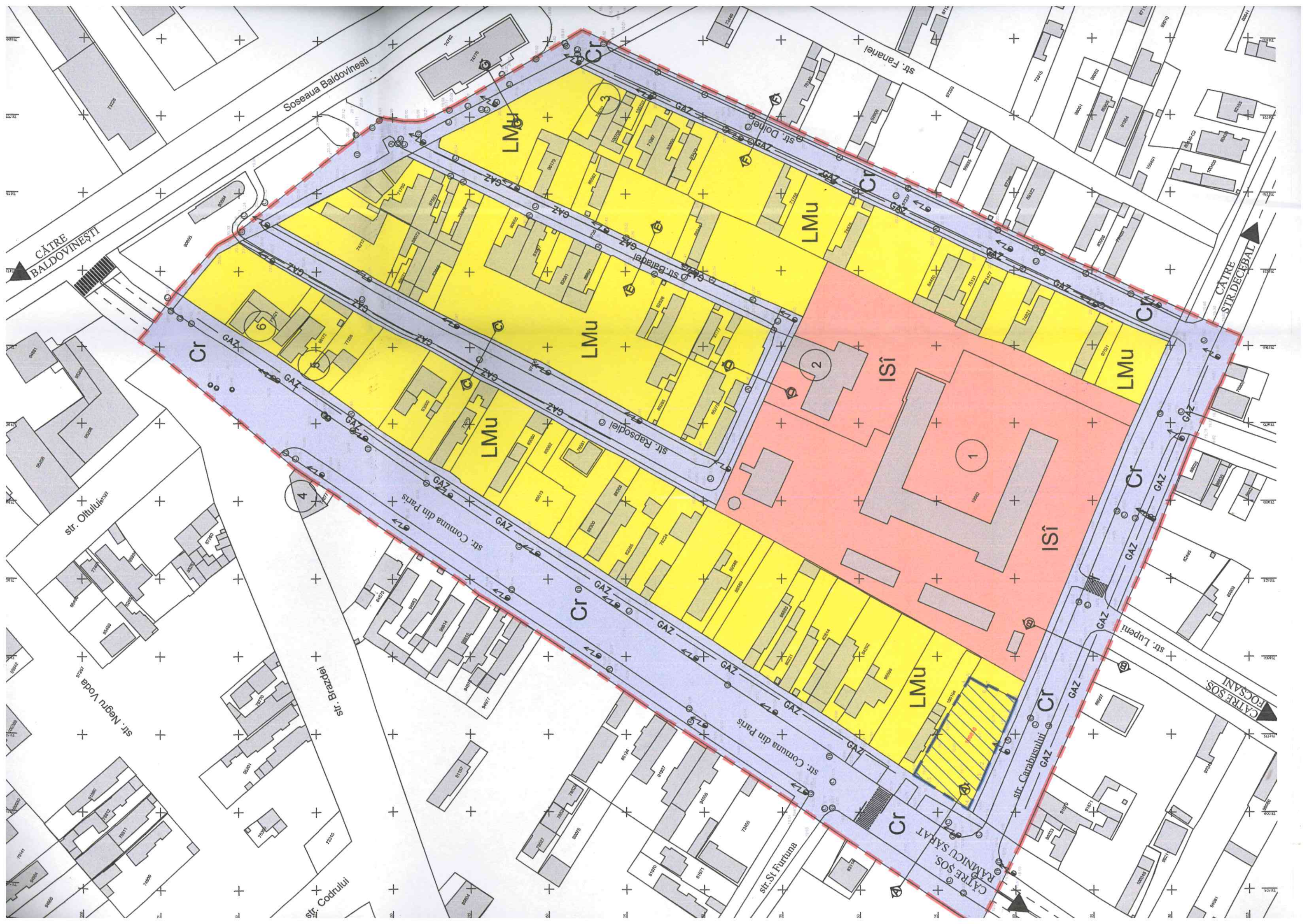
DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Lipsa diversității funcționale - (LMu) - Subzona rezidențială, cu clădiri de tip urban) fiind funcțiunea predominantă, actuală a zonei, ceea ce limitează oportunitățile de dezvoltare. Acest aspect reprezintă un risc pentru realizarea investiției și dezvoltarea viitoare a zonei.
- Pe anumite străzi spațiu pietonal și cel verde nu este delimitat. Acest lucru creează un aspect urban neglijent și neplăcut. Se pot crea accidente, iar oamenii vor evita locurile de acest fel, care sunt percepute ca fiind incomode și nesigure.

PRIORITĂȚILE ZONEI

- Adaptarea și schimbarea funcțiunii amplasamentului ce a generat P.U.Z. din **LMu** - „Subzona rezidențială, cu clădiri de tip urban”, în **M1a** - „Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor / piețelor principale”, pentru a răspunde cerințelor și potențialului de dezvoltare economică a zonei, precum și crearea unei imagini favorabile a întreg spațiului.
- Amenajarea spațiilor sigure și plăcute pentru pietoni și șoferii autovehiculelor, prin dispunerea marcajelor, ce obligă limitarea vitezei și conducerea prudentă, în special pe arterele importante de circulație, precum str. Comuna din Paris și str. Cărăbusului, acolo unde există zona destinată școlii și grădiniței.

[illegible]



STRADA COMUNA DIN PARIS

STRADA CĂRĂBUȘULUI

STRADA LUPENI

96233

91570

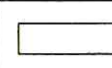
91571

100194

100810

86957

LEGENDA

	LIMITĂ AMPLASAMENT		CĂI DE COMUNICAȚII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
	BOXĂ SPĂLĂTORIE AUTO		CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ
	SPAȚIU VERDE		ACCES / IESIRE



arhitectura

SEF PROIECT

PROIECTAT

DESENAT

ARH. MIHAELA PASCU

URB. RAMONA-COSMINA CARAMAN

URB. RAMONA-COSMINA CARAMAN

SEMNATURĂ

SCĂRA

DATA

1:250

MARTIE 2025

BENEFICIAR

BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA

TITLU PROIECT

CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GĂRD

TITLU PLANSA

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - DETALIERE

NR. PR.

8/2024

FAZA

P.U.Z.

NR. PL.

U2.2

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION

România
Județul Brăila
Primăria Municipiului Brăila
Direcția Arhitect Șef

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

Ca urmare a cererii adresate de Bolozan Viorel, cu domiciliul/sediul în, municipiul/orașul/comuna Brăila, satul, sectorul, cod poștal, Str. Ștefan Furtună nr.12, bl....., sc....., et....., ap....., telefon,, e-mail, înregistrată la nr. 177152 / 2024, 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. 04 din 2024

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru:
Construire Spălătorie Auto Self Service și Gard
Generat de imobilul: Str. Comuna din Paris nr. 220 și str. Cărăbușului nr.24 A +24B +24C, nr. cad. 100810,
Municipiul Brăila
cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat: la Nord : str. Radu Popescu, la Sud: Cărăbușului, la Est: Str. Cărăbușului, la Vest : str. Comuna din Paris.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

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

Utilizări admise:

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

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 (alimentar și nealimentar), dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250,00 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a minim 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii cu suprafața desfășurată peste 250,00 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului;

- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150,00 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:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250,00 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 re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; 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.

CONDITII 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*	
	Suprafață mp.	Front metri
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	250	12

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

- după aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărâre a C.L.M. operațiuni notariale de dezmembrare, care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism, devin neconstruibile.
- în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,00 metri 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:

- 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 8,00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,00 metri pe străzi de categoria a III-a.
- se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile în subzona L1a.

Retragerea minimă față de aliniament pentru construcții noi	L1a		
	înșiruit	cuplat	izolat
3,0 m*		4,0 m - la străzi de categoria III, IV	
		5,0 m - 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 15,00 metri 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 împrejuririlor, 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:

- în cazul loturilor cu adâncime mai mică 15,00 metri 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 metri. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00 metri față de limitele posterioare ale parcelei;
- pentru parcelele existente, retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil;

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

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 5,00 metri.

Înălțimea maximă la clădirilor:

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

- M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);
- R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = min.0,90 metri);
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- 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 (14,00 metri);
- în cadrul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului amenajat al fiecărei clădiri.

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;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- se interzice realizarea unor mansarde fals;
- 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.

Împrejmuiuri:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri.

- Zona cu Funcțiuni Mixte "M" - Subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban constituit M1

- M1a - Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor/ piețelor principale

Utilizări admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, inclusiv financiar-bancare, 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 caracter intraurban (comerț alimentar și nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600,00 mp; magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier; mall / centru comercial de factură urbană; alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club; piața agroalimentară; activități manufacturiere și prestări servicii; showroom auto, moto, etc.; autoservice, spălătorie auto, stație de combustibili; depozitare mic-gros; turism (agenții de turism, hoteluri, pensiuni etc.); cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, grădini, locuințe.

Utilizări admise cu condiționări:

- activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40,00 metri; restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100,00 metri de biserici, școli, grădinițe, licee; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

- garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

- activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari / ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50,00 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- să aibă acces public limitat (ocazional);
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalații de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto și curățare auto cu capacitate de peste 7 mașini; depozitari de materiale refofosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Caracteristici ale parcelor:

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafețele minime ale parcelor:

Regim de construire	Dimensiune minimă M1a	
	Suprafață mp.	Front metri
Înșiruit	300,0	12,0
Cuplat	350,0	18,0
Izolat		18,0

- toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranță de +10%.
- în cazul loturilor existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe dimensiunea frontului la stradă va fi minim 8,00 metri, iar suprafața parcelei minim de 150 mp;
- în cazul parcelor care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.D. sau P.U.Z. (elaborat în funcție de specificul investiției ce a generat documentația de urbanism), însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condițiile legii;
- după aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărâre a C.L.M. operațiuni notariale de dezmembrare, care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism, devin neconstruibile.

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 5,00 metri 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 alinamente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D _l	D _p	D _l	D _p	D _l	D _p
M1a	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	-	min.5,0

- pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinația de locuințe retragerile față de limitele laterale și posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- în cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ($D_i = H/2$); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6,00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Înălțimea maximă la clădirilor:

Hmax global la nivel de UTR Metri (etaje)		Lățimea străzii între alinamente (m) / profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
M1a	40 (P+10)		
		< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+7
		32,01 – 37,00	P+7-P+9
		37,01 – 40,00	P+10

- la străzi de categoria min. III se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangentă la 45° la acesta;
- la clădirile de colț se admit max. 2 niveluri în planul fațadei pe o lungime de maxim 15,00 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,00 metri și tangentă la 45° la acesta;
- în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45° se admite mansardarea.

Aspectul exterior al clădirilor:

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

Spații libere și verzi:

- eliminarea arborilor maturi (peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm) este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Tip de funcțiune componentă a subzonei M1a	Spațiu plantat Suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

Împrejmuiri:

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

- Subzona funcțiunilor cu caracter central situată înafara zonei istorice protejate, în prelungirea acesteia sau în locații dispersate – „CS”

- CS2 - Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parțelar în curs de constituire (poli centrali secundari)
- CS3 - Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze)

Utilizări admise:

- în CS2 sunt admise cu precădere instituții și servicii publice supramunicipale și municipale;
- în CS3 sunt admise cu precădere instituții și servicii publice cu caracter local (de deservire zonă / cartier).
- domeniile de activități și funcțiuni care pot cuprinde aceste instituții și servicii: administrație publică și servicii descentralizate; financiar-bancare și asigurări; sănătate publică, servicii medicale și de întreținere; cultură (centru

cultural, expoziții în incinte sau în aer liber, bibliotecă, etc); alimentație publică; poștă și telecomunicații, IT; management, proiectare; cercetare-dezvoltare; învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, universitar și formare continuă; media, presă, comunicare; turism (hoteluri, pensiuni); recreere în spații acoperite (săli de conferințe, spectacole și cinema; locuințe cu partiu special pentru profesii libere, locuințe colective în imobile punctuale / insertii; spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zonele verzi adiacente.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii publice; locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni; locuințe colective în imobile punctuale (nu în ansambluri), insertii în zone cu funcțiuni mixte; restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100,00 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;

- funcțiunile comerciale nu vor ocupa suprafețe desfășurate mai mari de 1500 mp;

- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;

- sunt permise garaje publice sau private sub - și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele cu condiția de a nu ocupa un front mai lung de 30,00 metri spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul.

- sunt permise activități de mică producție, cu următoarele condiții:

- să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație;
- spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice;
- nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Utilizări interzise:

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii. Excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalații de artă, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural; depozitare en-gros; locuințe colective în ansambluri de dimensiuni mari; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- se recomandă efectuarea operațiunilor de re-parcelare în mod integrat, la demararea investiției pentru noua funcțiune;

- operațiile de sub-divizare de parcele sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească fiecare în parte următoarele condiții:

- să aibă front la stradă min. 15,00 metri;
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- suprafața fiecărei parcele să fie min. 400 mp;
- să nu dea naștere la servituți de trecere.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- pentru operațiuni pe terenuri libere sau în curs de constituire a parcelarului, retragerea clădirilor publice va fi de 10,00 metri ($D_a = 10$ metri);

- amplasarea pe aliniament este posibilă în cazul în care înălțimea maximă la cornișă nu depășește distanța dintre aliniamentele străzii;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 metri.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

- toate clădirile se vor retrage de la limitele laterale la o distanță egală cu $1/3$ din înălțime, dar nu cu mai puțin de 3,00 metri ($D_l = h/3$, min. 3,00 metri);

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri ($D_p = h/2$, min. 5,00 metri);

- clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele ($D_i = H$).

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități permanente ce necesită lumină naturală.

Înălțimea maximă la clădirilor:

	CS2	CS3
Înălțimea admisă (la atic) în metri	Min. 18,00 m - P+4*	Min. 10,0 m - P+2*
	Max. 40,00 m - P+10*	Max. 18,0 m - P+4

*Înălțimea minimă este orientativă - prioritară este respectarea principiului preluării înălțimii corpurilor de clădiri învecinate (preluarea corniselor).

** peste înălțimea admisă se acceptă realizarea unui singur nivel (3,00 m) retras la 1,50 metri față de planul vertical al fațadei. Înălțimea noilor construcții nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 3,00 metri înălțimea clădirilor existente învecinate. Se admite realizarea unui element arhitectural care poate depăși cu 3,00 metri înălțimea maximă verticală (10,00 metri), desfășurat pe cel mult o treime din lungimea fațadei.

Aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a țesutului urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia;
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare.

Spații libere și verzi:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- se vor asigura spații libere publice (spații verzi, scuaruri, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 6 - Spații verzi și plantate.

Tip de funcțiune componentă a subzonei CS	Spațiu plantat (suprafața minimă necesară pentru investițiile noi)
administrație, finanțe, bănci	7% din suprafața parcelei
comerț, alimentație publică	7% din suprafața parcelei
culte	30% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate, dar nu mai puțin de 20% din suprafața parcelei
turism	20% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

- pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 15% din suprafața parcelei.

Împrejmuiri:

- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50 metri; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectură clădirii.

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

- Zona rezidențială	L1a: înșiruit cuplat izolat	P.O.T. max. = 65%, P.O.T. max. = 60%, P.O.T. max. = 60%,	C.U.T. maxim = 1,00; C.U.T. maxim = 1,00; C.U.T. maxim = 1,00;
- Funcțiuni Mixte	M1a:	P.O.T. max. = 65%,	C.U.T. maxim = 1,00;
- Zona Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale	CS2:	P.O.T. max. = 65%,	C.U.T. maxim = 1,00;
- Zona Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice	CS3:	P.O.T. max. = 65%,	C.U.T. maxim = 1,00.

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

Circulații și Accese:

L1a

- orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 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 2,50 metri.
- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor în vigoare privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80 metri lățime și 4,20 metri înălțime;
- se vor asigura parcaje în limita parcelei;
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte;
- 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.

M1a

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,50 metri 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 cu dificultăți de deplasare;
- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor - 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80metri lățime și 4,20 metri înălțime;
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250,00 metri;
- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte;
- numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația construcției cf. normelor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525 /1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

CS2 / CS3

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică sau ca drept de trecere obținut legal;
- 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;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600,00 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 metri față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80 metri lățime și 4,20 metri înălțime.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra / subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi verzi cu minim un arbore la 4 mașini;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun multietajat; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150,00 metri.

Echipare edilitară:

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- **Extinderea și racordarea la utilități (apa, canalizare, energie electrică, gaze telecomunicații), se realizează de către investitor sau de inițiatorul P.U.Z., pe cheltuiuala 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. 178 din 23.02.2024;
- Acordul Inspectoratului Județean de Poliție Brăila va fi însoțit de Planșa de circulații propuse vizată, după caz;
- 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;

Etapa 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.;

Etapa 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) după caz;
- amplasează panoul conform anexa 2 din Ordin nr.2701 / 30.12.2010 la teritoriul zonei teritoriul zonei studiate;

Etapa III Dezbatere publică

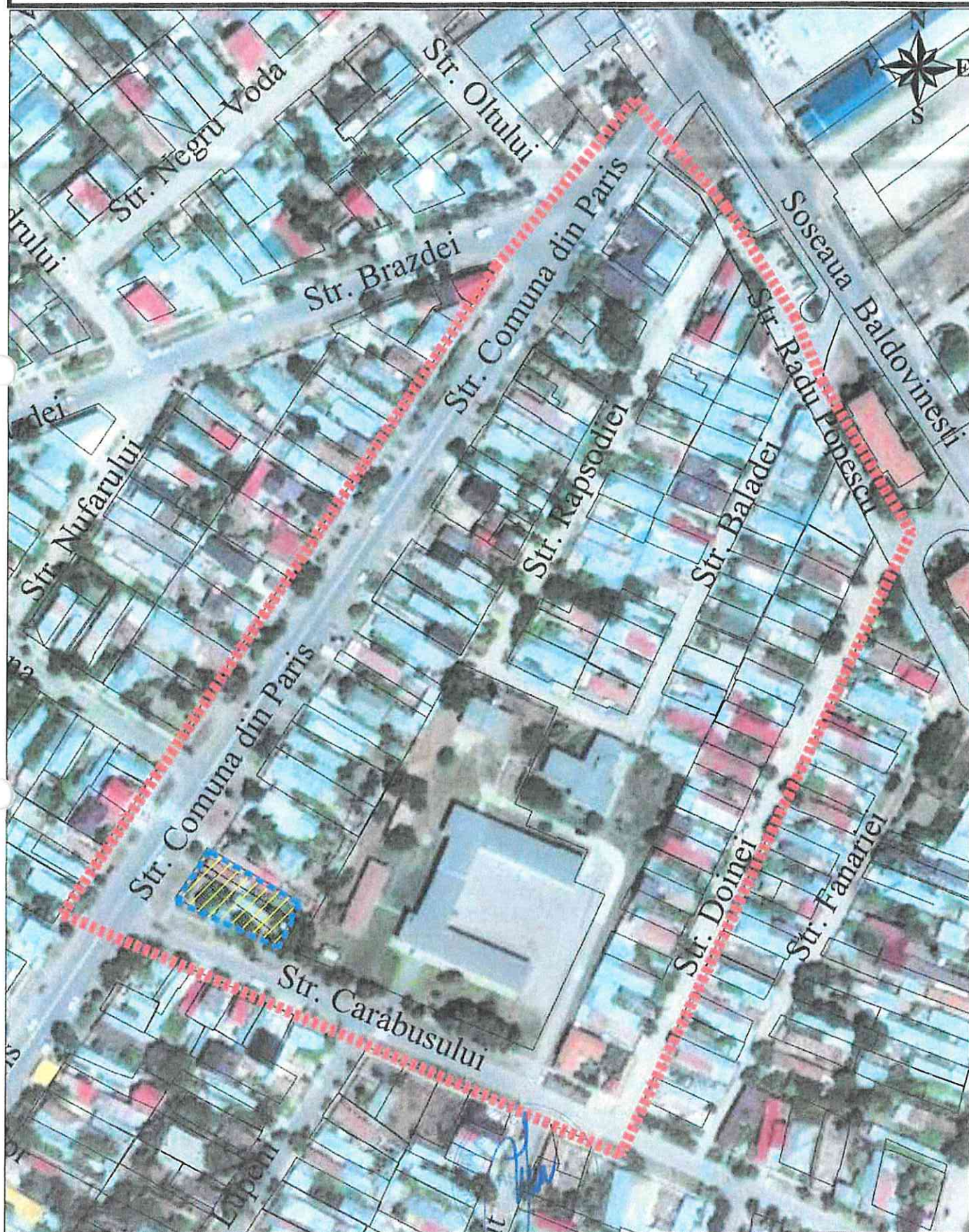
- publică anunțul ce conține data, locul, ora unde va avea loc dezbaterea publică în presa locală (1 apariție cu cel puțin 3 zile înainte de data dezbaterii publice);
- participă la ședința publică împreună cu reprezentantul elaboratorului P.U.Z. sau poate fi reprezentat de acesta în situația în care nu poate fi prezent la dezbaterea publică.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 178 din 23.02.2024. Achitat taxa de 460 lei, conform Chitanței nr. 101181 din 08.05.2024.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 23.05.2024

Arhitect-șef,
Corina Elena Anghelescu
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Plan de incadrare în zona ZONA DE STUDIU



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 4 din 2024

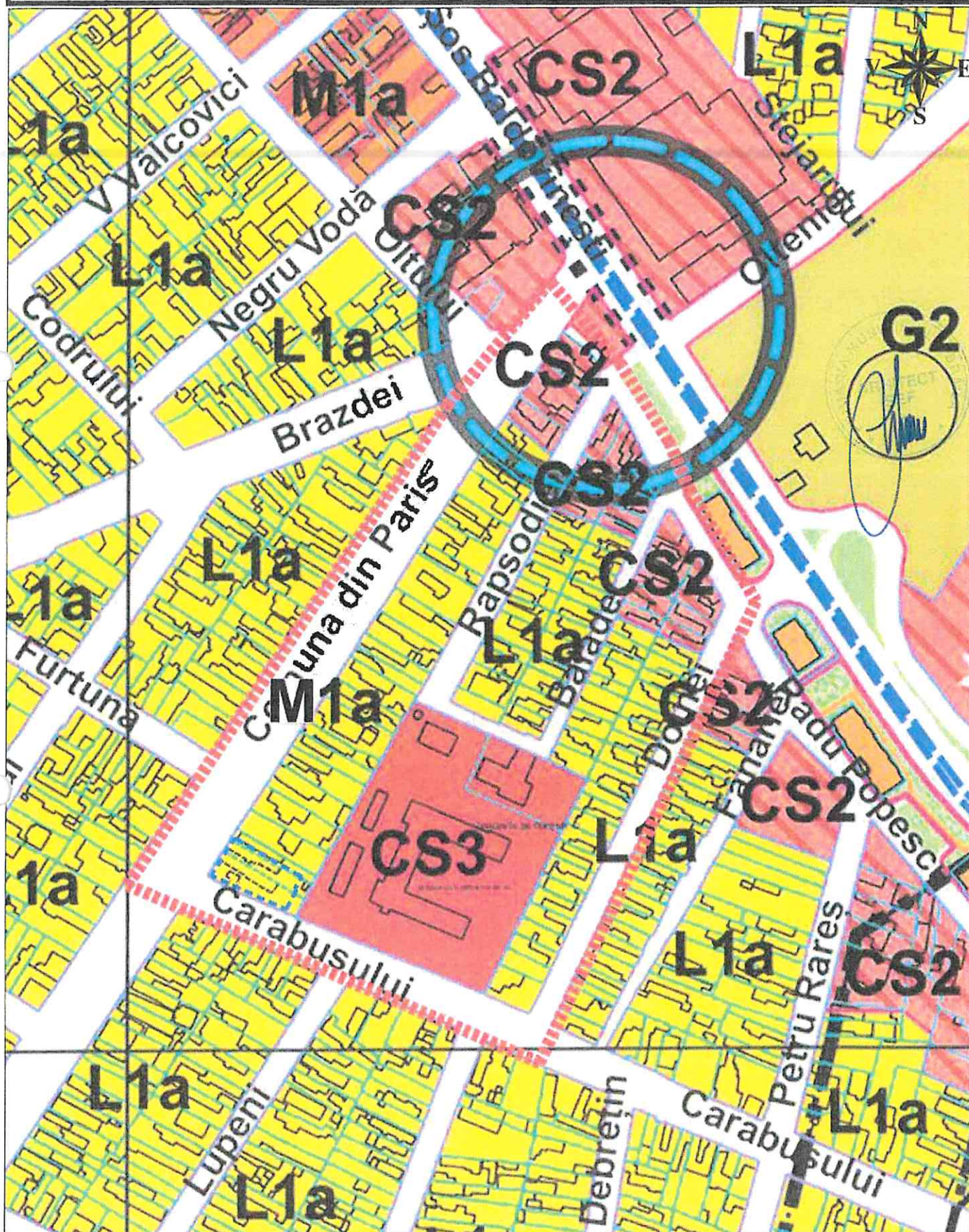
Conform C.U. nr. 178 din 23.02.2024

Solicitant: BOLOZAN VIOREL SI BOLOZAN GEORGETA

----- - Limita zona de studiu

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

Plan de încadrare în
"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. 4 din 2024

Conform C.U. nr. 178 din 23.02.2024

Solicitant: BOLOZAN VIOREL SI BOLOZAN GEORGETA

----- - Limita zona de studiu

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

Plan de incadrare in PUG Municipiul Braila

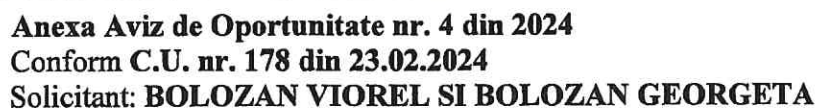


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 4 din 2024

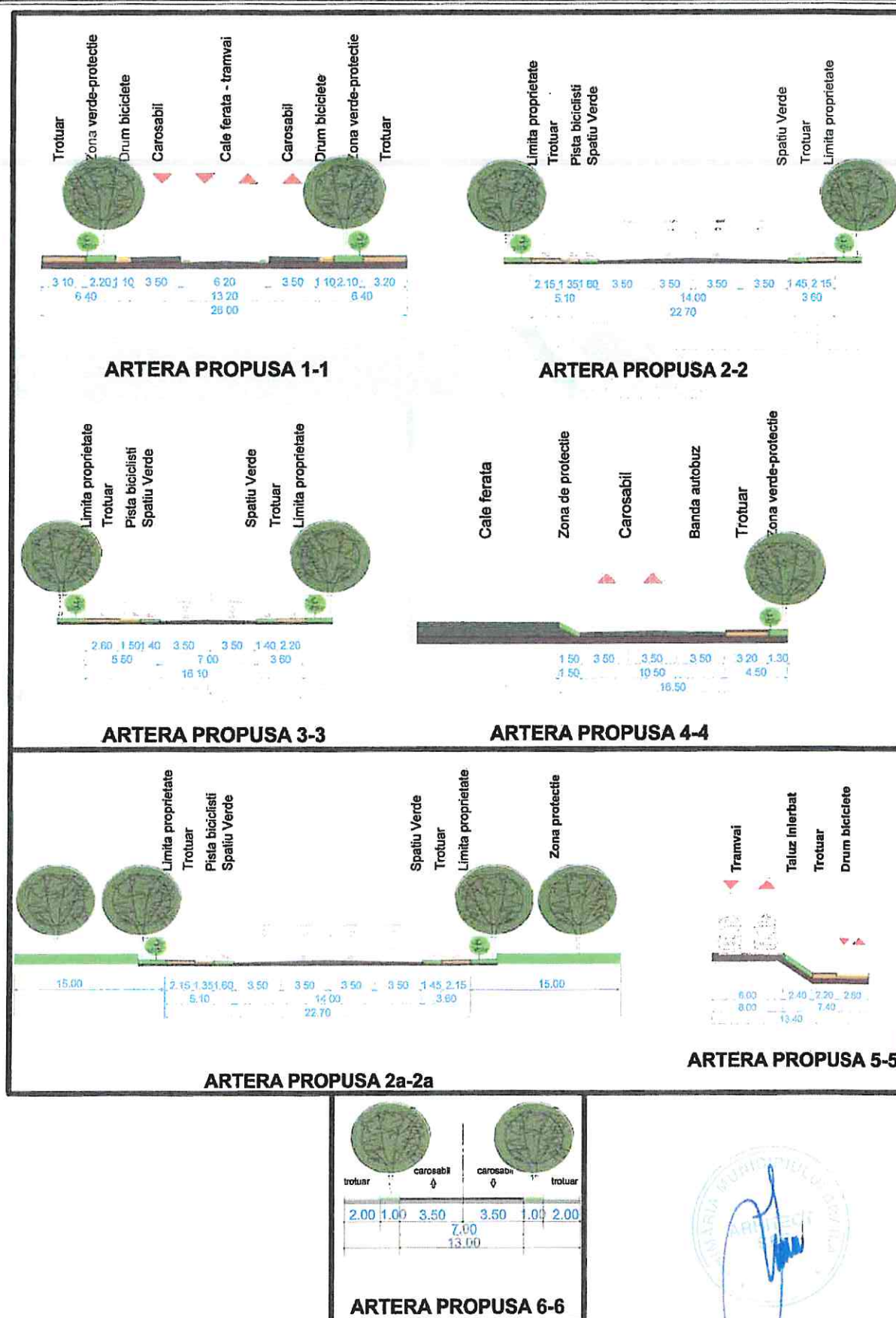
Conform C.U. nr. 178 din 23.02.2024

Solicitant: BOLOZAN VIOREL SI BOLOZAN GEORGETA

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BRAILA

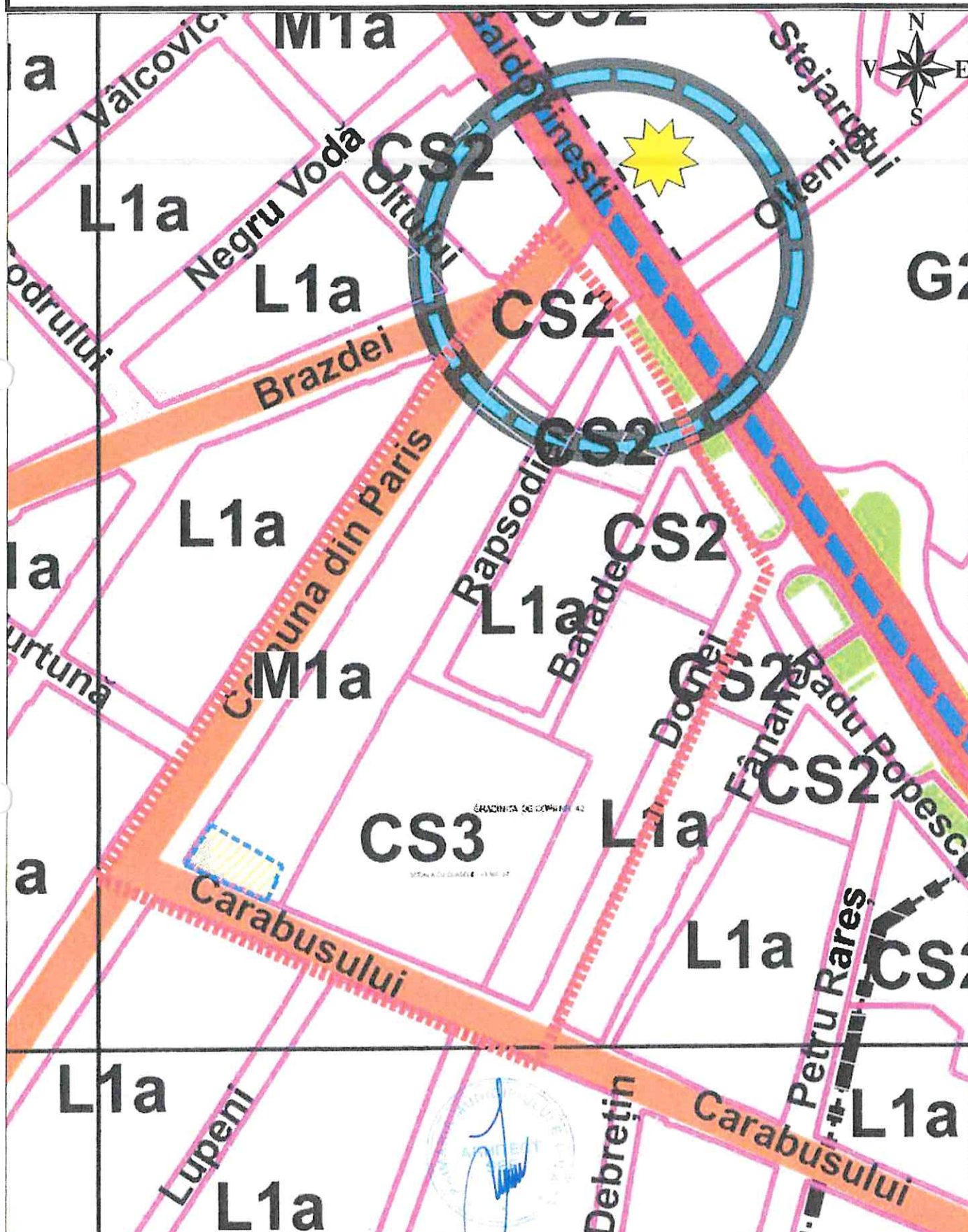


REGLEMENTARI CIRCULATII
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",
conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare



[Signature]

Plan de încadrare în zonă REGLEMENTARI CIRCULAȚII



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 4 din 2024

Conform C.U. nr. 178 din 23.02.2024

Solicitant: BOLOZAN VIOREL SI BOLOZAN GEORGETA

----- - Limita zona de studiu

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

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BRĂILA
POLIȚIA MUNICIPIULUI BRĂILA
BIROUL RUTIER

Brăila
neselectat/2ex.
ex nr. 1
Nr. 2082973/26.11.2024

Către,

BOLOZAN VIOREL
Str. Ștefan Furtună, nr. 12, mun. Brăila, jud. Brăila

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: construire spălătorie auto self service și gard în Municipiul Brăila, str. Comuna din Paris, intersecție cu str. Carabusului, beneficiar Bolozan Viorel, conform Certificatului de urbanism nr. 178/23.02.2024, 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;

- 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;

- 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,
CONDRUZ MIHAI



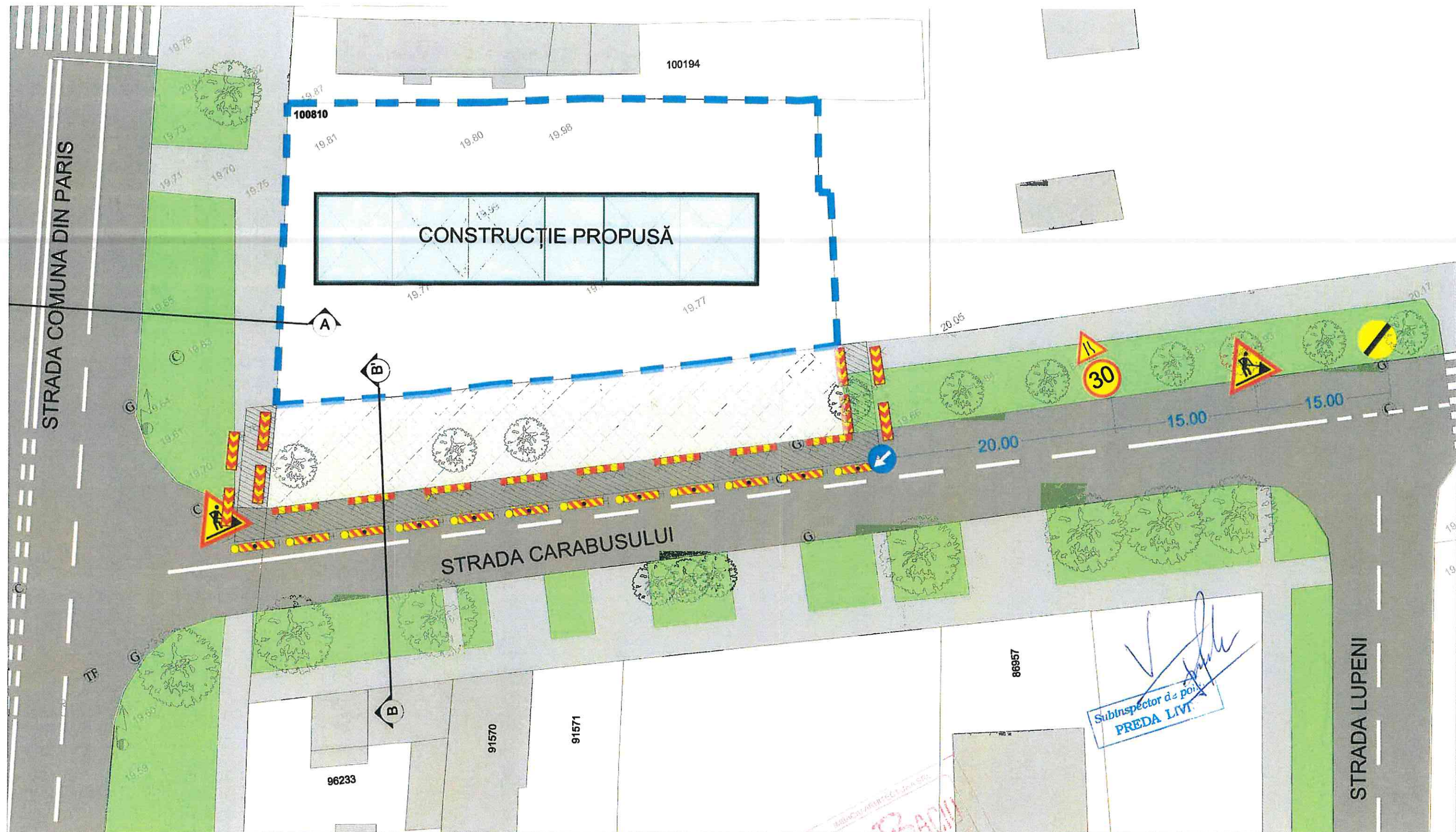
ȘEFUL BIROULUI RUTIER

Comisar șef de poliție,
STÂNCUNĂ DORU VALENTIN
Subinspector de poliție
PREDĂ LIVIU

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

Brăila, Calea Galați, nr. 28, cod poștal 810003, Telefon: 0239606100, interior 20671 / Fax: 0239616000

NESECRET 2/2



LEGENDĂ

INDICATOARE RUTIERE SR 1848-1,2,3/2011 și SR 1848-7/2015

BARIERĂ DIRECȚIONALĂ	BARIERĂ NORMALĂ	BALIZĂ CU LAMPĂ GALBENĂ INTERMITENTĂ	DRUM ÎNGUSTAT PE PARTEA DREAPTĂ	LIMITARE DE VITEZĂ	LUCRĂRI	OCOLIRE	SFARȘITUL TUTUROR RESTRICȚIILOR

			BENEFICIAR BOLOZAN VIOREL ȘI BOLOZAN GEORGETA	
SPECIFICAȚIE			SEMNATURA	SCARA 1:250
SEF PROIECT				
PROIECTAT URB. MARIUS BACIU				DATA NOIEMBRIE 2024
DESENAT URB. MARIUS BACIU				
SOFTWARE LICENȚIAT			PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION	
TITLU PROIECT CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD			NR. PR. 8/2024	
JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24 - NR.CAD: 100810			FAZA P.U.Z.	
TITLU PLANȘA SEMNALIZARE PE TIMPUL LUCRĂRIILOR ACCES DRUM PROPUȘ			NR. PL. U5.1	



NR. 298089/ 16.01.2025

ACORD PENTRU EXECUTIE CALE DE ACCES
NR. 1 din data.....16.01.2025.

Ca urmare a cererii înregistrate la sediul Primăriei Municipiului Braila sub nr. 298089/17.12.2024 adresată de Bolozan Viorel si Bolozan Georgeta, cu domiciliul in Braila, str. Stefan Furtuna, nr. 12, se emite **acordul pentru executia caii de acces** aferente lucrarii „Construire spalatorie auto self service si gard”, la adresa: str. Carabusului, nr. 24, Braila, beneficiar: Bolozan Viorel si Bolozan Georgeta, conform Certificatului de urbanism nr. 178/23.02.2024, cu respectarea următoarelor condiții specifice: respectarea proiectului și 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 parări neautorizate;
- nu se vor taia arborii din zona fara acordul Primăriei Municipiului Braila si avizul Agentiei pentru Protectia Mediului;

In situatia in care lucrarile afecteaza suprafete ale Domeniului Public al Municipiului – carosabil, bordura, trotuar, spatiu verde - se va solicita o Autorizatie de construire in acest scop;

Lucrarile ce afecteaza Domeniul public se vor putea executa numai cu respectarea conditiilor prevazute in art. 9 alin(2) si art. 18* alin(5) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, astfel:

- art. 9 alin (2) Transplantarea arborilor și arbuștilor se face numai cu acordul administrației publice locale și al autorităților teritoriale pentru protecția mediului;
- art. 18* alin (5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege;

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. 143/28.03.2023, modificat si completat prin HCLM nr. 130/12.03.2024.
- respectarea conditiilor stabilite prin avizul nr. 2082973/26.11.2024, emis de Politiă Municipiului Braila - Biroul Rutier.

Valabilitate: 22.02.2025.

Achitat taxa de 33 lei cu chitanta nr. 11376/21.01.2025



DIRECTOR EXECUTIV DT.
TERMEGAN MARIUS

SEF SERVICIU
IVANCIU DIANA

ÎNTOCMIT
GHELAȘ DORIAN

REFERAT NR. 6115 / 18.02.2025

privind verificarea de calitate la cerința A_f a Studiului geotehnic

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE SI GARD, STRADA COMUNA DIN PARIS NR. 220 SI STRADA CARABUSULUI NR. 24A+24B+24C, LOT 2, MUNICIPIUL BRAILA

1. DATE DE IDENTIFICARE

- proiectant de specialitate: GEOGAL TEST BCS SRL;
- beneficiar: BOLOZAN VIOREL SI BOLOZAN GEORGETA;
- amplasament: strada Comuna din Paris nr. 220 si strada Carabusului nr. 24A+24B+24C, lot 2, municipiul Braila;
- data prezentării proiectului pentru verificare: 18.02.2025.

2. DOCUMENTE CE SE PREZINTĂ LA VERIFICARE

Studiul geotehnic, întocmit de Ing. Sorin Bălănică cu piese scrise și piese desenate. .

Partea grafică este compusă din:

- Plan cu amplasare foraj geotehnic;
- Fisa de stratificare.

3. CARACTERISTICI PRINCIPALE ALE PROIECTULUI SI ALE TERENULUI DE FUNDARE

Lucrarea evaluează condițiile geotehnice existente, necesare lucrilor de construire a unei spalatorii pe un teren din municipiul Braila, strada Comuna din Paris nr. 220 si strada Carabusului nr. 24A+24B+24C, lot 2, judetul Brăila.

Este precizată structura terenului, până la adâncimea de 6.00 m de la suprafața terenului prin intermediul a două foraje geotehnice.

Seismic amplasamentul studiat se încadrează în zona de intensitate macroseismică I = 8₁ (opt) pe scara MSK unde indicele I corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R 11/100/1-93.

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100 / 1 - 2013 amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0.30 g$, pentru cutremure

cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, cu 20 % probabilitate de depășire în 50 ani.

Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 1.0$ sec.

Din punct de vedere *morfologic*, municipiul Brăila este situat în extremitatea nord-estică a Câmpiei Brăilei, orașul propriu-zis ocupând preponderent extremitatea nordică a Câmpului Viziru. Acesta are altitudinea medie de 20 de metri, iar în nord, spre Baldovinești și în cartierul Pisc din Brăila, altitudinea ajunge la 33 de metri datorită acumulărilor eoliene, iar spre Dunăre se termină printr-o pantă abruptă, dominând Valea Dunării cu circa 10 metri.

Din punct de vedere *geologic*, zona se caracterizează prin prezența în suprafață a depozitelor loessoide de vârstă Holocen superior care acoperă Câmpia Brailei.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimea de 4.70 m și are caracter ascensional. Nu are influență asupra fundațiilor dar are asupra terenului de fundare.

Din analiza datelor din teren, rezultă faptul că adâncimea de fundare trebuie să fie minim 1.00 m de la cota terenului actual.

Conform prevederilor din Indicativ NP 125 / 2010, privind proiectarea și executarea construcțiilor fundate pe terenuri sensibile la umezire, adâncimea minimă de fundare pentru fundațiile exterioare va fi de -1.50 m, iar pentru fundațiile interioare de -1.00 m, respectiv -0.80 m față de cota pardoselii din demisol/subsol dacă și acolo unde acesta există.

Strat de fundare recomandat: Praf argilos loessoid, cafeniu închis, umezit, vârtos – consistent.

Presiunea convențională pe stratul de fundare recomandat, conform NP 112-14, anexa D, tabelul D4, corelat cu NP 125 – 2010, Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire, este $P_{conv} = 80$ kPa pentru adâncimi de fundare $D_f = 2,00$ m și lățimi ale fundațiilor $B = 1,00$ m.

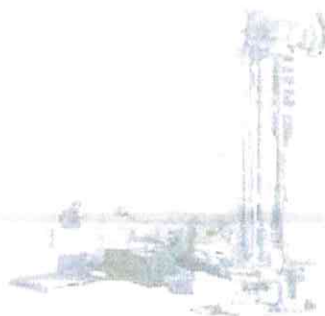
Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este moderat.

4. CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII PROIECTULUI

Studiul geotehnic respectă reglementările tehnice și juridice în vigoare, conform NP 074 – 2022.

Studiul geotehnic verificat conține informațiile necesare proiectării corespunzătoare și economice în vederea realizării proiectului: „Construire spalatorie auto self service și gard, strada Comuna din Paris nr. 220 și strada Carabusului nr. 24A+24B+24C, lot 2, municipiul Brăila”.





STUDIU GEOTEHNIC

**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI
GARD, STR. COMUNA DIN PARIS NR. 220 ȘI
STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24A+24B+24C, LOT 2,
MUN. BRĂILA**

Beneficiari: Bolozan Viorel și Bolozan Georgeta

**Proiectant de specialitate
SC GEOGAL TEST BCS SRL**



Februarie 2025



În urma verificării se consideră proiectul corespunzător din punct de vedere al cerinței A_f, semnându-se și șampilându-se conform prevederilor legale.

Am primit în 2 (două) exemplare

Beneficiar

**BOLOZAN VIOREL SI
BOLOZAN GEORGETA**

Am predat 2 (două) exemplare

Verificator proiecte atestat M.T.C.T

Ing. Geolog Maria SAMOILĂ



BORDEROU:

PIESE SCRISE:

1. PREZENTARE GENERALĂ;
 - 1.1 Încadrarea preliminară a lucrării într-o categorie geotehnică;
 - 1.2 Geomorfologie;
 - 1.3 Geologie;
 - 1.4 Hidrogeologie;
 - 1.5 Seismicitate;
 - 1.6 Meteoroclimatic;
 - 1.7 Încadrarea amplasamentului conform "PATN, Secțiunea V – Zone de risc natural;
2. CERCETAREA TERENULUI;
 - 2.1 Nivelul hidrostatic;
3. RECOMANDĂRI;
 - 3.1 Presiunea fundamentală de calcul / Modulul de elasticitate;
 - 3.2 Încadrarea construcției în categoria geotehnică;
 - 3.3 Stasuri și normative;



PIESE DESENATE:

- PLAN CU AMPLASARE FORAJ GEOTEHNIC;
FIȘĂ DE STRATIFICAȚIE.



STUDIU GEOTEHNIC

**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD,
STR. COMUNA DIN PARIS NR. 220 ȘI
STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24A+24B+24C, LOT 2,
MUN. BRĂILA**

1. PREZENTARE GENERALĂ;

Pe un teren situat din zona de vest a Municipiului Brăila, teren identificat cu nr. 220 din str. Comuna din Paris și nr. 24A + 24B + 24C din str Cărbușului, se proiectează o spălătorie auto self-service, având ca obiective principale amenajarea unei platforme din beton pentru desfășurarea activității, montarea unor structuri metalice, precum și înprejmuirea terenului.

Beneficiari ai acestui proiect: Bolozan Viorel și Bolozan Georgeta.

Prezentul studiu geotehnic a fost întocmit în conformitate cu reglementările tehnice specifice în vigoare, corespunzător prevederilor din NP 074/2022 "Normativ privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare".

La data executării prezentului studiu geotehnic (februarie 2025) terenul natural din cadrul incintei cercetate era relativ plan cu mici denivelări locale.

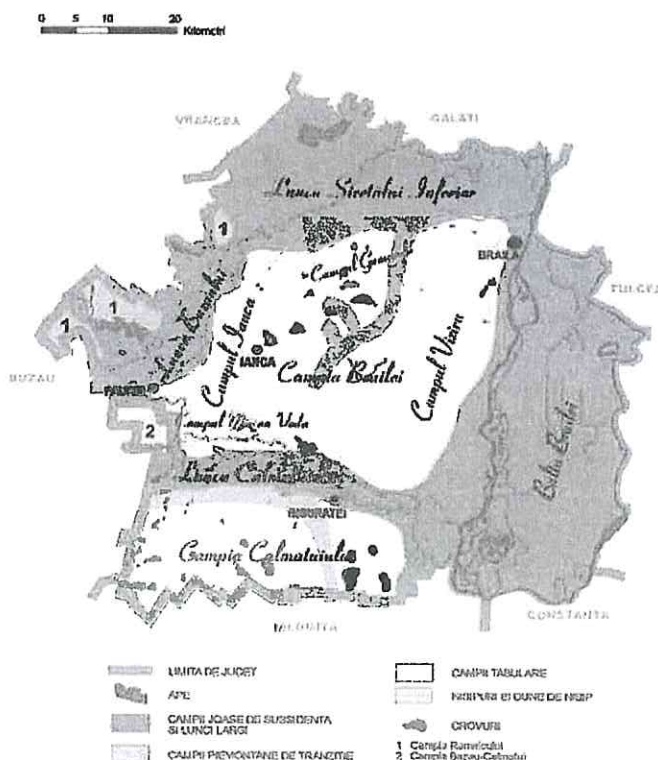
Se recomandă ca sistematizarea verticală a incintei, precum și viitoarea platformă betonată, să fie realizate la cote superioare față de terenul actual.

1.1 Încadrarea preliminară a lucrării într-o categorie geotehnică

Ca urmare a analizării datelor preliminare și potrivit normativului NP 074/2022 privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare, categoria geotehnică a lucrării este 2.

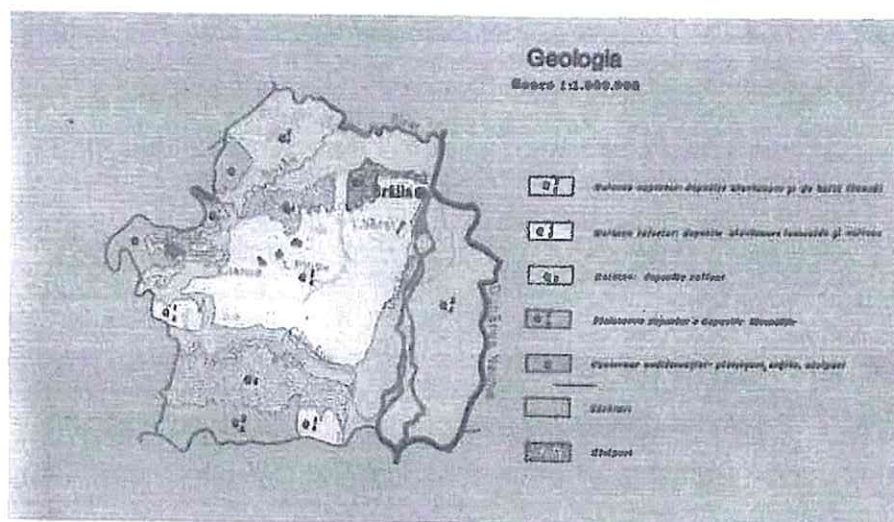
Factorii riscului geotehnic conform Tabel A3	Descrierea situației din amplasamentul studiat	Punctaj rezultat
Condiții de teren, pct. A.1.2.1.	Terenuri dificile	6
Apa subterană, pct. A.1.2.2.	Fără epuizmente	1
Importanța construcției, pct. A.1.2.3.	Redusă	2
Vecinătăți, pct. A.1.2.4.	Fără risc	1
Seismicitate	$a_0 = 0,30 \text{ g}$	3
PUNCTAJ TOTAL REZULTAT		13

1.2. Din punct de vedere morfologic mun. Brăila este situat în partea de nord – est a Câmpiei Romane și anume subunitate Câmpia Brăilei. Zona cercetată este caracterizată prin zona de terasă (Câmpul Viziru – zona de nord a acestei subunități), la limita cu zona de luncă a Dunării. Zona de terasă este constituită în suprafață din depozite cuaternare recente de natură eoliană (loessuri / pământuri loessoide) ce reazemă în adâncime pe depozite aluvionare prăfoase nisipoase/ argiloase și nisipuri caracteristice zonei de luncă.

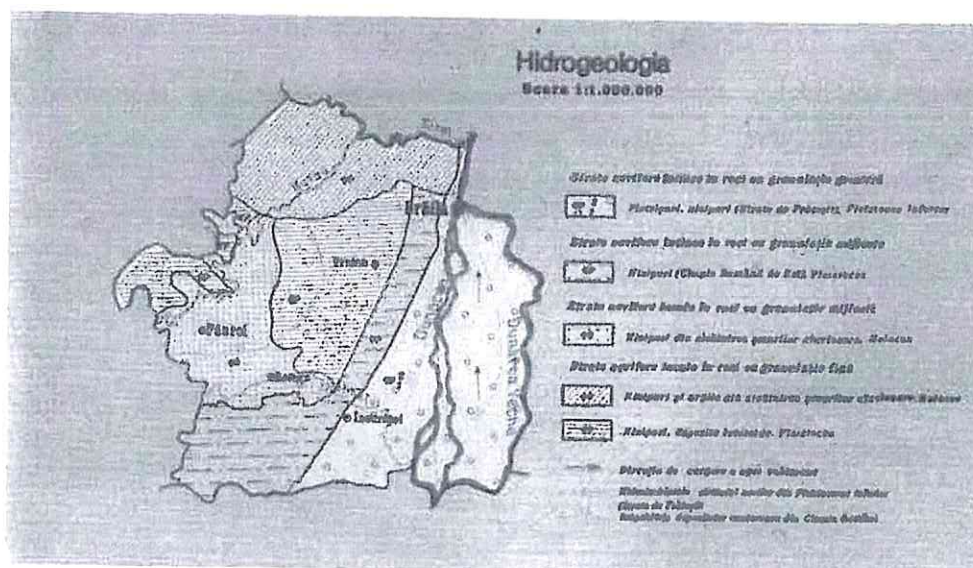


1.3. Din punct de vedere geologic zona studiată aparține unității structurale – Platforma Valahă. Platforma Valahă este unitatea geologică situată la sudul Carpaților

Meridionali, reprezentând partea de nord a unității structurale majore Platforma Moesică. Fundamentul acestui teritoriu este heterogen.



În suprafața platformei, se adaugă depozite de natură eoliană (loessuri/ prafuri argiloase/nisipoase loessoide) de vârstă Quaternară, cu grosimi de până la 15,0 m pentru arealul studiat. Loessurile formează depozite pulverulente (prăfoase) cu aspect masiv (lipsite de stratificație) și cu tendință de desprindere după plane verticale, ce reazemă în adâncime pe depozite aluvionare prăfoase argiloase/nisipoase.



1.4. Caracteristici hidrologice. Apele subterane se împart în *ape freatice*, adică primul orizont de ape subterane cu nivel hidrostatic liber și variabil, care au ca suport stratul impermeabil din apropierea suprafeței terestre și *ape de adâncime*, cantonate în depozite friabile dar intercalate între state impermeabile, fapt ce face ca acestea să se mai numească și captive. Principalele elemente care definesc regimul apelor subterane

sunt: energie de relief foarte slabă, regim climatologic deficitar și valori mici ale scurgerii specifice.

În prezent în zona cercetată nivelul freatic al apelor subterane se regăsește la adâncimi de cca. 4,50 m.

1.5. Din punct de vedere seismic zona studiată este situată în aria de hazard seismic pentru proiectare cu valoarea accelerației orizontale $a_g = 0,30 \text{ g}$ (acelerația terenului pentru proiectare), determinată pentru intervalul mediu de recurență/referință (IMR) corespunzător stării limită ultime. Valoarea perioadei de control (colț) al spectrului de răspuns este $T_c = 1,0 \text{ sec.}$ (cf. Cod de proiectare seismică P100-1/ 2013). Amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu gradul 8 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Peceneaga - Camena. Datorită acestui fapt în zona municipiului Brăila se resimt puternic cutremurele de pământ cu epicentru în zona Vrancea.

1.6. Din punct de vedere meteorologic, zona aparține sectorului de climă temperat continentală cu nuanțe excesive (ierni geroase și veri călduroase și secetoase). Aceasta se datorează influenței directe a maselor de aer continental, de origine asiatică (uscate și reci - iarna, calde sau foarte calde și uscate – vara). Vântul predominant este Crivățul (cel din sectorul nordic) care reprezintă 29% din frecvența anuală a vânturilor. Al doilea vânt predominant este cel din sectorul sudic, cu o frecvență de 16% ce bate mai mult vara, fiind destul de uscat.

Temperatura medie anuală = $10,7^\circ\text{C}$. Temperatura medie maximă (luna iulie) = $28,5^\circ\text{C}$. Temperatura medie minimă (luna ianuarie) = $-4,8^\circ\text{C}$. Precipitațiile sunt reduse, oscilând între 400 și 500 mm anual (media precipitațiilor $485,7 \text{ mm/an}$). Presiunea medie la nivelul stației locale: 1008,4 mb. Viteza medie a vântului = $4,1 \text{ m/s}$. Durata de strălucire a soarelui 186,2 ore/an.

Adâncimea de îngheț a zonei, conform STAS-ului 6054/ '77 este de **0,90 m**.

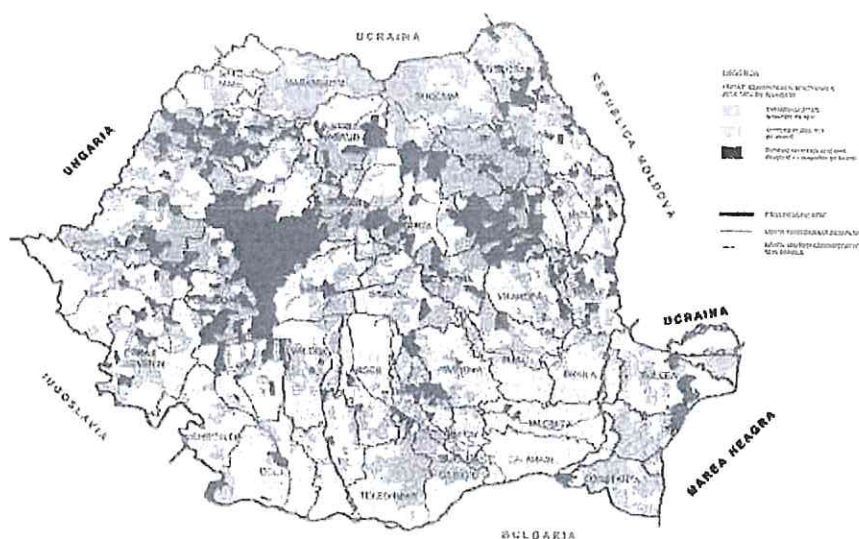
Încărcările date de zăpadă, conform CR 1-1-3 / 2012, încadrează arealul cercetat în zona de calcul a valorii caracteristice date de încărcările de zăpadă pe sol $s_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$.

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

1.7 Încadrarea amplasamentului conform "PATN, Secțiunea V-Zone de risc natural"

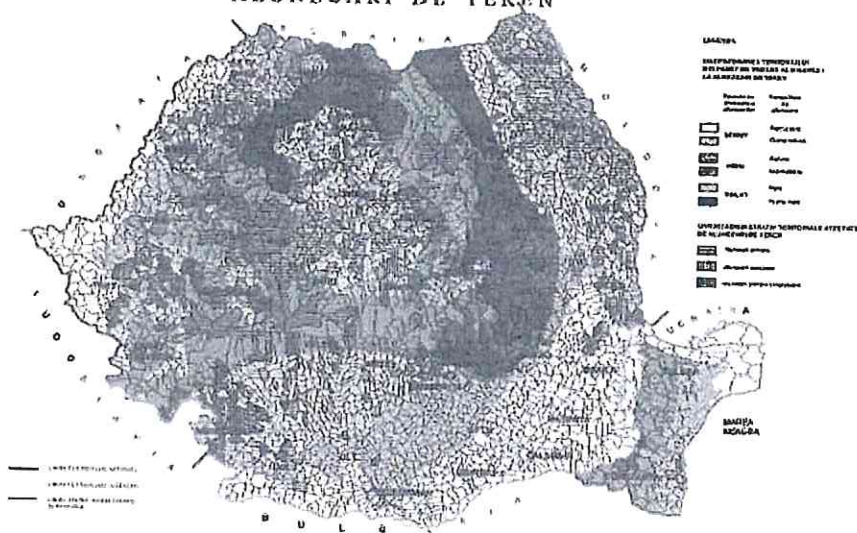
Ținând cont că terenul cercetat este situat în apropierea fluviului Dunăre riscul la inundații datorate revărsării unui curs de apă este semnificativ. Așadar este recomandată o sistematizare verticală eficientă a zonei, recomandată la cote superioare terenului actual cât și dirijarea apelor de precipitații prin rigole și șanțuri către emisari.

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL
SECȚIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL
INUNDAȚII



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

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL
SECȚIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL
ALUNECĂRI DE TEREN



Alunecările de teren au în județul Brăila, în zona analizată următoarea răspândire: - către est, pe teritoriul comunei Vădeni apar suprafețe înguste, alungite, dispuse aproximativ vest-est la marginea terasei joase; - în lungul abruptului terasei Dunării, pe teritoriul municipiului Brăila se dispun suprafețe înguste, alungite și cu aspect zimțat, caracterizate prin probabilitate medie-mare de producere a alunecărilor de teren (PATJ Brăila);

Amplasamentul cercetat, nu prezenta risc de producere al alunecărilor de teren.

2. CERCETAREA TERENULUI

Pentru stabilirea naturii terenului de fundare și a principalelor caracteristici fizice ale acestuia, pe amplasament au fost executate manual, cu sondeza de $\phi = 2''$, două foraje geotehnice până la adâncimea de 6,00 m.

La întocmirea prezentului studiu geotehnic, au fost folosite și rezultate ale studiilor geotehnice executate anterior în zonă, pentru o serie de alte obiective.

Succesiunea litologică a terenului de fundare de pe amplasamentul viitoarei construcții este următoarea:

Foraj f1:

0,00 – 0,80 m – pământ vegetal.

0,80 – 2,50 m – praf argilos loessoid, cafeniu închis, umezit, vârtos – consistent;

2,50 – 6,00 m – praf argilos cafeniu, umed, moale, curgător spre și în bază.

Foraj f2:

0,00 – 0,70 m – pământ vegetal.

0,70 – 2,40 m – praf argilos loessoid, cafeniu închis, umezit, vârtos – consistent;

2,40 – 6,00 m – praf argilos cafeniu, umed, moale, curgător spre și în bază.

Valorile determinate ale indicilor geotehnici:

Tabelul nr. 1 – Rezultatele analizei granulometrice

Granulozitate (mm)	%
Pietriș (63 – 2)	
Nisip (2 – 0,063)	11 - 13
Praf (0,063 – 0,002)	71 - 77
Argilă (<0,002)	10 - 18

Tabelul nr. 2 – Caracteristici fizice

Caracteristica geotehnică	Orizont coeziv
Umiditatea naturală, w (%)	17,3 – 27,5
Limita de frământare, wL (%)	10,4 - 14,1

Limita de curgere, w_P (%)	30,9 - 37,8
Indicele de plasticitate, I_p (%)	20,3 - 23,7
Indicele de consistență, I_c	0,17 - 0,71

În lipsa unor date ce se obțin prin încercări pe teren cu placa, pentru valorile coeficientului de pat „ks” se pot utiliza cele redată în tabelul k.2 din NP 112 – 2014. Interpolând valorile menționate în respectivul tabel pentru indici de consistență reieșiți din probele analizate pe terenul natural rezultă $k_s \leq 9000 \text{ kN/m}^3$.

Orizontul superior al terenului de fundare aferent amplasamentului cercetat se încadrează în grupa "A" de pământuri sensibile prin umezire.

2.1. Nivelul hidrostatic al pânzei de apă subterană a fost interceptat în forajul executat, acesta aflându-se la adâncimi de cca. **4,70 m** de la cotele actuale ale terenului natural de pe amplasament și funcție de acesta. Acest nivel hidrostatic este oarecum sub presiune, variabil pe verticală, sezonier.

În detaliu, amplasarea forajelor geotehnice executate, stratificația și principalele caracteristici fizice ale terenului de fundare, se pot urmări în planul de situație și fișa de stratificație, anexate prezentului studiu geotehnic.

3. RECOMANDĂRI;

Pentru platforma de beton ce va deservi spălătoria self service se recomandă:

Fundare directă a noului sistem proiectat pe terenul de fundare existent în zonă. Dacă, odată cu începerea lucrărilor de execuție a noului sistem, se vor depista zone umede sau cu sau parțial (minim 0,60 m) și se vor completa golurile rezultate umpluturi eterogene (pământ vegetal cu resturi de cărămizi, moloz, etc.) acestea vor fi considerate accidente subterane, se vor îndepărta în totalitatea lor până la cota de fundare, cu pământ local curat, compactat în strate subțiri cu grosimea de 10 – 15 cm (cu mijloace terasiere mecanice ori semi-mecanice).

Odată cu realizarea noului sistem se recomandă:

- sub platforma de beton armat se poate lua în calcul pozarea unei geo-membrane / folie pvc cu rol impermeabilizator.
- stabilizarea eventualelor săpături se poate realiza prin blocaj din piatră spartă, enzime, ciment sau lianți hidraulici rutieri, corespunzători funcție de fiecare tip de pământ în parte, dacă va fi cazul.
- cota $\pm 0,00$ a platformei betonate va fi proiectată la o înălțime suficientă pentru a asigura funcționalitatea corespunzătoare.

După compactarea în totalitate a terenului, se va trece la realizarea propriu-zisă a noului sistem proiectat.

Modulul de elasticitate dinamic ce se va lua în calcul pentru terenul natural / actual din zonă (P4 – praf, praf nisipos, praf argilos, praf argilos nisipos), va fi de $E_p = 70\,000\text{ kPa}$. De aici rezultă că valoarea Coeficientului lui Poisson luat din tabele este $\nu = 0,35$.

Modulul de deformare liniară pe stratul de pământ vegetal din suprafață, se estimează la cca. $E_d = 16000\text{ kPa}$ (pentru o presiune efectivă de 80 kPa).

**TABEL CUPRINZÂND TIPURILE DE PĂMÂNT PE BAZA CLASIFICĂRII PĂMÂNTURILOR DIN
NORMATIV PD 177/ 2001- pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple**

CATEGORIA PĂMÂNTULUI	TIPUL DE PĂMÂNT	CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR	INDICELE DE PLASTICITATE - Ip	GRANULOZITATEA		
				Argilă %	Praf %	Nisip %
NECOEZIVE	P1	Pietriș cu nisip	Sub 10	Cu sau fără fracțiuni sub 0,5mm		
	P2		10 - 20	Cu fracțiuni sub 0,5mm		
COEZIVE	P3	Nisip prăfos nisip argilos	0 - 20	0 - 30	0 - 50	35 - 100
	P4	Praf, praf nisipos, praf argilos, praf argilos nisipos	0 - 25	0 - 30	35 - 100	0 - 50
	P5	Argilă, argilă prăfoasă, argilă nisipoasă, argilă prăfoasă nisipoasă	Peste 15	30 - 100	0 - 70	0 - 70

Eventualele șanțuri și rigole destinate preluării atât a apelor pluviale, cât și a apei rezultate din activitatea spălătoriei auto se vor realiza corespunzător, după compactarea terenului și a părților laterale ale săpăturilor rezultate.

Din punct de vedere al modului de comportare la săpare, pământurile întâlnite în cadrul obiectivului studiate se clasifică astfel, conform Ts – 1994:

Nr. crt.	Denumirea pământurilor și a altor roci dezagregate	Categorii de teren după modul de comportare la săpare			
		Manual	Mecanizat		
		cu lopata, cazma, târnăcop, rangă	Excavator cu lingură sau echipament de draglină	Buldozer, autogreder, greder cu tractor	Motoscreper, screper cu tractor
1	2	3	4	5	6
2	Sol vegetal	ușor	I	I	I
1	Praf argilos	mijlociu	I	I	I

ÎMPREJMUIREA

Dacă, la partea superioară a terenului aferent aliniamentelor împrejmuirii, vor fi identificate umpluturi cu grosimi mai mari decât cotele de fundare impuse constructiv,

acestea vor fi considerate accidente de teren și vor fi eliminate. Ulterior, se vor executa completări (umpluturi) până la atingerea cotei de fundare impuse constructiv.

Umpluturile se vor executa cu pământ local curat, compactat manual sau semimecanic, în strate cu grosimea de 10 – 15cm. Aceeași abordare și pentru golurile rămase după eliminare de eventuale rădăcini.

De asemenea dacă la cotele de fundare se vor întâlni eventuale zone cu umidități excesive, mai mari decât ale celor din jur, se impune eliminarea zonelor umezite și apoi umplerea golurilor rezultate urmând aceleași indicații.

În toate situațiile umplerea se va face prin compactarea controlată a umpluturilor și prin acordarea unei atenții deosebite înfrățirii umpluturilor cu terenul natural.

Fundarea împrejmuirii se va face direct, la adâncimile impuse constructiv și după compactarea corespunzătoare a terenului la cotele respective. Presiunea convențională pe teren va fi de 80kPa.

3.2 Urmare a analizării datelor geotehnice obținute prin execuția forajului de studiu, conform NP 074 - 2022 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", pentru amplasamentul studiat rezultă următoarele:

Factorii riscului geotehnic conform Tabel A3	Descrierea situației din amplasamentul studiat	Punctaj rezultat
Condiții de teren, pct. A.1.2.1.	Terenuri dificile	6
Apa subterană, pct. A.1.2.2.	Fără epuizmente	1
Importanța construcției, pct. A.1.2.3.	Redusă	2
Vecinătăți, pct. A.1.2.4.	Fără risc	1
Seismicitate	$a_g = 0,30 g$	3
PUNCTAJ TOTAL REZULTAT		13

Construcția nou proiectată rămâne încadrată în **categoria geotehnică 2**.

3.3. La proiectare se vor respecta prevederile normativelor și STAS – urilor în vigoare:

- Normativ NP 074-2022, privind întocmirea și verificarea documentațiilor geotehnice
- Eurocod 7 - Proiectare geotehnică. Partea 2- Investigarea și încercarea terenului.
- Normativ NP 112 /2014, privind proiectarea fundațiilor de suprafață;
- Normativ C 169 / 1988, privind executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale;
- STAS 6054/1977 – Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț.
- SR 11100/1/1993, - Zonare seismică. Macrozonarea teritoriului României și Reglementarea tehnică P100 – 1 / 2013, Cod de proiectare seismică – partea I
- CR 1-1-3/2012 – „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii.
- CR 1-1-4/2012 – „Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului.
- SR EN ISO 14688-1/2004 - Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și

clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere;

- STAS 1913/5 -1985 – Teren de fundare. Determinarea granulozității.
- STAS 1913/1 -1982 – Teren de fundare. Determinarea umidității.
- STAS 1913/4 -1985 – Teren de fundare. Determinarea limitelor de plasticitate.
- PD 177/ 2001 – Normativ pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple și semi-îngropate.

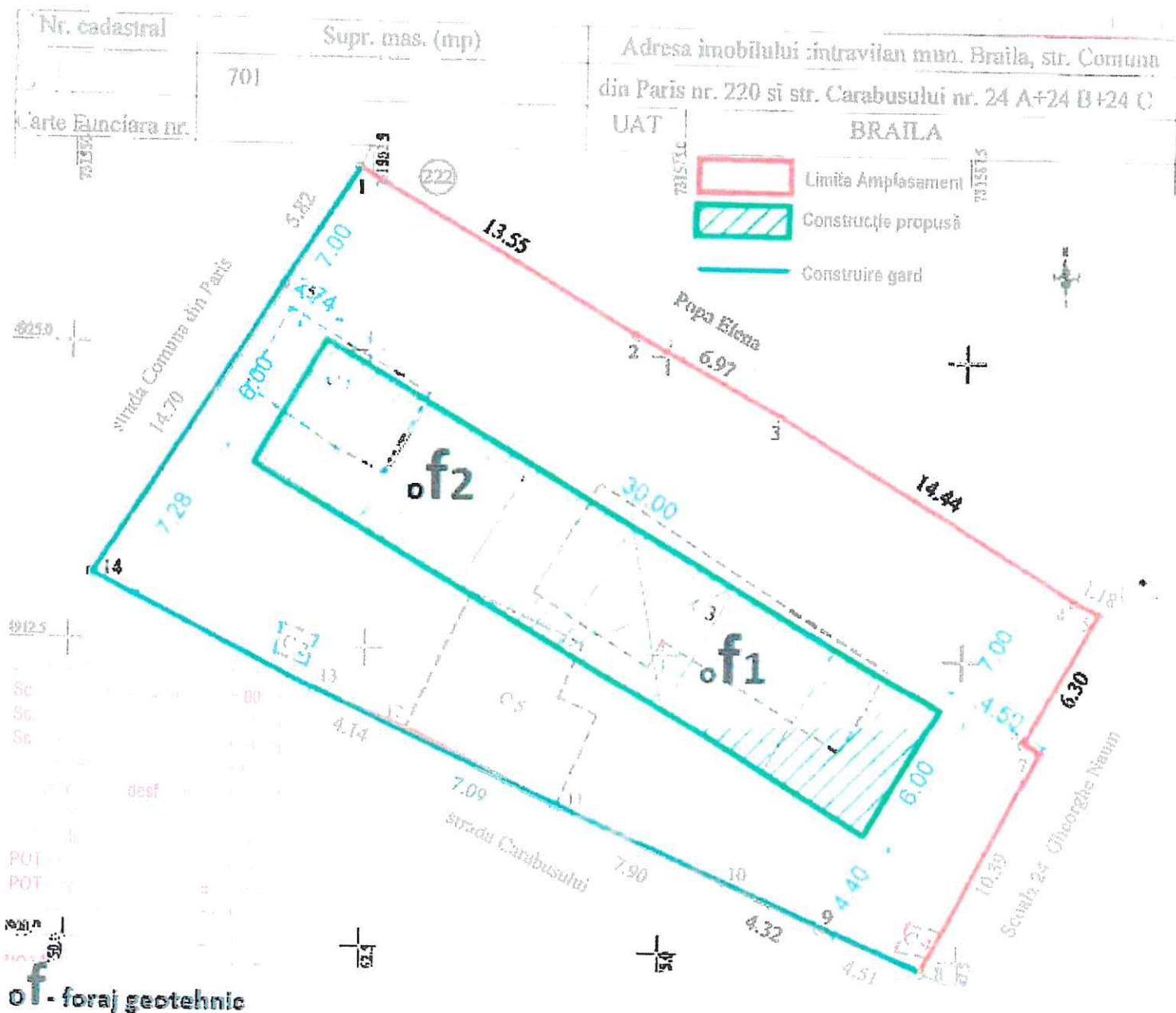


SC GEOGAL TEST BCS SRL

ÎNTOCMIT:

ING. SORIN BĂLĂNICĂ





PLAN CU AMPLASARE FORAJE GEOTEHNICE

PROFILUL FORAJULUI Nr. f1 f2
REZULTATELE GEOTEHNICE

LUCRAREA: CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI
GARD, STR. COMUNA DIN PARIS NR. 220 ȘI
ADRESA: STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24A+24B+24C, LOT 2,
MUN. BRAILA

Beneficiar: Bolozan Violet și Bolozan Georgeta

DATA: februarie 2025

Cota apa subterana		Cota fata de		Grosimea stratului	Stratificatie	DENUMIREA STRATULUI	Adancimea probei	GRANULOTITATE (mm)				UMIDITATE W%		Indice de consistenta - Ic				
0,00	0,00	0,00	0,00					Pietre [63 - 2]	Nisip [2 - 0,063]	Praf [0,063 - 0,002]	Argila [< 0,002]	W% Limita de framantare	W% Limita de curgere	Curgator	Moale	Plastic	Vartos	Tare
m				m			m											
m	N=4,70m	0,80	0,80	0,80		pamant vegetal	1,00											
							2,00	13	72	15	11,4	17,3	20,3			0,71		
							3,00											
							4,00	11	71	18	14,1	26,6	23,7			0,47		
							5,00											
6,00		6,00	3,60															
m	N=4,70m	0,70	0,70	0,70		pamant vegetal	1,00											
							2,00											
							3,00	12	74	14								
							4,00											
							5,00	13	77	10	10,4	27,5	20,6			0,17		
6,00		6,00	3,60															

Intocmit: Ing. Sorin Bălănică

Sef laborator:
Ing. Alexandru Capăniștei



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 12753 din 16.10.2024

Ca urmare a cererii adresate de BOLOZAN VIOREL și BOLOZAN GEORGETA, cu domiciliul județul Brăila, municipiul Brăila, str. Ștefan Furtună nr. 12, înregistrată la APM Brăila cu nr. 1867/12.02.2024, în baza:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 43/2020/16.01.2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor,
- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

ca urmare a:

- consultării autorităților publice în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit Brăila din data de 26.09.2024,
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3, pct. a și ale criteriilor Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Agenția pentru Protecția Mediului Brăila, ca autoritate competentă decide că:
Planul Urbanistic Zonal (PUZ) - "Construire spălătorie auto self service și gard", amplasament ud. Brăila, municipiul Brăila, str. Comuna din Paris nr. 220, str. Cărăbușului nr. 24A+24B+24C, Nr. cad.100810, nu necesită realizarea evaluării de mediu și a evaluării adecvate, deci planul se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:

- Caracteristicile planului:
- Elaborarea planului a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 178/23.02.2024, emis de Primăria Municipiului Brăila
- Amplasamentul care a generat PUZ-ul, este deținut de titular, conform contract de vânzare-cumpărare, are o suprafață de 701 mp, este situat în intravilanul municipiului Brăila și are folosință actuală curți-construcții;
- Pentru realizarea PUZ, s-a emis avizul de oportunitate nr. 04 din 2024, de către Primăria Municipiului Brăila. Zona studiată are o suprafață de 53 916 mp, fiind încadrată, astfel:

NORD	SUD	EST	VEST
Str. Radu Popescu	Str. Cărăbușului	Str. Doinei	Str. Comuna din Paris

- Obiectivele PUZ:



- în vederea construirii unei spălătorii auto self service și gard, se propune schimbarea funcțională a terenului și a vecinătăților din LMu - „Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban” și ISÎ - „Subzona cu construcții de învățământ” în
 - o M1a - „Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/piețelor principale”,
 - o CS2 - „Zona funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcellar în curs de constituire (poli centrali secundari)” și
 - o CS3 - „Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze)”;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului - P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- Accesul pe lot și circulația în incinta pe terenul proprietății private 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, 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.
- Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelor. Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților.
- Bilanțul teritorial pentru zona studiată prin PUZ-ul propus:

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU					
FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPOS	
		m ²	%	m ²	%
LMu/L1a	SUBZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN/ LOCUINȚE INDIVIDUALE PE PARCELĂ, CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, PE UN PARCELAR CONSTITUIT	23 843 m ²	44.20 %	10 070 m ²	18.65 %
	ZONA FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI)	-	-	4 687 m ²	8.70 %
IS/CS3	SUBZONA CU CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT / FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI DE ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL - CENTRALITĂȚI DIFUZE)	10 258 m ²	19.05 %	10 258 m ²	19.05 %
	FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ-ADIACENT ARTERELOR/PIEȚELOR PRINCIPALE	-	-	9 086 m ²	16.85 %
T1a	SPAȚII AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULAȚII CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULAȚIE	19 815 m ²	36.75 %	19 815 m ²	36.75 %
	LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT	5 951 m ²	11.05 %	5 951 m ²	11.05 %
	LIMITA ZONEI DE STUDIU	53 916 m ²	100.00 %	53 916 m ²	100.00 %

BILANT COMPARATIV - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.					INDICI AMPLASAMENT STUDIAT - 701 m ²			
DESTINAȚII	EXISTENT		PROPOS		C.R.T.	EXISTENT	C.R.T.	PROPOS
	m ²	%	m ²	%				
CONSTRUCȚII	0.00 m ²	0.00 %	180.00 m ²	25.65 %	A.e.	0.00 m ²	A.e.	180.00 m ²
SPAȚIU VERDE	701.00 m ²	100 %	80.00 m ²	11.40 %	A.d.	0.00 m ²	A.d.	180.00 m ²
CIRCULAȚIE ÎN INCINTĂ	0.00 m ²	0.00 %	440.00 m ²	62.75 %	P.O.T. _{max}	0.00 %	P.O.T. _{max}	25.65 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	701 m ²	100 %	701 m ²	100 %	C.U.T. _{max}	0.00	C.U.T. _{max}	0.25



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

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

Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837; e-mail: office@apmbr.anpm.ro, website: http://apmbr.anpm.ro

Vizat spre neschimbare,

Decizia etapei de încadrare nr. 12753 din 16.10.2024

Pagină 2 din 5

Semnătura.....

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

INDICI URBANISTICI CONFORM PUZ PROPU S					
C.R.T.	L1a			C.R.T.	M1a
	înşiruit	izolat	cuplat		
P.O.T. _{max}	65.00 %	60,00 %	60,00 %	P.O.T. _{max}	65.00 %
C.U.T. _{max}	1,00	1,00	1,00	C.U.T. _{max}	1,00
R.H. _{max}	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)			R.H. _{max}	P+5 - P+7
C.R.T.	CS2	C.R.T.	CS3	INDICI URBANISTICI CONF P.U.G. APROBAT	
P.O.T. _{max}	65,00 %	P.O.T. _{max}	65,00 %	C.R.T.	U.T.R. 29
C.U.T. _{max}	1,00	C.U.T. _{max}	1,00	P.O.T. _{max}	65,00 %
R.H. _{max}	P+10	R.H. _{max}	P+4	C.U.T. _{max}	0.80

- Asigurarea utilităţilor - alimentarea cu apă, canalizarea, alimentarea cu energie electrică şi cu gaze naturale se va realiza prin branşarea la reţeaua existentă pe strada Comuna din Paris.
- Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / iniţiatorului P.U.Z. şi va consta în extinderea reţelelor necesare dotării viitoarelor construcţii (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicaţii) în vederea racordării amplasamentului. Toate reţelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislaţiei în vigoare, conform prevederilor art.
- Planul creează cadrul pentru proiectul "Construire spălătorie auto self service şi gard";
- Implementarea planului nu implică folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecţie;
- Nu au fost identificate efecte transfrontieră sau alte planuri/programe/proiecte/activităţi ce ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului;
- Planul nu intră sub incidenţa art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 49/2011, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost demarată deoarece planul nu se propune în perimetrul sau vecinătatea unor asemenea zone; terenul are folosinţa de teren curţi-construcţii şi este situat în intravilanul municipiului Brăila;
- Din analiza criteriilor pentru determinarea efectelor potenţiale semnificative asupra mediului prevăzute de Anexa nr. 1 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe şi parcurgerea etapei de încadrare în cadrul procedurii de evaluare de mediu în şedinţa CSC din data de 26.09.2024, a rezultat că Planul:
 - ✓ utilizează o suprafaţă mică la nivel local;
 - ✓ nu aduce modificări semnificative la planurile adoptate anterior.
- Informarea publicului:
 - ✓ anunţurile privind depunerea solicitării au fost publicate ziarul online "InfoBraila" din data de 04.09.2024 şi 06.09.2024;
 - ✓ anunţul privind decizia iniţială a fost publicat în ziarul online "InfoBraila" din data de 27.09.2024;
 - ✓ până la data luării deciziei nu au fost înregistrate opinii/observaţii/propuneri de reconsiderare a acesteia din partea publicului.

Prezenta decizie se emite cu următoarele condiţii:

- Respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism, a Regulamentului Local de Urbanism elaborat pentru prezentul PUZ şi obţinerea avizelor/acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism;
- Pentru Subzona M1a - Funcţiuni mixte - predominant servicii şi comerţ, cu accesibilitate mare şi reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor/ pieţelor principale, prin RLU sunt prevăzute următoarele:



AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BRĂILA
B-dul Independenţei, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004,
Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837; e-mail: office@apmbr.anpm.ro, website: http://apmbr.anpm.ro
Vizat spre neschimbare,

Decizia etapei de încadrare nr. 12753 din 16.10.2024

Pagină 3 din 5

Semnătura.....

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

- Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu caracter interurban (comerț alimentar și nealimentar, având suprafața construită și desfășurată sub 600,00 mp); magazin general amplasat în zonă centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier; mall / centru comercial de factură urbană; alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club; piață agroalimentară; activități manufacturiere și prestări servicii; showroom auto, moto, etc; autoservice, **spălătorie auto**, stație de combustibili; depozitare mic-gros; turism (agenții de turism, hoteluri, pensiuni etc); cultură; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri, grădini; locuințe.
- Utilizări admise cu condiționări: activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; în zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30 % din ADC; 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; garajele publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat, astfel încât, să nu perturbe traficul.

activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50,00 mp;
- să implice maximum 5 persoane;
- să aibă acces public limitat (ocazional);
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

- Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură, excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic - instalații de artă urbană, pavilioane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto și curățare auto, cu capacitate de peste 7 mașini; depozități de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități, care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

➤ planul se va implementa cu respectarea prevederilor:

- *UG nr. 195/2005 privind protecția mediului*, aprobată cu modificări și completări de *Legea nr. 265/2006*, cu modificările și completările ulterioare;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837; e-mail: office@apmbr.anpm.ro, website: <http://apmbr.anpm.ro>

Decizia etapei de încadrare nr. 12753 din 16.10.2024

Pagină 4 din 5

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

- OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată cu modificări de Legea nr. 17/2023;
- OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea și repararea prejudiciului asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare.

- notificarea autorității competente pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării, potrivit art. 15 alin. (2) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea planului sus menționat, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului, în conformitate cu art. 26 din HG nr. 1076/2004.
- proiectul aferent planului se va realiza numai după reglementarea din punct de vedere al protecției mediului, conform legislației în vigoare.

În conformitate cu prevederile art. 21 alin. (4) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu completările și modificările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului, revine titularului planului.

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare, este valabilă pe toată durata punerii în aplicare a planului și poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,



Avizat, Șef Serviciu AAA, Laura Daniela BĂDĂSCU

Întocmit, Laura EREMIA



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837; e-mail: office@apmbr.anpm.ro, website: <http://apmbr.anpm.ro>

Vizat spre neschimbare,

Decizia etapei de încadrare nr. 12753 din 16.10.2024

Pagină 5 din 5

Semnătura.....

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

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARIÍ :

CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD

AMPLASAMENT:

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24– NR.CAD.
100810

FAZA:

PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

BOLOZAN VIOREL SI BOLOZAN GEORGETA

DATA:

APRILIE

PROIECT NR:

8 / 2024

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

2.3. INCADRARE IN LOCALITATE

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.5. CIRCULATIA

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ
TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

NR. PL.	DENUMIRE	SCARA
U 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	F/S
U 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA	F/S
U 0.3	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ETERRA	1:2000
U1	SITUAȚIE EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	1:1000
U 2.1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	1:1000
U 2.2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - DETALIERE	1:200
U 2.3	PROFILE STRADALE – A – A'; B - B'; C - C'	1:200
U 2.4	PROFIL STRADAL D - D'	1:100
U 2.5	PROFIL STRADAL E - E'	1:100
U 2.6	PROFIL STRADAL F - F'	1:100
U 2.7	PROFIL STRADAL G - G'	1:100
U 3	REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	1:1500
U 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1500

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARI

DENUMIRE PROIECT :

CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD

AMPLASAMENT :

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. CĂRĂBUȘULUI NR. 24– NR.CAD.
100810

BENEFICIAR :

BOLOZAN VIOREL SI BOLOZAN GEORGETA

INTOCMIT :

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

URB. RAMONA-COSMINA CARAMAN

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

1.2. OBIECTUL P.U.Z. :

1.2.1. ROLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele, acoperind toate sau o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, pentru agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

- este prevăzut într-un act normativ specific (lege, ordonanță, hotărâre),
- este prevăzut în Planul Urbanistic General.
- este solicitat prin Certificatul de Urbanism în vederea parcelarii unui teren pentru construirea de locuințe.
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate în viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localități.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal figurează și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu figurează, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

1.2.2. SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 178 / 23.02.2024, eliberat de Primăria Municipiului Brăila pentru realizarea investiției "CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD" în intravilanul Jud. Brăila, Mun. Brăila, str. CĂRĂBUȘULUI Nr. 24– NR.CAD. 100810 și se întocmește la solicitarea beneficiarului.

S-a solicitat și s-a obținut avizul de oportunitate nr. 04 din 2024 emis de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P.U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., situată în intravilanul Mun. Brăila, Jud. Brăila are o suprafață de 53 916 mp.

Pe acest teren se propune schimbare de funcțiune a amplasamentului și a vecinătăților din **LMu** – „Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban” și **ISi** – „Subzona cu construcții de învățământ” în **L1a** - Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2 etaje) în țesut urban constituit / parcellar ordonat, **M1a** – „Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent

arterelor/piețelor principale”, **CS2** – „Zona funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcelar în curs de constituire (poli centrali secundari)” și **CS3** – „Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze)”.

Terenul ce a generat P.U.Z. este în proprietatea beneficiarului Bolozan Viorel și Bolozan Georgeta, cu folosința actuală de „curți-construcții”, acesta având o suprafață de 701 mp.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- Schimbarea funcțională a terenului și a vecinătăților din **LMu** – „Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban” și **ISi** – „Subzona cu construcții de învățământ” în **L1a** - Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2 etaje) în țesut urban constituit / parcelar ordonat, **M1a** – „Funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/piețelor principale”, **CS2** – „Zona funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcelar în curs de constituire (poli centrali secundari)” și **CS3** – „Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal - centralități difuze)” în vederea construirii unei **spălătorii auto self service și gard**;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

1.4. SURSE DOCUMENTARE :

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat documentații și proiecte întocmite anterior:

- P.U.G. Municipiul Brăila, aprobat;
- Propunere actualizare P.U.G. Municipiul Brăila 2020;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000;
- <http://geoportal.ancpi.ro>
- <https://gis.primariabraila.ro>
- Studiu geotehnic;
- Studiu topografic;
- Documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrării proiectantului a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea nord - vestică a mun. Brăila, la intersecția dintre Str. Comuna din Paris Nr. 220 și Str. Cărăbușului, Nr. 24A + 24B + 24C, teren amplasat lângă Școala Nr. 24 „Gheorghe Naum”, respectiv Grădinița nr. 42, Școala gimnazială „Nedelcu Chercea”. Folosința actuală a terenului este de „curți – construcții”.

Zona din partea nordică a Municipiului Brăila, de-a lungul Str. Comuna din Paris a cunoscut transformări semnificative. Legată de restul orașului prin artera majoră Șoseaua Baldovinești, inițial, acest teritoriu a făcut parte din planul de extindere al orașului. Înainte de urbanizare această zonă nu era foarte dezvoltată și avea un caracter periferic.

În timpul perioadei comuniste, zona a început să se dezvolte, orientându-se către aspectul rezidențial al vieții urbane, susținând o mixtură între blocuri de apartamente și locuințe individuale. Unul din aspectele importante ale zonei este Șoseaua Baldovinești și Podul Apollo, elemente de infrastructură semnificative. În decursul anilor, zona a continuat a se dezvolta integrând și facilități comerciale, precum magazine și piețe, instituții de învățământ și educație, pentru a deservi noilor locuitori. Infrastructura a fost modernizată, inclusiv drumurile și rețelele de utilități.

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Brăila, adoptat inițial prin Hotărârea Consiliului Local nr. 2/2001, a fost succesiv actualizat și extins prin diverse hotărâri ale Consiliului Local Municipal: **H.C.L.M. nr. 16/2011, H.C.L.M. nr. 361/2012, H.C.L.M. nr. 430/2015, H.C.L.M. nr. 607/2018** și cea mai recentă, **H.C.L.M. nr. 647 din 28.11.2023**. Conform acestui plan, zona de studiu este încadrată în **Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.) 29**, având funcțiunea de **LMu – Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban**. Această clasificare a permis dezvoltarea de locuințe individuale și colective, contribuind astfel la formarea unui nou nucleu urban care a accelerat expansiunea orașului Brăila.

Prin aceste etape de planificare și dezvoltare, zona a evoluat de la caracteristicile periferice, la un cartier vibrant și bine structurat, reflectând dinamica urbană și capacitatea orașului de a se adapta la cerințele locuitorilor săi. Această evoluție, nu doar că a modelat peisajul urban al Brăilei, dar a și contribuit la creșterea calității vieții prin furnizarea de noi opțiuni de locuire.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Investiția propusă va aduce numeroase beneficii și va avea un impact semnificativ asupra dezvoltării zonei și a municipiului Brăila, în ansamblu. Prin realizarea proiectului de **construire spălătorie auto self service** investitorul va contribui la:

- Dezvoltarea urbanistică și anume, acest proiect va aduce un nou val de dezvoltare urbană în zona respectivă, contribuind la modernizarea și îmbunătățirea aspectului și infrastructurii locale;
- Stimularea economiei locale - investiția va genera noi oportunități de afaceri și de angajare, contribuind la creșterea activității economice locale;

- Creșterea veniturilor la bugetul local prin impozite și taxe generate de proiect, investiția va sprijini financiar bugetul local și va contribui la finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii;

În concluzie, proiectul propus de către investitor va aduce beneficii semnificative pentru dezvoltarea și prosperitatea zonei și va contribui la consolidarea statutului municipiului Brăila ca un centru urban dinamic și bine dezvoltat.

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în partea central-vestică a Municipiului Brăila, zonă aflată pe o arteră importantă a Brăilei și anume Str. Comuna din Paris. Zona de studiu are o suprafață de 53 916 mp și este delimitată astfel:

Puncte cardinale	NORD	SUD	EST	VEST
Vecinătăți	Str. Radu Popescu	Str. Cărbușului	Str. Doinei	Str. Comuna din Paris
Nr. CAD. / IE.	-	-	-	-

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind "CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD" se situează în intravilanul Mun. Brăila, Str. Str. Cărbușului, Nr. 24 – Nr. cad - 100810, în partea de S-V a zonei de studiu, terenul având folosința actuală de "curți-construcții" și o suprafață de 701 mp.

Vecinătățile amplasamentului se prezintă astfel (în conformitate "Plan topografic suport pentru P.U.Z." – întocmit de S.C. P.F.A. Rusu Viorel., atașat):

Puncte cardinale	NORD	SUD	EST	VEST
Vecinătăți	Teren proprietate privată – Cazan Nicolae	Str. Cărbușului	Școala Nr. 24 „Gheorghe Naum”	Str. Comuna din Paris
Nr. CAD. / IE.	100194	-	19562	-

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. CONDITII GEOMORFOLOGICE

Orașul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării, la limita nord-estică a Bărăganului, încadrându-se în subunitatea morfologică Terasa Brăilei.

Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate și aflat în pantă lină, de la vest la est și de la nord la sud, punctele cele mai înalte fiind în centrul orașului Brăila, care domină platforma portului cu o faleză înaltă.

2.4.2. CONDITII GEOLOGICE

Terasa Brăilei prezintă în suprafață depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumulările aluvionare ale luncilor și nisipurile eoliene din regiune.

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

2.4.3. CONDITII HIDROGEOLOGICE

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:

- stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;
- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

2.4.4. CONDITII CLIMATICE

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

Temperatura medie anuală este de +11 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an.

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

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

2.4.5. CONDITII TECTONICE

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{g,0.30g}$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c=1,0$ secunde.

2.5. CIRCULATIA

2.5.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA CIRCULATIEI RUTIERE, IN CADRUL ZONEI STUDIASTE

Relațiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe Str. Comuna din Paris, aceasta delimitând zona studiată la vest și str. Cărăbușului, delimitând zona la sud.

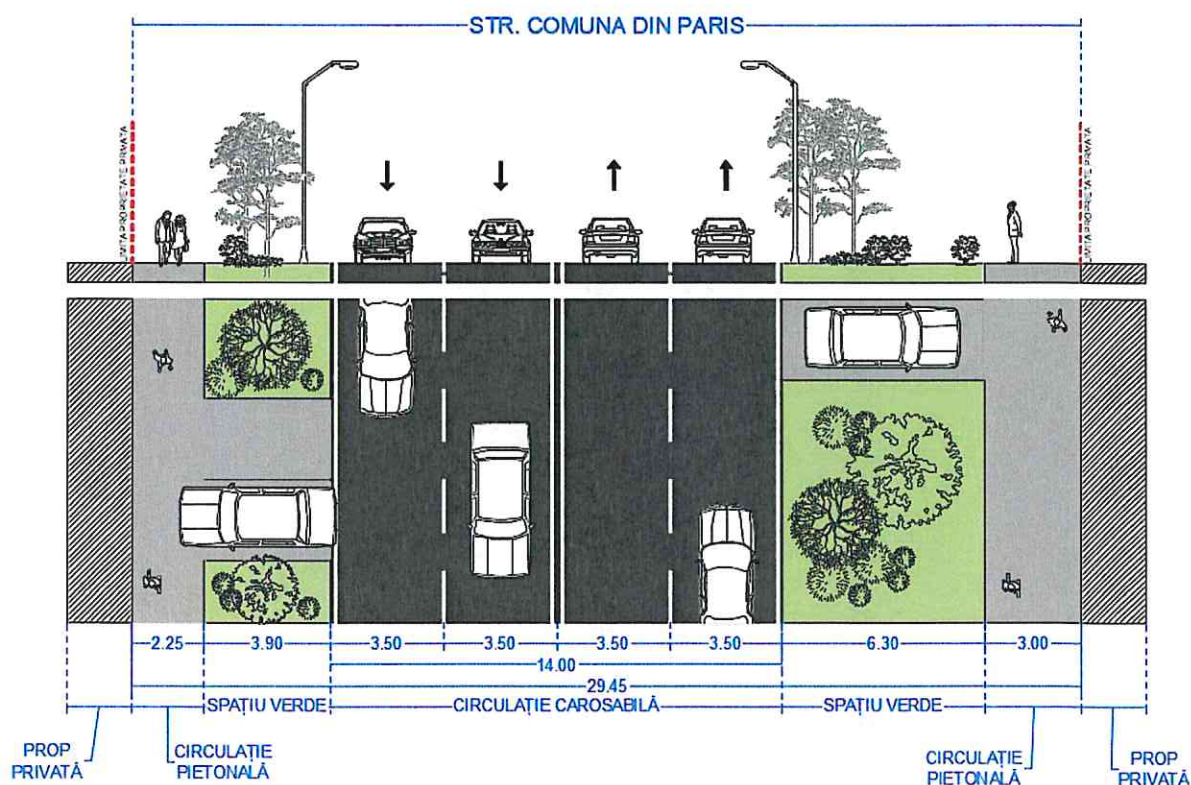
Circulație în zonă se desfășoară fluent, fără impedimente, străzile sunt asfaltate, zonele dedicate circulației pietonale sunt la dimensiuni adecvate și există și spațiu verde de aliniament pe toate străzile cuprinse în zona de studiu trama stradală este dezvoltată, fapt ce influențează pozitiv și permite realizarea investițiilor în zonă fără probleme.

2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

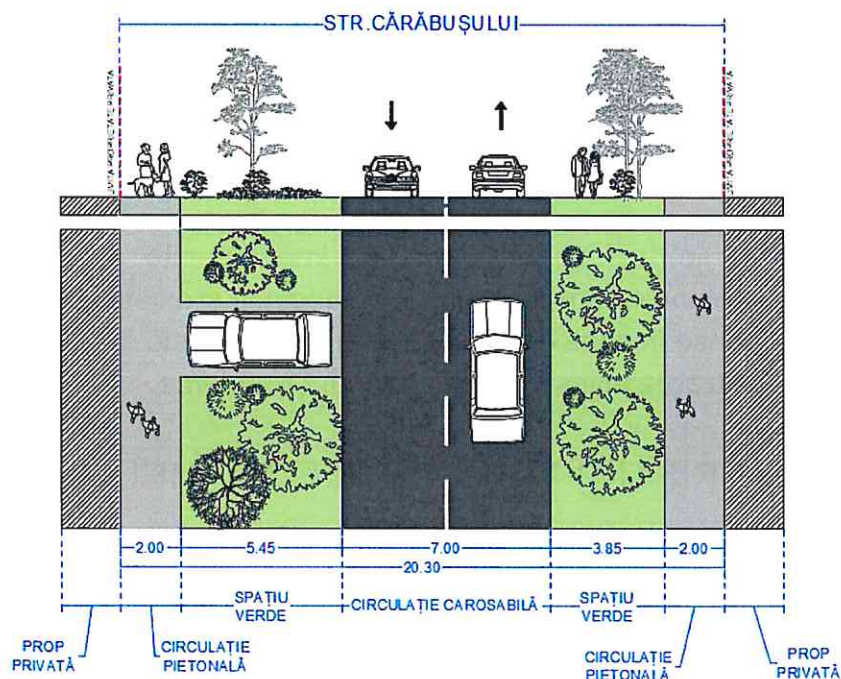
Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din: Str. Comuna din Paris (vest), Str. Cărăbușului (sud), Str. Doinei (est), Str. Radu Popescu (nord), Str. Rapsodiei (centru) și Str. Baladei (centru).

Rețeaua stradală a zonei studiate cât și aspectul calitativ al acestora se prezintă astfel:

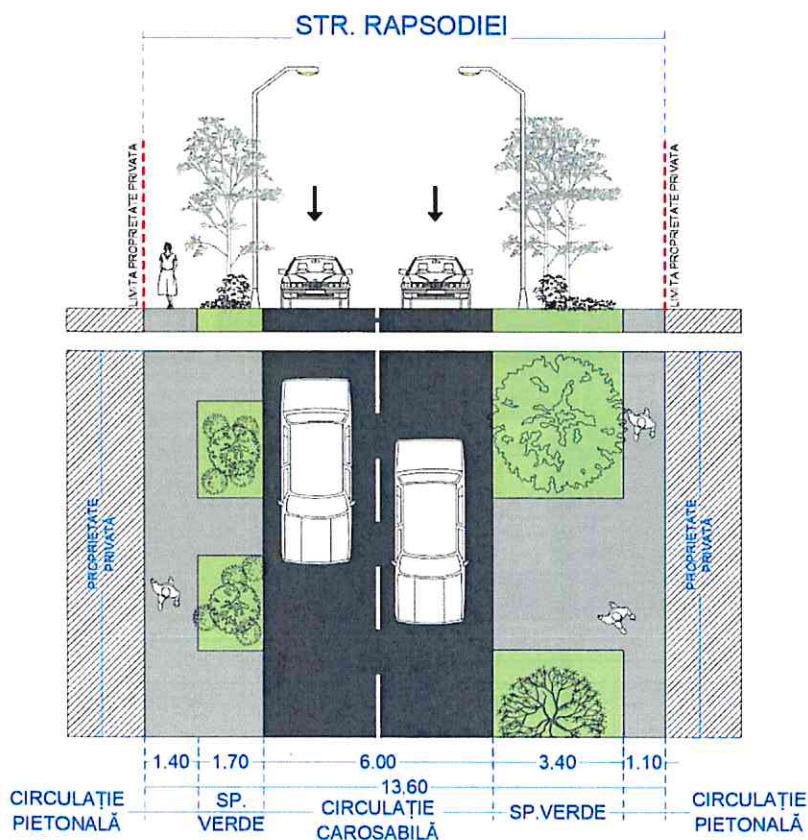
- **Vest – Profil stradal A – A' - Str. Comuna din Paris** – profil de 29.45 m, din care 14.00 m circulație carosabilă asfaltată cu 4 benzi de circulație, 3.90 m spațiu verde cu 2.25 m spațiu pietonal stânga și 6.30 m spațiu verde cu 3.00 m spațiu pietonal dreapta.



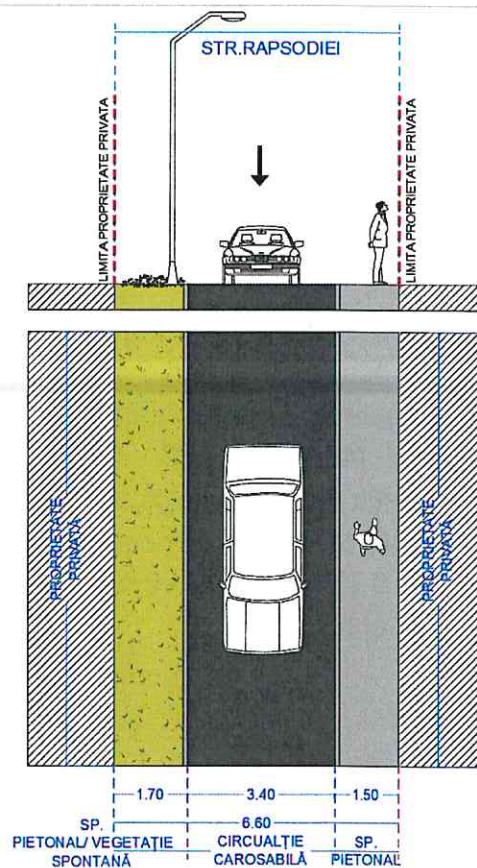
- **Sud – Profil stradal B – B' - Str. Cărbușului** – profil de 20.30 m, din care 7.00 m circulație carosabilă asfaltată cu 2 benzi de circulație, 5.45 m spațiu verde cu 2.00 m spațiu pietonal stânga și 3.85 m spațiu verde cu 2.00 m spațiu pietonal dreapta.



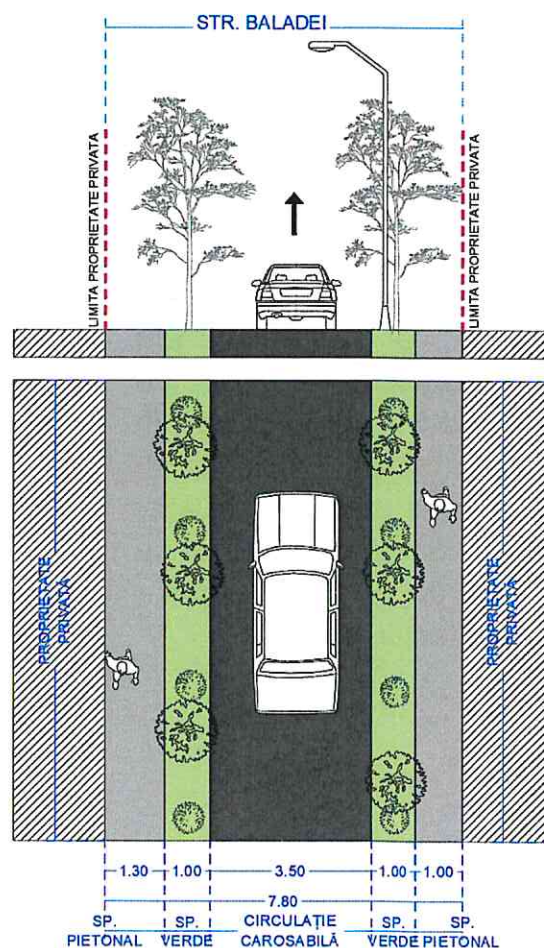
- **Centru – Profil stradal C – C' - Str. Rapsodiei** – profil de 13.60 m, din care 6.00 m circulație carosabilă asfaltată cu 2 benzi de circulație **cu sens unic**, 1.40 m spațiu pietonal cu 1.70 m spațiu verde stânga și 1.10 m spațiu pietonal cu 3.40 m spațiu verde dreapta.



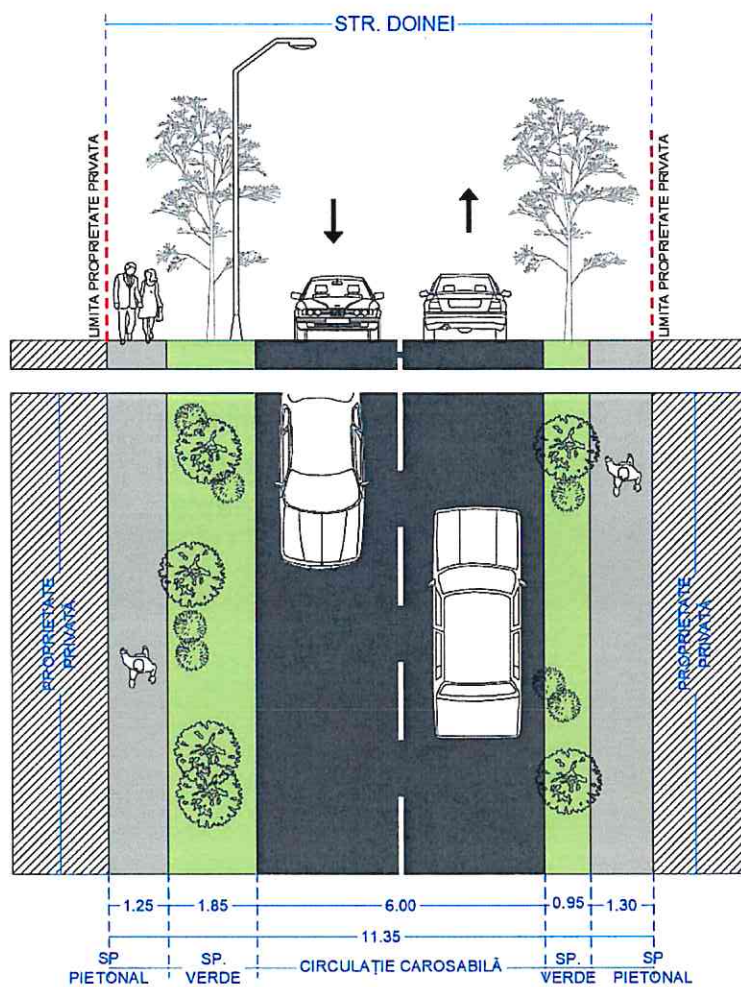
- **Centru – Profil stradal D – D`**
- **Str. Rapsodiei** – profil de 6.60 m, din care 3.40 m circulație carosabilă **cu sens unic**, 1.70 m spațiu pietonal nedelimitat cu vegetație spontană – stânga și 1.50 m spațiu pietonal dreapta.



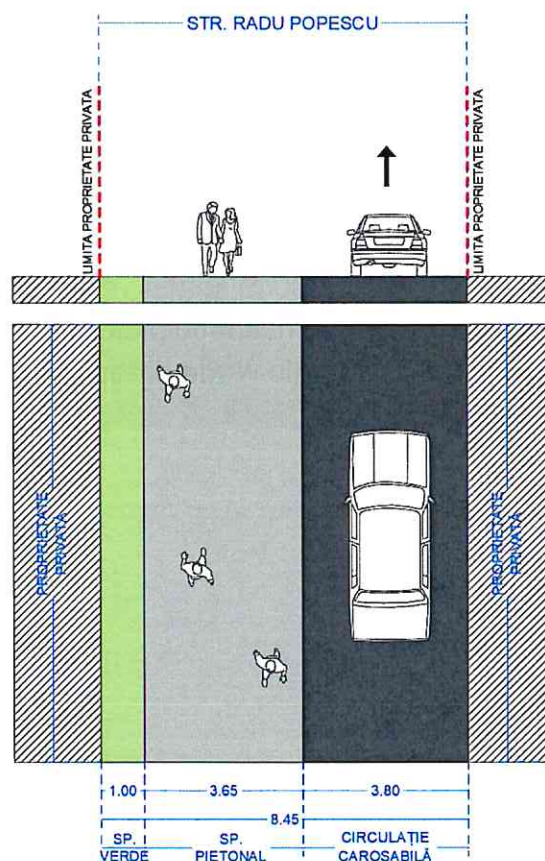
- **Centru – Profil stradal E – E`**
- **Str. Baladei** – profil de 7.80 m, din care 3.50 m circulație carosabilă, 1.30 m spațiu pietonal cu 1.00 m spațiu verde stânga și 1.00 m spațiu pietonal cu 1.00 m spațiu verde dreapta.



- **Est – Profil stradal F – F' - Str. Doinei** – profil de 11.35 m, din care 6.00 m circulație carosabilă cu 2 benzi de circulație, 1.25 m spațiu pietonal cu 1.85 m spațiu verde stânga și 1.30 m spațiu pietonal cu 0.95 m spațiu verde dreapta.



- **Nord – Profil stradal G – G' - Str. Radu Popescu** – profil de 8.45 m, din care 3.85 m circulație carosabilă cu sens unic de circulație, 3.65 spațiu pietonal cu 1.00 m spațiu verde – stânga.



2.5.3. TRANSPORT IN COMUN

În zona studiată există stații de transport în comun.

Linia 5 de autobuz (Brăila Mall/ Peco Mol → Soroli Cola) are 22 de opriri, prima stație la Brăila Mall și ultima stație la Soroli Cola.

2.5.4. PARCĂRI

Zona studiată nu dispune de locuri de parcare publice, aspect ce generează disconfort în rândul locuitorilor și celor care tranzitează zona. În prezent parcărilor se regăsesc în incinta loturilor.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

În zona studiată, funcțiunile regăsite sunt **LMu** – Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban și **ISÎ** – Subzona construcțiilor de învățământ, reflectând caracterul predominant al acesteia ca zonă rezidențială. Casele individuale alcătuiesc principalul tip de locuințe în această zonă. Recent, s-a observat o tendință către construirea de ansambluri rezidențiale cu înălțimi reduse, în concordanță cu reglementările urbanistice. Această diversitate de opțiuni rezidențiale indică o preocupare pentru adaptarea ofertei locative la nevoile și preferințele variate ale populației.

În apropierea amplasamentului studiat, vecin cu NR. CAD – 19562 în partea de est se află Școala Nr. 24 „Gheorghe Naum”. Tot în vecinătate se află și grădinița Nr. 42, Școala gimnazială „Nedelcu Chercea”. Acestea constituie importante puncte de referință în vecinătatea imediată a zonei studiate. Este important de menționat că în zonă nu există magazine de mici dimensiuni, spații comerciale de cartier sau birouri mici, ci este o zonă predominant rezidențială, cu facilități educaționale și comerciale limitate.

2.6.2. RELATIONARI INTRE FUNCȚIUNI

Relațiile între funcțiunile din zona studiată sunt caracterizate în principal de coeziunea rezidențială și de accesibilitatea la facilitățile de învățământ din apropiere. Funcțiunile rezidențiale predomină în această zonă, majoritar locuințele individuale. Există, de asemenea, o interconectare între aceste locuințe și instituțiile educaționale din zonă, cum ar fi Școala Nr. 24 „Gheorghe Naum” și Grădinița Nr. 42, Școala gimnazială „Nedelcu Chercea”, asigurând un flux constant de activitate în jurul acestei zone. Deși predomină funcțiunile rezidențiale, există și unele legături cu 3 spații comerciale (2 magazine și un restaurant/ pizzerie), care pot influența și completa oferta de servicii disponibile pentru locuitorii din zonă.

2.6.3. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată prin P.U.Z. cuprinde terenuri aparținând persoanelor fizice, sau juridice și terenuri proprietate publică de interes local.

2.6.4. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit reprezintă aproximativ 30,00 % din totalul zonei de studiu.

Terenul ce a generat P.U.Z. este liber de construcții, gradul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0.00% și coeficientul de ocupare (C.U.T.) este de 0.00.

2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit, atât în zona studiată, cât și în vecinătatea acesteia, este specific mediului urban, cu regim de înălțime preponderent P și P+1E, iar din punct de vedere al planimetriei, predomină clădirile de formă dreptunghiulară.

Zona studiată este caracterizată de un fond construit predominant rezidențial, compus în majoritate din locuințe individuale realizate din paianță și cărămidă. Clădirile prezintă o stare tehnică generală mediocră, cu unele variații punctuale.

2.6.6. EXISTENTA UNOR RISCURI NATURALE IN ZONA STUDIATA SAU IN ZONELE VECINE

În zona studiată, precum și în vecinătăți, nu există riscuri naturale.

2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI

– Lipsa diversității funcționale (**LMu** - Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban) fiind funcțiunea predominantă, actuală a zonei, ceea ce limitează oportunitățile de dezvoltare. Acest aspect reprezintă un risc pentru realizarea investiției și dezvoltarea viitoare a zonei.

– Pe anumite străzi spațiu pietonal și cel verde nu este delimitat. Acest lucru creează un aspect urban neglijent și neplăcut. Se pot crea accidente, iar oamenii vor evita locurile de acest fel, care sunt percepute ca fiind incomode și nesigure.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

În zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

- rețea de apă și canalizare;
- rețea de energie electrică;
- rețea de telefonie, televiziune și internet;
- rețea gaz metan de joasă presiune.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, în vederea rezolvării problemelor de circulație și de echipare edilitară nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, terenul este liber de construcție, aflându-se vegetație spontană și necontrolată pe el.

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația a parcurs procedura privind dezbaterile și consultarea populației conform cu Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism. Nu au fost primite observații sau propuneri care au dus la modificarea planului urbanistic zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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, în grosime de 0,7...0,8 m, urmat de un orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire până la 2,5 m adâncime, alcătuit din loess argilos galben, plastic vâtos... plastic consistent, interceptat până la adâncimea de 2,5 m de la cota terenului, continuat cu loess prăfos galben, puternic umezit, cu sensibilitatea la umezire diminuată sub limita semnificativă și compresibilitate ridicată, interceptat până la 7, 1...7,8 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 3,7...4,1 m de la cota terenului, având caracter oscilant sezonier, în limitele + 1,0 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. 3,0 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.

În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, 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	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Total punctaj		10 puncte

La total punctaj, se adaugă 3 puncte, corespunzătoare zonei seismice ($a_g > 0,25g$), rezultând un număr de 13 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

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 și spațiu administrativ având regim de înălțime P...P+IE, se recomandă fundarea directă, pe teren îmbunătățit cu un strat de umplutură de material granular compactat, având minimum 0,5 m grosime, realizat pe 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 maximă $P_{conv} = 120$ 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 1, modulul de elasticitate dinamic $E_p = 80$ 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 investiția propusă 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 074-2014.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea de nord-vestica a Jud. Brăila, Mun. Brăila, str. CĂRĂBUȘULUI Nr. 24– NR.CAD. 100810;

Zona de studiu se afla în intravilanul Municipiului Brăila, U.T.R. 29 și se încadrează în următoarele:

INDICI URBANISTICI – U.T.R. 29	
P.O.T. max.	C.U.T. max.
65.00 %	0.80

Conform P.U.G. în vigoare, zona studiată se încadrează în U.T.R. 29 și prezintă următoarele funcțiuni:

- **LMu** – Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban
- **ISî** – Subzona cu construcții de învățământ
- **Cr** – Subzona cu cai de comunicație rutiera

LMU – ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN

Utilizări admise:

- Locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, maxim P+2, în lotizări în subzonele;
- Completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele. Acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P+2;
- 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.

Utilizări interzise:

- Se interzice construcția de locuințe și funcțiuni complementare în zona culoarelor tehnice din UTR nr.38.

Regim de înălțime:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei;
- În zonele protejate păstrarea și amenajarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor, care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate.

Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor, care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc) materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, giuri, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

- P.O.T. max = 50%

Coeфициent de utilizare al terenului (C.U.T.)

C.U.T. max = 0.70

Spații libere și verzi:

- Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilizare publică, să se asigure amenajarea de spații verzi;
- Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construcție, modul de tratare a spațiilor libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

Împrejmuiuri:

- Se recomandă ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale accesibile, să stabilească modele de împrejmuiuri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulațiile principale.

ISÎ – SUBZONA CU CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

Utilizări admise:

- unități administrative;
- unități financiar - bancare;
- unități de cultură;
- unități de învățământ;
- unități sanitare;
- unități de asistență socială;
- unități de cult;

- unități de sport și agrement;
- unități de turism și agrement;
- unități comerciale și de alimentație publică;
- unități pentru servicii (toate categoriile profesionale, sociale, personale) sunt permise modificări, renovări sau completări prin înlocuirea construcțiilor vechi de locuințe P, P+1, sau P+2 care au la parter IS;
- se recomandă avizarea cu preponderență a ISc, ISa, ISfb și ISc în zona centrală;
- sunt permise extinderi, construcții noi în parcelele proprii în toate subzonele precum și instituirea diverselor servicii în zona LM.

Utilizări interzise:

- nu se vor permite construcții de unități poluante, producătoare de noxe, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice cu excepția subzonelor ICh, IM și I;
- nu se permit construcții de unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei afectate incintei industriale;
- se interzice amplasarea de chioșcuri (construcții provizorii) pe domeniul public.

Regim de înălțime:

- conform art.31 din R.G.U.

Aspectul exterior al clădirilor:

- conform art.32 din R.G.U.
- se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, culori, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.)

- conform art.15 și anexei nr.2 din R.G.U. alin.2.1.5.

Spații libere și verzi:

- conform art.34 și a anexei 6 din R.G.U.
- se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilitate publică, să se asigure amenajarea de spații verzi;
- se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construcție, modul de tratare a spațiilor libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice;

Împrejmuiri:

- conform art.35 din R.G.U.
- se recomandă împrejmuiri transparente de garduri vii, joase pentru punerea în evidență a construcțiilor cu caracter public.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezvoltarea de construcții, cu condiția respectării prevederilor speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul ce a generat P.U.Z. are acces direct la două străzi și anume: Str. Comuna din Paris la vest și Str. Cărbușului la sud.

Relațiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe str. Comuna din Paris, strada ce are legătură directă la nord cu Șoseaua Baldovinești și la sud cu Șoseaua Râmnicu Sărat.

Prin rețeaua de circulație se va asigura accesul la construcția propusă și se va urmări integrarea și racordarea coerentă la fluxul stradal public existent.

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelor.

- *Accesul pe lot și circulația în incinta pe terenul proprietății private 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, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La solicitarea beneficiarilor, Bolozan Viorel si Bolozan Georgeta, s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE ȘI GARD”, în Jud. Brăila, Mun. Brăila, str. CĂRĂBUȘULUI Nr. 24– NR.CAD. 100810, terenul aparținând beneficiarilor, cu folosința actuală de curți-construcții și are o suprafața de 701 mp.

Funcțiunile din zona studiată se vor adapta și schimba în funcție de necesitățile actuale ale zonei.

Funcțiunile din zona studiată, evidențiate și în planșa U2.1 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE", se prezintă astfel:

ZONA REZIDENTIALĂ – L

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

ZONA CU FUNCȚIUNI MIXTE – M

M1a - Funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor/ piețelor principale.

SUBZONA FUNCȚIUNILOR CU CARACTER SITUATĂ ÎNAFARA ZONEI ISTORICE PROTEJATER, ÎN PRELUNGIREA ACESTEIA SAU ÎN LOCAȚII DISPERSATE – CS

CS2 - Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale (servicii terțiare, administrative, dotări existente de învățământ și sănătate de nivel zonal) situate pe un parcelar în curs de constituire (poli centrali secundari);

CS3 – Funcțiuni cu caracter central în zonele semicentrale și periferice (servicii terțiare, administrative, dotări de învățământ, cultură și sănătate de nivel zonal – centralități difuze).

SUBZONA TRANSPORTURILOR – T

T1a – Spații aferente transporturilor rutiere – circulații carosabile efective, noduri de circulație.

Prescripțiile pentru zonele funcționale enumerate mai sus privind utilizările funcționale, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, cât și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare ale terenurilor se regăsesc în prezentul Regulament Local de Urbanism anexat documentației intitulat "Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.".

BILANT TERITORIAL

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU					
FUNCȚIUNI		EXISTENT		PROPUȘ	
		m ²	%	m ²	%
L Mu/L1a	SUBZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN/ LOCUINȚE INDIVIDUALE PE PARCELĂ, CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, PE UN PARCELAR CONSTITUIT	23 843 m ²	44.20 %	10 070 m ²	18.65 %
CS2	ZONA FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI EXISTENTE DE ÎNVĂȚĂMÂNT ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL) SITUATE PE UN PARCELAR ÎN CURS DE CONSTITUIRE (POLI CENTRALI SECUNDARI)	-	-	4 687 m ²	8.70 %
Si / CS3	SUBZONA CU CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT / FUNCȚIUNI CU CARACTER CENTRAL ÎN ZONELE SEMICENTRALE ȘI PERIFERICE (SERVICII TERȚIARE, ADMINISTRATIVE, DOTĂRI DE ÎNVĂȚĂMÂNT, CULTURĂ ȘI SĂNĂTATE DE NIVEL ZONAL - CENTRALITĂȚI DIFUZE)	10 258 m ²	19.05 %	10 258 m ²	19.05 %
M1a	FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ-ADIACENT ARTERELOR/PIEȚELOR PRINCIPALE	-	-	9 086 m ²	16.85 %
T1a	SPAȚII AFERENTE TRANSPORTURILOR RUTIERE - CIRCULAȚII CAROSABILE EFECTIVE, NODURI DE CIRCULAȚIE	19 815 m ²	36.75 %	19 815 m ²	36.75 %
[---]	LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT	5 951 m ²	11.05 %	5 951 m ²	11.05 %
[---]	LIMITA ZONEI DE STUDIU	53 916 m ²	100.00 %	53 916 m ²	100.00 %

INDICI URBANISTICI

BILANȚ COMPARATIV - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.					INDICI AMPLASAMENT STUDIAT - 701 m ²			
DESTINAȚII	EXISTENT		PROPUȘ		C.R.T.	EXISTENT	C.R.T.	PROPUȘ
	m ²	%	m ²	%				
CONSTRUCȚII	0.00 m ²	0.00 %	180.00 m ²	25.65 %	A.c.	0.00 m ²	A.c.	180.00 m ²
SPAȚIU VERDE	701.00 m ²	100 %	80.00 m ²	11.40 %	A.d.	0.00 m ²	A.d.	180.00 m ²
CIRCULAȚIE ÎN INCINTĂ	0.00 m ²	0.00 %	440.00 m ²	62.75 %	P.O.T. _{max}	0.00 %	P.O.T. _{max}	25,65 %
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	701 m ²	100 %	701 m ²	100 %	C.U.T. _{max}	0.00	C.U.T. _{max}	0.25
INDICI URBANISTICI CONFORM PUZ PROPUȘ								
C.R.T.	L1a			C.R.T.	M1a			
	înșiruit	izolat	cuplat					
P.O.T. _{max}	65,00 %	60,00 %	60,00 %	P.O.T. _{max}	65,00 %			
C.U.T. _{max}	1,00	1,00	1,00	C.U.T. _{max}	1,00			
R.H. _{max}	P+2E (sau P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R)			R.H. _{max}	P+5 - P+7			
C.R.T.	CS2		C.R.T.	CS3		INDICI URBANISTICI CONF P.U.G. APROBAT		
P.O.T. _{max}	65,00 %		P.O.T. _{max}	65,00 %		C.R.T.	U.T.R. 29	
C.U.T. _{max}	1,00		C.U.T. _{max}	1,00		P.O.T. _{max}	65,00 %	
R.H. _{max}	P+10		R.H. _{max}	P+4		C.U.T. _{max}	0,80	

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu apă.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Str. Comuna din Paris.

3.6.2. CANALIZAREA

Zona de studiu dispune de rețea de canalizare.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Str. Comuna din Paris.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu energie electrică.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Str. Comuna din Paris.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

Zona de studiu dispune de rețea de gaz metan de joasă presiune.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Str. Comuna din Paris.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Zona de studiu dispune de rețea de telecomunicații și internet.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Str. Comuna din Paris.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

Deșeurile menajere din cadrul amplasamentului se vor sorta și depozita în interiorul parcelei, în europubele acoperite, de unde vor fi ridicate și transportate de societăți cu care primăria încheie contract, la stația de transfer stabilită.

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

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al funcțiunii și al activităților ce se desfășoară în zona studiată nu rezultă elemente care să modifice factorii de mediu.

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele ecologice, în locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de societăți specializate.

În ceea ce privește spațiul verde amenajat de pe amplasament, acesta va avea un procent de minim 10.00 % pentru construcția propusă.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Se vor reface plantațiile de aliniament în zonele unde este necesară această intervenție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiată și adiacent acesteia s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate privată de interes local;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al Mun. Brăila.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al mun. Brăila, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentații în faza P.U.Z. presupune elaborarea în continuare de documentații pentru obținerea viitoarelor autorizații de construire și de execuție.

Prin investiția propusă se va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

