ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR

Nr. 4964 / 15.02.2022

ANUNT

În temeiul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, Primăria Municipiului Brăila supune dezbaterii publice proiectul de hotărâre a Consiliului Local Municipal Brăila referitor la < Aprobarea ***PLANULUI URBANISTIC ZONAL*** pentru obiectivul ***„Construire Centru Comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier"***, la adresa din Municipiul Brăila, str. Industriei nr. 17 M (fostă str. Industriei nr. 17 lot.2, lot 3), inițiat de societatea ***ELECTROMONTAJ S.A.*** >.

Propunerile, sugestiile și opiniile referitoare la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice pot fi transmise în scris pe adresa de e-mail pmb@primariabraila.ro, până la data de 11.03.2022, telefon 0239.607.463.

Persoana desemnată să primească propunerile, sugestiile și opiniile este domnul Eugen Kerestely.

Proiectul de hotărâre poate fi consultat de către cei interesați pe pagina de web www.primariabr.ro secțiunea Transparență decizională – consultare online.

PRIMAR,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Aprobarea ***PLANULUI URBANISTIC ZONAL*** pentru obiectivul ***„Construire Centru Comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier"***, la adresa din Municipiul Brăila, str. Industriei nr. 17 M (fostă str. Industriei nr. 17 lot.2, lot 3), inițiat de societatea ***ELECTROMONTAJ S.A.***

Având în vedere cererea dlui Gagniuc Irinel - Ananie, în calitate de reprezentant al societății ELECTROMONTAJ S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 31944/22.10.2021, adresa societății TERRA PROPERTY S.R.L., în calitate de mandatar al societății ELECTROMONTAJ S.A., înregistrată sub nr. 35964/06.12.2021, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilităţii Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila şi a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

Văzând raportul de specialitate şi raportul privind informarea şi consultarea publicului ale Direcției Arhitect Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru obiectivul „Construire Centru Comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier", la adresa din Municipiul Brăila, str. Industriei nr. 17 M (fostă str. Industriei nr. 17 lot.2, lot 3), inițiat de societatea ELECTROMONTAJ S.A., documentație ce a fost supusă informării și consultării publicului;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48^1 alin. (4) şi art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării şi 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 şi Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011, coroborate cu art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, propun Consiliului Local Municipal adoptarea unei hotărâri privind: Aprobarea ***PLANULUI URBANISTIC ZONAL*** pentru obiectivul ***„Construire Centru Comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier"***, la adresa din Municipiul Brăila, str. Industriei nr. 17 M (fostă str. Industriei nr. 17 lot.2, lot 3), inițiat de societatea ***ELECTROMONTAJ S.A.***

P R I M A R,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

B.I./1ex.

R O M Â N I A
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Aprobarea ***PLANULUI URBANISTIC ZONAL*** pentru obiectivul ***„Construire Centru Comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier"***, la adresa din Municipiul Brăila, str. Industriei nr. 17 M (fostă str. Industriei nr. 17 lot.2, lot 3), inițiat de societatea ***ELECTROMONTAJ S.A.***

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La iniţiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al iniţiatorului, cererea dlui Gagniuc Irinel - Ananie, în calitate de reprezentant al societății ELECTROMONTAJ S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 31944/22.10.2021, adresa societății TERRA PROPERTY S.R.L., în calitate de mandatar al societății ELECTROMONTAJ S.A., înregistrată sub nr. 35964/06.12.2021, precum şi H.C.L.M. Brăila nr. 607/31.10.2018, privind prelungirea valabilităţii Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila şi a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2023;

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

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48^1 alin. (4) şi art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării şi 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 şi 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 şi 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 şi completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă ***PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM*** aferent, pentru obiectivul ***„Construire Centru Comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier"***, la adresa din Municipiul Brăila, str. Industriei nr. 17 M (fostă str. Industriei nr. 17 lot.2, lot 3), inițiat de societatea ***ELECTROMONTAJ S.A.,*** conform ***anexelor nr. 1*** și ***2***, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

P R I M A R,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI CARE A GENERAT PUZ
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
784	426823.692	732342.975	4.320
805	426822.799	732337.151	4.293
804	426828.681	732336.230	21.557
803	426839.540	732310.230	28.108
802	426826.260	732284.840	11.558
801	426826.090	732273.282	31.692
800	426675.000	732281.800	0.644
799	426646.980	732310.220	1.371
798	426647.000	732311.590	1.000
797	426649.000	732312.590	2.000
796	426650.000	732314.590	1.000
795	426651.000	732315.590	1.000
794	426652.000	732316.590	83.405
793	426641.810	732399.910	33.316
792	426649.200	732389.940	3.809
791	426649.200	732386.070	13.569
790	426641.230	732400.890	12.697
789	426641.720	732412.880	25.556
788	426659.280	732395.780	7.505
787	426657.980	732388.380	22.574
786	426628.870	732383.740	20.000
785	426625.000	732364.220	33.000
784	426588.220	732359.420	2.638
783	426590.000	732356.980	28.443
782	426589.920	732356.680	126.460
781	426587.840	732230.230	60.316
780	426587.840	732230.230	17.500
779	426587.840	732230.230	5.000
778	426345.900	732666.510	19.906
777	426341.540	732685.390	11.445
776	426340.540	732696.830	11.445
775	426340.540	732696.830	11.445
774	426328.320	732472.480	64.963
773	426328.320	732472.480	64.963
772	426328.320	732472.480	64.963
771	426328.320	732472.480	64.963

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR.

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr165,
etaj 4, București, Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN
C.U. NR.1158/11.06.2021:

"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER"

GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

RUR
Laura-Adriana G. MICU
master urbanist

beneficiar:	ELECTROMONTAJ S.A.
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU
număr proiect:	28/2021
adresa:	Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17 M; nr. cad. 97004, jud. Brăila
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL — revizia: 0
perioada de elaborare:	februarie 2022

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Cuprins

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE 5
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM 5
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 5
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE 6
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 6
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA 6
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 6
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA 7
INTERESULUI PUBLIC 7
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 7
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE 7
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ 8
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 8
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 8
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 8
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE 8
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 9
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI 9
M2b - FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE REINSERARE ÎN ȚESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC.) 9
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 9
Articolul 1. – Utilizări admise 9
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 11
Articolul 3. – Utilizări interzise 11
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 12
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 12
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 12
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 12
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă 13
Articolul 8. – Circulații și accese 13
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 13

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 14
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 14
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 14
Articolul 13. – Spații libere și plantate 15
Articolul 14. – Împrejmuiri 15
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 15
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 15
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 15
L2A - LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE CU STRUCTURA PREDOMINANT ALVEOLARĂ 16
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 16
Articolul 1. – Utilizări admise 16
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 16
Articolul 3. – Utilizări interzise 17
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 17
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 17
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 17
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 17
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe același parcelă 18
Articolul 8. – Circulații și accese 18
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 18
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 19
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 19
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 19
Articolul 13. – Spații libere și plantate 19
Articolul 14. – Împrejmuiri 20
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 20
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 20
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 20
M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA-ADIACENT ARTERELOR/PIETELOR PRINCIPALE 20
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 20
Articolul 1. – Utilizări admise 20
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 21
Articolul 3. – Utilizări interzise 21
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 22
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 22
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 22
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 22
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe același parcelă 22

Articolul 8. – Circulații și accese 23
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 23
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 23
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 24
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 24
Articolul 13. – Spații libere și plantate 25
Articolul 14. – Împrejmuiri 25
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 26
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 26
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 26
M1b - FUNCTIUNI MIXTE – CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE 26
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 26
Articolul 1. – Utilizări admise 26
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 26
Articolul 3. – Utilizări interzise 27
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 27
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 27
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 28
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 28
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă 28
Articolul 8. – Circulații și accese 28
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 29
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 29
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 29
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 29
Articolul 13. – Spații libere și plantate 30
Articolul 14. – Împrejmuiri 31
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 31
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 31
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 31
V1c – SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN CADRUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE, PENTRU ODIHNĂ ȘI ACTIVITĂȚI COTIDIENE DE RELAXARE 32
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 32
Articolul 1. – Utilizări admise 32
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 32
Articolul 3. – Utilizări interzise 32
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 33
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 33
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 33

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor....33
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă....33
Articolul 8. – Circulații și accese....33
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor....33
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor....33
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor....33
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară....33
Articolul 13. – Spații libere și plantate....34
Articolul 14. – Împrejmuiri....34
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI....34
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)....34
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)....34

SOCIETATEA COMERCIALĂ GOLDBACH DESIGN&BUILD S.R.L.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Laura-Adriana G. MICU
master urbanist
D3DZ0E
SPECIALIST CU DREPT DE

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația: "CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER", Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M, nr. cad. 97004, jud. Brăila.

1.2 Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

1.3 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

1.4 Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.

1.5 Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal şi, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

1.6 R.L.U. se aplică, în cazul de față la zona studiată cu o suprafață totală de **145 402,55mp** cf. măsurători din teren.

Terenul ce a generat PUZ este situat în intravilanul localității Brăila și are o suprafață de 53.868,00mp cf. acte și măsurători cadastrale.

Zona studiată – reglementată prin PUZ este situată în intravilanul localității și este delimitat astfel: la nord, Str. Ulmului, la sud, Str. Cezar Petrescu, la est: Str. Octav Doicescu, la vest, proprietate privată Promex SA. Zona studiată – reglementată are o suprafață de 145 402,55mp.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a;
- H.G. 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;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al Mun. Brăila;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi si reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. 1158 din 11.06.2021 emis de Primăria Municipiului Brăila.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază o suprafață care este în intravilan în suprafață de 145 402,55 mp.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER", Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr. cad. 97004, jud. Brăila, 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 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.

4.5. Deșeurile se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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.

6.2. Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.

6.3. Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

6.5. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.

6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – "U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională".

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

7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură access carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;

7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;

7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; Accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.

7.4. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în asa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.

7.8. Accesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

7.9. Crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.

8.2. Se va face branșarea la rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică de către beneficiar.

8.3. Se poate face branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.

8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

8.5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.

8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 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 sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL 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. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcţionale care necesită o protecţie specială;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- portiţele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii;
- împrejmuirile cu panouri fonoabsorbante în cazul în care sunt necesare.

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are o suprafață totală de **53.868,00 mp cf. acte și măsurători cadastrale.** Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de 145 402,55 mp și este delimitat: la nord de Str. Ulmului, la sud de Str. Cezar Petrescu, la est de Str. Octav Doicescu, la nord vest de Str.Fagului și la vest de o proprietate privată Promex SA.

Terenul studiat a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)**
- **L2a - locuinte colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară;**
- **M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/pieţelor principale**
- **M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie si reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane;**
- **V1c - spatii verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuinte colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare.**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1158/11.06.2021 – terenul aflat în Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr. cad. 97004, jud. Brăila, în suprafață totală de 53.868,00 mp cf. acte și măsurători cadastrale, se află în intravilanul Municipiului Brăila.

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. se află în proprietatea privată a persoanelor juridice. În zona studiată reglementată se află terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Brăila și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Amplasamentul este situat în partea de nord a Municipiului Brăila. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu locuire individuală, locuire colectivă și zone comerciale/servicii de dimensiuni mici.

M2b - FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE REINSERARE ÎN ȚESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC.)

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- spații comerciale;
- servicii;
- spaţii și galerii comerciale;
- supermagazin/hypermagazin/hypermarket;
- echipamente publice;
- construcții anexe:
    - container bufet IMBISS și cort – spațiu de servire fast food;
    - container reciclare ambalaje;
    - post trafo;

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

- bazine de incendiu și grup de pompare;
- bazine de retenție;
- padoc cărucioare - copertină cărucioare;
- amenajări exterioare incintă:
    - platforme parcare;
    - spații verzi;
    - drumuri;
    - trotuare;

-accese:

- rutiere – clienți și aprovizionare;
- pietonale;

- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- împrejmuirea terenului;
- semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar și pilon publicitar, reclame;
- organizare de șantier;
- branșare la utilități și rețele instalații;
- sport, fitness, aerobic, alimentație publică, supermarket, restaurant, cafenea, bar, cofetărie, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite și altele asemenea;
- sedii ale unor companii și firme (clădiri de birouri), moteluri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- agenţii de turism; pensiuni; hoteluri;
- showroom-uri;
- proiecție video în spații închise/deschise;
- alimentaţie publică specifică programului de centru comercial;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- amenajări de spații de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc şi sport, locuri de joacă pentru copii;
- circulații carosabile şi pietonale;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații administrative, circulații, terase descoperite etc;
- parcaje în subteran, la sol şi multietajate;
- servicii sociale, colective şi personale;
- spaţii verzi plantate, amenajate, scuaruri, etc;
- construcții aferente echipării edilitare;
- construcții aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros, depozite en-gros;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonarea seismică;
(2) se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de servicii sau adăpostind spaţii tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiţia să se asigure accesele carosabile şi pietonale necesare;
(3) se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament;
(4) în zonele existente, se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
(5) restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanţă de min. 100 metri de biserici, şcoli, grădiniţe, licee;
(6) instalaţiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
(7) garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
- să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
(8) activităţi de tip terţiar ale locatarilor sunt obligate să se desfăşoare în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale, tehnice, artistice sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
  - să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
  - suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) orice utilizări, altele decât cele menţionate mai sus;
(2) activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
(3) depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe toxice;
(4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
(5) construcţii provizorii de orice natură; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
(6) dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
(7) staţii de întreţinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini;
(8) depozitări de materiale refolosibile;
(9) platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
(10) activităţi care utilizează pentru depozitare si producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;

(11) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice si construcţiile de pe parcelele adiacente;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

(2) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- suprafaţa minimă a parcelei - 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru constructii dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru constructii insiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă.

(3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

(4) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

(2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 5,00 m față de limita proprietății de est.

(3) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).

(5) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de branșament/conexiune, echipamentelor de reciclare deseuri, spațiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare: totemurilor, pilonilor de reclamă, panourilor publicitare, steagurilor.

(6) Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streașină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;

(2) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale astfel: minim 5,00 m și maxim 18,40m față de limita laterală de nord și minim 10,50 m față de limita laterală de sud, conform planșei – "U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională".

(3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue 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 m.

(4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).

(5) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și

asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă

(1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat.

(2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 6,00 m.

(3) Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe aceași parcelă, va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

(4) în toate situaţiile se va urmări ca prin retragerile faţă de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1999.

(2) Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

(3) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

(4) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

(5) Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în asa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.

(6) În zona funcțională M2b – accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din Strada Industriei.

(7) Parcela va avea asigurat în mod direct accese carosabile de intrare – ieșire din Strada Industriei de minim 7,00m.

(8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Municipiului Brăila. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public.

(9) Drumurile de acces de pe terenul ce a generat PUZ și racordurile care afectează domeniul public și sensul giratoriu va fi realizat de către beneficiar. După realizarea sensului giratoriu, acesta va fi cedat domeniului public al Municipiului Brăila.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. -aferente fiecărei funcțiuni.

(2) Pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienti, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

●● un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

●● un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).

(3) Pentru restaurante

La acestea se vor adăuga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de P+3, maxim 20,00 m.

(2) Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;

(2) Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerințelor funcționale și exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

(3) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;

(4) Se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

(5) Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru maginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(2) Alimentarea cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețelele de apă și canalizare existente în zonă.

(3) Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului) apoi deversată într-un bazin de retenție, prevăzut cu separator de hidrocarburi și ulterior deversate în rețeaua existentă.

(4) Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică locală existentă, printr-un post de transformare a energiei electrice.

(5) Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va realiza în sistem individual cu echipamente tehnice specifice fiecărui obiectiv.

(6) Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.

(7) Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșarea la rețeaua de gaze existentă în localitatea Brăila.

(8) Toate clădirile și extinderile realizate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

(9) Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare.

(10) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență.
(11) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
(12) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
(13) Fiecare clădire va avea un spaţiu (integrat în clădire său exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spaţiul public, destinat colectării deşeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.
(14) Se interzice depozitarea deşeurilor în spaţii neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 10 % din suprafața totală a terenului.
(2) Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.
(3) Terenul care nu este acoperit cu construcţii, alei, platforme va fi înierbat și plantat.
(4) Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la 100 mp teren, raportat la suprafața totală a terenului si cel puțin 20% din suprafața de teren situată între aliniament și clădiri.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace şi vor avea max.2,50 m.
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- portițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii;
- împrejmuiri cu panouri fonoabsorbante în cazul în care sunt necesare.

(2) Funcţiunile comerciale şi serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = 50%
(2) Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra in calculul P.O.T.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = 2,5 mp ADC/ mp teren

L2A - LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE CU STRUCTURA PREDOMINANT ALVEOLARĂ

SECŢIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- locuinţe colective şi semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipare edilitară aferentă;
- circulaţii carosabile şi pietonale;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice comune subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiţionări

(1) Se admit funcţiuni complementare locuiri – comerţ de proximitate, dotări de învăţământ,cultura, întreţinere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiţii:)
   a) suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp ADC;
   b) să nu genereze transporturi grele;
   c) să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
   d) să asigure parcare a min.3 autoturisme;
   e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
   f) să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
   g) activitatea să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
   h) să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;

(2) Funcţiunile comerciale şi serviciile complementare locuirii care indeplinesc conditiile descrise mai sus se pot admite cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii PUD pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.

(3) În cazul existenţei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:

- dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;

- creşele şi grădiniţele să aibă un acces separat de cel al locatarilor şi să dispună în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;

- se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcţiuni cuprinzând activităţi pentru servicii specializate şi practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare etc.;

(4) Se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor de la parterul locuinţelor pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

(5) Schimbarea destinatiei apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus se face numai daca accesul se face dintr-o strada principala si sunt asigurate locurile de parcare pentru specificul activitatii.

(6) Lucrările ample de remodelare a faţadelor, acceselor sau spaţiilor publice pot fi aprobate numai în condiţiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcţională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puţin o scară comună;

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

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 şi produc poluare.
(2) activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
(3) realizarea unor false mansarde;
(4) realizarea unor anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
(5) construcţiile provizorii;
(6) depozitarea en-gros;
(7) depozitări de materiale refolosibile;
(8) platforme de precolectare a deşeurilor urbane cu excepţia celor ecologice şi dotate cu sisteme de preselactare;
(9) depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
(10) activităţi productive de mare capacitate;
(11) staţii de betoane;
(12) autobaze;
(13) staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
(14) spălătorii chimice
(15) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
(16) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)

(1) Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private.
(2) Pentru situaţia a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal" ca expresie a parcelarului aferent locuinţelor colective de acest tip.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

(1) În zonele constituite - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
(2) În cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserţiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului.
(3) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III şi 6,0 metri pe străzi de categoria II şi I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înălţimea construcţiilor (H) şi distanţa dintre aliniamente (D);

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

(1) Pentru noile ansambluri de locuinţe colective - se recomandă întocmirea unor documente de urbanism de tip PUZ, cu următoarele recomandări:
- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,0 metri de la aliniament, fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu înălţimea clădirii.

(2) În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcţii respectă înălţimea şi lăţimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor şi garajelor.

(3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puţin 5,0m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceaşi parcelă

(1) În zonele cu ansambluri de locuinţe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se menţin distanţele existente între clădiri şi caracterul acestora.

(2) Pentru ansamblurile noi de locuinţe colective cu următoarele recomandări:

- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (D=H), dar nu mai puţin de 5,0m.
- între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanţa dintre clădiri va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte(D=H); distanţa se poate reduce la jumătate(D=H/2) în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării.

Articolul 8. – Circulaţii şi accese

(1) Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.

(2) Lăţimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuinţe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic şi min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.

(3) Pentru toate circulatiile si accesele publice exisente si propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranta la foc a constructiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente, ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulatii, a acceselor carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime si 4,20 m inaltime.

Articolul 9. – Staţionarea autovehiculelor

(1) Staţionarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulaţiilor publice.

(2) Sunt permise amenajări de spaţii de parcare în lungul circulaţiilor, cu modelarea bordurilor şi a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete.

(3) Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinţe colective se va face în funcţie de numărul de locatari / apartament, de tipul de activităţi de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al oraşului.

(4) Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacităţii de stocare a autovehiculelor şi eliberării spaţiilor libere pentru amenajarea de spaţii verzi sau echipamente publice necesare, după caz.

(5) Reorganizarea şi eficientizarea sistemului de circulaţii auto şi parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
(6) Este interzisă construirea de garaje individuale.

Articolul 10. – Înălţimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălţime (Rh maxim) clădiri este de P+4, maxim 18,00 m.
(2) Se admit depăşiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat.
(3) Se admite un nivel suplimentar la construcţiile de colţ în cazul intersecţiilor în care cel puţin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).
(4) Se admite mansardarea clădirilor existente.În cazul mansar-delor, se admite o depăşire a CUT proporţional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.
(5) În cadrul prezentului RLU, înălţimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje.
(2) Se interzice realizarea unor mansarde false.
(3) Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.
(4) Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.
(5) Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe faţadele construcţiilor de locuinţe.

Articolul 12. – Condiţii de echipare edilitară

(1) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.
(2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare.
(3) Toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
(4) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind precolectarea deşeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, respectiv: platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare;

(b) nu se recomandă proiectarea şi amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafeţe de teren cu alte destinaţii (spaţii verzi etc.) şi care pot genera uşor disconfort şi insalubritate.

Articolul 13. – Spaţii libere şi plantate

(1) Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă.
(2) Orice intervenţie în cadrul cvartalului de locuinţe colective privind reorganizarea spaţiilor verzi, circulaţiilor şi a parcajelor, se va face în baza PUD incluzând studiu peisagistic şi de iluminat public, cu condiţia păstrării cel puţin a suprafeţei existente a spaţiilor verzi.

(3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparţinut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administraţia publică, în intravilanul oraşului, o altă suprafaţă pe care să poate fi realizate plantaţiile de compensare respective.

(4) În ansamblurile de locuinţe colective se vor asigura spaţii amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;

(5) În ansamblurile de locuinţe colective zonele verzi de folosinţă generală se vor proiecta luând în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afară parcurilor publice).

(6) Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Locuințele colective vor putea fi împrejmuite doar pe limitele parcelei care se învecinează cu proprietăți particulare

(2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2.50 metri.

(3) În cazul în care locuințele colective au în incinta lor și spații comerciale sau servicii, se va admite imprejmuirea către stradă numai cu gard viu

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = 30%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = 1,5 mp ADC/ mp teren

M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA-ADIACENT ARTERELOR/PIETELOR PRINCIPALE

SECŢIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;

- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii verzi - scuaruri, gradini;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiţionări

(1) Sunt admise cu condiţionări următoarele utilizări:

- activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100 metri de biserici, scoli, grădiniţe, licee;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente, se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;
- instalaţiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
- să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activităţi de tip terţiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfăşoare în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
- să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic - instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto şi curăţare auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile 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.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
- suprafața minimă a parcelei - 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcții dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcții înșiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuințe pe parcelele care se consideră construibile conform condițiilor din RGU - Hotărârea Nr.525 din 27.06.1996, astfel:
- Suprafața minima a parcelei de 150mp pentru clădiri insiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri insiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ/PUD (în funcție de condițiile amplasamentului) însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condițiile legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Pentru situațiile 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

(2) Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

(3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(4) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,0m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Pentru clădirile dispuse izolat, retragerile laterale vor fi de minim 5,0m și retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;

(2) Pentru clădirile dispuse cuplat, retragerile laterale vor fi de minim 3,0m și retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;

(3) Pentru clădirile dispuse înșiruit, retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m.

(4) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuințe dispuse izolat, cu retrageri laterale minime conform prevederilor Codului civil.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă

(1) În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte (Di=H/2); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin

de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

(2) În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) 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;

(2) 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;

(3) 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;

(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

(5) Pentru toate circulatiile si accesele publice exisente si propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranta la foc a constructiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente, ori la o diferența de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime si 4,20 m înălțime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

(2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

(3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălțime este:

Hmax global la nivel de UTR	Lățimea străzii între aliniamente (m)/ profile standard actuale	Hmax. diferențiat (etaje)
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

(2) se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiţii:
- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangentă la 45° la acesta;
- la clădirile de colţ se admit max. 2 niveluri în planul faţadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangentă la 45° la acesta.

(3) în toate cazurile în care construcţiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) 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;
(2) Aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversităţii funcţionale şi exprimării economice
(3) În toate situaţiile este obligatorie, pentru noile investiţii, preluarea particularităţilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei şi la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

Articolul 12. – Condiţii de echipare edilitară

(1) alimentarea cu apă şi canalizarea:
- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă şi la sistemul de canalizare
- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuţie al alimentării cu apă
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spaţiilor pietonale şi carosabile de apele meteorice şi preluarea lor în spaţii verzi
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică

(2) alimentarea cu energie electrică
- toate construcţiile vor fi branşate la sistemul de alimentare cu energie electrică
- în zonele adiacente unor artere importante şi în zonele cu circulaţie pietonală intensă (pieţe publice, zone comerciale) se recomandă realizarea in prealabil a unui studiu de iluminat public

(3) telecomunicaţii:
- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicaţii
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(4) sisteme de încălzire:
- pentru noile investiţii cu ACD>800mp este obligatorie existenţa unor soluţii tehnice (parţiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenţionale.

(5) alimentarea cu gaze naturale
- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investiţiilor în zonele neechipate

(6) evacuarea deşeurilor
- fiecare clădire va avea un spaţiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spaţiul public, destinat colectării deşeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate

- Toate clădirile vor respecta regulile privind precolectarea 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 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.
- se interzice depozitarea deșeurilor in spații neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) 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.

(2) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;

(3) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

(4) 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;

(5) 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;

(6) 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 suzonei M1	Spațiu plantat Suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).

(2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m.

(3) Funcţiunile comerciale şi serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = 50%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = 1,15 mp ADC/ mp teren

M1b - FUNCTIUNI MIXTE – CU ACCESIBILITATE MEDIE ŞI REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE

SECŢIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii verzi - scuaruri, gradini;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuinţe cu partiu special.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiţionări

(1) Sunt admise cu condiţionări următoarele utilizări:

- activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100 metri de biserici, scoli, grădiniţe, licee;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente, se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;

- instalaţiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
- să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activităţi de tip terţiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfăşoare în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
- să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) Se interzic următoarele utilizări:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic - instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto şi curăţare auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)

(1) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
- suprafaţa minimă a parcelei - 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcţii dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcţii înşiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuinţe pe parcelele care se consideră construibile conform condiţiilor din RGU - Hotărârea Nr.525 din 27.06.1996, astfel:
- Suprafaţa minima a parcelei de 150mp pentru clădiri insiruite şi, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri insiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate

sau cuplate;

- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ/PUD (în funcţie de condiţiile amplasamentului) însoţit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condiţiile legii

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

(1) Pentru situaţiile situaţiile în care există alinieri definite (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate

(2) Clădirile şi echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanţă de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;

(3) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

(4) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20,0m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor

(1) Pentru clădirile dispuse izolat, retragerile laterale vor fi de minim 5,0m şi retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;

(2) Pentru clădirile dispuse cuplat, retragerile laterale vor fi de minim 5,0m şi retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;

(3) Pentru clădirile dispuse înşiruit, retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m.

(4) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuinţe dispuse izolat, cu retrageri laterale minime conform prevederilor Codului civil.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceaşi parcelă

(1) În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanţa între clădirile amplasate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea celei mai înalte (Di=H/2); distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin de 6.00 metri, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală.

(2) În toate situaţiile se va urmări ca prin retragerile faţă de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Articolul 8. – Circulaţii şi accese

(1) O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

(2) 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; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;

(3) Se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;

(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

(5) Pentru toate circulatiile si accesele publice exisente si propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranta la foc a constructiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente, ori la o diferenţa de nivel mai mică de 0,50m faţă de aceste circulaţii, a acceselor carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime si 4,20 m înălţime.

Articolul 9. – Staţionarea autovehiculelor

(1) Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;

(2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanţă de maxim 250 metri;

(3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 10. – Înălţimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălţime este:

Hmax global la nivel de UTR	Lăţimea străzii între aliniamente (m)/ profile standard actuale	Hmax. diferenţiat (etaje)
20 (P+5)	<12,00 metri	P - P+2
	12,01-14,00	P+2
	14,01-24,00	P+3
	24,01-32,00	P+4
	32,01-37,00	P+5

(2) Se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiţii:
- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangentă la 45o la acesta;
- la clădirile de colţ se admit max. 2 niveluri în planul faţadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangentă la 45o la acesta.

(3) În toate cazurile în care construcţiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) 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;

(2) Aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversităţii funcţionale şi exprimării economice;

(3) În toate situaţiile este obligatorie, pentru noile investiţii, preluarea particularităţilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei şi la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

Articolul 12. – Condiţii de echipare edilitară

(1) alimentarea cu apă şi canalizarea:

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă şi la sistemul de canalizare
- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuţie al alimentării cu apă
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spaţiilor pietonale şi carosabile de apele meteorice şi preluarea lor în spaţii verzi
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică

(2) alimentarea cu energie electrică
- toate construcţiile vor fi branşate la sistemul de alimentare cu energie electrică
- în zonele adiacente unor artere importante şi în zonele cu circulaţie pietonală intensă (pieţe publice, zone comerciale) se recomandă realizarea in prealabil a unui studiu de iluminat public

(3) telecomunicaţii:
- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicaţii
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(4) sisteme de încălzire:
- pentru noile investiţii cu ACD>800mp este obligatorie existenţa unor soluţii tehnice (parţiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenţionale.

(5) alimentarea cu gaze naturale
- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investiţiilor în zonele neechipate

(6) evacuarea deşeurilor
- fiecare clădire va avea un spaţiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spaţiul public, destinat colectării deşeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate
- Toate clădirile vor respecta regulile privind precolectarea deşeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, respectiv- Art.4: "platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare";
- nu se recomandă proiectarea şi amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafeţe de teren cu alte destinaţii (spaţii verzi etc.) şi care pot genera uşor disconfort şi insalubritate.
- se interzice depozitarea deşeurilor in spaţii neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spaţii libere şi plantate

(1) Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.

(2) În grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
(3) terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
(4) 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;
(5) 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;
(6) 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 suzonei M1	Spațiu plantat Suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile vor avea înălțimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac și restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației).
(2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace și vor avea max.2,20 m.
(3) 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.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = 50%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = 1,15 mp ADC/ mp teren.

RUR
Laura-Adriana G.
MICU
master urbanist

V1c – SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN CADRUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE, PENTRU ODIHNĂ ȘI ACTIVITĂȚI COTIDIENE DE RELAXARE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

(1) Sunt admise următoarele utilizări:

- spaţii verzi cu vegetaţie înaltă, medie sau joasă
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat şi dimensionat pe vârste)
- circulaţii pietonale si velo
- circulaţii pietonale ocazional-carosabile pentru întreţinerea spaţiilor verzi şi accesul la activităţile permise;
- mobilier urban;
- grupuri sanitare publice;
- spaţii pentru administrare şi întreţinere;
- parcaje.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) Se admit mici construcţii pentru activităţi social-comunitare si culturale limitate la zonele lipsite de vegetaţie sau la cele deja existente, sau în zonele verzi noi – conform proiectului. Se permit doar acele funcţiuni care nu conduc la disconfort şi incomodare pentru locuinţele aflate în proximitate.

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) Se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice;
(2) Cf. Legii 24/2007 actualizata, sunt interzise:
   a) folosirea neautorizată a terenurilor cu spaţii verzi;
   b) nerespectarea cerinţelor privind proiectarea, construirea şi darea în exploatare a obiectivelor în spaţiile verzi;
   c) atribuirea terenurilor pentru construcţii în spaţiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorităţii centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorităţii centrale pentru protecţia mediului şi fără consultarea populaţiei;
   d) desfăşurarea neautorizată a activităţilor economice, de turism şi agrement în spaţiile verzi;
   e) ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spaţii verzi;
   f) deteriorarea spaţiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;
   g) aruncarea pe spaţiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deşeuri menajere şi orice alte deşeuri;
   h) distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalaţiilor tehnice şi inginereşti din spaţiile verzi;
   i) colectarea plantelor medicinale, a fructelor şi a ierbii de gazon;
   j) păşunatul pe spaţii verzi;
   k) decopertarea litierei şi deteriorarea păturii vii şi a stratului de sol fertil;
   l) capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spaţiului verde;
   m) plimbarea şi îmbăierea câinilor şi a altor animale în afara spaţiilor amenajate;
   n) distrugerea spaţiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deşeuri de producţie, produse petroliere sau alte substanţe nocive.
(3) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;
(4) Se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor verzi adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
(5) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) Parcelele exacte ale spaţiilor verzi şi amenajate pentru odihnă şi activităţi cotidiene de relaxare, situate în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective, se vor stabili în baza unor ridicări topo dedicate şi a alcătuirii cadastrului tuturor spaţiilor verzi publice. Se va defini „cvartalul" ca element al parcelarului locuinţelor colective, care include locuinţele propriu-zise, accesele, circulaţiile de deservire, parcajele, dotările de proximitate şi spaţiile verzi.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă

(1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Circulația pietonală este prioritară;

(2) Pistele de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în aşa fel încât să nu stânjenească circulaţia pietonală principală;

(3) Se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale şi secundare, zone amenajate corespunzător pentru aşteptare şi odihnă („zone de regrupare");

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

(1) Parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice.

(2) Staţionarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcţiuni exterioare zonei.

(3) Parcajele necesare zonelor cu activităţi se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulaţiilor perimetrale, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.

(4) Se vor evita amenajările de mari suprafeţe betonate, destinate parcajelor.

(5) Parcajele vor fi verzi cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare şi, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de 1,20 metri înălţime;

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 (10 metri).

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică inițial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Toate construcţiile cu caracter permanent se vor racorda la reţelele edilitare publice

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor și tipologiilor specifice (izolat /aliniament/ grupare/ masiv);
(2) Se va urmări ca vegetația înaltă să ofere umbră circulațiilor pietonale principale;
(3) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.
(4) Toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puțin un arbore / 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
(5) Spațiile verzi aferente ansamblurilor de locuințe vor trebui să respecte norma de min.1,3 mp teren/ locuitor cf. OUG nr. 119/2014, actualizat in 2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației. Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective, privind reorganizarea spațiilor verzi, circulațiilor și a parcajelor, se va face cu păstrarea cel puțin a suprafeței existente a spațiilor verzi.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Se se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparență, utilizarea vegetatiei;
(2) Pentru garduri: înălțime -2,00 metri înălțime, din care un soclu opac de 0,60 metri- din metal (fier forjat sau plasa metalica) sau lemn;
(3) Scuarurile nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = 10%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = 0,10 mp ADC/ mp teren.

luni, 7 februarie 2022

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA – SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
RUR
Laura-Adriana G. MICU
master urbanist
$D_3D_{ZD}E$

Șef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU

Întocmit,
urb. Rucsandra Mihaela IVAN
stg.urb. Eduard GURĂMULTĂ

SOCIETATEA COMERCIALĂ GOLDBACH DESIGN&BUILD S.R.L. BUCUREȘTI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Direcția Arhitect Șef
Compartiment Planificare Dezvoltare și Strategie Urbană
Nr. 31944, 35964/08.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Electromontaj S.A.

Motivația: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererile cu nr. 31944/2021 și 35964/2021.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiatori ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1158/11.06.2021 eliberat în vederea realizării obiectivului „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier".

Zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de nord a Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr.9 din 2021. Suprafața ce a făcut obiectul studiului este de 145.402,55 mp și se află într-o zonă mixtă alcătuită din locuințe individuale și colective, spații de prestări servicii sau comerț de proximitate și o platformă industrială reprezentată de uzina Promex S.A.

Fondul construit în zonă este specific mediului urban având o stare relativ bună, regimul de înălțime fiind variabil între P și P+4E.

Imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 53.868,00 mp și aparține beneficiarului conform acte și a măsurătorilor cadastrale.

Conform P.U.G. al Municipiului Brăila amplasamentul ce a generat documentația de urbanism se află în U.T.R. nr. 40 având indicatorii urbanistici P.O.T max = 85% și C.U.T.max = 0,85.

Limite și Vecinătăți ale imobilului:

-la nord : teren cu nr. cadastral 96250;
-la sud : teren necadastrat;
-la est : str. Industriei;
-la vest : teren necadastrat.

Obiectivele principale ale documentației constau în stabilirea unor noi funcțiuni, reglementarea gradului de construibilitate al terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici pentru fiecare zonă funcțională, echiparea edilitară, căi de comunicație, obiective de utilitate publică.

Astfel au fost propuse următoarele zone funcționale:

➢ **M2b – Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și dereinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.);**

-P.O.T. max. propus= 50%;
-C.U.T. max. propus = 2,5;
-RH max. propus = P+3E;
-Înalțimea maximă a clădirilor = 20,00 m.

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

-P.O.T.max. =50%;
-C.U.T. max.=1,15;
-Rhmax=în funcție de profilul străzii.

➢ **M1b - functiuni mixte cu accesibilitate medie si reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane**

-P.O.T.max. =50%;
-C.U.T. max.=1,15;
-Rhmax=în funcție de profilul străzii.

➢ **L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară.**

-P.O.T.max. =30%;
-C.U.T. max.=1,50;
-Rhmax=P+4 (18m).

➢ **V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare.**

-P.O.T.max. =10%;
-C.U.T. max.=0,1;
-Rhmax=P+2 (10m).

Investiția propune construirea unui centru comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. supermarket (incluzând rezerva de incendiu și stație pompare); 3. clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi și împrejmuire. Construcțiile de tip hypermarket, supermarket, galerie comercială se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acestora înscriindu-se în edificabilul stabilit.

Spațiile comerciale vor avea o suprafață contruită totală de 14438,25 mp, iar suprafața desfășurată de 20762,70 mp.

În incintă se vor amenaja aproximativ 694 locuri de parcare, alei pietonale și spații verzi cu rol estetic și de ameliorare a calității aerului.

Accesul carosabil și pietonal pe terenul ce a generat P.U.Z. se va realiza din strada Industriei prin intermediul unui sens giratoriu realizat de beneficiar, investiție ce va fi cedată domeniului public al Municipiului Brăila. Aprovizionarea complexului comercial se va realiza prin intermediul a două accese propuse a se executa în partea de nord și sud a amplasamentului.

Suprafața aferentă sensului giratoriu propus, din incinta terenului ce a generat P.U.Z., va fi cedată domeniului public al Municipiului Brăila.

Echiparea edilitară va intra în sarcina beneficiarului și va consta în racordarea construcției viitoare la rețelele de energie electrică, gaze, apă-canal existente în zonă.

Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasament: P.O.T. = 26,80% și C.U.T.max = 0,39.

Cererile cu nr. 31944/2021 și 35964/2021 este însoțită de următoarele acte:
- Certificat de Urbanism nr. 1158/11.06.2021;
- documentație anexă C.U.;
- aviz nr. 3/2022 Arhitect Șef;
- acte alipire nr.1474/13.08.2021;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- extras de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. 55144/02.07.2021 C.U.P. Dunărea Brăila;
- aviz nr. 3020210602523/30.06.2021 S.D.E.E. Muntenia Nord;
- aviz nr.316519459/28.06.2021 Distrigaz SUD;
- aviz nr. 599/23.06.2021 Telekom Romania Communications S.A.;
- aviz nr. 6278/15.06.2021 S.U.P.A.G.L.;
- adr. nr.1.907.358 din 11.11.2021 Inspectoratul pentru Situații de Urgență;
- notificarea nr.343/08.11.2021 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- aviz nr. 29/17.09.2021 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz nr.865.633/21.06.2021 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- adeverință reconfirmare adresă poștală;
- avizele de oportunitate nr.9/2021;
- studiu geotehnic;
- aviz nr. 17402/23.11.2021 și aviz nr. 17688/02.12.2021 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- declarație notarială;
- documentație de urbanism - P.U.Z.

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

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

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

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr.16/2011, H.C.L.M. nr.361/2012, H.C.L.M. nr.430/2015 și H.C.L.M. nr.607/2018, și reglementărilor cuprinse în Ghidul pentru Metodologia de Elaborare a Continutului Cadru al P.U.Z. (G.M.010 – 2000), **se propune spre aprobare prezentul P.U.Z. pentru obiectivul „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str.**

Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 şi nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila, iniţiat de S.C. Electromontaj S.A.

Temei legal:

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

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

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

-Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30 decembrie 2010 şi 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 Şef
Arh. Corina Elena Anghelescu

Întocmit,
Insp. Eugen Kerestely

DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
COMPARTIMENT PLANIFICARE DEZVOLTARE
ŞI STRATEGIE URBANĂ
Nr. 31944, 35964/ 17.01.2022

RAPORT DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Electromontaj S.A.

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

I. Implicarea publicului în etapa intenţiei de elaborare:

Populaţia a fost informată privind intenţia de elaborare a planului urbanistic zonal cu „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Electromontaj S.A., printr-un anunţ public postat atât la avizierul Primăriei Municipiului Brăila cât şi pe site-ul instituţiei. Anunţul a fost publicat prin grija iniţiatorului în ziarul local Info Brăila în datele de 28.10.2021 şi 02.11.2021. Beneficiarul a amplasat şi 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 prin anunţ au fost primite propuneri din partea domnilor Muscă Alexandru şi Rugină George, propuneri ce au fost analizate şi pentru care s-au întocmit răspunsuri ce au fost transmise petenţilor.

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

Informarea şi consultarea populaţiei cu privire la propunerile de P.U.Z s-a făcut prin următoarele activităţi:

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

A fost notificată Promex S.A. în calitate de proprietar ce poate fi afectat de propunerea P.U.Z.

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

În perioada stabilită prin anunţ nu au fost primite observaţii sau propuneri.

III. Şedinţa publică.

A fost organizată o dezbatere publică în data de 17.01.2022 ora 9.30, la sediul Primăriei Municipiului Brăila din P-ţa Independenţei nr.1, camera 16. În prealabil s-au făcut următoarele demersuri:

Populaţia a fost informată despre şedinţă printr-un anunţ public ce a apărut în ziarul local Info Brăila în data de 12.01.2022, anunţ ce a cuprins data, ora şi locul unde se va realiza dezbaterea.

În paralel cu acest demers anunţul public a fost postat atât pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila cât şi la avizierul instituţiei.

La şedinţă au fost prezente un număr de 3 persoane.

Nu au fost formulate observaţii sau propuneri.

Raportul este însoţit de următoarele documente:

-Document de planificare a procesului de informare şi consultare a populaţiei;

Etapa I

-anunţul public privind intenţia de elaborare a P.U.Z cu nr. 32431/28.10.2021;

-proces verbal de afişare a anunţului cu nr. 32431/28.10.2021 la avizierul Primăriei;

-anunţurile publice din ziarul Info Brăila;

-anunţul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;

-solicitările şi răspunsurile transmise celor două persoane ce au transmis observaţii;

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

Etapa II

-anunţul public cu nr. 37406/16.12.2021;

-proces verbal de afişare a anunţului cu nr. 37406/16.12.2021 la avizierul Primăriei;

-anunţul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;

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

-notificările trimise către proprietarii parcelelor vecine;

-foto panouri cf. Anexa nr.2 din Ordinul nr.2701din 30.12.2010.

Etapa III

-anunţul public cu nr.992/12.01.2022;

-proces verbal de afişare a anunţului cu nr. 992/12.01.2022 la avizierul Primăriei;

-anunţul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;

-anunţul publicat în ziarul Info Brăila;

-ordinea de zi a şedinţei publice;

-tabel persoane participante la şedinţa publică;

-proces verbal al şedinţei publice din data de 17.01.2022.

În conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr.2701/30.12.2010 cât şi 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 populaţiei privind Planul Urbanistic Zonal cu obiectivul **„Construire Centru Comercial cu Regim de Înălţime Parter şi Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spaţiu comercializare şi servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu şi grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu şi staţie pompare); 3. Clădire spaţii comerciale; amenajare accese auto şi pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren şi faţade, posturi trafo şi de conexiune, amenajare spaţii verzi, împrejmuire, organizare de şantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 şi nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila, iniţiat de S.C. Electromontaj S.A.**

ARHITECT ŞEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY

DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
COMPARTIMENT PLANIFICARE DEZVOLTARE ŞI STRATEGIE URBANĂ

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI fP DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Propunere P.U.Z. cu obiectivul „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila, inițiat de către Electromontaj S.A..

1. **Părţile Interesate**
   - Primăria Municipiului Brăila;
   - Promex S.A., Str. Industriei nr.17, Municipiul Brăila;
   - Electromontaj S.A., Str. Candiano Popescu nr.1, sector 4, Bucureşti;

2. **Modalitatea de anunţare a părţilor interesate sau afectate de propunerea P.U.Z**
   -Corespondenţă prin poştă (notificare);
   -Opţional(e-mail, telefonic);
   -Anunţ publicat în presă presa locală;
   -Anunţ public postat pe site-ul şi avizierul Primăriei Mun. Brăila.

3. **Modalitatea prin care cei afectaţi de propunerea P.U.Z vor putea discuta cu iniţiatorul şi proiectantul.**
   -Consultarea documentelor la sediul Primăriei Mun. Brăila;
   -Dezbatere publică;
   -Întâlniri directe între iniţiator şi proiectantul propunerii P.U.Z. şi părţile interesate sau afectate.

4. **Calendarul propus de initiator pentru îndeplinirea obligaţiilor de informare şi consultare a publicului.**

Etapa I privind intenţia de elaborare P.U.Z.	28.10.2021 – 08.12.2021
Etapa II etapa elaborării propunerilor P.U.Z.	16.12.2021 – 07.01.2022
Etapa III şedinţă publică P.U.Z.	17.01.2022

5. **Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea şi consultarea publicului.**
   GOLDBACH Design & Build S.R.L. reprez. Rucsandra Mihaela Ivan
   Tel: 0732425072, e-mail: rucsandra.ivan@goldbachdb.ro

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

INIŢIATOR,
Electromontaj S.A.
reprez. Irinel Ananie Gagniuc

Nr. 32431 / 28.10.2021

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat intenţia de elaborare de către Electromontaj S.A., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv *„Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier"* la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.

Pentru informaţii suplimentare vă puteţi adresa între orele 10.30-16.00 la Primăria Municipiului Brăila Compartiment Planificare Dezvoltare şi Strategii Urbane, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la numerele de telefon 0239/607463, 0239694947 interior 121 sau la e-mail eugen.kerestely@primariabr.ro, în perioada 29 octombrie 2021 – 08 noiembrie 2021.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 28.10.2021

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcţiei Arhitect Şef, am afişat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunţul public prin care Electromontaj S.A. aduce la cunoştintă persoanelor interesate intenţia de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila. Procedura face parte din etapa a-I-a metodologiei de elaborare şi aprobare a planurilor urbanistice zonale.

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
COMPARTIMENT PLANIFICARE, DEZVOLTARE ŞI STRATEGIE URBANĂ

Nr. 32431 / 28.10.2021

CERERE DE PUBLICARE

1) Numele și prenumele utilizatorului: Kerestely Eugen
2) Compartimentul: Planificare, Dezvoltare și Strategie urbană
3) Descrierea problemei: Anunț P.U.Z. conform Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului, precum şi Regulamentul 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.

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat intenţia de elaborare de către Electromontaj S.A., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.

Pentru informaţii suplimentare vă puteţi adresa între orele 10.30-16.00 la Primăria Municipiului Brăila Compartiment Planificare Dezvoltare și Strategii Urbane, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la numerele de telefon 0239/607463, 0239694947 interior 121 sau la e-mail eugen.kerestely@primariabr.ro, în perioada 29 octombrie 2021 – 08 noiembrie 2021.

Semnătură utilizator:

Arhitect Şef: Corina Elena Anghelescu Semnătură:

struir ×
esecurizat | primariabr.ro/arhive/13652

Caută

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

Programări online



ANUN PUBLIC – PUZ -„Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier"

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Electromontaj S.A., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv *„Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier"* la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 10.30-16.00 la Primăria Municipiului Brăila Compartiment Planificare Dezvoltare și Strategii Urbane, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la numerele de telefon 0239/607463, 0239694947 interior 121 sau la e-mail kerestely@primariabr.ro, în perioada 29 octombrie 2021 – 08 noiembrie 2021.

Publicitate

Anunt public

By **Mirela Valsan** 28 octombrie 2021

1 0

- Advertisement -

APARATURĂ FISCALĂ PENTRU ORICE AFACERE
Case de marcat • Cantare • Imprimante fiscale

ROLES COMPUTER

- Advertisement -

La Mariée

- Advertisement -

URBAN TAXI BRĂILA 0239 977

Primaria Municipiului Braila, cu sediul in Piata Independentei nr. 1, anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre Electromontaj S.A. a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv " **"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER"**, la adresa Strada Industriei, nr. 17, Lot 2 și Strada Industriei, nr. 17, Lot 3; nr. cad. 96251, si numar cad. 96252, din Municipiul Brăila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa intre orele 10.30-16.00 la Primaria Municipiului Braila Compartiment Planificare Dezvoltare si Strategii Urbane, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la numerele de telefon 0239/607463, 0239/694947 interior 121 sau la email eugen.kerestely@primariabr.ro, in perioada 29 octombrie 2021 – 08 noiembrie 2021.

SOCIETATEA COMERCIALA IORVEMAR TRADE S.R.L. CUI 31199834 J9/86/2013 BRĂILA

TAGS **anunt de mediu** **Anunt public**

Publicitate

Anunt public

By **Mirela Valsan** 2 noiembrie 2021 17 0

Primaria Municipiului Braila, cu sediul in Piata Independentei nr. 1, anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre Electromontaj S.A. a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv " **"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER"**, la adresa Strada Industriei, nr. 17, Lot 2 și Strada Industriei, nr. 17, Lot 3; nr. cad. 96251, si numar cad. 96252, din Municipiul Brăila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa intre orele 10.30-16.00 la Primaria Municipiului Braila Compartiment Planificare Dezvoltare si Strategii Urbane, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la numerele de telefon 0239/607463, 0239/694947 interior 121 sau la email eugen.kerestely@primariabr.ro, in perioada 29 octombrie 2021 – 08 noiembrie 2021.

TAGS anunt de mediu Anunt public

SOCIETATEA COMERCIALA IORVEMAR TRADE S.R.L. CUI 31199834 J29/66/2013 BRĂILA

- Advertisement -

APARATURĂ FISCALĂ PENTRU ORICE AFACERE
Case de marcat • Cantare • Imprimante fiscale
ROLES COMPUTER

- Advertisement -

La Maitea

- Advertisement -

URBAN TAXI BRĂILA 0239 977

Primăria Municipiului Brăila

Data anuntului:29.10.2021

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL



Argumentare: Se doreste reglementarea urbanistica a zonei in conformitate cu tendinta actuala de dezvoltare a orasului in vederea optimizării circulatiei si dezvoltarii unor noi obiective economice.

Initiator ELECTROMONTAJ S.A BUCURESTI

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVATII SI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal:

„Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter si Etaj format din: 1.Hypermarket incluzând spatiu comercializare si servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu si grup pompare); 2.Supermarket (incluzând rezervă de incendiu si statie pompare); 3. Clădire spatii comerciale; amenajare accese auto si pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren si fatade, posturi trafo si de conexiune, amenajare spatii verzi, împrejmuire, organizare de santier"

La adresa: Str. Industriei nr.17 lot 2 si str. Industriei nr.17 Lot 3

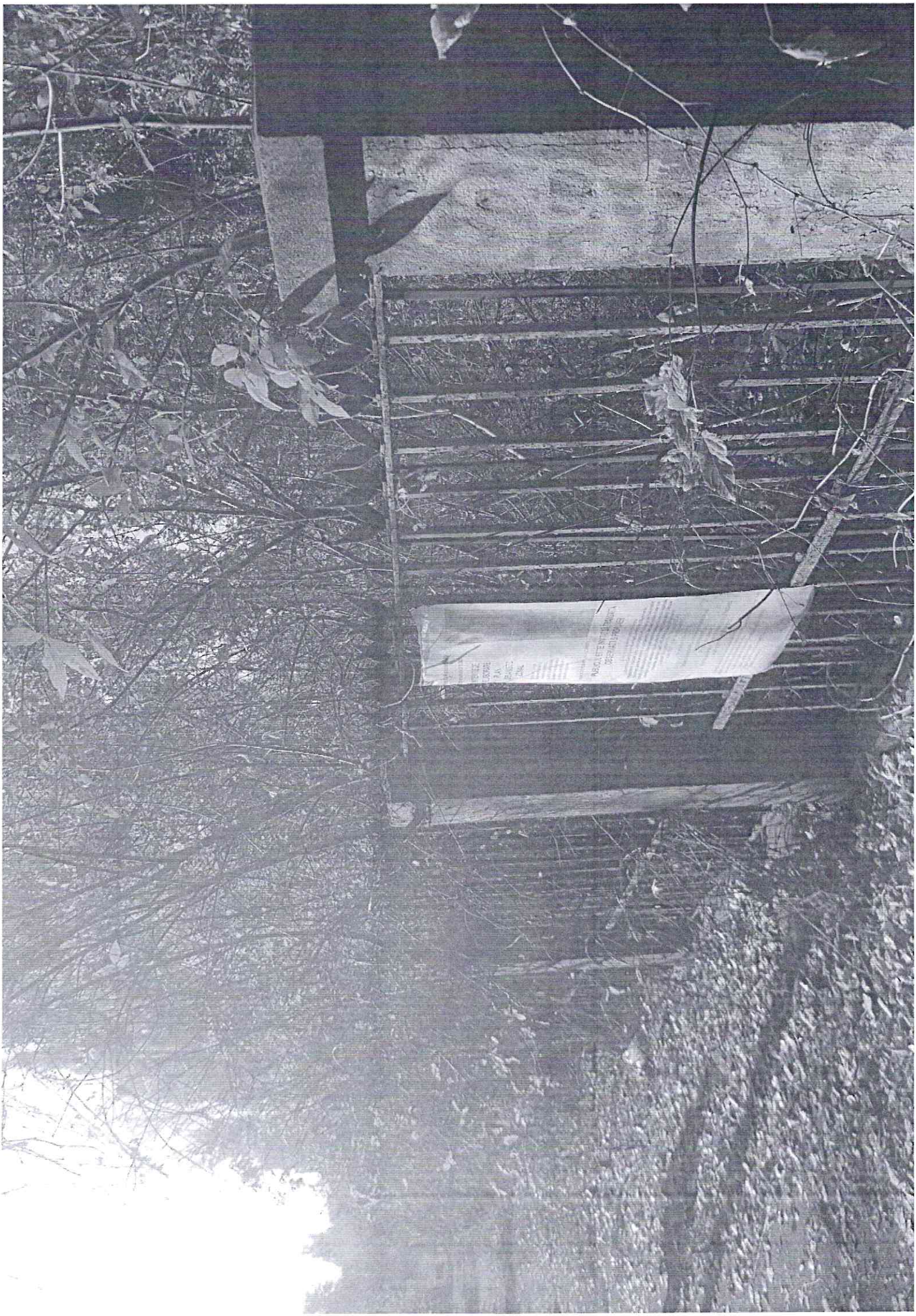
nr.cad. 96251 si nr.cad. 96252; Municipiul Brăila

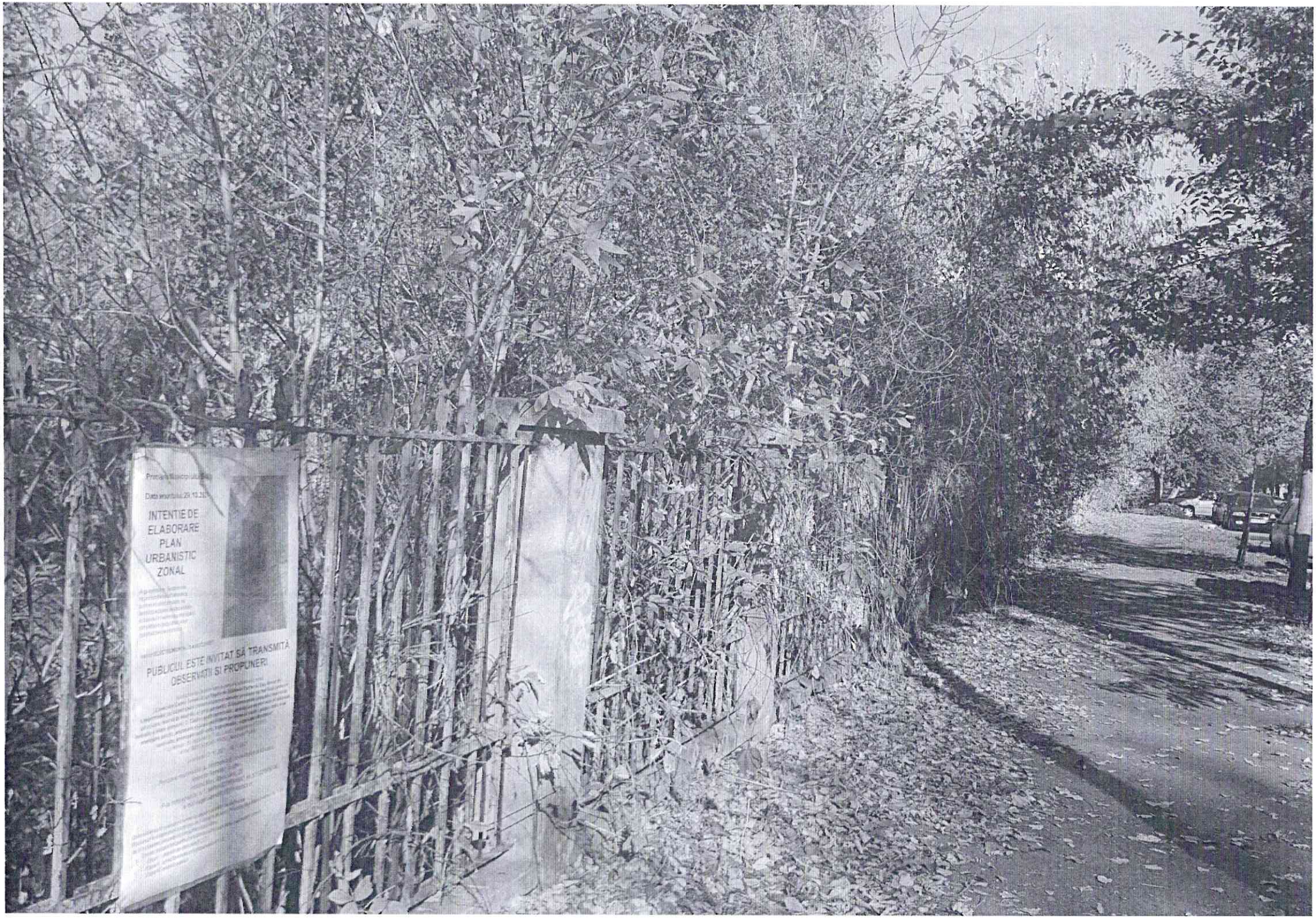
In perioada: 29.10.2021 - 08.11.2021

Persoana responsabilă cu informarea si consultarea publicului:
Inspector Kerestely Eugen
Primăria Mun. Brăila,cam. 20
P-ta Independentei nr.1; telefon 0239694947 int.121,0239/607463
e-mail:eugen.kerestely@primariabr.ro

Observatiile sunt necesare in vederea stabilirii cerintelor de elaborare.
Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat la avizierul Primăriei Mun.Brăila în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului;
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa I - intenția de elaborare P.U.Z.;
- Etapa II - consultarea asupra propunerilor P.U.Z.
- Etapa III - sedința publică




INTENTIE DE
ELABORARE
PLAN
URBANISTIC
ZONAL
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ
OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
01 NOV. 2021
E - Mail 7700

Gmail

Primăria Brăila <pmb@primariabraila.ro>

Bună ziua !

Alexandru Musca <musca_alexandru90@yahoo.ro> 1 noiembrie 2021, 13:08
Răspunde la: Alexandru Musca <musca_alexandru90@yahoo.ro>
Către: "pmb@primariabraila.ro" <pmb@primariabraila.ro>

Bună ziua !Numele meu este Muscă Alexandru, legat de supermarket-ul ce se dorește să se facă pe strada Industriei în incinta Promex, locuiesc în zonă și nu suntem de acord, noi ne-am fi dorit un parc, gen parcul monument. Noi neavând în partea asta de oraș asa ceva. Consider ca magazine sunt arhi suficiente în zonă și în oraș. O zi bună !

Trimis din Yahoo Mail pe Android

AS
02.11.2021

M. Korastely 05.11.2021.

10152/02/11/2021

P.M.B.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
0 3 NOV. 2021
E-Mail 7811

Eugen Kerestely <eugen.kerestely@primariabr.ro>

(fără subiect)

1 mesaj

Alexandru Musca <musca_alexandru90@yahoo.ro> 1 noiembrie 2021, 12:29
Răspunde la: Alexandru Musca <musca_alexandru90@yahoo.ro>
Către: "eugen.kerestely@primariabr.ro" <eugen.kerestely@primariabr.ro>

Bună ziua ! Legat de supermarket-ul ce se dorește să se facă pe strada Industriei în incinta Promex, nu suntem de acord, noi ne-am fi dorit un parc, gen parcul monumen. Noi neavând în partea asta de oraș asa ceva. Consider ca magazine sunt arhi suficiente în zonă și în oraș. O zi bună !

Trimis din Yahoo Mail pe Android

A. Kerestely 03.11.2021.

10196/03/11/2021

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Piaţa Independenţei Nr. 1 Cod poştal: 810210 Brăila Tel:+ 4.0239.69.49.47 Fax +4.0239.69.23.94
E-mail: arhitectsef@primariabraila.ro pmb@primariabraila.ro www.primariabraila.ro

Nr. 31944/09 .11.2021

NOTIFICARE

Către,

Electromontaj S.A.
Str. Candiano Popescu nr.1, sector 4, Bucureşti

Spre ştiinţă: Gagniuc Irinel Anenie
Bdul Independenţei nr.84, Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că au fost înregistrate la Primăria Municipiului Brăila e-mail-ul cu nr.7700/2021 şi e-mail-ul cu nr.7811/2021, prin care domnul Alexandru Muscă în calitate de cetăţean şi-a exprimat dezacordul privind edificarea complexului comercial din incinta fostei uzine Promex, propunând pe acest amplasament realizarea unui parc similar parcului Monument, întrucât în zona unde domiciliază nu suficiente spaţii de relaxare.

Având în vedere prevederile art.42 lit.b din Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea *Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism,* în termen de 10 zile vă solicităm să ne transmiteţi răspunsul dumneavoastră cu privire la această opinie.

Anexăm în copie cele două adrese primite prin e-mail.

PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
15 NOV. 2021
E-Mail 8021

Gmail

Primăria Brăila <pmb@primariabraila.ro>

Fw: Raspuns sesizare - PUZ Braila - Str Industriei

Ananie GAGNIUC <agagniuc@hotmail.com> 12 noiembrie 2021, 20:52
Către: "pmb@primariabraila.ro" <pmb@primariabraila.ro>

AS 15.11.2021

Buna ziua,

Stimate doamna,
Stimate domn,

Atasat regasiti raspunsul cu privire la sesizarea inaintata de dl Alexandru Musca.

Cu stima,
Ananie Irinel GAGNIUC

01.Raspuns notificare_31944_PUZ BRAILA_11112021_IRM.pdf
296K

M. Kozak 16.11.2021.

10568/15112021.

A

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca, 165
București, Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro

+40 732 425 072

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
15 NOV. 2021
E-Mail 8021

Către: PRIMARIA BRAILA – DEPARTAMENT URBANISM
Adresa: Piața Independenței, nr. 1, Municipiul Brăila, jud. Brăila, Telefon: 0239 69 49 47
Răspuns la notificarea cu nr. 31944/09.11.2021

ELECTROMONTAJ SA, cu sediul în Mun. București, Str. Candiano Popescu, nr. 1, Sector 4, în **calitate de proprietar** al terenului cu nr. cad. 97004 și **inițiator al documentației**: "**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**" amplasat pe strada Industriei, nr. 17M, Municipiul Brăila, jud Brăila, nr. cad. 97004 și prin subscrisa GOLDBACH DESIGN & BUILD SRL, având sediul social în Bucuresti, Sector 1, One Tower, Calea FLoreasca, nr. 165, etaj 4, tel 0732 425 072, în calitate de **proiectant,** vă înaintăm prezentul

RĂSPUNS

La observațiile înaintate către Primăria Municipiului Brăila prin **e-mailul cu nr. 7700/2021 și email-ul cu nr. 7811/2021** înregistrată sub **nr. 14495 din 08.03.2021**, formulate de Alexandru Muscă, în calitate de cetățean, astfel:

Conform PUG Brăila aprobat terenul ce a generat PUZ este încadrat în zona funcțională IM – UTR 40 – *subzonă industrială prelucrătoare* și conform PUG Brăila în curs de avizare, terenul ce a generat PUZ este încadrat în zona funcțională I2a – *Parc industrial cu activități producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc.*

Proprietarul terenului cu nr. cadastral 97004 ce a generat documentația PUZ, Electromontaj SA, propune schimbarea zonei funcționale de industrie existentă în teren și propusă prin PUG Brăila în curs de avizare, într-o zonă funcțională care nu implică un indice ridicat de poluare și care aduce beneficii comunității acestei zone. Astfel, se propune un centru comercial pe terenul pe care există o zonă industrială dezafectată. Investitorul urmărește asigurarea unui cadru optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei cu funcțiuni mixte compatibile cu zonele de locuire individuală și colectivă existente.

Oportunitatea investiției a fost justificată printr-un studiu de oportunitate, în urma căruia s-a obținut Avizul de Oportunitate cu nr. 9/2021 emis de Primăria Mun. Brăila, prin care terenul ce a generat PUZ a fost încadrat în zona funcțională M2b - *funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.*

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia. Odată cu implementarea, respectiv finalizarea unei astfel de investiții, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

Realizarea investiției va avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

16.11.2021.

10566/15.11.2021

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca, 165
București, Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro

+40 732 425 072

Investiția se realizează pe un teren aflat în proprietate privată la solicitarea beneficiarului, iar cheltuielile vor fi suportate de beneficiar. Propunerea de parcuri se realizează la nivelul întregului oraș, printr-o strategie de dezvoltare care se reglementează printr-o documentație de tip PUG, iar astfel de investiții se fac la solicitarea Primăriei pe terenuri care aparțin domeniului public. De asemenea, prin PUG Brăila în curs de avizare, în imediata vecinătate este propusă o astel de zonă funcțională și anume: V1a – *spații verzi publice în afara limitelor zonelor istorice protejate.*

Având în vedere proprietatea privată a terenului ce a generat PUZ, proprietarul are posibilitatea de a propune reconversia funcțională a zonei atât timp cât nu afectează terenurile învecinate și ține cont de dezvoltarea coerentă a zonei.

Beneficiar: **ELECTROMONTAJ SA**

Elaborator: **GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.**

Proiect: **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Amplasament: **MUN. BRĂILA, STRADA INDUSTRIEI, NR. 17M, JUDEȚUL BRĂILA**

Adresa de corespondență: ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București

Data: 11.11.2021

Semnătura:

Urb. Rucsandra Mihaela IVAN



Contact: Rucsandra Mihaela IVAN tel: 0732.425.072 ; e-mail: rucsandra.ivan@goldbachdb.ro

Gagniuc Irinel – Ananie, tel: 0757.019.000; e-mail: agagniuc@hotmail.com

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Piaţa Independenţei Nr. 1 Cod poştal: 810210 Brăila Tel:+ 4.0239.69.49.47 Fax +4.0239.69.23.94
E-mail: arhitectsef@primariabraila.ro pmb@primariabraila.ro www.primariabraila.ro

E-mail nr. 7700, 7811/24.11.2021

Către,

Muscă Alexandru
musca_alexandru90@yahoo.com

Ca urmare a observaţiilor şi propunerilor dumneavoastră transmise Primăriei Municipiului Brăila prin e-mail şi înregistrate la nr.7700/2021 şi nr.7811/2021 cu privire la propunerea de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălţime Parter şi Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spaţiu comercializare şi servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu şi grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu şi staţie pompare); 3. Clădire spaţii comerciale; amenajare accese auto şi pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren şi faţade, posturi trafo şi de conexiune, amenajare spaţii verzi, împrejmuire, organizare de şantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 şi nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila, vă comunicăm că acestea au fost transmise proprietarului terenului ce a iniţiat documentaţia de urbanism, iar răspunsul formulat de către GoldBach Design&Build SRL în calitate de proiectant al acestuia îl redactăm în continuare:

„Conform P.U.G. Brăila aprobat terenul ce a generat P.U.Z. este încadrat în zona funcţională IM –UTR 40 – subzonă industrială prelucrătoare şi conform P.U.G. Brăila în curs de avizare, terenul ce a generat P.U.Z. este încadrat în zona funcţională I2a – Parc industrial cu activităţi producţie industrial şi servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc.

Proprietarul terenului cu nr. cadastral 97004 ce a generat documentaţia P.U.Z., Electromontaj S.A., propune schimbarea zonei funcţionale de industrie existentă în teren şi propusă prin P.U.G. Brăila în curs de avizare, într-o zonă funcţională care nu implică un indice ridicat de poluare şi care aduce beneficii comunităţii acestei zone. Astfel, se propune un centru comercial pe terenul pe care există o zonă industrială dezafectată. Investitorul urmăreşte asigurarea unui cadru optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul şi potenţialul zonei cu funcţiuni mixte compatibile cu zonele de locuire individuală şi colectivă existente.

Oportunitatea investiţiei a fost justificată printr-un studiu de oportunitate, în urma căruia s-a obţinut Avizul de Oportunitate cu nr. 9/2021 emis de Primăria Mun. Brăila, prin care terenul ce a generat P.U.Z. a fost încadrat în zona funcţională M2b - funcţiuni mixte care necesită reconversie funcţională, zone de restructurare şi de reinserare în ţesutul urban al oraşului (foste zone industrial abandonate, foste unităţi agricole, etc.

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potenţialului zonei şi a numărului de investitori, cu precădere privaţi. Acest fapt va contribui la continua dezvoltare a zonei şi implicit a proximităţii acesteia. Odată cu implementarea, respectiv finalizarea unei astfel de investiţii, zona va cunoaşte un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenţi.

Realizarea investiţiei va avea impact pozitiv, social şi economic, asupra zonei şi asupra comunităţii prin creşterea veniturilor la bugetul local din impozite şi taxe.

Investiţia se realizează pe un teren aflat în proprietate privată la solicitarea beneficiarului, iar cheltuielile vor fi suportate de beneficiar. Propunerea de parcuri se realizează la nivelul întregului oraş, printr-o strategie de dezvoltare care se reglementează printr-o documentaţie de tip P.U.G., iar astfel de investiţii se fac la solicitarea Primăriei pe terenuri care aparţin domeniului public. De asemenea, prin P.U.G. Brăila în curs de avizare, în imediata vecinătate este propusă o

astel de zonă funcțională și anume:
V1a – spații verzi publice în afara limitelor zonelor istorice protejate.

Având în vedere proprietatea privată a terenului ce a generat P.U.Z., proprietarul are posibilitatea de a propune reconversia funcțională a zonei atât timp cât nu afectează terenurile învecinate și ține cont de dezvoltarea coerentă a zonei."

PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY

1·1 NOV. 2021
E - Mail 7973

P.M.B.

Eugen Kerestely <eugen.kerestely@primariabr.ro>

Buna ziua!

1 mesaj

George Rugina <georgerugina@gmail.com> 10 noiembrie 2021, 16:05
Către: eugen.kerestely@primariabr.ro

Va transmit cateva pareri referitor la Planul Urbanistic Zonal pentru strada Industriei nr. 17 (Promex)

Pe terenul respectiv, pe langa arborii existenti s-a dezvoltat o plantatie spontana care este o adevarata oaza de verdeata pentru cei din zona. Consider ca atat arborii rezistenti (in mod deosebit plopii care sunt monumentali) cat si plantatia noua trebuie incadrata in proiect si nu desfiintata.
Bine era daca aici se facea un parc sau unitati de productie care sa valorifice produsele locale (legume, fructe, carne, lactate).
Sa se asigure parcarea gratuita a autoturismelor a riveranilor daca se micsoreaza posibilitatea de parcare a acestora fata de situatia actuala.
Sa se prevada masuri pentru micsorarea poluarii fonice si atmosferice pentru evitarea accidentelor in conditiile maririi circulatiei care si in prezent este destul de mare.
Sa se doteze parcarea cu statii pentru incarcarea autoturismelor electrice, in vederea atragerii autoturismelor nepoluante.
In speranta creerii unui obiectiv care va inbunatati viata locuitorilor din cartier va urez succes.
O zi Excelenta !!!
Cu respect,
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~
GEORGE RUGINA

10447/11.11.2021
~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~~

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

Nr. 31944/ 17 .11.2021

NOTIFICARE

Către,

Electromontaj S.A.
Str. Candiano Popescu nr.1, sector 4, București

Spre știință: Gagniuc Irinel Anenie
Bdul Independenței nr.84, Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că a fost înregistrată la Primăria Municipiului Brăila e-mail-ul cu nr.7973/2021, prin care domnul George Rugină în calitate de cetățean ne-a transmis observațiile şi propunerile sale cu privire la edificarea viitorului complex comercial din incinta fostei uzine Promex.

Având în vedere prevederile art.42 lit.b din Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea *Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism,* în termen de 10 zile vă solicităm să ne transmiteți răspunsul dumneavoastră cu privire la această solicitare.

Anexăm în copie adresa primită prin e-mail.

PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY

Gmail

PRIMĂRIA BRĂILA
19 NOV. 2021
E - Mail 8153

Primăria Brăila <pmb@primariabraila.ro>

Raspuns la solicitarea domnului George Rugină - PUZ Braila, Str. Industriei nr.17

Ananie GAGNIUC <agagniuc@hotmail.com> 18 noiembrie 2021, 18:15
Către: Eugen Kerestely <eugen.kerestely@primariabr.ro>, "pmb@primariabraila.ro" <pmb@primariabraila.ro>

Buna ziua,

AE 19.11.2021

Stimate doamna,

Stimate domn,

Atasat regasiti raspunsul la solicitarea domnului George Rugina.

Cu stima,

Ananie Irinel GAGNIUC

02.Raspuns notificare_31944_PUZ BRAILA_18112021_IRM.pdf
315K

M. Kerestely 09.12.2021.

10814/22.11.2021

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca, 165
București, Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro

+40 732 425 072

Către: PRIMARIA BRAILA – DEPARTAMENT URBANISM
Adresa: Piața Independenței, nr. 1, Municipiul Brăila, jud. Brăila, Telefon: 0239 69 49 47
Răspuns la notificarea cu nr. 31944/17.11.2021

ELECTROMONTAJ SA, cu sediul în Mun. București, Str. Candiano Popescu, nr. 1, Sector 4, în **calitate de proprietar** al terenului cu nr. cad. 97004 și **inițiator al documentației**: "**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**" amplasat pe strada Industriei, nr. 17M, Municipiul Brăila, jud Brăila, nr. cad. 97004 și prin subscrisa GOLDBACH DESIGN & BUILD SRL, având sediul social în Bucuresti, Sector 1, One Tower, Calea FLoreasca, nr. 165, etaj 4, tel 0732 425 072, în calitate de **proiectant,** vă înaintăm prezentul

RĂSPUNS

La observațiile înaintate către Primăria Municipiului Brăila prin **e-mailul cu nr. 7973/2021**, formulate de George Rugină, în calitate de cetățean, astfel:

Având în vedere proprietatea privată a terenului ce a generat PUZ și schimbarea zonei funcționale, proprietarul poate alege dacă va păstra sau nu copacii cu obligativitatea de a obține autorizație de defrișare doar pentru copacii de tip nuc sau castan comestibil în cazul în care aceștia se află pe teren conf. Legii nr. 348/2003 art. 14 punct d) *"în cazurile când se solicită defrişarea plantaţiilor de nuc şi de castan comestibil în masiv, cererea de defrişare va fi însoţită de documente privind expertiza tehnică efectuată de un institut de cercetare-dezvoltare pentru agricultură sau de staţiunea de cercetare-dezvoltare pomicolă din zonă; criteriile care stau la baza documentaţiei în vederea autorizării tăierii exemplarelor de nuc şi castan comestibil, precum şi a defrişării lor când sunt în masiv se stabilesc conform prevederilor prezentei legi".*

Proprietarul terenului cu nr. cadastral 97004 ce a generat documentația PUZ, Electromontaj SA, propune schimbarea zonei funcționale de industrie existentă în teren și propusă prin PUG Brăila în curs de avizare, într-o zonă funcțională care nu implică un indice ridicat de poluare și care aduce beneficii comunității acestei zone. Astfel, se propune un centru comercial pe terenul pe care există o zonă industrială dezafectată. Investitorul urmărește asigurarea unui cadru optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei cu funcțiuni mixte compatibile cu zonele de locuire individuală și colectivă existente.

Oportunitatea investiției a fost justificată printr-un studiu de oportunitate, în urma căruia s-a obținut Avizul de Oportunitate cu nr. 9/2021 emis de Primăria Mun. Brăila, prin care terenul ce a generat PUZ a fost încadrat în zona funcțională M2b - *funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.*

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia.

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca, 165
București, Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro

+40 732 425 072

Investiția se realizează pe un teren aflat în proprietate privată la solicitarea beneficiarului, iar cheltuielile vor fi suportate de beneficiar. Propunerea de parcuri se realizează la nivelul întregului oraș, printr-o strategie de dezvoltare care se reglementează printr-o documentație de tip PUG, iar astfel de investiții se fac la solicitarea Primăriei pe terenuri care aparțin domeniului public. De asemenea, prin PUG Brăila în curs de avizare, în imediata vecinătate este propusă o astel de zonă funcțională și anume: V1a – *spații verzi publice în afara limitelor zonelor istorice protejate*.

De asemenea, proiectul propus nu afectează parcările publice, de aceea proprietarul nu trebuie să asigure parcare pentru riverani. Proiectul propune parcări, inclusiv stații de încărcare a autovehiculelor electrice care deservesc obiectivul terenului aflat în proprietate privată, care vor fi puse la dispoziție clienților centrului comercial.

Având în vedere proprietatea privată a terenului ce a generat PUZ, proprietarul are posibilitatea de a propune reconversia funcțională a zonei atât timp cât nu afectează terenurile învecinate și ține cont de dezvoltarea coerentă a zonei.

Beneficiar: **ELECTROMONTAJ SA**

Elaborator: **GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.**

Proiect: **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Amplasament: **MUN. BRĂILA, STRADA INDUSTRIEI, NR. 17M, JUDEȚUL BRĂILA**

Adresa de corespondență: ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București

Data: 18.11.2021

Semnătura:

Urb. Rucsandra Mihaela IVAN



Contact: Rucsandra Mihaela IVAN tel: 0732.425.072 ; e-mail: rucsandra.ivan@goldbachdb.ro

Gagniuc Irinel – Ananie, tel: 0757.019.000; e-mail: agagniuc@hotmail.com

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Piaţa Independenţei Nr. 1 Cod poştal: 810210 Brăila Tel:+ 4.0239.69.49.47 Fax +4.0239.69.23.94
E-mail: arhitectsef@primariabraila.ro pmb@primariabraila.ro www.primariabraila.ro

E-mail nr. 7973/24.11.2021

Către,

Rugină George
geogerugina@gmail.com

Ca urmare a observaţiilor şi propunerilor dumneavoastră transmise Primăriei Municipiului Brăila prin e-mail înregistrat la nr.7973/2021 cu privire la propunerea de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălţime Parter şi Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spaţiu comercializare şi servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu şi grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu şi staţie pompare); 3. Clădire spaţii comerciale; amenajare accese auto şi pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren şi faţade, posturi trafo şi de conexiune, amenajare spaţii verzi, împrejmuire, organizare de şantier" la adresa str. Industriei nr.17 lot 2, str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 şi nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila, vă comunicăm că acestea au fost transmise proprietarului terenului ce a iniţiat documentaţia de urbanism, iar răspunsul formulat de către GoldBach Design&Build SRL în calitate de proiectant al acestuia îl redactăm în continuare:

„ Având în vedere proprietatea privată a terenului ce a generat P.U.Z. şi schimbarea zonei funcţionale, proprietarul poate alege dacă va păstra sau nu copacii cu obligativitatea de a obţine autorizaţie de defrişare doar pentru copacii de tip nuc sau castan comestibil în cazul în care aceştia se află pe teren conf. Legii nr. 348/2003 art. 14 punct d) "în cazurile când se solicită defrişarea plantaţiilor de nuc şi de castan comestibil în masiv, cererea de defrişare va fi însoţită de documente privind expertiza tehnică efectuată de un institut de cercetare-dezvoltare pentru agricultură sau de staţiunea de cercetare-dezvoltare pomicolă din zonă; criteriile care stau la baza documentaţiei în vederea autorizării tăierii exemplarelor de nuc şi castan comestibil, precum şi a defrişării lor când sunt în masiv se stabilesc conform prevederilor prezentei legi".

Proprietarul terenului cu nr. cadastral 97004 ce a generat documentaţia P.U.Z., Electromontaj S.A., propune schimbarea zonei funcţionale de industrie existentă în teren şi propusă prin P.U.G. Brăila în curs de avizare, într-o zonă funcţională care nu implică un indice ridicat de poluare şi care aduce beneficii comunităţii acestei zone. Astfel, se propune un centru comercial pe terenul pe care există o zonă industrială dezafectată. Investitorul urmăreşte asigurarea unui cadru optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul şi potenţialul zonei cu funcţiuni mixte compatibile cu zonele de locuire individuală şi colectivă existente.

Oportunitatea investiţiei a fost justificată printr-un studiu de oportunitate, în urma căruia s-a obţinut Avizul de Oportunitate cu nr. 9/2021 emis de Primăria Mun. Brăila, prin care terenul ce a generat P.U.Z. a fost încadrat în zona funcţională M2b - funcţiuni mixte care necesită reconversie funcţională, zone de restructurare şi de reinserare în ţesutul urban al oraşului (foste zone industrial abandonate, foste unităţi agricole, etc.

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potenţialului zonei şi a numărului de investitori, cu precădere privaţi. Acest fapt va contribui la continua dezvoltare a zonei şi implicit a proximităţii acesteia.

Investiţia se realizează pe un teren aflat în proprietate privată la solicitarea beneficiarului, iar cheltuielile vor fi suportate de beneficiar. Propunerea de parcuri se realizează la nivelul întregului oraş, printr-o strategie de dezvoltare care se reglementează printr-o documentaţie de tip P.U.G., iar

astfel de investiții se fac la solicitarea Primăriei pe terenuri care aparțin domeniului public. De asemenea, prin P.U.G. Brăila în curs de avizare, în imediata vecinătate este propusă o astel de zonă funcțională și anume:

V1a – spații verzi publice în afara limitelor zonelor istorice protejate.

De asemenea, proiectul propus nu afectează parcările publice, de aceea proprietarul nu trebuie să asigure parcare pentru riverani. Proiectul propune parcări, inclusiv stații de încărcare a autovehiculelor electrice care deservesc obiectivul terenului aflat în proprietate privată, care vor fi puse la dispoziție clienților centrului comercial.

Având în vedere proprietatea privată a terenului ce a generat P.U.Z., proprietarul are posibilitatea de a propune reconversia funcțională a zonei atât timp cât nu afectează terenurile învecinate și ține cont de dezvoltarea coerentă a zonei".

PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY

Nr. 37406 /16.12.2021

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat că Electromontaj S.A. a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-15.00 și vineri între orele 10.00-13.00 până la data de 07.01.2022 la Primăria Municipiului Brăila, persoana de contact inspector Eugen Kerestely tel.0239/607463, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism.

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

Raspunsul la observaţiile primite vor fi aduse la cunoştinţă publică prin afişare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 16.12.2021

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitectului Șef, am afişat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunţul public prin care Electromontaj S.A. aduce la cunoştința persoanelor interesate că au depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere de Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.

Procedura face parte din etapa a-II-a metodologiei de elaborare şi aprobare a planurilor urbanistice.

ARHITECT ŞEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY

DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
COMPARTIMENT PLANIFICARE, DEZVOLTARE ŞI STRATEGIE URBANĂ

Nr. 37406/16.12.2021

CERERE DE PUBLICARE

1) Numele și prenumele utilizatorului: Kerestely Eugen
2) Compartimentul: Planificare, Dezvoltare și Strategie urbană
3) Descrierea problemei: Anunț P.U.Z. conform Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului, precum şi Regulamentul 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.

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat că Electromontaj S.A. a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu şi grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.
Persoanele interesate pot să consulte documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-15.00 și vineri între orele 10.00-13.00 până la data de 07.01.2022 la Primăria Municipiului Brăila, persoana de contact inspector Eugen Kerestely tel.0239/607463, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism.
Eventualele sugestii şi propuneri se pot transmite în scris la Primăria Municipiului Brăila pe adresa P-ța Independenței nr.1, sau se pot trimite la e-mail eugen.kerestely@primariabr.ro.
Raspunsul la observațiile primite vor fi aduse la cunoştinţă publică prin afişare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare.

Semnătura utilizator:

Arhitect Șef: Corina Elena Anghelescu Semnătură:

nstrui ×
esecurizat | primariabr.ro/arhive/14104

Caută

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

Programări online

CĂRȚI DE IDENTITATE

Aplicație - Brăila Transport Public

ANUNȚ PUBLIC – PUZ -„Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj"

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat că Electromontaj S.A. a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-15.00 și vineri între orele 10.00-13.00 până la data de 07.01.2022 la Primăria Municipiului Brăila, persoana de contact inspector Eugen Kerestely tel.0239/607463, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism.

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

Raspunsul la observaţiile primite vor fi aduse la cunoştinţă publică prin afişare la avizierul Primăriei în termen de 10 zile de la terminarea perioadei de consultare.

Acest site folosește cookies. Navigând în continuare vă exprimați acordul asupra folosirii cookie-urilor. Acceptă Detalii

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

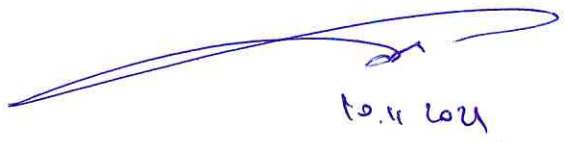
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECŢIA ARHITECTULUI ŞEF
PLANIFICARE DEZVOLTARE ŞI STRATEGIE URBANĂ

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

Nr.crt	Nume Prenume	Adresa proprietar	Telefon	Adresa Parcelei
1	PROMEX SA (prin MAISTRU ION) -Acord notarial atasat-	Str. Industriei 17	0751 032 165	Toate loturile ce imprejmuiesc terenul (exceptie fiind partea cu Strada Industriei)

INIŢIATOR PLAN URBANISTIC,

NUME PRENUME
S.C. ELECTROMONTAJ S.A.
prin SC TERRA PROPERTY S.R.L.
imputernicit
Ananie Irinel GAGNIUC
SEMNĂTURĂ



10.11.2024

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Piaţa Independenţei Nr. 1 Cod poştal: 810210 Brăila Tel:+ 4.0239.69.49.47 Fax +4.0239.69.23.94
E-mail: arhitectsef@primariabraila.ro pmb@primariabraila.ro www.primariabraila.ro

Nr. 35965/ 16.12.2021

NOTIFICARE

Către,

Promex S.A.
Str. Industriei nr. 17

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că S.C. Electromontaj S.A. în calitate de iniţiator, a depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălţime Parter şi Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spaţiu comercializare şi servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu şi grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu şi staţie pompare); 3. Clădire spaţii comerciale; amenajare accese auto şi pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren şi faţade, posturi trafo şi de conexiune, amenajare spaţii verzi, împrejmuire, organizare de şantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 şi nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.

Până la data de 07.01.2022 puteţi să vizualizaţi documentele la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-13.00, sau accesând adresa *https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism*. Eventualele observaţii sau propuneri se pot transmite în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1, sau la e-mail eugen.kerestely@primariabr.ro.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.Z. din Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului, precum şi prevederile 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.

PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY

B. Model panou 2

Primaria Municipiului Braila

Data anunţului: 16.12.2021

REPREZENTARE VIZUALĂ SUGESTIVĂ (SCHEMATICĂ) A PROPUNERILOR

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Iniţiatori: ELECTROMONTAJ S.A BUCUREŞTI
Elaborator: Goldbach Design & Build S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII
asupra documentelor disponibile la sediul Primariei Mun. Brăila
P-ţa independenţei nr.1, camera 20
În perioada 16.12.2021 - 07.01.2022 după următorul program:
Luni-Joi între orele: 10.00-15.00 şi Vineri 10.00-13.00
sau la https://gis.primariabraila.ro la secţiunea:
Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:
- vizualizarea propunerii de plan urbanistic zonal cu obiectivul:
,,Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 11.Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2.Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier"

la adresa: Str. Industriei nr.17 lot 2 şi str. Industriei nr.17 Lot 3, nr.cad. 96251 şi nr.cad. 96252, Municipiul Brăila

Răspunsul la observaţiile primite va fi afişat la avizierul Primăriei Mun. Brăila în termen de 10 zile de la data terminării perioadei de consultare a populaţiei.

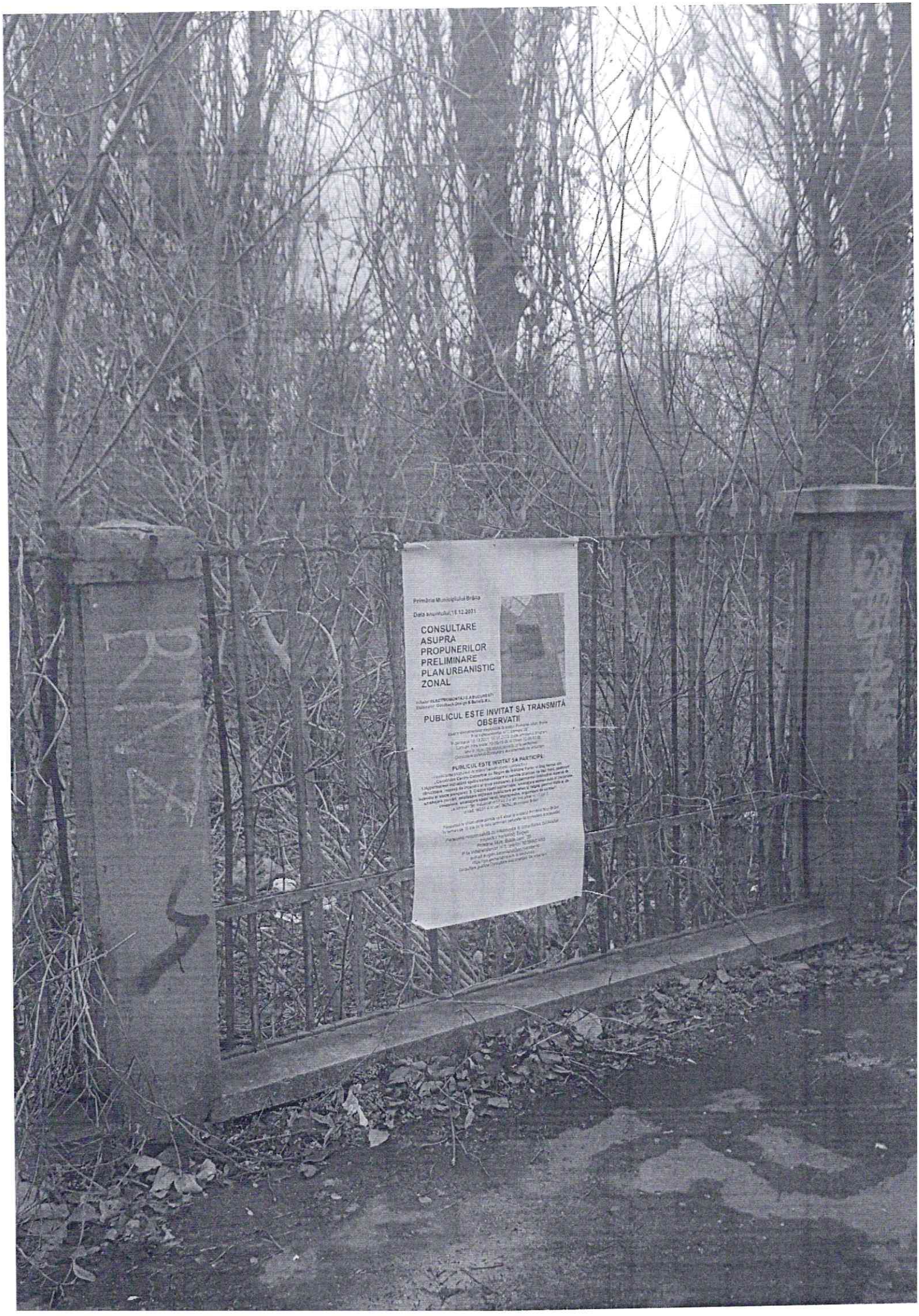
Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului:
Inspector Kerestely Eugen
Primăria Mun. Brăila,cam. 20
P-ţa Independenţei nr.1, telefon 0239/607463,
e-mail eugen.kerestely@primariabr.ro
https://gis.primariabraila.ro la secţiunea:
Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism

F - PO - 09 - 16.01.02.01/rev. 0

- Datele de mai sus vor fi înscrise obligatoriu într-un panou de minimum 60 x 90 cm, confecţionat din materiale rezistente la intemperii şi afişat la loc vizibil pe toată perioada.

- Literele vor fi tipărite având o înălţime de cel puţin 5 cm, respectiv 7 cm pentru "**Consultare asupra** ....".

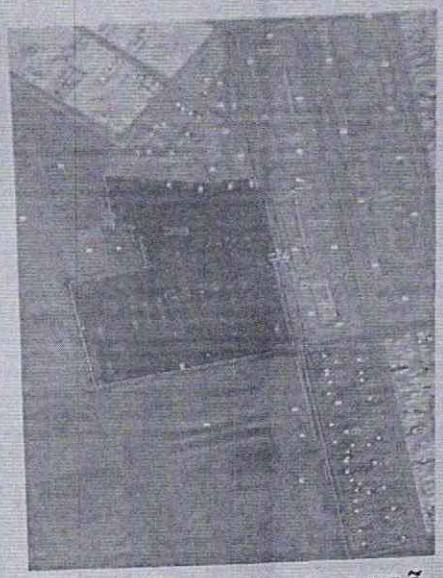

CONSULTARE
ASUPRA
PROPUNERILOR
PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC
ZONAL
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ
OBSERVAȚII
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE!


Primăria Municipiului Brăila
Data anunțului: 15.12.2021
CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE

Primăria Municipiului Brăila

Data anuntului:16.12.2021

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL



Initiator:ELECTROMONTAJ S.A BUCURESTI
Elaborator: Goldbach Design & Build S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVATII

asupra documentelor disponibile la sediul Primariei Mun. Brăila
P-ta independentei nr.1, camera 20
În perioada 16.12.2021 07.01.2022 după următorul program:
Luni-Joi între orele: 10.00-15.00 si Vineri 10.00-13.00
sau la https://gis.primariabraila.ro la sectiunea:
Consultare publică/Consultare documentatii de urbanism

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE:

-vizualizarea propunerii de plan urbanistic zonal cu obiectivul:
„Construire Centru Comercial cu Regim de Înăltime Parter si Etaj format din: 1.Hypermarket incluzând spatiu comercializare si servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu si grup pompare); 2.Supermarket (incluzând rezervă de incendiu si statie pompare); 3. Clădire spatii comerciale; amenajare accese auto si pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren si fatade, posturi trafo si de conexiune, amenajare spatii verzi, împrejmuire, organizare de santier"
La adresa: Str. Industriei nr.17 lot 2 si str. Industriei nr.17 Lot 3,
nr.cad. 96251 si nr.cad. 96252, Municipiul Brăila

Răspunsul la observatiile primite va fi afisat la avizierul Primăriei Mun.Brăila
În termen de 10 zile de la data terminarii perioadei de consultare a populatiei

Persoana responsabilă cu informarea si consultarea publicului:
Inspector Kerestely Eugen
Primăria Mun. Brăila,cam. 20
P-ta Independentei nr.1, telefon 0239/607463
e-mail eugen.kerestely@primariabr.ro
Https://gis.primariabraila.ro la sectiunea:
Consultare publica/Consultare documentatii de urbanism

Nr.992/12.01.2022

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat că în data de 17.01.2022 ora 9.30 la camera 16 parter, se va organiza o şedinţă publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatorului Electromontaj S.A. cu obiectivul „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.
Şedinţa publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila conform Legii nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică.

În contextul apariției riscului de îmbolnăvire cu COVID-19, persoanele participante sunt obligate să poarte mască de protecție la intrarea în Primăria Municipiului Brăila. Accesul în sala de ședințe se va face în limita locurilor disponibile, respectându-se totodată distanțarea fizică impusă de normele sanitare în vigoare.

DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
COMPARTIMENT PLANIFICARE, DEZVOLTARE ŞI STRATEGIE URBANĂ

Nr. 992 / 12.01.2022

CERERE DE PUBLICARE

1) Numele şi prenumele utilizatorului: Kerestely Eugen
2) Compartimentul: Planificare, Dezvoltare şi Strategie urbană
3) Descrierea problemei: Anunţ P.U.Z. conform Ordinul nr.2701 din 30 decembrie 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului, precum şi Regulamentul 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.

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat intenţia de elaborare de către Electromontaj S.A., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălţime Parter şi Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spaţiu comercializare şi servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu şi grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu şi staţie pompare); 3. Clădire spaţii comerciale; amenajare accese auto şi pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren şi faţade, posturi trafo şi de conexiune, amenajare spaţii verzi, împrejmuire, organizare de şantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 şi nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.

Pentru informaţii suplimentare vă puteţi adresa între orele 10.30-16.00 la Primăria Municipiului Brăila Compartiment Planificare Dezvoltare şi Strategii Urbane, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la numerele de telefon 0239/607463, 0239694947 interior 121 sau la e-mail eugen.kerestely@primariabr.ro, în perioada 29 octombrie 2021 – 08 noiembrie 2021.

Semnătură utilizator:

Arhitect Şef: Corina Elena Anghelescu Semnătură:

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA

PRIMAR

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 12.01.2022

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcţiei Arhitectului Şef, am afişat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunţul cu privire la şedinţa publică ce va avea loc în data de 17.01.2022 ora 9.30 la camera 16 a Primăriei Municipiului Brăila, având ca ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al iniţiatorului Electromontaj S.A. cu obiectivul „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Publicitate

Anunt public

By **Mirela Valsan** 12 ianuarie 2022 1 0

Primaria Municipiului Braila cu sediul in Piata Independentei nr. 1 anunt publicul interesat, ca in data de 17.01.2022 ora 9.30 la camera 16 parter, se va organiza o sedinta publica ce va avea pe ordine de zi prezentarea Planului Urbanistic Zonal al initiatorului Electromontaj S.A. cu obiectivul "CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER SI ETAJ FORMAT DIN: 1 HYPERMARKET (incluzand spatiu comercializare si servire produse tip fast food, padocuri carucioare, rezerva de incendiu si statie pompare); 2. SUPERMARKET (incluzand rezerva de incendiu si statie pompare); 3 CLADIRE SPATII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCARI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, POSTURI TRAFO SI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER" la adresa strada Industriei nr. 17, lot 2, strada Industriei lot 3, nr. cad 96251 si nr. cad. 96252 din municipiul Braila.

Sedinta publica este organizata de catre Primaria Municipiului Braila conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica.

In constextul aparitiei riscului de imbolnavire cu COVID-19, persoanele participante sunt obligate sa poarte masca de protectie la intrarea in Primaria Municipiului Braila. Accesul in sala de sedinte se va face in limita locurilor disponibile, respectandu-se totodata distantarea fizica impusa de normele sanitare in vigoare.

SOCIETATEA COMERCIALA IORVEMAR TRADE S.R.L. CUI 31199834 J9/86/2013 BRĂILA

Articolul precedent

- Advertisement -

APARATURĂ FISCALĂ PENTRU ORICE AFACERE
Case de marcat • Cântare • Imprimante fiscale
ROLES COMPUTER

- Advertisement -

La Maritea

- Advertisement -

URBAN TAXI BRĂILA 0239 977

MOST POPULAR

Anunt public
12 ianuarie 2022

Caută

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

Programări online

CĂRȚI DE IDENTITATE

Aplicație - Brăila Transport Public

P.U.Z. – Construire Centru Comercial, str. Industriei, nr. 17

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 17.01.2022 ora 9.30 la camera 16 parter, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatorului Electromontaj S.A. cu obiectivul **„Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila.**

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

În contextul apariției riscului de îmbolnăvire cu COVID-19, persoanele participante sunt obligate să poarte mască de protecție la intrarea în Primăria Municipiului Brăila. Accesul în sala de ședințe se va face în limita locurilor disponibile, respectându-se totodată distanțarea fizică impusă de normele sanitare în vigoare.

ORDINEA DE ZI
PRIVIND ŞEDINŢA PUBLICĂ
DIN DATA DE 17.01.2022

Prezentare şi discuţii pentru documentaţia de urbanism:

Inițiator: **Electromontaj S.A.**

1. **P.U.Z** - „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila, proiectant GOLDBACH Design & Build S.R.L.

ARHITECT ŞEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

EUGEN KERESTELY

Anexa nr.4 TABEL NOMINAL PARTICIPARE ŞEDINŢĂ PUBLICĂ

TABEL NOMINAL PARTICIPARE ŞEDINŢĂ PUBLICĂ
17.01.2022 ora 9.30

Nr. Crt.	Participanţi	Adresa	E-mail	Nr. Telefon	Obs.
1	GAGNIC MIHAI ADRIAN	Bd. INDEPENDENTEI 84	agagnic@[illegible]	0752019000	[signature]
2	IVAN RUCSANDRA	BUCUREŞTI	rucsandra.ivan@[illegible]	0732425072	[signature]
3	Kerestely Eugen	Primăria Mun. Brăila	eugen.kerestely@primariabr.ro		[signature]

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 17.01.2022 ora 10.00

Sediu: Primăria Municipiului Brăila, P-ţa Independenţei nr.1 camera nr.16.

Subsemnatul, Eugen Kerestely, inspector în cadrul Compartimentului Planificare Dezvoltare şi Strategii Urbane a participat la şedinţa publică ce a avut ca ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal:

1. P.U.Z. - „Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; amenajare accese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier" la adresa Str. Industriei nr.17 lot 2, Str. Industriei lot 3; nr.cad. 96251 și nr.cad. 96252 din Municipiul Brăila, inițiat de ELECTROMONTAJ S.A.

În sala de şedinţe au fost prezente 3 persoane.

Nu au fost făcute observaţii din partea publicului cu privire la planurile urbanistice ce au făcut obiectul şedinţei publice.

Participanți,

Kerestely Eugen
Gagniuc Irinel Ananie
Ivan Rucsandra Mihaela

Către Primăria Municipiului Brăila

Arh.Sef
22/10/2021
1/t

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
ARHITECT SEF
NR. 31944
ZIUA 22 LUNA 10 ANUL 2021

Domnule Primar,

Subsemnatul*1) **GAGNIUC IRINEL - ANANIE**, cu domiciliul/sediul*2) în judeţul BRAILA....., municipiul/oraşul/comuna.....**BRAILA**.....,satul....-....., sectorul...-.., cod poştal.....-....., str. ....**BD. INDEPENDENTEI**..... nr. ..**84**.., bl. ..-.., sc. ..-.., et. ...-., ap. ..-., telefon/fax ....**0732425072**....., e-mail rucsandra.ivan@goldbachdb.ro, în calitate de/reprezentant al .....**ELECTROMONTAJ S.A**....., în conformitate cu prevederile *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare,* solicit iniţierea procedurilor pentru informarea şi consultarea publicului precum şi transmiterea către analiză şi aprobare în C.L.M. a Planului urbanistic detaliu/zonal cu obiectivul:
*3) ... **"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLŢIME PARTER ŞI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAŢIU COMERCIALIZARE ŞI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ŞI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ŞI STAŢIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAŢII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ŞI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ŞI FAŢADE, POSTURI TRAFO ŞI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ŞANTIER"**,

generat de imobilul*4) **din Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17, lot2 şi Strada Industriei, Lot 3; nr. cad. 96251, 96252, jud. Brăila.**

Data: 22.10.2021

Semnătura,

---

*1) Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii 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 investiţiei/operaţiunii propuse.
*4) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii.

H. Kereste 26.10.2021.

26.10.2021

9903/25.10.2021

Arh. Sef
06.12.2021

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
ARHITECT SEF
NR. 35964
ZIUA 06 LUNA 12 AN 2021

DOMNULE PRIMAR,

Subscrisa, SC. TERRA PROPERTY SRL, cu sediul in Iasi, strada Anastasie Panu, nr. 21, prin prezenta atasez in completare, documentatia pentru continuarea procedurii, de aprobare si avizare PUZ, construire Centru Comercial, strada Industriei, nr. 17, Braila.

VA MULTUMESC,

DATA
06.12.2021

SEMNATURA

NR. TELEFON
0757019000

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI BRAILA.

M. Kerosteș 07.12.2021.

11139/07122021

DELEGATIE

Subscrisa, **SC TERRA PROPERTY SRL (numita in cele ce urmeaza Societatea)**, cu sediul în Iaşi, str. Anastasie Panu nr. 21, Bloc 7 Noiembrie, Tronson 2, Parter, camera 2, înregistrată în Registrul Comerţului de pe lângă Tribunalul Iaşi sub nr. J22/1510/25.05.2017, codul unic de înregistrare 37649725, atribut fiscal RO, reprezentată prin dl. Siminiceanu Eusebiu - Mihail in calitate de administrator,

Imputernicesc prin prezenta pe **dl. Gagniuc Irinel Ananie (numit in cele ce urmeaza mandatarul),** domiciliat în Mun. Braila, str. Bd. Independentei nr. 84, identificat cu carte de identitate seria XR numarul 620063, emisa de SPCLEP Braila la data de 12.02.2018, CNP 1740602090037, sa reprezinte Societatea, în numele şi pentru aceasta, faţă de toate organele competente, instituţii de stat, regii autonome şi societăţi furnizoare de utilităţi, organe financiare persoane fizice sau juridice pentru a semna orice cerere, depune şi ridica orice documente necesare obtinerii avizelor, acordurilor sau oricăror altor documente in vederea aprobarii PUZ si emiterii autorizatiei de construire pentru proiectul "Construire centru comercial" in Braila, strada Industriei nr. 17.

În acest scop, mandatarul va reprezenta Societatea şi îi va apăra interesele de orice fel legate de cele descrise mai sus, în faţa tuturor organelor competente, instituţii de stat, regii autonome şi societăţi furnizoare de utilităţi, organe financiare, persoane fizice sau juridice, va putea semna cereri, va achita orice taxe şi impozite, va putea efectua plăţi, va putea indeplini orice operatiuni necesare aducerii la îndeplinire a mandatului.

În exercitarea prezentului mandat, mandatarul va raspunde pentru actele şi faptele juridice efectuate în baza acestui act, conform art. 2019 si urm. Cod Civil.

Pentru aducerea la îndeplinire a prezentului mandat, mandatarul meu va semna în numele şi pentru societate, în limitele acestui mandat, oriunde necesitatea o va cere, semnatura sa fiind opozabilă societăţii.

SC TERRA PROPERTY SRL

Prin administrator

SIMINICEANU EUSEBIU- MIHAIL

CUI 37649725 TERRA PROPERTY S.R.L. IAŞI-ROMÂNIA

ROMÂNIA * VORNICEANU-VIDRAȘCU CRISTINA - NOTAR PUBLIC * BUCUREȘTI

DUPLICAT

PROCURA

Subscrisa, **ELECTROMONTAJ S.A.** persoana juridica romana, cu sediul social in Mun. Bucuresti, Str. Candiano Popescu nr. 1, Sector 4, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/1099/1991, avand cod unic de inregistrare RO566, **reprezentata legal prin Ghergus Nicolae**, cetatean roman, cu domiciliul in Sat Rosu (Com. Chiajna), Drm. Bacriului nr. 32-34, bl. 1, ap. 23, Jud. Ilfov, identificat cu carte de identitate seria IF nr. 507998 eliberata la data de 31.05.2016 de SPCLEP Chiajna, avand CNP 1701119520017, **in calitate de proprietar al (i) terenului situat in intravilanul Mun. Braila, str. Industriei nr. 17, Lot 2, jud. Braila, liber de constructii, in suprafata de 13.868 m.p., avand categoria de folosinta curtii constructii, identificat cadastral cu nr. 96251, intabulat in cartea funciara nr. 96251 Braila si al (ii) terenului situat in intravilanul Mun. Braila, str. Industriei nr. 17, Lot 3, jud. Braila, liber de constructii, in suprafata de 40.000 m.p., avand categoria de folosinta curti constructii, identificat cadastral cu nr. 96252, intabulat in cartea funciara nr. 96252 Braila** (denumite colectiv "***Imobilul***"), **imputernicim prin prezenta pe TERRA PROPERTY S.R.L.,** persoana juridica romana, cu sediul in Mun. Iasi, str. Anastasie Panu nr. 21, Tronson 2, parter, spatiu comercial nr. 6, camera 2, Bloc 7 Noiembrie, Jud. Iasi, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi sub nr. J22/1510/2017, avand cod unic de inregistrare 37649725, **ca prin oricare dintre reprezentantii/delegatii/imputernicitii sai, sa reprezinte cu puteri depline ELECTROMONTAJ S.A. in vederea (i) realizarii, sustinerii si aprobarii Planului Urbanistic Zonal si/sau a Planului Urbanistic de Detaliu pentru Imobilul mai sus mentionat, (ii) in vederea solicitarii si obtinerii oricaror Autorizatii de Construire si/sau Desfiintare si/sau Defrisare pentru Imobil** (inclusiv Certificat de Urbanism, avize, acorduri, ce trebuie obtinute in vederea emiterii acestora etc), **precum si (iii) in vederea alipirii si/sau dezmembrarii Imobilului, toate aceste demersuri urmand a fi realizate de mandatara TERRA PROPERTY S.R.L., în modalitatea / forma agreată în scris în prealabil cu ELECTROMONTAJ S.A.**

Mandatarul **TERRA PROPERTY S.R.L.** va suporta din surse proprii orice cheltuieli/taxe/impozite **si va lua deciziile cu privire la prevederile documentatiei aferente Planului Urbanistic Zonal si/sau Planului Urbanistic de Detaliu, Autorizatiei de Construire si/sau Desfiintare, din care mentionam exemplificativ dar nu limitativ: destinatie, regim de inaltime, configuratia proiectului ce va fi autorizat**

Mandatarul **TERRA PROPERTY S.R.L.** este imputernicit de asemenea sa realizeze un Studiu geotehnic si un Studiu de contaminare a Imobilului, cu scopul de a rezulta din studiu ca pentru Imobil nu este necesara refacerea mediului geologic, prin curatare, remediere sau/sau prin reconstructie ecologica si/sau prin orice alta modalitate, respectiv ca nu exista niciun fel de poluari sau contaminari ale Imobilului.

Suplimentar, subscrisa mandanta **ELECTROMONTAJ S.A., prin reprezentant legal, imputerniceste pe TERRA PROPERTY S.R.L.,** persoana juridica romana, cu sediul in Mun. Iasi, str. Anastasie Panu nr. 21, Tronson 2, parter, spatiu comercial nr. 6, camera 2, Bloc 7 Noiembrie, Jud. Iasi, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi sub nr. J22/1510/2017, avand cod unic de inregistrare 37649725, **ca prin oricare dintre reprezentantii/delegatii/imputernicitii sai, sa reprezinte cu depline puteri ELECTROMONTAJ S.A., in vederea obtinerii oricaror documente privind istoricul dreptului de proprietate asupra Imobilului precum si a oricaror informatii si/sau acte referitoare la situatia juridica, tehnica si de mediu a Imobilului.**

In executarea mandatului sau, mandatarul TERRA PROPERTY S.R.L, prin oricare dintre reprezentantii/delegatii/imputernicitii sai, va reprezenta cu puteri depline societatea ELECTROMONTAJ S.A., in fata oricaror autoritati si institutii competente, administratii financiare si directii de finante publice (inclusiv birouri, departamente, directii ale acestora, etc), experti cadastrali si topometristi, notari publici si camere ale notarilor publici, ANCPI, OCPI competent, unitati administrativ teritoriale, primarii, consilii locale, institutii ale prefectului, Arhive Nationale, directii de taxe locale, experti de mediu, furnizori de utilitati, precum si in fata oricaror persoane fizice si/sau juridice de drept public si/sau privat si va indeplini toate si orice formalitati, operatiuni si demersuri cerute de legislatia in vigoare pentru ducerea la indeplinire a acestui mandat, din care mentionam exemplificativ: operatiuni si demersuri pentru obtinerea tuturor si oricaror avize/acorduri/aprobari necesare, a certificatelor de urbanism, nomenclatoarelor stradale, studiilor, documentatiilor urbanistice complete, inclusiv documentatia DTAC si orice alta documentatie necesara, inclusiv a documentatiei cadastrale de dezmembrare si/sau alipire, a autorizatiei de construire si/sau desfiintare si/sau defrisare, a planului urbanistic zonal, planului urbanistic de detaliu, solutiei de trafic, etc., sens in care va putea face orice fel de cereri, declaratii, va completa formulare, va intocmi, depune, modifica si/sau retrage actele solicitate, va intocmi si inregistra documentatiile intocmite in indeplinirea prezentului mandat, va incheia actul de alipire si/sau actul de dezmembrare al Imobilului,, semnand in numele si pentru Societatea mandanta oriunde va fi necesar, va ridica orice documente se vor emite in acest sens, indiferent de natura acestora, va achita din surse proprii taxele aferente si va intreprinde orice demersuri pe care le va considera necesare pentru aducerea la indeplinire a prezentului mandat in bune conditii, semnatura reprezentantului mandatarului, data in executarea prezentului mandat, fiind opozabila **ELECTROMONTAJ S.A.**.

Subsemnatul **GHERGUȘ NICOLAE**, declar pe proprie răspundere, în calitate de reprezentant al societății ELECTROMONTAJ S.A., că subscrisa este înființată și își desfășoară activitatea în conformitate cu legile române în vigoare și că are capacitatea juridică deplină de a semna prezentul act, că a obținut toate aprobările necesare perfectării valabile a prezentului act, reprezentând un mandat de competența Consiliului de Administrație, iar mandatul acordat în baza Deciziei Consiliului de Administrație al Electromontaj S.A. nr.38 din data de 12 aprilie 2021, nu a fost revocat și că nu a intervenit nicio altă cauză de încetare a mandatului, iar societatea ELECTROMONTAJ S.A. este în funcțiune și nu se află în procedura de insolvență, faliment, dizolvare sau lichidare.

Prezentul mandat se extinde potrivit art. 2016 alin (3) Cod civil la toate activitatile necesare executarii acestuia, chiar daca nu sunt precizate in mod expres. Orice alta operatiune nementionata in mod expres in prezentul mandat, insa necesara aducerii la inceplinire a prezentului mandat, se considera a avea acordul subscrisei mandante.

Prezenta procura va putea fi folosita oriunde va fi necesar, insa in limitele prevazute de aceasta.

Semnatura reprezentantului mandatarului TERRA PROPERTY S.R.L va produce efecte juridice depline fara a fi necesara aplicarea stampilei mandantei.

Mandatarul este raspunzator de actele si faptele indeplinite in baza prezentului mandat, conform dispozitiilor art. 2017 Cod civil si urmatoarele.

Prezentul mandat este transmisibil in conditiile art. 2023 Cod Civil, mandatarul TERRA PROPERTY S.R.L. fiind autorizat sa isi substituie orice alta persoana in executarea in tot sau in parte a mandatului. Astfel, mandatarul TERRA PROPERTY S.R.L este indreptatit sa submandateze agajatii sau colaboratorii sai, insa in

limitele prevazute in prezenta procura, fiind insa tinut pe deplin si solidar raspunzator fata de subscrisa mandanta pentru actele si faptele submandatarilor sai.

Mandatul este gratuit si valabil pana la indeplinirea mandatului, dar nu mai mult de 3 (trei) ani conform art. 2015 Cod civil si inceteaza prin aducerea sa la indeplinire, prin revocare sau in orice alt mod prevazut de art. 2030 Cod civil.

Redactata si editată la **Societatea Profesională Notarială MAGISTER**, astazi, data autentificarii, intr-un singur exemplar original pentru arhiva biroului notarial si 4 (patru) duplicate, din care 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarial si 3 (trei) duplicate s-au eliberat mandantei.

MANDANT
ELECTROMONTAJ S.A.
prin reprezentant egal,
GHERGUS NICOLAE
S.S.

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 16657 **din** 11/06/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1158 **din** 11/06/2021.

ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLŢIME PARTER ŞI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAŢIU COMERCIALIZARE ŞI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVA DE INCENDIU ŞI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ŞI STAŢIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAŢII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ŞI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ŞI FAŢADE, POSTURI TRAFO ŞI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ŞANTIER **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **SC TERRA PROPERTY SRL PRIN S.C. ELECTROMONTAJ SA**, cu ~~domiciliul~~*2) / sediul în judeţul **IAŞI**, municipiul /~~oraşul~~/ ~~comuna~~ **IAŞI**, satul -, sector -, cod poştal -, strada **ATANASIE PANU**, nr. **21**, bl. **7 NOIEMBRIE**, sc. -, et. **TRONSON 2, PARTER, SPATIU COMERCIAL NR.6, CAMERA 2**, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **16657** din **08/06/2021**,

pentru imobilul ☑ teren şi/sau ☐ construcţii situat în judeţul **BRĂILA**, municipiul / ~~oraşul~~/ ~~comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poştal -, strada **INDUSTRIEI NR. 17 LOT2 ŞI INDUSTRIEI NR. 17 LOT3**, nr. , bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCIARĂ 96251; 96252, FIŞA BUNULUI IMOBIL -, NR. CADASTRAL 96251; 96252**,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:
dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) :- imobilul este format din teren ce aparţine S.C. ELECTROMONTAJ SA, în suprafaţă de 40000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 96252/29.04.2021;
- imobilul este format din teren ce aparţine S.C. ELECTROMONTAJ SA, în suprafaţă de 13868 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 96251/29.04.2021;

servituţi/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :- intravilanul municipiului Brăila;

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

2. REGIMUL ECONOMIC:
folosinţa actuală:-teren curţi construcţii;

destinaţii admise:
IM– SUBZONA INDUSTRIA PRELUCRĂTOARE
Funcţiunea dominantă a zonei:
-întreprinderi industriale
-unităţi de depozitare
Funcţiunile complementare admise ale zonei:
-construcţii destinate depozitării, stocării, ambalării şi trierii;
-căi de comunicaţie rutiere, feroviare şi construcţii aferente;
-construcţii aferente lucrărilor tehnico edilitare de deservire;
-servicii compatibile funcţiunilor zonei;

reglementări fiscale specifice:-conform legislaţiei în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat conform PUG, în UTR nr. 40 cu POT max = 85% şi CUT max = 0.85

- se solicită: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLŢIME PARTER ŞI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAŢIU COMERCIALIZARE ŞI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVA DE INCENDIU ŞI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ŞI STAŢIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAŢII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ŞI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ŞI FAŢADE, POSTURI TRAFO ŞI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ŞANTIER;
- BRANŞAMENTELE PENTRU REŢELELE EDILITARE, EXECUTATE PE DOMENIUL PUBLIC SAU PRIVAT AL MUNICIPIULUI BRĂILA, VOR FACE OBIECTUL ALTOR DOCUMENTAŢII TEHNICE ÎNTOCMITE DE PROIECTANŢI DE SPECIALITATE;
- CERTIFICATELE DE URBANISM ŞI AUTORIZAŢIILE DE CONSTRUIRE VOR FI SOLICITATE PE NUMELE FIECĂRUI PROPRIETAR AL REŢELEI EDILITARE PENTRU BENEFICIAR (PROPRIETARUL IMOBILULUI);
- se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform art.33 şi Anexei nr.5 din RGU; suprafeţele parcajelor se vor stabili în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei conform Normativ P132-93;
- se vor asigura spaţii verzi şi plantate, conf. art. 34 si Anexei nr. 6 din RGU;
- se vor respecta distanţele minime faţă de limitele parcelei prevăzute de Codul civil privind scurgerea apelor pluviale şi vederea directă şi indirecta, conf. art 24 din RGU;
- se vor asigura trotuare pietonale, accese pietonale conform art. 26 din R.G.U., astfel conformate încât sa permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace speciale de deplasare;
- se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U., privind aspectul exterior al construcţiilor;
- reclamele luminoase - sistemul de prindere şi materialele folosite vor asigura rezistenţa şi stabilitatea construcţiei în timp;
- spre spaţiul public împrejmuirile vor avea înalţimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac şi restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei);
- împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace şi vor avea maxim 2,20 m;
- funcţiunile comerciale şi serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.; - se vor respecta prevederile Codului Civil privind realizarea împrejmuirii – realizarea împrejmuirii se va face cu acordul vecinilor (act notarial) sau va fi realizată numai de beneficiar şi în acest caz fundaţiile se vor executa în limita proprietăţii;
- se vor respecta condiţiile din avizele şi acordurile solicitate;
- cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca şi iluminatului public, de asemenea şi reţelele de utilităţi trebuiesc introduse în subteran conform H.G. Nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525/1996;
- se va respecta Legea nr.372/2005 privind performanţa eneregetică a clădirilor şi Ordinul nr.691/1459/28/10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanţa energetică a clădilor;enţa construcţiei în timp (materiale omologate) ;
-deoarece se solicită derogari de la prevederile PUG, conf. art.32 din Legea 350/2001 cu modificările şi completările ulterioare,beneficiarul va iniţia elaborarea unei documentaţii de urbanism PUZ;-documentaţia PUZ se va elabora numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate;
- DTAC va respecta prevederile conţinutului – cadru, Anexa 1 din Legea nr.50/1991 ; planurile vor fi intocmite pe suport cadastral cu viza Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brăila şi precizarea nr.cad;
- DTAC va fi vizată de verificatori atestaţi conform Legii nr.10/1995, pe domenii de construcţii şi pe specialităţi pentru instalaţii aferente construcţiilor şi va fi însoţită de referetele de verificare aferente ;

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

"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLŢIME PARTER ŞI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAŢIU COMERCIALIZARE ŞI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVA DE INCENDIU ŞI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ŞI STAŢIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAŢII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ŞI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ŞI FAŢADE, POSTURI TRAFO ŞI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ŞANTIER"

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire / de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **Agenţia pentru Protecţia Mediului - Brăila, B-dul Independenţei, nr.14, bl. B5, telefon 0239/616899.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legatură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei 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, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel **(copie legalizată)**;

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

☒D.T.A.C. ☒D.T.O.E. ☐D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☒**alimentare cu apă - CUP Dunarea**	☒**gaze naturale - ENGIE Romania**	Alte avize/acorduri
☒**canalizare - CUP Dunarea**	☒**telefonizare (TELEKOM ROMANIA S.A.)**	☐-
☒**alimentare cu energie electrică - D.E.E.R. S.A. -SUCURSALA BRĂILA**	☒**salubritate - SUPAGL BRĂILA**	☐-
☐**alimentare cu energie termică**	☐**transport urban**	☐-

d.2) avize și acorduri privind:

☒securitatea la incendiu ☐protecția civilă ☒sănătatea populației

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

☒**- acordul notarial al vecinilor direct afectați conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicata;**

☒**- adeverință reconfirmare adresă poștală;**

☒**- aviz de oportunitate;**

☒**- aviz Direcția Tehnica-Serviciul UMMSCUP(pentru acces auto);**

☒**- aviz Inspectoratul Județean de Poliție Brăila-Serviciul Circulație;**

☒**- dovada dreptului de execuție a lucrărilor de construcții conform Legii 50/1991 republicată;**

☒**- actul de alipire al celor doua loturi legalizat ;**

☒**- extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi cu dovada dreptului de execuție și cu actul de alipire;**

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

☒**- studiu geotehnic întocmit și verificat conform legislației în vigoare;**

☒**- documentație PUZ aprobată de către CLM Brăila;**

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

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

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

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

☒**- taxa pentru autorizația de construire : 0,5% din valoarea investiției pentru locuințe sau 1,00% din valoarea investiției pentru alte destinații decat cea de locuință**

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

L.Ș.

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: **545** lei, conform Chitanței / ~~O.P.~~ nr. **1005571** din **08/06/2021**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de 11/06/2021.

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

Intr. Murmurului 2-4, 3th
FloorBucureşti sector 1, 014111
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 726 129766

ARHITECTURĂ

MEMORIU TEHNIC ÎN VEDEREA OBȚINERII CERTIFICATULUI DE URBANISM PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE:

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND: SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND: REZERVĂ INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI PE FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER.

CENTRU COMERCIAL–BRĂILA

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1158 din 1106 2021
ARHITECT ȘEF

beneficiar:	**ELECTROMONTAJ S.A.**
elaborator:	**GOLDBACH Design & Build s.r.l.**
număr proiect:	**28/2021**
adresa:	**Str. Industriei, nr. 17, LOT 2, LOT 3, Mun. Brăila, jud. Brăila; nr.cad. 96251, 96252.**
faza de proiectare:	**Certificat de urbanism** revizia: 0
perioada de elaborare:	**iunie 2021**

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
Intr. Murmurului 2-4, 3th Floor
București, sector 1, 014111
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 726 129766

1 DATE GENERALE

1.1 OBIECTUL PROIECTULUI

beneficiar:	**ELECTROMONTAJ S.A.**
amplasament:	**Str. Industriei, nr. 17, LOT 2 și LOT 3, jud. Brăila, loc. Brăila.**
proiectant arhitectură:	**GOLDBACH Design & Build s.r.l.**
număr proiect:	**28/2021**
faza de proiectare:	**C.U. - Certificat de Urbanism**
perioada de elaborare:	**iunie 2021**

1.2 CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1158 din 1106 20 21
ARHITECT ȘEF

1.2.1 Încadrare în localitate și în zonă

județ:	**Brăila**
municipiul/oraș:	**Brăila**
strada:	**Industriei**
numărul:	**17, LOT 2 și LOT 3.**

1.2.2 Descrierea amplasamentului

Terenul are o formă neregulată cu dimensiunile aproximative de 240x258m și o suprafață totală de **53.868,00 mp** cf. Acte, identificat și repartizat cadastral cu numerele: **96251, 96252** cu acces direct din strada Industriei.

Terenul în suprafață totală de **53.868,00mp** este situat în intravilanul Municipiului Brăila, Str. Industriei, nr. 17, LOT2 și LOT3, jud. Brăila și se compune din două terenuri:

- Terenul (LOT 2) cu nr. cadastral **96251** este în proprietatea **ELECTROMONTAJ S.A.**, având o suprafață de **13.868,00 mp**, suprafață asupra căreia deține drept de proprietate conform Contract de vanzare nr.677/28.04.2021
- Terenul (LOT 3) cu nr. cadastral **96252** este în proprietatea **ELECTROMONTAJ S.A.**, având o suprafață de **40.000,00 mp**, suprafață asupra căreia deține drept de proprietate dobândit prin Contract de vanzare nr.677/28.04.2021

Intr. Murmurului 2-4, 3th Floor
București, sector 1, 014111
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 726 129766

Categoria de folosință a terenurilor:

- teren (LOT 2) cu nr. cad. 96251: teren curți – construcții;
- teren (LOT 3) cu nr.cad. 96252: teren curți – construcții;

Obiectivul acestui proiect: **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ, FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (-INCLUZÂND: SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE-); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND: REZERVĂ INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI PE FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER.**

1.2.2.1 Vecinătăți

- NORD: proprietăți private
- EST: Str. Industriei
- SUD: proprietăți private
- VEST: proprietăți private

1.2.2.2 Căi de acces

Accesul în incintă se realizează din strada Industriei de pe latura de Est a terenului.

1.2.2.3 Acces și utilități

În zonă există următoarele rețele:

- Electricitate
- Apă /Canalizare
- Gaze naturale

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1152 din 1106 2021
ARHITECT ȘEF

1.2.3 Climă

- Zona Climatică (cf. STAS 1907/1): **II – iarna, III - vara**
- Θ_e de calcul iarna (STAS 1907/1): **-15 °C**
- Θ_e de calcul vara (6648/2-82): **+28 °C**
- Zona Eoliană (cf. STAS 1907/1): **II**
- Încărcarea din vânt (cf. CR 1-1-4/2012): **0.60 kPa/m²**
- Încărcarea din zăpadă (cf. CR 1-1-3/2012): **2,5 kN/m²**

1.2.4 Geotehnică / Seism

- Accelerația maximă a terenului (cf. P100-1/2013): **a_g=0,30 g**
- Perioada de colț (cf. P100-1/2013): **Tc= 1,0 s**
- Adâncimea de îngheț (STAS 6054-77): **100 cm**

1.2.5 Categorii și încadrări

- Clasa de importanță (cf. CR 0-2012): **III**

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

Intr. Murmurului 2-4, 3th Floor
București, sector 1, 014111
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 726 129766

- Categoria de importanță (cf. HGR 766/97): **C**
- Compartimente de Incendiu (cf. P118/99): **1**
- Grad de Rezistență la Foc (cf. P118/99): **II**

luni, 7 iunie 2021

arh. miRcea SAVA

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1158 din 1106 2021
ARHITECT ȘEF

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ, FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND: SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND: REZERVĂ INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI PE FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII BERZI, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER.



Limita de proprietate

Client: **ELECTRO MONTAJ s.a.**

Proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIMEPARTER ȘI ETAJ, FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND: SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND: REZERVĂ INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI PE FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER.

Amplasament:

proiectant general | specialitatea arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

J40/19510/2017 | Ro38517552

RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank

str. Intrarea Murmurului nr. 2-4 | et. 3, ap. 3B, s. 1 | București, 014111

office@goldbachdb.ro

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1158 din 1106 2021
ARHITECT ȘEF

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
3361
Mircea Iulian SAVA

SOCIETATEA COMERCIALĂ GOLDBACH DESIGN&BUILD S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

data: 6/7/2021

scara: 1%

functie	nume	semnătura
sef proiect	arh. miRcea SAVA	
proiectat	arh. Răzvan - B. COBZARIU	
desenat	arh. Răzvan - B. COBZARIU	
verificat	arh. miRcea SAVA	

cod proiect	nr.proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșă	cod plansa(eta.nr)	revizia
	28.21	C.U.	A	11	MPL	00.001	A



Client: **ELECTRO MONTAJ s.a.**

Proiect: CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIMEPARTER ȘI ETAJ, FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND: SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND: REZERVĂ INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE, AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI PE FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER.

Amplasament:

GOLDBACH DESIGN & BUILD

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

	Propus
Suprafata teren TOTAL	53.868,00 mp
Suprafata teren servitute KAUFLAND catre LIDL si GALERIE COMERCIALA	322,87 mp
Suprafata teren servitute LIDL catre KAUFLAND si GALERIE COMERCIALA	411,48 mp
Suprafata teren servitute LIDL catre GALERIA COMERCIALA	803,44 mp
HYPERMARKET KAUFLAND	
Supraf. totala	21.240,33 mp
Supraf. construita	5.259,87 mp
Supraf. spatiu verde	4.350,56 mp (20,48%)
Locuri parcare	264
CENTRU COMERCIAL LIDL	
Supraf. totala	11.077,78 mp
Supraf. construita	2.282,17 mp
Supraf. spatiu verde	2.027,66 mp (18,30%)
Locuri parcare	174
GALERIE COMERCIALA	
Supraf. totala	21.551,36 mp
Supraf. construita	7.216,94 mp
Supraf. spatiu verde	3.428,65 mp (15,90%)
Locuri parcare	285

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA LA
CERERE SEDIU DE URBANISM
nr. 1158 din 1806
ARHITECT ȘEF

PLAN DE SITUAȚIE	6/7/2021
	1:500

arh. mihăiea SAVA	
arh. Răzvan - B. COBZARIU	
arh. Răzvan - B. COBZARIU	
arh. mihăiea SAVA	

28.21	C U	A	11	MPL	00.002	A

Adoptat 2021

Scanned by CamScanner

ROMÂNIA * VORNICEANU-VIDRAȘCU CRISTINA-NOTAR PUBLIC BUCUREȘTI *

DUPLICAT

ACT DE ALIPIRE (COMASARE)
A PROPRIETĂȚII

I. PROPRIETARUL:

Societatea **ELECTROMONTAJ S.A.**, o societate pe actiuni inregistrata legal si functionand in mod valabil in conformitate cu legislatia din Romania, cu sediu social in Mun. Bucuresti, Str. Candiano Popescu nr.1, Sectorul 4, inregistrata la Registrul Comertului cu nr.J40/1099/14.03.1991, Cod Unic de Inregistrare RO566, din data de 10.12.1992, conform certificatului de înregistrare seria B nr.1263637 eliberat la data de 25.06.2008 de Ministerul Justiției – Oficiul Național al Registrului Comerțului - Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, reprezentată prin reprezentant legal, **domnul GHERGUȘ NICOLAE**, cetățean român, domiciliat în Sat. Roșu (Com. Chiajna), Drm. Bacriului nr.32-34, bl.1, ap.23, Județul Ilfov, posesor al cărții de identitate seria IF numărul 507998, eliberată la data de 31.05.2016, de SPCLEP Chiajna, având CNP 1701119520017, *în baza Deciziei Consiliului de Administrație al Electromontaj S.A. nr.38 din data de 12.04.2021.*

II. OBIECTUL ALIPIRII. IMOBILUL:

Subscrisa societatea, **ELECTROMONTAJ S.A.**, declar pe propria răspundere că sunt proprietar asupra următoarelor imobile:

a) Lot 2 – situat în Mun. Brăila, Str. Industriei nr.17, Județul Brăila, compus din teren intravilan, categoria de folosință „curți-construcții", în suprafață de 13.868 mp, identificat cu numărul cadastral 96251, întabulat în Cartea Funciară nr.96251 a Mun. Brăila, Județul Brăila;

b) Lot 3 – situat în Mun. Brăila, Str. Industriei nr.17, Județul Brăila, compus din teren intravilan, categoria de folosință „curți-construcții", în suprafață de 40.000 mp, identificat cu numărul cadastral 96252, întabulat în Cartea Funciară nr.96252 a Mun. Brăila, Județul Brăila.

Istoricul proprietății:

Bunurile imobile descrise mai sus au fost dobândite de subscrisa societatea, **ELECTROMONTAJ S.A.** prin cumpărare, de la societaea PROMEX S.A. – *în insolvență, in insolvency, en procedure collective*, prin administrator judiciar - **EURO INSOL S.P.R.L.** și prin administrator special **MAISTRU ION**, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 677 din 28.04.2021 de notarul public Vorniceanu – Vidrașcu Cristina, cu sediul în Mun. București, în baza Procesului Verbal de Licitație întocmit sub nr.538/15.03.2021, astfel cum a fost modificat și completat prin Erata înregistrată sub nr.754/19.04.2021. Prețul a fost achitat în integralitate conform mențiunilor din contract.

III. LOTUL REZULTAT ÎN URMA ALIPIRII:

Subscrisa societatea, **ELECTROMONTAJ S.A.**, am hotărât alipirea (comasarea) bunurilor mai sus menționate într-un singur lot, reprezentând:

1. Imobil ce va avea numar cadastral **97004**, situat în intravilanul Mun. Brăila, strada Industriei nr.17, Lot 2, Lot 3, Județul Brăila, compus din teren intravilan, in suprafata masurata de 53.868 mp, având categoria de folosinta **curți – construcții**.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI:

Subscrisa societatea, **ELECTROMONTAJ S.A.**, în calitate de proprietar, declar următoarele:

- imobilele ce fac obiectul prezentului înscris nu sunt grevate de sarcini și nu s-au constituit, asupra acestora, drepturi reale în favoarea altor persoane, astfel cum rezultă și din extrasele de carte funciară pentru autentificare eliberate sub nr.**66102** și nr.**66103** ambele din data de **13.08.2021** de O.C.P.I. Brăila – B.C.P.I. Brăila;

- imobilele nu fac obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul vreunei instanțe judecătorești și nu am cunoștință să existe iminența vreunui litigiu, arbitraj sau procedură administrativă al căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate asupra acestora, nu am primit din partea unor terți, inclusiv autorități ale statului, niciun fel de notificări, somații sau alte acte similare care ar putea reprezenta forme prealabile ale

am luat la cunoştinţă atât de conţinutul prezentului înscris, cât şi de cel al actelor care au stat la baza acestuia, sens în care declar că nu voi ridica niciun fel de pretenţie de nicio natură inclusiv patrimonială, absolvind astfel notarul public instrumentator de orice răspundere cu privire la prezentul înscris şi renunţând la toate căile de atac împotriva acestuia drept pentru care semnez mai jos unicul exemplar original.

Redactat în forma expres solicitată de parte şi autentificat la **Societatea Profesională Notarială MAGISTER**, într-un singur exemplar original, pentru arhiva notarului public şi în 5 (cinci) duplicate din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial, care 1 (unul) exemplar pentru Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brăila – Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brăila şi 3 (trei) exemplare au fost eliberate părţii.

PROPRIETAR
ELECTROMONTAJ S.A.,
prin reprezentant legal,
GHERGUŞ NICOLAE
S.S.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ MAGISTER
Licenţă de funcţionare nr.204/20.07.2021
Sediul: Mun. Bucureşti, Şos. Colentina Nr.2D,
Bl.5, Sc.B, Et.1, Ap.37, Sector 2,
Tel.: 021/212.23.66; 0740.015.850
Operator de date cu caracter personal 15755

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1474
Anul 2021 luna AUGUST ziua 13

Eu, **VORNICEANU-VIDRAŞCU CRISTINA**, notar public, la cererea expresă a părţii, m-am deplasat la adresa din Mun. Bucuresti, Str. Candiano Popescu nr.1, Sectorul 4, unde l-am găsit pe:

GHERGUŞ NICOLAE, cetăţean român, domiciliat în Sat. Roşu (Com. Chiajna), Drm. Bacriului nr.32-34, bl.1, ap.23, Judeţul Ilfov, identificat prin cartea de identitate seria IF numărul 507998, eliberată la data de 31.05.2016, de SPCLEP Chiajna, avand CNP 1701119520017, în calitate de reprezentant legal al **Societăţii ELECTROMONTAJ S.A.**, o societate pe actiuni inregistrata legal si functionand in mod valabil in conformitate cu legislatia din Romania, cu sediu social in Mun. Bucuresti, Str. Candiano Popescu nr.1, Sectorul 4, inregistrata la Registrul Comertului cu nr.J40/1099/14.03.1991, Cod Unic de Inregistrare RO566, din data de 10.12.1992, conform certificatului de înregistrare seria B nr.1263637 eliberat la data de 25.06.2008 de Ministerul Justiţiei – Oficiul Naţional al Registrului Comerţului - Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Bucureşti, *în baza Deciziei Consiliului de Administraţie al Electromontaj S.A. nr.38 din data de 12.04.2021*,

care, dupa ce a citit actul, a declarat că i-a înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de **375 lei** plus **71,25 lei** TVA prin OP/2021.
S-a achitat tariful în sumă de **60 lei** prin OP/2021, pentru serviciul de publicitate imobiliară, cu codul 2.2.2.

NOTAR PUBLIC,
VORNICEANU-VIDRAŞCU CRISTINA
S.S./L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de VORNICEANU-VIDRAŞCU CRISTINA, notar public, astăzi data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
VORNICEANU-VIDRAŞCU CRISTINA

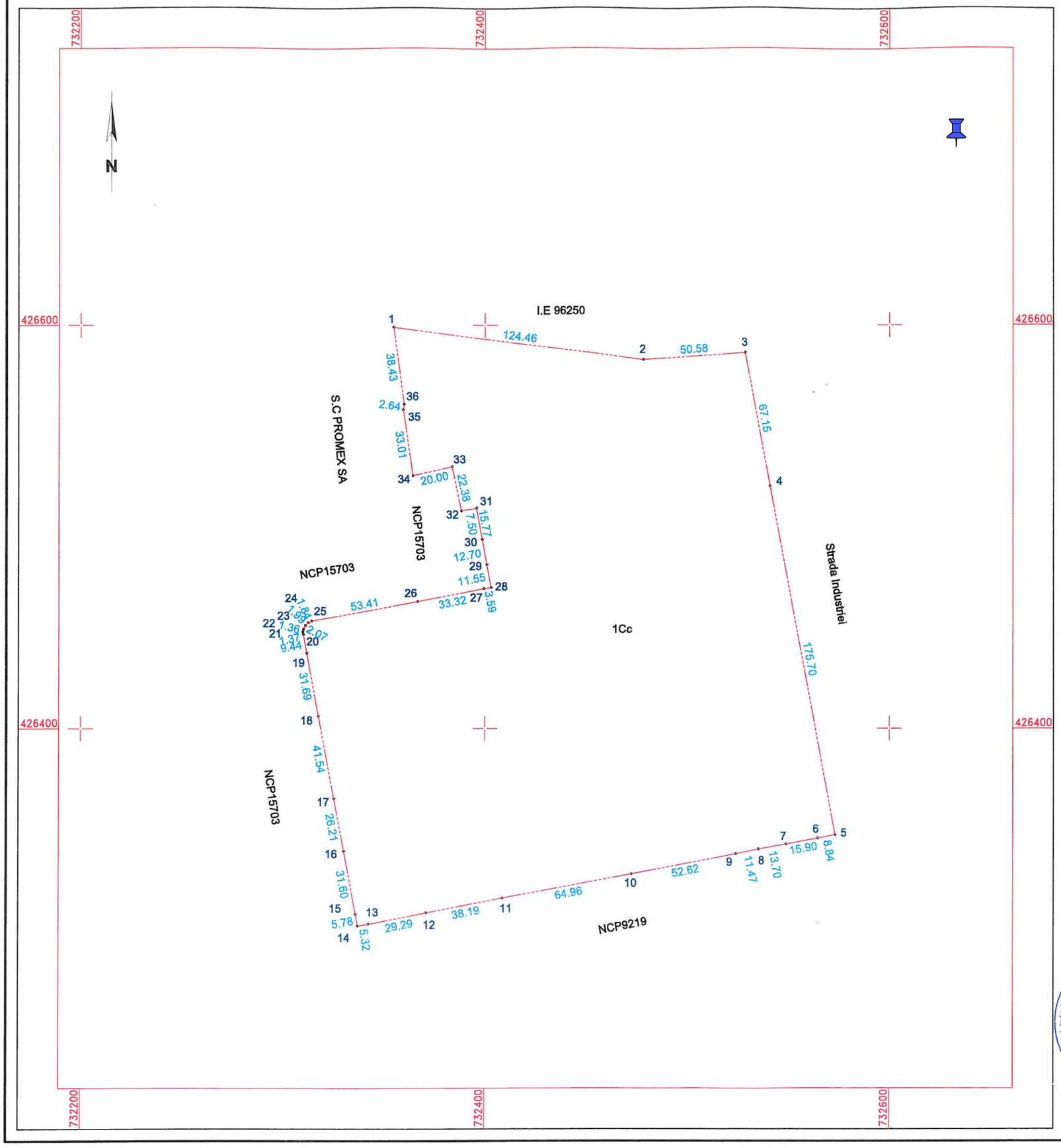
ANEXA NR.1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	53868	Str. Industriei Nr.17, LOT 2, LOT 3, Loc. Braila

Cartea Funciara		UAT	BRAILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	53868	Terenul nu este împrejmuit.
Total		53868	-

B. Date referitoare la constructii

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 53868 mp

Suprafata din act = 53868 mp

Daniel-Marius Anghelut

Semnat digital de Daniel-Marius Anghelut
Data: 2021.07.01 09:13:29 +03'00'

Executant: S.C. TOPLANDCAD S.R.L.

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura și ștampilă

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-J NR. 1339 / 31.05.2018 S.C. TOPLANDCAD S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-VN-F NR. 0084 / 21.09.2016 ANGHELUT DANIEL MARIUS CATEGORIA B

Data: 18.06.2021

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătură și parafă

Data.....

Lidia-Ana-Maria Jianu

Digitally signed by Lidia-Ana-Maria Jianu
Date: 2021.07.01 12:41:50 +03'00'

Stampila BCPI

ANEXA NR.1.36

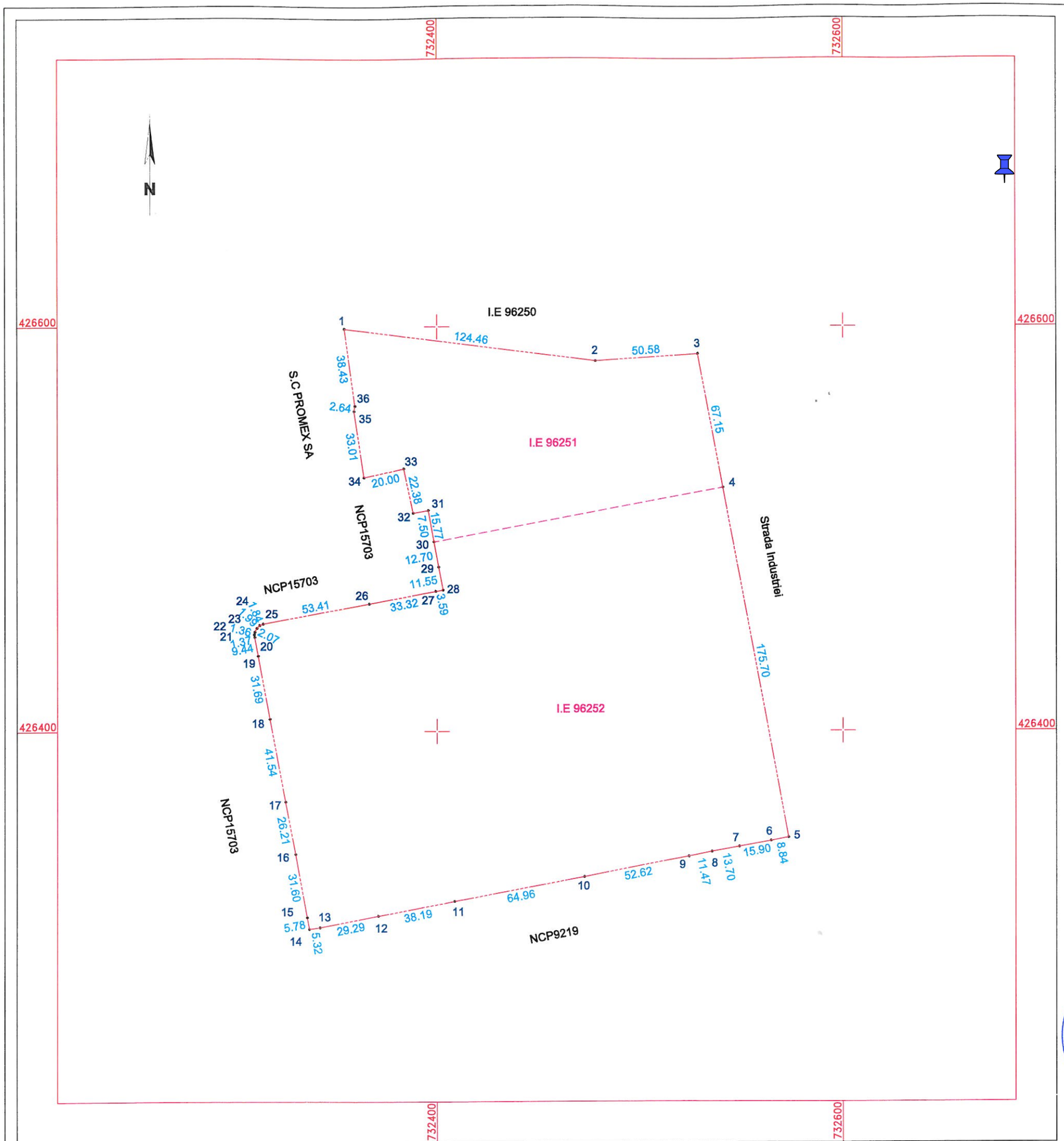
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE ALIPIRE

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
97004	53868	Str. Industriei nr.17, LOT 2, LOT 3, Loc. Braila

Nr. Cartea Funciara		UAT	BRĂILA

RGI 54931/01.07.2021



Daniel-Marius Anghelut

Semnat digital de Daniel-Marius Anghelut
Data: 2021.07.01 09:13:12 +03'00'

TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU ALIPIRE IMOBIL

Situatia actuala (Inainte de Alipire)				Situatia viitoare (dupa Alipire)			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
96251	13868	Cc	Lot initial		53868	Cc	Lot rezultat
96252	40000	Cc	Lot initial				
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
Total	53868	-	-	Total	53868	-	-

Executant: S.C.TOPLANDCAD.S.R.L

Confirm executarea masuratorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-B-J NR. 1339 / 31.05.2018 S.C. TOPLANDCAD S.R.L. CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-VN-F NR. 0084 / 21.09.2016 ANGHELUT DANIEL MARIUS CATEGORIA B

Data: 18.06.2021

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data: .....

Stampila BCPI

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

LOC: BRAILA, STR CALEA CALARASILOR NR. 27 COD POSTAL: 810017 TEL: 0239/629771, 0239/627207

Nr.cerere	**54931**
Ziua	**01**
Luna	**07**
Anul	**2021**

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 97004 / UAT Brăila

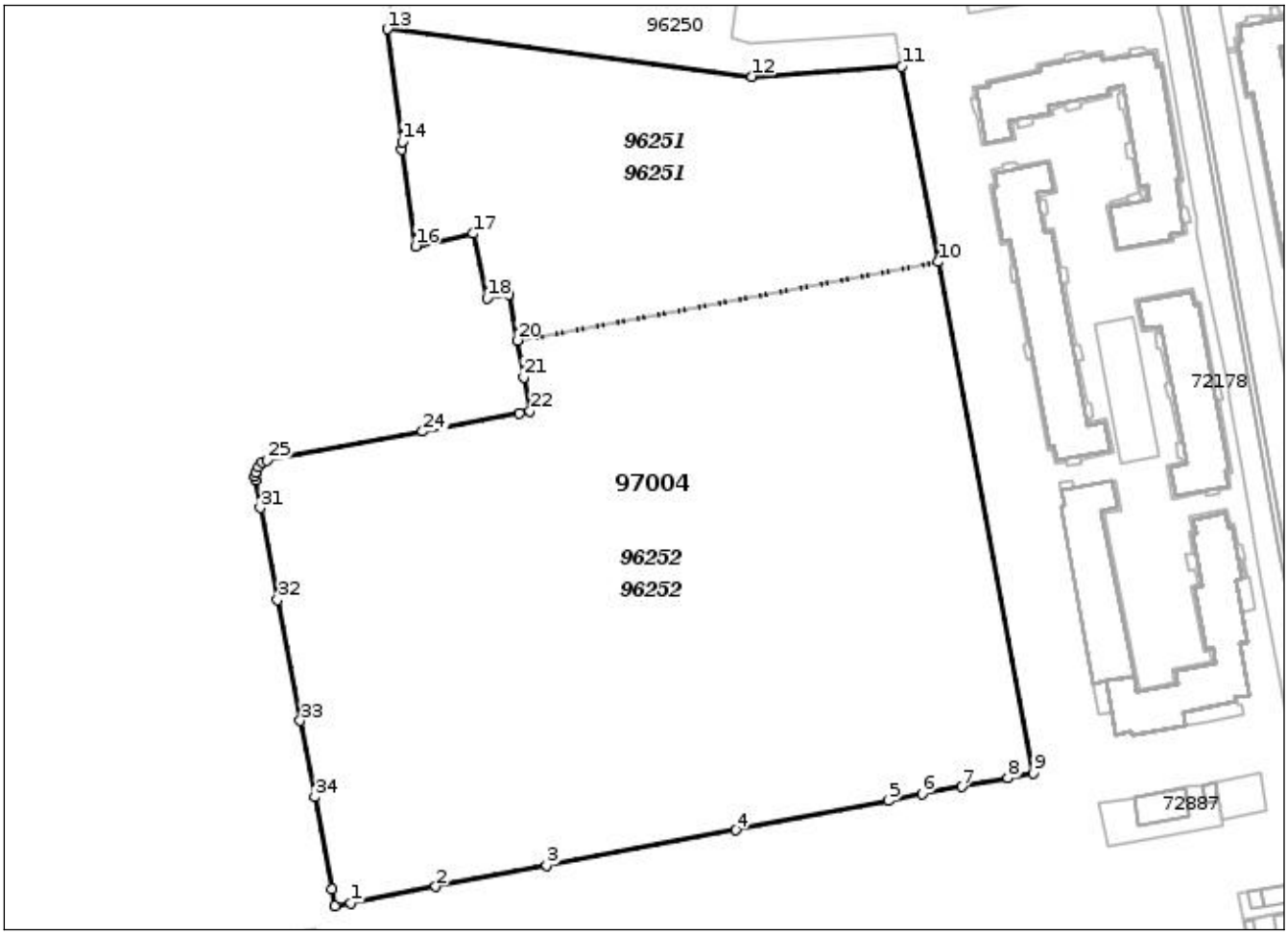
TEREN intravilan
Adresa: Loc. Braila, Str Industriei, Nr. 17 LOT 2 + LOT 3, Jud. Braila

Comuna/Oraş/Municipiu: Brăila

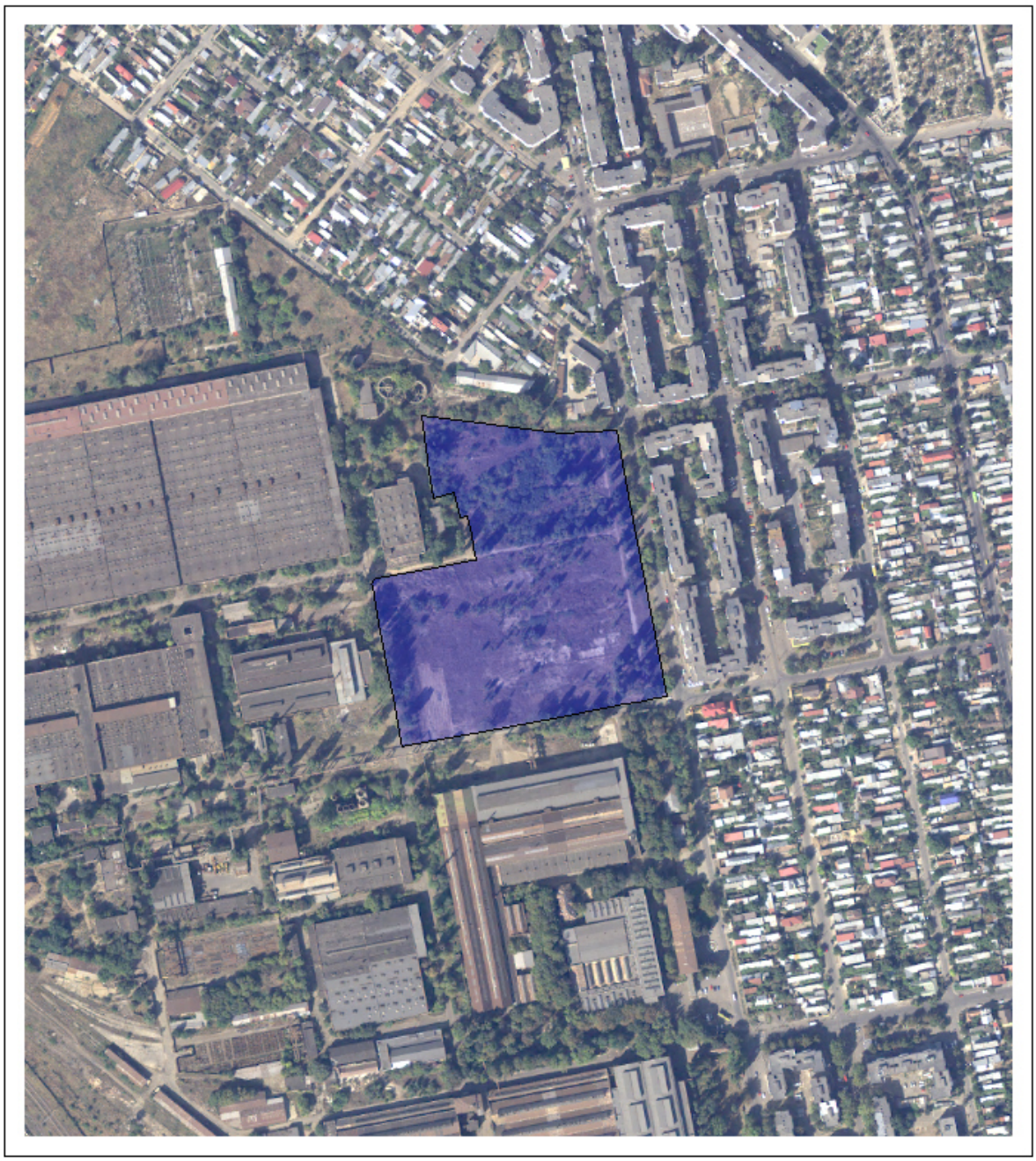
Nr. cadastral	Suprafaţa	Observaţii / Referinţe
97004	53868	Terenul nu este imprejmuit.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:5000



Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	53.868		1	Terenul nu este imprejmuit.
	TOTAL:		**53.868**			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	29.286	2	3	38.189
3	4	64.963	4	5	52.622
5	6	11.465	6	7	13.704
7	8	15.905	8	9	8.839
9	10	175.703	10	11	67.146
11	12	50.581	12	13	124.46
13	14	38.433	14	15	2.638
15	16	33.009	16	17	20.0
17	18	22.376	18	19	7.505
19	20	15.765	20	21	12.697
21	22	11.549	22	23	3.593
23	24	33.316	24	25	53.405
25	26	1.841	26	27	1.994
27	28	2.066	28	29	1.356
29	30	1.371	30	31	9.444
31	32	31.692	32	33	41.539
33	34	26.208	34	35	31.597
35	36	5.783	36	1	5.32

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Pentru acest imobil există inregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise in cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	54931	01.07.2021	12.07.2021	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 54931 inregistrată la data de 01.07.2021, s-a propus inscrierea imobilului in urma alipirii urmatoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	96251	13868	Loc. Braila, Str Industriei, Nr. 17 LOT 2, Jud. Braila
2	96252	40000	Loc. Braila, Str Industriei, Nr. 17 LOT 3, Jud. Braila

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 01-07-2021
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Lidia-Ana-Maria Jianu

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

Nr.	54931
Ziua	01
Luna	07
Anul	2021

REFERAT DE ADMITERE

(Alipire imobile)

Domnului/Doamnei S.C. ELECTROMONTAJ S.A.
Domiciliul Loc. Bucuresti Sectorul 4, Str Candiana Popescu, Nr. 1, Jud. Bucuresti

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **54931** din data **01-07-2021**, vă informăm:

Imobilele:
1) **96251** situat in Loc. Braila, Str INDUSTRIEI, Nr. 17 LOT 2, Jud. Braila, UAT Brăila avand suprafaţa măsurată 13868 mp;
2) **96252** situat in Loc. Braila, Str INDUSTRIEI, Nr. 17 LOT 3, Jud. Braila, UAT Brăila avand suprafaţa măsurată 40000 mp;

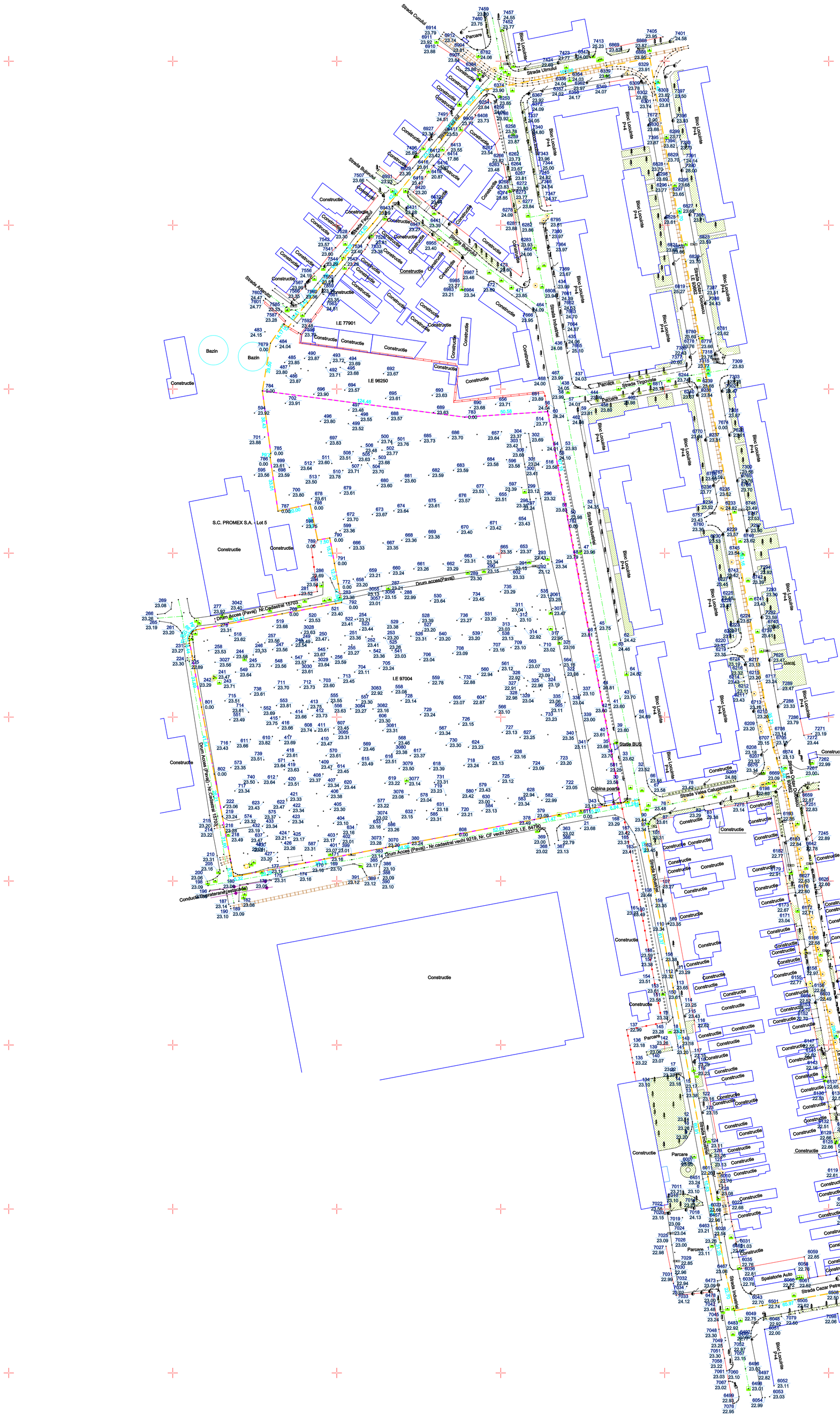
Au fost alipite, rezultand imobilul cu numărul cadastral 97004, situat in Loc. Braila, Str INDUSTRIEI, Nr. 17 LOT 2 + LOT 3, Jud. Braila, UAT Brăila având suprafaţa măsurată 53868 mp

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BRAILA la data: 01-07-2021.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
Lidia-Ana-Maria Jianu

Lidia-Ana-Maria Jianu
Digitally signed by Lidia-Ana-Maria Jianu
Date: 2021.07.01 12:42:27 +03'00'



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI CARE A GENERAT PUZ

SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X []	Y []	D(i,i+1)
756	426303.600	732342.370	5.320
805	426302.799	732337.111	5.783
804	426308.480	732336.030	31.597
803	426339.540	732330.230	26.208
802	426365.280	732325.300	41.539
801	426406.090	732317.550	31.692
800	426437.260	732311.820	9.444
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	1.356
797	426449.200	732310.180	2.066
796	426451.040	732311.120	1.994
795	426452.460	732312.520	1.841
794	426453.190	732314.210	53.405
769	426462.980	732366.710	33.316
793	426469.200	732399.440	3.593
792	426469.870	732402.970	11.549
772	426481.230	732400.890	12.697
791	426493.721	732398.611	15.765
790	426509.230	732395.780	7.505
789	426507.980	732388.380	22.376
788	426529.870	732383.740	20.000
787	426525.560	732364.210	33.009
786	426558.220	732359.420	2.638
785	426560.830	732359.800	38.433
784	426598.920	732354.680	29.501
7679	426628.010	732359.590	14.170
7680	426639.760	732367.510	15.571
7681	426637.852	732370.528	15.415
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426652.596	732382.243	12.173
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.024	732397.197	9.891
7545	426678.674	732403.467	14.533
7531	426689.925	732412.666	14.400
7522	426700.888	732422.003	42.899
6929	426734.010	732449.265	23.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426769.017	732477.958	15.294
6920	426780.452	732489.114	2.646
6670	426782.430	732489.871	102.926
6671	426801.912	732590.936	34.424
6672	426768.014	732596.933	124.697
6673	426645.224	732611.658	70.194
6674	426576.165	732631.232	162.165
6675	426416.533	732659.780	35.731
6676	426381.372	732666.134	32.480
6677	426350.210	732675.293	290.356
6678	426064.728	732728.272	10.912
S(4)=145402.55mp P=2165.479			

Suprafata studiata= 145403 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X []	Y []	D(i,i+1)
7667	426053.999	732730.260	23.267
6508	426049.762	732707.382	65.966
6482	426037.987	732642.475	22.701
6472	426060.101	732637.345	31.251
6463	426090.837	732631.695	18.682
131	426109.203	732628.276	10.627
6451	426119.657	732626.364	60.907
121	426179.545	732615.269	56.346
113	426234.975	732605.149	61.372
108	426295.253	732593.611	52.265
7668	426346.758	732584.732	2.761
7669	426349.479	732584.263	11.236
813	426347.570	732573.190	8.839
812	426345.900	732564.510	15.905
811	426343.010	732548.870	13.704
810	426340.540	732535.390	11.465
809	426338.230	732524.160	52.622
808	426328.320	732472.480	64.963
807	426316.400	732408.620	38.189
806	426309.230	732371.110	29.286
756	426303.600	732342.370	5.320
805	426302.799	732337.111	5.783
804	426308.480	732336.030	31.597
803	426339.540	732330.230	26.208
802	426365.280	732325.300	41.539
801	426406.090	732317.550	31.692
800	426437.260	732311.820	9.444
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	1.356
797	426449.200	732310.180	2.066
796	426451.040	732311.120	1.994
795	426452.460	732312.520	1.841
794	426453.190	732314.210	53.405
769	426462.980	732366.710	33.316
793	426469.200	732399.440	3.593
792	426469.870	732402.970	11.549
772	426481.230	732400.890	12.697
791	426493.721	732398.611	15.765
790	426509.230	732395.780	7.505
789	426507.980	732388.380	22.376
788	426529.870	732383.740	20.000
787	426525.560	732364.210	33.009
786	426558.220	732359.420	2.638
785	426560.830	732359.800	38.433
784	426598.920	732354.680	29.501
7679	426628.010	732359.590	14.170
7680	426639.760	732367.510	15.571
7681	426637.852	732370.528	15.415
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426652.596	732382.243	12.173
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.024	732397.197	9.891
7545	426678.674	732403.467	14.533
7531	426689.925	732412.666	14.400
7522	426700.888	732422.003	42.899
6929	426734.010	732449.265	23.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426769.017	732477.958	15.294
6920	426780.452	732489.114	2.646
6670	426782.430	732489.871	102.926
6671	426801.912	732590.936	34.424
6672	426768.014	732596.933	124.697
6673	426645.224	732611.658	70.194
6674	426576.165	732631.232	162.165
6675	426416.533	732659.780	35.731
6676	426381.372	732666.134	32.480
6677	426350.210	732675.293	290.356
6678	426064.728	732728.272	10.912
S(4)=145402.55mp P=2165.479			

Suprafata studiata= 145403 mp

LEGENDA

- Limită proprietate împrejmuită
- Gard de plasă
- Gard metalic
- Gard beton
- Construcții
- Ax drum
- Drum asfaltat
- Alei pietonale
- Linie tramvai
- Linie pomi
- Spații verzi
- Suprafață ce a generat PUZ
- Suprafață studiată
- Ax șanț
- Șanț betonat
- Poduri, podețe, pasarele
- Imobile înregistrate la OCPI

- Stâlp beton
- Lampadar
- Cutie electrică
- Rigolă
- Cămin vizitare
- Hidrant
- Copac
- Aerisire gaz
- Panou
- Cutie gaz
- Indicator Rutier
- Punct stație

Scara = 1:1000

1 cm pe plan = 10 m pe teren

0 10 20 30 40 50m

Sistem de proiecție: Stereo1970

Sistem de cote: Marea Neagră 1975

Elena Sisu

Semnat digital de Elena Sisu

Data: 2021.11.22 15:00:31 +02'00'

Prezentul document receptionat cu RGI 101450/25.11.2021 este valabil insotit de Procesul verbal de receptie Nr.271/2021

Daniel-Marius Anghelut

Daniel-Marius Anghelut

OCPI : Cat. B, Seria RO-VN-F, Nr.0084

2021.11.17 09:46:40 +02'00'

Obiectivul Lucrării: Ridicare topografică suport pentru PUZ în scopul DTAC pentru proiectul:
*Construire Centru Comercial cu Regim de Înălțime Parter și Etaj format din:
1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare);
2.Supermarket (incluzând rezerva de incendiu și statie pompare),
3. Clădire spații comerciale; amenajare acoese auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier".

Executant : S.C. TOPLANDCAD S.R.L. Certificat Autorizare Seria RO-B-J nr.1339 Sediu : Strada Prospertății, nr.20, Focșani, Vrancea Punct de Lucru : Bld. Independenț ș		Beneficiar : SC ELECTROMONTAJ SA prin SC TERRA PROPERTY SRL
Măsurat	Ing. ANGHELUȚ DANIEL MARIUS	Scara 1: 1000
Desenat	Teh. DIMA ROBERT	Data 16.11.2021
Verificat	Ing. ANGHELUȚ	PLAN TOPOGRAFIC - PUZ - I.E 97004 "Obiectivul lucrării conform descrieri prezentate mai sus" Str. Industriei nr.17 Mun. Braila, Județul Braila România

PLANȘA Nr. 1

Doc nr. 270/2021

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 271 / 2021

Întocmit astăzi, **22/11/2021**, privind cererea **101450** din **18/11/2021**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **267** din **15/11/2021**

1. Beneficiar: S.C. ELECTROMONTAJ S.A.

2. Executant: Anghelut Daniel Marius

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC-PUZ-"Construire Centru Comercial cu Regim de înălțime Parter și Etaj format din:1.Hypermarket(incluzând spațiu comercializare și servire, produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare);2. Supermarket(incluzând rezerva de incendiu și stație pompare).3.Clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, parcări, amplasare mijloace publicitare, posturi trafo și de conexiune,spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier"

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRAILA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1158/Anexa	11.06.2021	act administrativ	Municipiul Braila
1158/anexa	11.06.2021	act administrativ	Municipiul Braila
9	07.09.2021	act administrativ	Primaria Braila
1158	11.06.2021	act administrativ	Primaria Municipiului
267	12.11.2021	act administrativ	OCPI Braila
270/Doc	17.11.2021	inscris sub semnatura privata	TOPLANDCAD S.R.L
270/Plan	17.11.2021	inscris sub semnatura privata	TOPLANDCAD S.R.L
208	17.11.2021	inscris sub semnatura privata	TERRA PROPERTY SRL

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 271 au fost recepționate 1 propuneri:

* Ridicare topografica suport pentru PUZ in scopul DTAC pentru proiectul: „Construire Centru Comercial cu Regim de Inaltime Parter si Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzand spatiu comercializare si servire produse tip fast food, padocuri carucioare, rezerva de incendiu si grup pompare); 2. Supermarket (incluzand rezerva de incendiu si statie pompare); 3. Cladire spatii comerciale; amenajare accese auto si pietonale, amenajare parcari, amplasare mijloace publicitare pe teren si fatade, posturi trafo si de conexiune, amenajare spatii verzi, imprejmuire, organizare de santier" , mun. Braila, Str. Industriei nr.17 lot 2 si str. Industriei nr.17 Lot 3, Judetul Braila nr. Cad /nr. CF/99819/BRAILA.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ELENA SISU

Elena Sisu
Semnat digital de Elena Sisu
Data: 2021.11.22 14:58:36 +02'00'

ROMÂNIA
Judeţul Brăila
Primăria Municipiului Brăila
Direcţia Arhitect Şef

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

Ca urmare a cererii adresate de Gagniuc Irinel-Ananie reprez. al S.C. Electromontaj S.A., cu ~~domiciliul~~/sediul în Bucureşti, municipiul/~~oraşul/comuna~~ Bucureşti, satul ....., sectorul ....., cod poştal ....., Str. Candiano Popescu nr.1, bl....., sc...., et...., ap....., telefon ....., e-mail ....., înregistrată la nr.25477/30.08.2021, şi în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 9 din 2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru
„Construire Centru Comercial cu Regim de Înălţime Parter şi Etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spaţiu comercializare şi servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu şi grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu şi staţie pompare); 3. Clădire spaţii comerciale; amenajare accese auto şi pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren şi faţade, posturi trafo şi de conexiune, amenajare spaţii verzi, împrejmuire, organizare de şantier"

Generat de imobilul: Str. Industriei nr.17 lot 2 şi str. Industriei nr.17 Lot 3, Mun. Brăila
cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:
Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat: la **Nord** : str. Ulmului, la **Sud**: str. Cezar Petrescu, la **Est**: str. Octav Doicescu, la **Vest** : Promex SA.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:
-Zona Rezidenţială: L - Subzona locuinţelor colective (L2)
L2a – Locuinţe colective cu înălţimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidenţiale cu structura predominant alveolară.
Utilizări admise:
-locuinţe colective şi semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu, echipare edilitară aferentă,circulaţii carosabile şi pietonale, parcaje publice de max. 30 locuri – la sol, parcaje publice comune subterane /supraterane supraetajate,parcuri, grădini, scuaruri publice.
Utilizări admise cu condiţionări:
- se admit funcţiuni complementare locuiri – comerţ de proximitate, dotări de învăţământ,cultura, întreţinere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiţii:
a) suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp A.D.C.; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a min.3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22,00; activitatea să se desfăşoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie.
- funcţiunile comerciale şi serviciile complementare locuirii care indeplinesc conditiile descrise mai sus se pot admite cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.
- se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcţiuni cuprinzând activităţi pentru servicii specializate şi practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare etc.;
- se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor de la parterul locuinţelor pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- schimbarea destinaţiei apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus se face numai dacă accesul se face dintr-o stradă principală şi sunt asigurate locurile de parcare pentru specificul activităţii.
- lucrările ample de remodelare a faţadelor, acceselor sau spaţiilor publice pot fi aprobate numai în condiţiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcţională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puţin o scară comună;

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

Utilizări interzise:

- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 şi produc poluare; activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; realizarea unor anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă; construcţiile provizorii; depozitarea en-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane cu excepţia celor ecologice şi dotate cu sisteme de preselectare; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi productive de mare capacitate; staţii de betoane; autobaze; staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private.
- pentru situaţia a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal" ca expresie a parcelarului aferent locuinţelor colective de acest tip.

Retragerile faţă de aliniament:

- în zonele constituite - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
- în cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserţiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului.
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III şi 6.0 metri pe străzi de categoria II şi I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înălţimea construcţiilor (H) şi distanţa dintre aliniamente (D).

Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare:

- pentru noile ansambluri de locuinţe colective - se recomandă întocmirea unor documente de urbanism de tip P.U.Z., cu următoarele recomandări:
- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;
- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu înălţimea clădirii.
- în cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcţii respectă înălţimea şi lăţimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor şi garajelor.
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puţin 5,0m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă:

- în zonele cu ansambluri de locuinţe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se menţin distanţele existente între clădiri şi caracterul acestora.
- pentru ansamblurile noi de locuinţe colective - conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:
- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (D=H), dar nu mai puţin de 5,0m.
- între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanţa dintre clădiri va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte(D=H); distanţa se poate reduce la jumătate(D=H/2) în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării.

Înălţimea maximă la clădirilor: 18 metri, regim de înălţime: P+4E.

Aspectul exterior al clădirilor:

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

Spaţii libere şi verzi:

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă.
- orice intervenţie în cadrul cvartalului de locuinţe colective privind reorganizarea spaţiilor verzi, circulaţiilor şi a parcajelor, se va face în baza P.U.D. incluzând studiu peisagistic şi de iluminat public, cu condiţia păstrării cel puţin a suprafeţei existente a spaţiilor verzi.
- în ansamblurile de locuinţe colective se vor asigura spaţii amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- în ansamblurile de locuinţe colective zonele verzi de folosinţă generală se vor proiecta luând în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afară parcurilor publice).

- eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor.

Împrejmuiri:

- locuinţele colective vor putea fi împrejmuite doar pe limitele parcelei care se invecineaza cu proprietăţi particulare;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2.50 metri;
- în cazul în care locuinţele colective au în incinta lor şi spaţii comerciale sau servicii, se va admite imprejmuirea către stradă numai cu gard viu.

- Zona cu Funcţiuni Mixte "M" - Subzona mixtă corespunzătoare unui ţesut urban constituit M1

M1a - Funcţiuni mixte - predominant servicii şi comerţ, cu accesibilitate mare şi reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor/ pieţelor principale

M1b - Funcţiuni mixte - cu accesibilitate medie şi reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane

Utilizări admise:

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier; sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale; servicii sociale, colective şi personale; sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.; lăcaşuri de cult; comerţ cu amănuntul; activităţi manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenţii de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport şi recreere în spaţii acoperite; parcaje la sol şi multietajate; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate - scuaruri, gradini; locuinţe cu partiu obişnuit; locuinţe cu partiu special.

Utilizări admise cu condiţionări:

- activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri; restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100 metri de biserici, scoli, grădiniţe, licee; pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică; în zonele existente, se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC; se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate; instalaţiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- Garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
- să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activităţi de tip terţiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfăşoare în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
- să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

Utilizări interzise:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcţii provizorii de orice natură; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural; dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora; staţii de întreţinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi care utilizează pentru depozitare si producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice si construcţiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Caracteristici ale parcelelor: M1a, M1b

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
- suprafeţele minime ale parcelelor: 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcţii dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcţii înşiruite.
- în cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin P.U.Z. însoţit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condiţiile legii.

Retragerile faţă de aliniament:

- pentru situaţiile în care există alinieri definite (*aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi invecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză*), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.
- clădirile şi echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanţă de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;
- pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente;

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

- înșiruit ---, cuplat: M1a min. 3,0 metri, M1b min. 5,0 metri, izolat: M1a / M1b min. 5,0 metri.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

- înșiruit, cuplat, izolat: min. 5,0 metri.
- în cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte (Di=H/2); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Înălțimea maximă la clădirilor:

Hmax global la nivel de UTR 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
M1b	**20** (P+5)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4
		32,01 – 37,00	P+5

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 M1	**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 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.

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

M2b - Funcţiuni mixte - Funcţiuni mixte care necesită reconversie funcţională, zone de restructurare şi de re-inserare în ţesutul urban al oraşului (foste zone industriale abandonate, foste unităţi agricole, etc)

(pentru IMOBILUL CARE A GENERAT PUZ)

Utilizări admise:

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier; sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale; servicii sociale, colective şi personale; sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.; lăcaşuri de cult; comerţ cu amănuntul; activităţi manufacturiere; depozitare mic-gros; depozite en-gross; hoteluri, pensiuni, agenţii de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport şi recreere în spaţii acoperite; parcaje la sol şi multietajate; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii plantate - scuaruri; locuinţe cu partiu obişnuit; locuinţe cu partiu special.

Utilizări admise cu condiţionări:

- în zonele existente, se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC; restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanţă de min. 100 metri de biserici, şcoli, grădiniţe, licee; pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică; instalaţiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor; garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
  - să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni);
  - accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă /secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activităţi de tip terţiar ale locatarilor sunt obligate să se desfăşoare în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale, tehnice, artistice sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
  - să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
  - suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

Utilizări interzise:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcţii provizorii de orice natură; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural; dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora; staţii de întreţinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi care utilizează pentru depozitare si producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice si construcţiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Caracteristici ale parcelelor: M2b

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare decât frontul la stradă.
- suprafeţele minime ale parcelelor: 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcţii dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcţii înşiruite.
- pentru parcele cu suprafaţa cuprinsă între 300 mp şi 1000 mp, autorizarea construcţiilor se face doar pe baza de P.U.D.

Retragerile faţă de aliniament:

- pentru situaţiile în care există alinieri definite (*aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză*), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.
- clădirile şi echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanţă de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;
- pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 25 m.

Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale:

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

Amplasarea clădirilor faţă de limita posterioară:

- înşiruit, cuplat, izolat: min. 5,0 metri.
- în cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanţa între clădirile amplasate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea celei mai înalte (Di=H/2); distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin de 6.00 metri, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală.

- în toate situaţiile se va urmări ca prin retragerile faţă de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Înălţimea maximă la clădirilor:

Hmax global la nivel de UTR Metri (etaje)	**Lăţimea străzii** între aliniamente (m) / *profile standard actuale*		**Hmax. diferenţiat** (etaje)
M2b	**18** (P+4)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4

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 diversităţii funcţionale şi exprimării economice;
- în toate situaţiile este obligatorie, pentru noile investiţii, preluarea particularităţilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei şi la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

Spaţii libere şi verzi:

- eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- 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 funcţiune componentă a subzonei M2	**spaţiu plantat suprafaţa minimă**
administraţie, finanţe, bănci, comerţ, alimentaţie publică	10% din suprafaţa parcelei
culte	50% din suprafaţa parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învăţământ	15% din suprafaţa parcelei
turism	25% din suprafaţa parcelei
locuire	15% din suprafaţa parcelei

Împrejmuiri:

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

- Zona spaţiilor verzi "V"

V1c - Spaţii verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective, pentru odihnă şi activităţi cotidiene de relaxare

Utilizări admise:

- spaţii verzi cu vegetaţie înaltă, medie sau joasă; amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat şi dimensionat pe vârste); circulaţii pietonale si velo; circulaţii pietonale ocazional-carosabile pentru întreţinerea spaţiilor verzi şi accesul la activităţile permise; mobilier urban; grupuri sanitare publice; spaţii pentru administrare şi întreţinere; parcaje.

Utilizări admise cu condiţionări:

- se admit mici construcţii pentru activităţi social-comunitare si culturale limitate la zonele lipsite de vegetaţie sau la cele deja existente, sau în zonele verzi noi – conform proiectului. Se permit doar acele funcţiuni care nu conduc la disconfort şi incomodare pentru locuinţele aflate în proximitate.

Utilizări interzise:

- se interzic orice schimbări ale funcţiunilor spaţiilor verzi publice.
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spaţii comerciale;
- se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj şi oglinda de apă ca şi poziţionarea pe platforme flotante sau pe piloţi în interiorul oglinzii de apă a unor funcţiuni în absenţa unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor verzi adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Caracteristici ale parcelelor: V1c:

- parcelele exacte ale spaţiilor verzi şi amenajate pentru odihnă şi activităţi cotidiene de relaxare, situate în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective, se vor stabili în baza unor ridicări topo dedicate şi a alcătuirii cadastrului tuturor spaţiilor verzi publice. Se va defini „cvartalul" ca element al parcelarului locuinţelor colective, care include locuinţele propriu-zise, accesele, circulaţiile de deservire, parcajele, dotările de proximitate şi spaţiile verzi.
- nu se admit sub- fragmentari sau sub-divizari ale parcelelor spatiilor verzi din subzona V1.

Retragerile faţă de aliniament:
- conform cu proiectul de amenajare peisagistică iniţial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare:
- conform cu proiectul de amenajare peisagistică iniţial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă:
- conform cu proiectul de amenajare peisagistică iniţial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Înălţimea maximă la clădirilor: H max: 10 metri, regim de înălţime: P - P+2E.

Aspectul exterior al clădirilor:
- conform cu proiectul de amenajare peisagistică iniţial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Spaţii libere şi verzi:
- plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor şi tipologiilor specifice (izolat /aliniament/ grupare/ masiv);
- se va urmări ca vegetaţia înaltă să ofere umbră circulaţiilor pietonale principale;
- se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice.
- toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puţin un arbore / 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălţime;
- spaţiile verzi aferente ansamblurilor de locuinţe vor trebui să respecte norma de min.1,3 mp teren/ locuitor cf. OUG nr. 119/2014, actualizat in 2018, pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei. Orice intervenţie în cadrul cvartalului de locuinţe colective, privind reorganizarea spaţiilor verzi, circulaţiilor şi a parcajelor, se va face cu păstrarea cel puţin a suprafeţei existente a spaţiilor verzi si se va stabili prin P.U.Z.
- aliniamente de arbori realizate în lungul căilor de circulaţie vor respecta cel puţin dimensiunea minima prevăzută în standardele corespunzătoare in functie de gabaritul arterei respective.

Împrejmuiri:
- se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparenţă, utilizarea vegetatiei.
- pentru garduri: înălţime -2,00 metri înălţime, din care un soclu opac de 0,60 metri- din metal (fier forjat sau plasă metalică) sau lemn;
- scuarurile nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălţime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanţă de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părţii superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime):
- Funcţiune mixtă - predominant servicii şi comerţ, cu accesibilitate mare şi reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor/ pieţelor principale:

L2a P.O.T. maxim = 30%, C.U.T. maxim = 1,50;
M1a P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 1,15;
M1b P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 1,15;
M2bP.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 2,50;
V1c P.O.T. maxim = 10%, C.U.T. maxim = 0,10;

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

L2a
- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.
- lăţimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuinţe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic şi min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.
- pentru toate circulaţiile şi accesele publice existente şi propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranţă la foc a construcţiilor - 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curţile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp şi închise pe toate laturile de construcţii, situate la nivelul terenului sau al circulaţiilor carosabile adiacente, ori la o diferenţă de nivel mai mică de 0,50m faţă de aceste circulaţii, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenţie în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80m lăţime şi 4,20 m înălţime;
staţionarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulaţiilor publice.
- sunt interzise amenajări de spaţii de parcare în perimetrul spaţiilor verzi dintre imobilele de locuinţe colective.
- sunt permise amenajări de spaţii de parcare în lungul circulaţiilor, cu modelarea bordurilor şi a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete.
- dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinţe colective se va face în funcţie de numărul de locatari / apartament, de tipul de activităţi de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al oraşului.
- se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacităţii de stocare a autovehiculelor şi eliberării spaţiilor libere pentru amenajarea de spaţii verzi sau echipamente publice necesare, după caz.
- reorganizarea şi eficientizarea sistemului de circulaţii auto şi parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de U.T.R. sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
- este interzisă construirea de garaje individuale.

M1a/M1b/M2b
- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile 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; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;
– se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;
– în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.
– Pentru toate circulaţiile şi accesele publice existente şi propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranţă la foc a construcţiilor - 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curţile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp şi închise pe toate laturile de construcţii, situate la nivelul terenului sau al circulaţiilor carosabile adiacente, ori la o diferenţă de nivel mai mică de 0,50m faţă de aceste circulaţii, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenţie în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80m lăţime şi 4,20 m înălţime;
– staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;
– în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanţă de maxim 250 metri;
– se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate. Numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în funcţie de destinaţia construcţiei cf. normelor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525 / 1996.
– *pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp. un loc de parcare la 40 mp suprafaţă desfăşurată a construcţiei.*
Echipare edilitară
- toate clădirile noi vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.
Evacuarea deşeurilor
- fiecare clădire va avea un spaţiu (integrat în clădire său exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spaţiul public, destinat colectării deşeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
- se interzice depozitarea deşeurilor în spaţii neamenajate corespunzător.
- toate clădirile vor respecta regulile privind precolectarea deşeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.
V1c
- circulaţia pietonală este prioritară;
- se va asigura accesul din circulaţiile publice pentru aleile ocazional-carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, drum de halaj) a căror lăţime va fi de min.3,5m;
- se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al maşinilor de pompieri;
- pistele de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în aşa fel încât să nu stânjenească circulaţia pietonală principală;
- se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale şi secundare, zone amenajate corespunzător pentru aşteptare şi odihnă („zone de regrupare”);
- parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice;
- staţionarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcţiuni exterioare zonei.
- parcajele necesare zonelor cu activităţi se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulaţiilor perimetrale, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.
- se vor evita amenajările de mari suprafeţe betonate, destinate parcajelor.
- parcajele vor fi verzi cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare şi, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de 1,20 metri înălţime.
Echipare edilitară:
- toate construcţiile cu caracter permanent se vor racorda la reţelele edilitare publice
5. Capacităţile de transport admise:
Conform profile stradale anexate la aviz.
- pentru drumurile din zona de studiu pentru care în planşa profile stradale nu există alt detaliu privind categoria de drum se va folosi profilul de la fig.6-6.
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.:
Conform Certificatului de Urbanism nr. 1158 din 11.06.2021.
7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului vor trebui îndeplinite conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr.2701/30.12.2010 cât şi a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M nr.156/20.04.2011.
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1158 din 11.06.2021.
Achitat taxa de 374 lei, conform Ordin de plată nr. 145 PJ din 30.08.2021.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poştă~~ la data de 07.09.2021.

Arhitect-şef,
Corina Elena Anghelescu
.....
(numele, prenumele şi semnătura)

Plan de incadrare in PUG Municipiul Braila



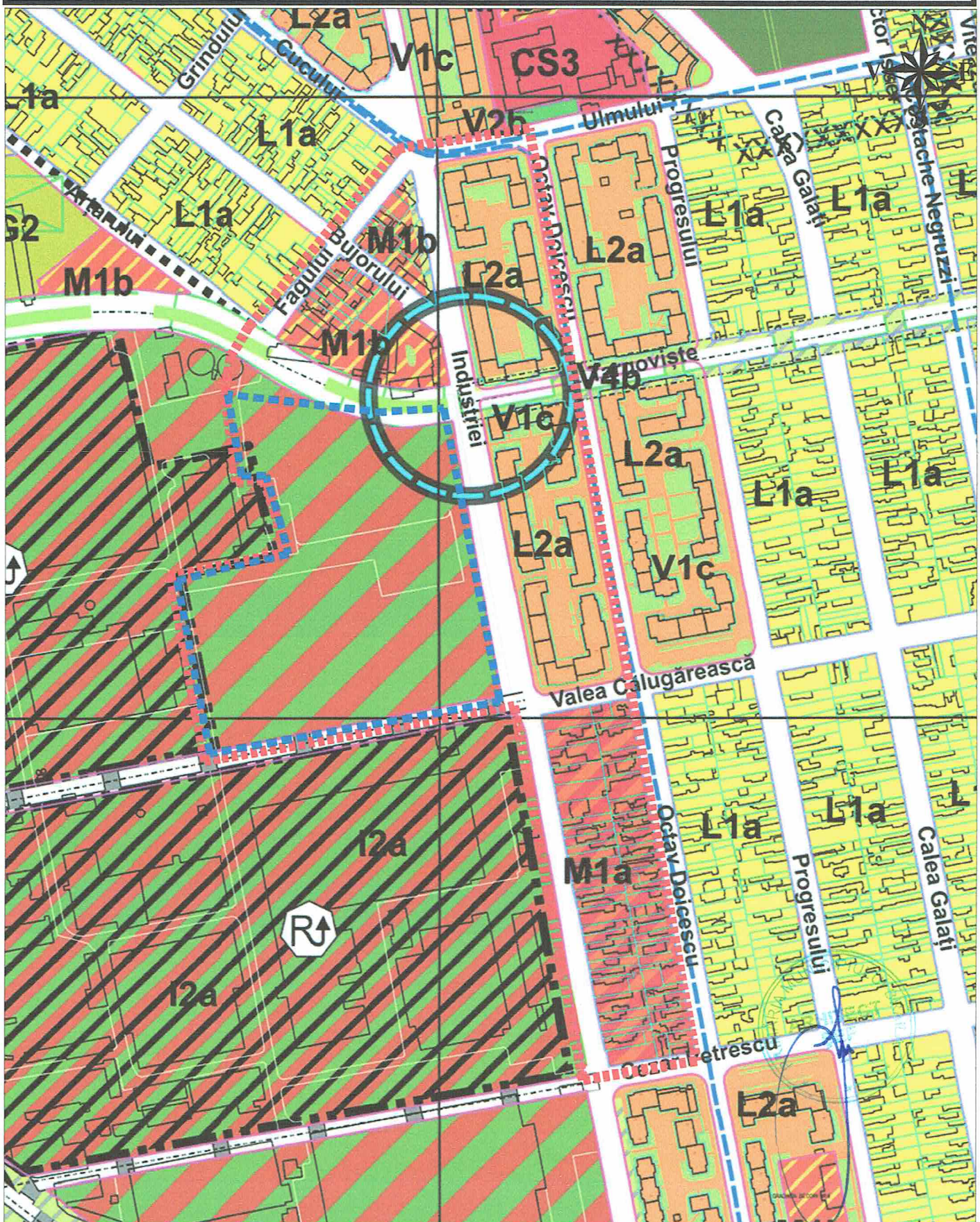
Anexa Aviz de Oportunitate nr. 9 din 2021
Conform **C.U. nr. 1158 din 11.06.2021**
Solicitant: **S.C. ELECTROMONTAJ S.A.-Bucuresti**

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



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 9 din 2021
Conform **C.U. nr. 1158 din 11.06.2021**
Solicitant: **S.C. ELECTROMONTAJ S.A.-Bucuresti**

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



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 9 din 2021
Conform **C.U. nr. 1158 din 11.06.2021**
Solicitant: **S.C. ELECTROMONTAJ S.A.-Bucuresti**

- Limita zona de studiu

- Limita imobil care a generat PUZ

Plan de incadrare in zona
ZONA DE STUDIU

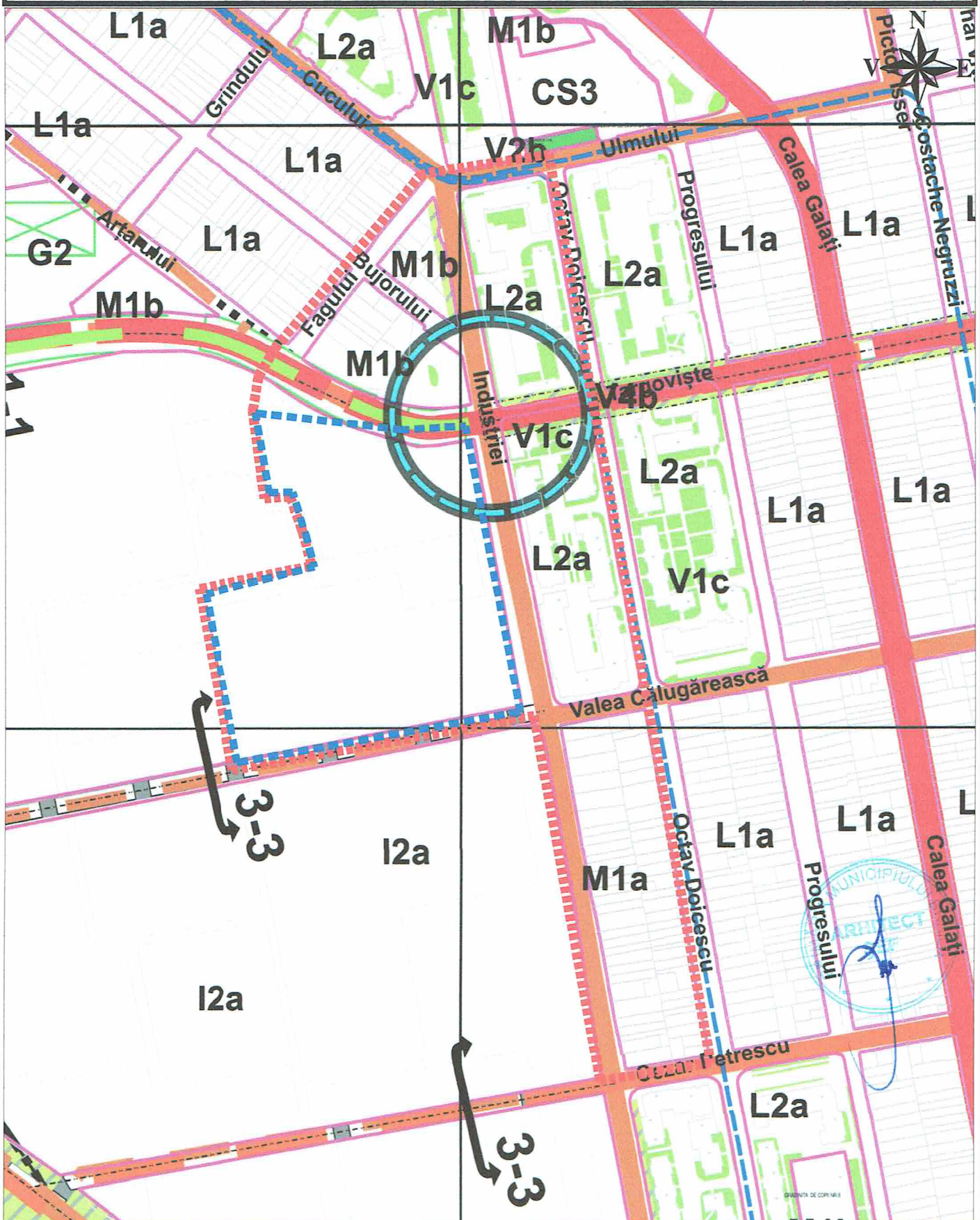


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 9 din 2021
Conform **C.U. nr. 1158 din 11.06.2021**
Solicitant: **S.C. ELECTROMONTAJ S.A.-Bucuresti**

- Limita zona de studiu

- Limita imobil care a generat PUZ

Plan de incadrare in zona
REGLEMENTARI CIRCULATII

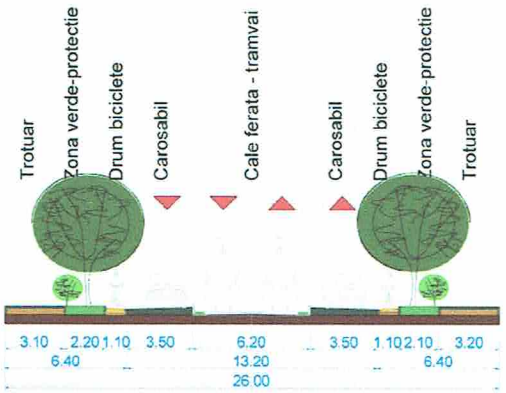


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 9 din 2021
Conform **C.U. nr. 1158 din 11.06.2021**
Solicitant: **S.C. ELECTROMONTAJ S.A.-Bucuresti**

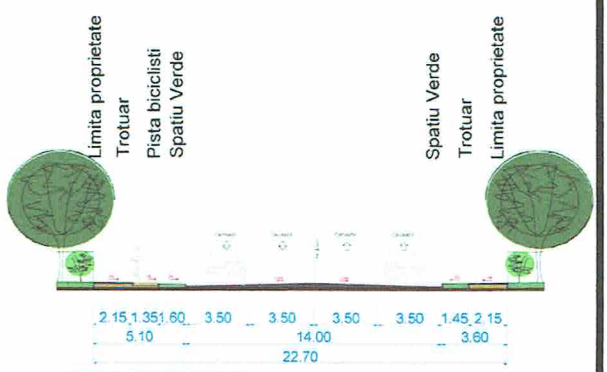
- Limita zona de studiu

- Limita imobil care a generat PUZ

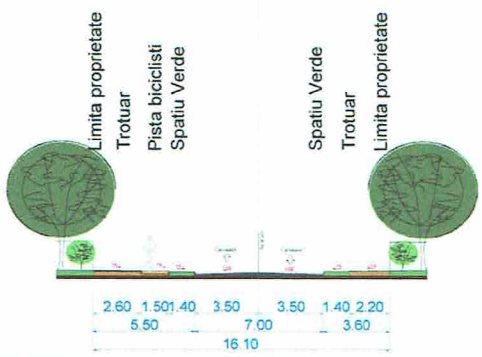
REGLEMENTARI CIRCULATII
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",
conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare



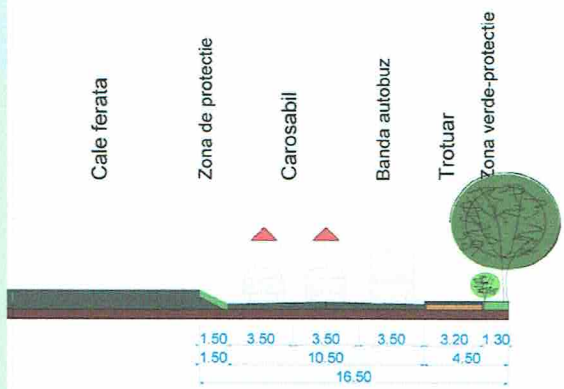
ARTERA PROPUSA 1-1



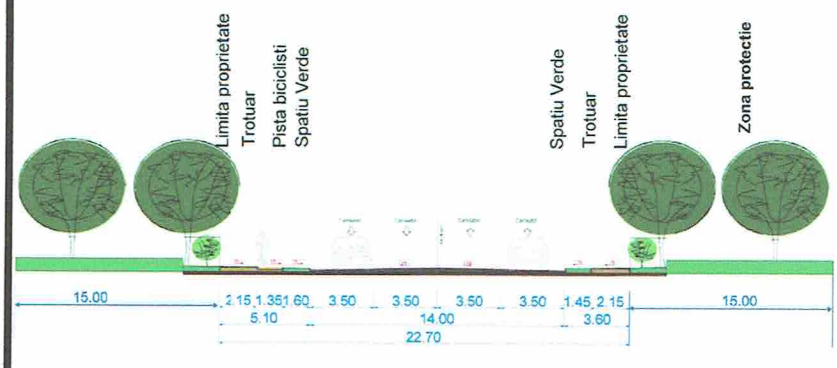
ARTERA PROPUSA 2-2



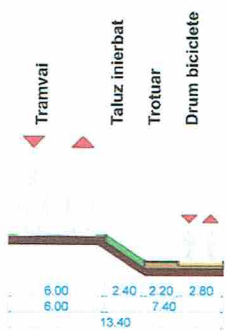
ARTERA PROPUSA 3-3



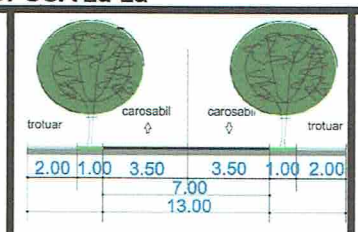
ARTERA PROPUSA 4-4



ARTERA PROPUSA 2a-2a



ARTERA PROPUSA 5-5



ARTERA PROPUSA 6-6

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA ARHITECT SEF

Anexa Aviz de Oportunitate nr. 9 din 2021
Conform **C.U. nr. 1158 din 11.06.2021**
Solicitant: **S.C. ELECTROMONTAJ S.A.-Bucuresti**

PROFILE STRADALE PROPUSE

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
DIRECŢIA ARHITECT ŞEF

Ca urmare a cererii adresate de*1)**SC TERRA PROPERTY SRL PRIN S.C. ELECTROMONTAJ SA**, cu ~~domiciliul~~/sediul*2) în judeţul Iaşi, municipiul/~~oraşul~~/~~comuna~~ Iaşi, ~~satul~~ -, ~~sectorul~~ -, cod poştal -, Strada ATANASIE PANU nr. 21, bl 7 NOIEMBRIE. -, sc. -, et. TRONSON 2, PARTER , SPATIU COMERCIAL NR 6, CAMERA 2 -, ap. -, telefon/fax .-, e-mail -, înregistrată la nr. 16657 din 08.06.2021.

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

AVIZ
Nr. 3 din 07.02.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru *3) **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLŢIME PARTER ŞI ETAJ FORMAT DIN 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAŢIU COMERCIALIZARE ŞI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD , PADOCURI, CĂRUCIOARE, REZERVA DE INCENDIU ŞI GRUP POMPARE) 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ŞI STAŢIE POMPARE) 3. CLĂDIRE SPAŢII COMERCIALE AMENAJARE ACCESURI AUTO ŞI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ŞI FAŢADE, POSTURI TRAFO ŞI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAŢII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ŞANTIER)**
generat de imobilul*4) Str Industriei nr 17 LOT 2 şi Industriei nr 17 LOT 3
imobil format din teren în suprafaţă măsurată de 53.868,00 mp, conform Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru imobilul cu NR. CAD 97004 din 01.07.2021
Iniţiatori: **SC TERRA PROPERTY SRL PRIN S.C. ELECTROMONTAJ SA**
Proiectant: **ARH. RUCSANDRA MIHAELA IVAN**
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: **ARH. URB. LAURA – ADRIANA MICU**
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: zona de studiu este situată în intravilanul Municipiului Brăila, având o suprafaţă de 145.402,55 mp.
Terenul are o suprafaţă de 53.868,00 mp şi este delimitat:

- NORD - Str Ulmului
- SUD – Str Cezar Petrescu
- EST – Str Octav Doicescu
- VEST – Str Proprietate private Promex SA

Prevederi P.U.G. - R.L.U aprobate anterior:
- UTR nr 40 - IM;
- regim de construire: teren categorie de folosinţă - teren curţi construcţii;
- funcţiuni predominante: IM – SUBZONA INDUSTRIALĂ PRELUCRĂTOARE
Funcţiunea dominant a zonei întreprinderi industriale, unităţi de depozitare
Funcţiunile complementare admise ale zonei construcţii destinate depozitării, stocării, ambalării şi trierii, căi de comunicare rutiere, feroviare şi construcţii aferente, construcţii aferente lucrărilor tehnico edilitare de deservire, servicii compatibile funcţiunilor zonei.
Hmax = 15 m conform reglementări P.U.G. aprobat în 2001 prin H.C.L.M. nr. 2/2001, prelungit prin HCLM nr. 16/2011, HCLM nr. 361/2012, HCLM nr. 430/2015 şi HCLM nr. 607/2018
POT max = 85 %
CUT max = 0,85;
- retrageri minime faţă de aliniament - conform Codului Civil (minim 0.60 m),
- retrageri minime faţă de limitele laterale – conform Codului Civil (minim 0.60 m) ,
- retrageri minime faţă de limitele posterioare – conform Codului Civil (minim 0.60 m),

Prevederi P.U.Z. - R.L.U propuse:
- UTR nr 40 – M2b – L2a – M1a – M1b – V1c;
- regim de construire: teren categoria de folosinţă - teren curţi construcţii
- funcţiuni predominante : spaţii comerciale; servicii; spaţii şi galerii comerciale; supermagazin/hypermagazin/hypermarket; echipamente publice; construcţii anexe; racorduri la drumurile publice; instalaţii şi racorduri tehnico-edilitare; împrejmuirea terenului; semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar şi pilon publicitar, reclame; organizare de şantier; branşare la utilităţi şi reţele instalaţii; sport, fitness, aerobic, alimentaţie publică, supermarket, restaurant, cafenea, bar, cofetărie, pub, comerţ, zonă de recreere şi petrecere a timpului liber şi interacţiune socială, proiecţie video, spaţii administrative, circulaţii, terase descoperite şi altele asemenea; sedii ale unor companii şi firme (clădiri de birouri), moteluri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale; agenţii de turism; pensiuni; hoteluri; showroom-uri; proiecţie video în spaţii închise/deschise; alimentaţie publică specifică programului de centru comercial; zonă de recreere, petrecere a timpului liber şi interacţiune socială; amenajări de spaţii de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc şi sport, locuri de joacă pentru copii; circulaţii carosabile şi pietonale; spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spaţii administrative, circulaţii, terase descoperite etc; parcaje în subteran, la sol şi multietajate; servicii sociale, colective şi personale; spaţii verzi plantate, amenajate, scuaruri, etc; construcţii aferente echipării edilitare; construcţii aferente gospodăriei comunale; anexe sanitare; depozitarea şi distribuţia bunurilor şi materialelor; instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier; sedii ale unor organizaţii politice, profesionale, etc.; lăcaşuri de cult; comerţ cu amănuntul; activităţi manufacturiere; depozitare mic-gros, depozite en-gros; locuinţe cu partiu obişnuit; locuinţe cu partiu special.
Hmax = P+3 (max 20,00 m) (M2b) - Hmax totem/pilon/panou publicitar = 25,00 m conform art. 10 din R.L.U.
P.O.Tmax = 50 %
C.U.T.max = 2,5
- retrageri minime faţă de aliniament - minim 5,00 m
- retrageri minime faţă de limitele laterale – minim 5,00 m şi maxim 18,40m faţă de limita laterală de nord şi minim 10,50 m faţă de limita laterală de sud
- retrageri minime faţă de limitele posterioare – a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 m
- circulaţii şi accese: (1) Orice construcţie trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigenţele de securitate, apărarea contra incendiilor şi protecţiei civile. Vor fi respectate căile de intervenţie pentru maşinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1999.
(2) Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcţiile şi amenajările de orice fel. Zonarea funcţională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale şi parcaje, corespunzător funcţiilor şi caracterului urbanistic al zonei. (3) Executarea străzilor şi a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuţie din normative şi standarde. (4) Racordarea circulaţiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport şi distribuţie necesare funcţiunii. (5) Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în asa fel încât să prmită întoarcerea vehiculelor. (6) În zona funcţională M2b – accesele carosabile (intrare-ieşire) din incintă se vor realiza din Strada Industriei. (7) Parcela va avea asigurat în mod direct accese carosabile de intrare – ieşire din Strada Industriei de minim 7,00m. (8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuţiei circulaţiilor (străzi, trotuare, spaţii verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Municipiului Brăila. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public. 9) Drumurile de acces de pe terenul ce a generat PUZ şi racordurile care afectează domeniul public şi sensul giratoriu va fi realizat de către beneficiar. După realizarea sensului giratoriu, acesta va fi cedat domeniului public al Municipiului Brăila.
- echipare tehnico-edilitară: (1) alimentarea cu apă şi canalizarea: - toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă şi la sistemul de canalizare - urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuţie al alimentării cu apă - în cazul alimentării cu apă în sistem

propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă; - se va asigura eliberarea spaţiilor pietonale şi carosabile de apele meteorice şi preluarea lor în spaţii verzi - se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică (2) alimentarea cu energie electrică - toate construcţiile vor fi branşate la sistemul de alimentare cu energie electrică - în zonele adiacente unor artere importante şi în zonele cu circulaţie pietonală intensă (pieţe publice, zone comerciale) se recomandă realizarea in prealabil a unui studiu de iluminat public (3)telecomunicaţii: - se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicaţii - se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV - cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale. (4)sisteme de încălzire: - pentru noile investiţii cu ACD>800mp este obligatorie existenţa unor soluţii tehnice (parţiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenţionale. (5) alimentarea cu gaze naturale - extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investiţiilor în zonele neechipate (6) evacuarea deşeurilor - fiecare clădire va avea un spaţiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spaţiul public, destinat colectării deşeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate - Toate clădirile vor respecta regulile privind precolectarea deşeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, respectiv- Art.4: "platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare"; - nu se recomandă proiectarea şi amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafeţe de teren cu alte destinaţii (spaţii verzi etc.) şi care pot genera uşor disconfort şi insalubritate. - se interzice depozitarea deşeurilor in spaţii neamenajate corespunzător.

În urma şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din data de 04.02.2022 se avizează **favorabil**/fără condiţii Planul Urbanistic Zonal.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări urbanistice anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspunde pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

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

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. 1158 din 11.06.2021, emis de Primăria Municipiului Brăila.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ARHITECT ŞEF

Arhitect-şef
CORINA ELENA ANGHELESCU

*1) Numele şi prenumele solicitantului.
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii 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 investiţiei/operaţiunii propuse.
*4) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.
*) Se completează, după caz:
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei ..... .
**) Se va semna de arhitectul-şef sau, "pentru arhitectul-şef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, specificându-se funcţia şi titlul profesional, după caz.

PLAN URBANISTIC ZONAL

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, jud. Brăila

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 97004)
- Limită teren studiat prin PUZ - teren reglementat
- Limită cadastre

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONF. PUG BRĂILA APROBAT PRIN H.C.L.M. NR.2/2001, PRELUNGIT PRIN H.C.L.M. NR.16/2011, NR.361/2012, NR. 430/2015 ȘI H.C.L.M. NR. 607/2018

- IM40 - subzonă industria prelucrătoare - UTR 40
- ISI39 - alte categorii de instituții publice sau servicii UTR 39
- LJu39 - zonă pentru locuințe individuale - UTR 39
- LJu39- Zonă pentru locuințe colective UTR 39

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONF. PUG BRĂILA ÎN CURS DE AVIZARE

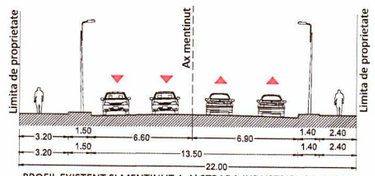
- L2a - locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4etaje) in ansambluri rezidentiale cu structura predominant alveolara
- V1c - spatii verzi publice cu acces nelimitat situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare
- M1b - functiuni mixte cu accesibilitate medie si reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane
- M1a - functiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata-adiacent arterelor/pietelor principale

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

- M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)
- Acces carosabil pentru aprovizionare
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Construcție propusă
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spații verzi



PROFIL EXISTENT ȘI MENȚINUT A-A' STRADA INDUSTRIEI, SC. 1:200

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

	Situație EXISTENTĂ		Situație PROPUSĂ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
IM - Subzonă industria prelucrătoare - UTR 40	53.868,00	100%	–	–
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)	–	–	53.868,00	100,00%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	–	–	26.934,00	50,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	21.547,20	40,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	5.386,80	10,00%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	**53.868,00**	**100%**	**53.868,00**	**100%**

*Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale fiind de 53.868,00 mp.

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT PRIN PUZ - TEREN REGLEMENTAT

	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
IM40 - Subzonă industria prelucrătoare - UTR 40	58.221,00	40,04%	–	–
Lu39 - Zonă pentru locuințe individuale - UTR 39	29.070,00	19,99%	–	–
Lu39 - Zonă pentru locuințe colective - UTR 39	31.468,00	21,64%	–	–
Circulații rutiere	26.643,55	18,32%	26.643,55	18,32%
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)	–	–	53.868,00	37,05%
L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară	–	–	23.334,00	16,05%
M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii și comert, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/pieței principale	–	–	20.589,00	14,16%
M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane	–	–	16.607,00	11,42%
V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare	–	–	4.361,00	3,00%
Suprafață totală teren studiat	**145.402,55**	**100,00%**	**145.402,55**	**100,00%**

Legendă

1. Hypermarket
2. Supermarket
3. Galerie comercială
4. Rezervor incendiu
5. Bazin de retenție
6. Padoc cărucioare - Copertine cărucioare
7. Container bufet IMBISS
8. Cort - Spațiu de servire fast-food
9. Platformă deșeuri
10. Rezervă incendiu și stație de pompare
11. Post trafo

Notă:

Popunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ

M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)
P.O.T. max = 50%
C.U.T. max = 2,5
R.H. max. = P+3E
H. max clădire = +20 m
H. max totem/pilon/panou publicitar = +25 m

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU TERENUL STUDIAT PRIN PUZ - TEREN REGLEMENTAT

L2a - locuinte colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară
P.O.T. max = 30% (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
C.U.T. max = 1,50 (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
R.H. max. = P+4E (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
H. max clădire = +18 m (conf. PUG Brăila în curs de avizare)

M1a - functiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata-adiacent arterelor/pietelor principale
P.O.T.max = 50% (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)
C.U.T.max = 1,15 (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)
R.H. max. = P+3E-P+5E

M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane
P.O.T.max = 50% (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)
C.U.T.max = 1,15 (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)
R.H. max. = P+3E (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)

V1c - spatii verzi publice cu acces nelimitat situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare
P.O.T.max = 10% (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
C.U.T.max = 0,10 (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
R.H. max. = P+2E (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
H.max clădire = +10 m (conf. PUG Brăila în curs de avizare)

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI CASA A GENERAT PUZ
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D[i,i+1]
756	426303.600	732742.270	5.326
805	426302.799	732737.111	5.283
804	426308.480	732336.430	16.197
803	426339.540	732330.295	31.206
802	426365.240	732328.300	41.933
801	426404.090	732317.550	31.692
800	426435.760	732311.838	9.444
799	426437.040	732302.520	1.356
798	426447.840	732310.830	5.356
797	426449.200	732310.100	1.644
796	426450.040	732311.120	1.996
795	426455.440	732312.020	5.841
794	426453.190	732314.210	53.405
793	426442.980	732348.106	36.316
792	426449.200	732399.240	3.593
771	426469.870	732402.970	11.549
772	426481.230	732400.890	12.697
786	426493.721	732398.681	15.745
790	426509.230	732395.780	2.505
789	426507.980	732393.280	22.374
788	426529.870	732383.740	20.006
787	426525.160	732364.210	33.009
786	426558.220	732359.420	2.638
785	426560.830	732359.800	36.433
784	426598.920	732354.680	124.460
783	426582.913	732478.106	80.592
782	426586.286	732528.575	67.347
781	426520.282	732530.811	175.703
813	426347.570	732573.190	8.839
812	426345.900	732564.510	15.905
811	426343.010	732548.870	13.704
810	426340.340	732535.390	13.465
809	426338.230	732524.160	52.622
808	426328.320	732472.480	64.963
807	426316.400	732408.620	38.189
806	426309.230	732371.160	29.286
805	426303.600	732342.370	5.326
856	426302.799	732337.111	5.283
804	426308.480	732336.430	31.597
803	426339.540	732330.295	26.208
802	426365.240	732328.300	41.933
801	426404.090	732317.550	31.692
800	426435.760	732311.838	9.444
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	11.356
797	426449.200	732310.100	2.068
796	426450.040	732311.120	1.994
795	426452.460	732312.520	1.841
794	426453.190	732314.210	53.405
769	426462.980	732366.710	33.316
793	426469.200	732399.440	3.593
792	426469.870	732402.970	11.549
771	426481.230	732400.890	12.697
791	426493.721	732398.681	15.745
790	426509.230	732395.780	2.365
789	426507.980	732393.380	22.376
788	426529.870	732383.740	20.006
787	426525.160	732364.210	33.009
786	426558.220	732359.420	2.638
785	426560.830	732359.800	36.433
784	426598.920	732354.680	29.501
7679	426609.010	732359.590	14.170
7680	426619.760	732367.910	3.571
7681	426617.852	732370.928	15.815
7623	426650.048	732379.955	3.425
7565	426652.596	732382.243	12.173
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.024	732397.197	9.891
7545	426678.474	732403.467	14.533
7531	426689.925	732412.666	14.400
7522	426700.868	732422.003	42.899
6929	426734.810	732469.265	23.256
6926	426752.063	732483.975	22.008
6923	426769.017	732477.958	15.294
6920	426780.452	732488.114	2.646
7670	426782.630	732489.871	102.926
7672	426851.912	732596.938	34.624
7673	426766.014	732596.933	124.697
7674	426659.258	732618.658	70.194
7675	426616.543	732631.232	262.165
7676	426482.193	732660.732	33.041
7677	426450.212	732675.295	290.350
7678	426364.728	732729.272	10.912

S(4)=145402.55mp P=2165.479

Suprafata studiata= 145402.55 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D[i,i+1]
7667	426053.999	732720.260	23.247
6309	426049.762	732707.382	65.966
6482	426037.987	732642.475	22.701
6472	426040.151	732619.345	21.232
6463	426090.837	732631.695	18.682
231	426109.203	732628.274	10.627
6451	426119.657	732626.364	60.907
121	426179.345	732615.564	56.344
113	426234.975	732605.149	61.372
108	426295.253	732593.611	52.260
7668	426346.758	732584.732	2.761
7669	426349.479	732584.261	11.234
813	426347.570	732573.190	8.839
812	426345.900	732564.510	15.905
811	426343.010	732548.870	13.704
810	426340.340	732535.390	13.465
809	426338.230	732524.160	52.622
807	426328.320	732472.480	64.963
807	426316.400	732408.620	38.189
806	426309.230	732371.160	29.286
856	426303.600	732342.370	5.326
856	426302.799	732337.111	5.283
804	426308.480	732336.430	31.597
803	426339.540	732330.295	26.208
802	426365.240	732328.300	41.933
801	426404.090	732317.550	31.692
800	426435.760	732311.838	9.444
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	11.356
797	426449.200	732310.100	2.068
796	426450.040	732311.120	1.994
795	426452.460	732312.520	1.841
794	426453.190	732314.210	53.405
769	426462.980	732366.710	33.316
793	426469.200	732399.440	3.593
792	426469.870	732402.970	11.549
771	426481.230	732400.890	12.697
791	426493.721	732398.681	15.745
789	426507.980	732388.380	22.376
788	426529.870	732383.740	20.006
787	426525.160	732364.210	33.009
786	426558.220	732359.420	2.638
785	426560.830	732359.800	36.433
784	426598.920	732354.680	29.501
7679	426609.010	732359.590	14.170
7680	426619.760	732367.910	3.571
7681	426617.852	732370.928	15.815
7623	426650.048	732379.955	3.425
7565	426652.596	732382.243	12.173
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.024	732397.197	9.891
7545	426678.474	732403.467	14.533
7531	426689.925	732412.666	14.400
7522	426700.868	732422.003	42.899
6929	426734.810	732469.265	23.256
6926	426752.063	732483.975	22.008
6923	426769.017	732477.958	15.294
6920	426780.452	732488.114	2.646
7670	426782.630	732489.871	102.926
7672	426851.912	732596.938	34.624
7673	426766.014	732596.933	124.697
7674	426659.258	732618.658	70.194
7675	426616.543	732631.232	262.165
7676	426482.193	732660.732	33.041
7677	426450.212	732675.295	290.350
7678	426364.728	732729.272	10.912

S(4)=145402.55mp P=2165.479

Suprafata studiata= 145402.55 mp

Suprafata studiata I.E 97004 = 53868 mp

S(2)=53868.23mp P=1067.361

Client:	ELECTROMONTAJ S.A.
Proiect:	CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasament:	Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila
proiectant general | specialitatea arhitectură:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD
/40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachcb.ro

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională		data:	02.2022
		scara:	1:1000

functie	nume	semnatura:
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	urb.Rucsandra Mihaela IVAN	
proiectat/ desenat:	stg.urb.Eduard GURĂMULTĂ	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa	nr.	revizia
	28/21	PUZ	U	0	MPL	U2		a

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 17402 din 23.11.2021

Ca urmare a cererii adresate de ELECTROMONTAJ SA, cu sediul social în mun. București, str. Candiano Popescu, nr. 1, sector 4, înregistrată la APM Brăila cu nr. 15999 din 25.10.2021, 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 11.11.2021,
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3. pct. a și ale *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 centru comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezerva de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; Amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier*",
amplasament jud. Brăila, mun. Brăila, str. Industriei, nr. 17, Lot 2 și Lot 3, CF 96251 și CF 96252,
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. 1158/11.06.2021 emis de Primăria Municipiului Brăila;
  - ✓ Amplasamentul care a generat PUZ, situat în intravilanul municipiului Brăila, în partea de nord a acestuia, în zona funcțională IM – subzona industria prelucrătoare UTR40, are o suprafață totală de 53.868,00 mp, folosința actuală fiind de curți – construcții. Terenul aflat în

proprietate privată, liber de construcții, se identifică, după cum urmează: lot 2, cu suprafața de 13.868,00 mp - CF 96251; lot 3, cu suprafața de 40.000,00 mp - CF 96252. Vecinătățile terenului ce a generat PUZ sunt: la N – teren cu număr cadastral 96250, la E – str. Industriei, la S – teren necadastrat, la V – teren necadrastat. Accesul carosabil și pietonal pe teren se va realiza prin partea estică, din strada Industriei, arteră de categoria a II-a. Accesul carosabil pentru aprovizionare se va realiza prin partea de nord-est și partea de sud-est;

✓ Zona studiată prin PUZ, aflată în intravilanul municipiului Brăila, are o suprafață de 145.155,72 mp și este delimitată la nord de str. Fagului, str. Ulmului până în ax, la est de str. Octav Doicescu până în ax, la sud de str. Cezar Petrescu până în ax, la vest de str. Industriei până în ax și terenul ce a generat PUZ. Terenul studiat se învecinează la nord cu o zonă de locuințe individuale, o zonă de locuințe colective, Școala Gimnazială "George Coșbuc" și Grădinița "Rița Gărgărița", la est cu o zonă de locuințe individuale și o zonă de locuințe colective, la sud cu o zonă de locuințe individuale, zona industrială Promex SA și la vest cu o zonă industrială.

Conform Avizului de oportunitate nr. 9/2021 emis de structura de specialitate a Consiliului Județean Brăila, sunt prevăzute următoarele categorii funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți pentru zona studiată:

- zona rezidențială, cu subzona Locuințelor colective (L2), L2a – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară: indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=30%, CUTmax=1,5;
- 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, cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=1,15; M1b – funcțiuni mixte – cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane, cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=1,15;
- zona cu funcțiuni mixte M – subzona mixtă corespunzătoare unui țesut urban slab constituit sau în curs de constituire M2; M2b - funcțiuni mixte – funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc) – pentru imobilul care a generat PUZ, cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=2,5;
- zona spațiilor verzi V, cu subzona V1c – spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare, cu indicatorii urbanistici obligatorii POTmax=10%, CUTmax=0,1.

Pentru subzona M2b în care se află imobilul care a generat PUZ, Avizul de oportunitate prevede următoarele utilizări permise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul: activități manufacturiere; depozitare mic-gros; depozite en-gross; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special.

- ✓ Obiectivele PUZ sunt: stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei studiate: reglementarea zonei studiate; schimbarea de destinație a terenului ce a generat PUZ din funcțiunea existentă IM – subzona industria prelucrătoare în M2b - funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc): propunerea unei noi zone funcționale; propuneri de reglementări privind indicatorii urbanistici pentru zone funcționale propuse (reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului, coeficientul de utilizare al terenului, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții); realizarea unui centru comercial în zona funcțională nou propusă; realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice; realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcări, zone verzi.

- ✓ Bilanțul teritorial pentru zona studiată prin PUZ:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
IM – Subzona industria prelucrătoare – UTR40	58.240,00	40,12	-	-
LJu39 – zonă pentru locuințe individuale – UTR39	32.592,00	22,45	-	-
LJu39 - zonă pentru locuințe colective - UTR39	28.351,00	19,53	-	-
Circulații rutiere	25.972,72	17,89	25.972,72	17.89
M2b - funcțiuni mixte – funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc)	-	-	53.868,00	37,11
L2a – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară	-	-	25.767,00	17.75
M1a – funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor/pieților principale	-	-	20.573,00	14,17
M1b - funcțiuni mixte – cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane	-	-	16.391,00	11,29
V1c – spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare	-	-	2.584,00	1.78
Suprafață totală teren studiat	145.155,72	100	145.155,72	100

- ✓ Bilanțul teritorial pentru amplasamentul care a generat PUZ:

Suprafața teren = 53.868,00 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața construită	0,00	0,00	26.934,00	50,00
Circulații	0,00	0,00	21.547,20	40,00
Spații verzi	0,00	0,00	5.386,80	10,00
TOTAL teren ce a generat PUZ	53.868,00	100	53.868,00	100

Indicatori urbanistici propuși pentru terenul ce a generat PUZ:

POTmax = 50%; CUTmax = 2,5; Înălțime maximă a clădirilor – 20 m.

- ✓ Se asigură necesarul de spații verzi, de min. 10% din suprafața parcelei;
- ✓ Parcări – pe teren se vor asigura locuri de parcare de min. 1 loc la 40 mp suprafață construită desfășurată; se estimează un număr de 701 locuri de parcare;
- ✓ Construcțiile de tip hypermarket, supermarket, galerie comercială se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acestora înscriindu-se în edificabilul stabilit;
- ✓ Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, totem/pilon/panou publicitar și echipamentele tehnico-edilitare se pot amplasa și în afara limitei edificabilului;
- ✓ Asigurarea utilităților - alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu gaze naturale se vor asigura prin branșamente la rețelele existente în zonă, pe str. Industriei, conform avizelor /acordurilor emise de operatori. Canalizarea se va realiza în sistem divizor: canalizare menajeră și canalizare pluvială. Apele pluviale de pe carosabil vor fi colectate și deversate într-un bazin de retenție prevăzut cu separator de hidrocarburi. Deșeurile se vor depozita selectiv în containere amplasate pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de operatori autorizați.

- Planul creează cadrul pentru proiectul vizând construirea unui centru comercial format din hypermarket, supermarket, clădire spații comerciale, precum și amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare, amenajare spații verzi, împrejmuire;
- Implementarea planului nu implică folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecție;
- Nu au fost identificate efecte transfrontieră sau alte planuri/programe/proiecte/activități ce ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului;
- Planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG or. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost demarată deoarece planul nu se propune în perimetrul sau vecinătatea unor asemenea zone; terenul are folosința de teren curți-construcții;
- S-au analizat criteriile pentru determinarea efectelor potențiale semnificative asupra mediului prevăzute de Anexa nr. 1 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și s-a parcurs etapa de încadrare în cadrul procedurii de evaluare de mediu în ședința CSC din data de 11.11.2021;
- Informarea publicului:
  - ✓ anunțurile privind depunerea solicitării au fost publicate în ziarul "InfoBrăila" din data de 25.10.2021 și 28.10.2021;
  - ✓ anunțul privind decizia inițială a fost publicat în ziarul "InfoBrăila" din data de 12.11.2021;
  - ✓ până la data luării deciziei nu au fost înregistrate opinii/observații/propuneri de reconsiderare a acesteia din partea publicului.

Prezenta decizie se emite cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism și obținerea avizelor, acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism;
- planul se va implementa cu respectarea prevederilor:
  - *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului*, aprobată cu modificări și completări de *Legea nr. 265/2006*, cu modificările și completările ulterioare;

- *OUG nr. 92/2021 privind regimul deşeurilor*;
- *Normativului privind condiţiile de evacuare a apelor uzate în reţelele de canalizare ale localităţilor şi direct în staţiile de epurare* (NTPA-002) aprobat prin *HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condiţiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate*, cu modificările şi completările ulterioare;
- *OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea şi repararea prejudiciului asupra mediului*, cu modificările şi completările ulterioare.

- notificarea autorităţii competente pentru protecţia mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, precum şi asupra oricăror modificări ale condiţiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării, potrivit art. 15 alin. (2) din *OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului*, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;
- adoptarea planului sus menţionat, precum şi orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecţia 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 protecţiei mediului, conform legislaţiei în vigoare.

În conformitate cu prevederile art. 21 alin. (4) din *OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului*, aprobată cu modificări şi completări de *Legea nr. 265/2006*, cu completările şi modificările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informaţiilor puse la dispoziţia autorităţilor competente pentru protecţia mediului şi a publicului, revine titularului planului.

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare, este valabilă pe toată durata punerii în aplicare a planului şi poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
Ciprian COMIN

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ŞI PĂDURILOR
AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BRAILA
1
ROMANIA

Avizat, Şef Serviciu AAA, Laura Daniela BĂDAŞCU
Întocmit, Daniela MANEA

Decizie de rectificare nr. 17688 din 02.12.2021

a Deciziei etapei de încadrare nr. 17402 din 23.11.2021

emisă titularului ELECTROMONTAJ SA,

pentru **Planul Urbanistic Zonal (PUZ) - "*Construire centru comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. Supermarket (incluzând rezerva de incendiu și stație pompare); 3. Clădire spații comerciale; Amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier*"**, amplasament jud. Brăila, mun. Brăila, str. Industriei, nr. 17, Lot 2 și Lot 3, CF 96251 și CF 96252

Având în vedere adresa depusă de SC TERRA PROPERTY SRL, împuternicită a ELECTROMONTAJ SA, înregistrată la APM Brăila cu nr. 17546/25.11.2021, conform căreia din măsurătorile efectuate (ridicarea topo a întregii zone studiate), vizate în cadrul OCPI Brăila, a rezultat o suprafață a zonei studiate de 145.402,55 mp,

APM BRĂILA decide:

Rectificarea erorii materiale din conținutul Deciziei etapei de încadrare nr. 17402 din 23.11.2021, după cum urmează:

- **sintagma**: "Zona studiată prin PUZ, aflată în intravilanul municipiului Brăila, are o suprafață de 145.155,72 mp ..."

- **se va înlocui cu sintagma**: "Zona studiată prin PUZ, aflată în intravilanul municipiului Brăila, are o suprafață de 145.402,55 mp ..."

Ca urmare a acestei modificări, bilanțul teritorial pentru zona studiată prin PUZ devine:

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
IM – Subzona industria prelucrătoare – UTR40	58.221,00	40,04	-	-
LJu39 – zonă pentru locuințe individuale – UTR39	29.070,00	19,99	-	-
LJu39 - zonă pentru locuințe colective – UTR39	31.468,00	21,64	-	-
Circulații rutiere	26.643,55	18,32	26.643,55	18,32
M2b - funcțiuni mixte – funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole etc)	-	-	53.868,00	37,05

L2a – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară	-	-	23.334,00	16,05
M1a – funcțiuni mixte – predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată – adiacent arterelor/piețelor principale	-	-	20.589,00	14,16
M1b - funcțiuni mixte – cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane	-	-	16.607,00	11,42
V1c – spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare	-	-	4.361,00	3,00
Suprafață totală teren studiat	145.402,55	100	145.402,55	100

Prezenta Decizie face parte integrantă din **Decizia etapei de încadrare nr. 17402 din 23.11.2021**.

DIRECTOR EXECUTIV,

Ciprian CUZMIN

MINISTERUL MEDIULUI AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA 1 ROMANIA

Avizat, Șef serviciul AAA: Laura Daniela BĂDAȘCU

Întocmit, Daniela MANEA/3ex.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA
mun. Brăila, B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, cod 810004
E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

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

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

NR. 55144/02.07.2021

Către,

SC TERRA PROPERTY SRL
PRIN SC ELECTROMONTAJ SA

Prin prezenta, vă comunicăm avizul nostru de amplasament in scopul: **"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER SI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZAND SPATIU COMERCIALIZARE SI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CARUCIOARE, REZERVA DE INCENDIU SI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZAND REZERVA DE INCENDIU SI STATIE POMPARE); 3. CLADIRE SPATII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESE AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCARI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, POSTURI TRAFO SI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER"**, în **mun. Brăila, str. Industriei, nr. 17 LOT 2 si str. Industriei, nr. 17 LOT 3,** solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1158/11.06.2021, conform planului de incadrare in zona si a planului de situatie, conditionat de respectarea urmatoarelor:

Se va solicita asistenta tehnica la inceperea lucrarilor din partea Sectiei "Exploatere Apă-Canal Municipiu" (tel.0728857387-Sectia apa, 0728857390, -Sectia canal) pentru poziționarea exactă în teren a rețelelor apă-canal (**solicitarea telefonica pentru asistenta tehnica se va face cu 24h inainte de inceperea lucrarilor).**

Prezentul aviz tehnic a fost aprobat in sedinta Comisiei Tehnice de Avizare din data de 29.06.2021, conform procesului verbal nr. 12779/29.06.2021 si este valabil un an de la data emiterii lui.

Anexăm cate un exemplar din planurile mentionate si planul cu retelele apa si canal, amplasate in proximitatea obiectivului.

Nerespectarea celor menționate mai sus duce la anularea prezentului aviz.

Director General,
Ing. Silviu MANGIUREA

COMPANIA DE UTILITĂŢI PUBLICE DUNAREA BRAILA

Ing. Sef Dezvoltare
Ing. Constantin Toma

Şef Serviciu Tehnic
Ing. Sanda DRAGU

Intocmit
Sing. Vlaicu Marioara

PLAN RETELE APA SI CANAL
STRADA INDUSTRIEI NR. 17 - MUNICIPIU BRAILA
TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 96251 SI 96252



Legenda

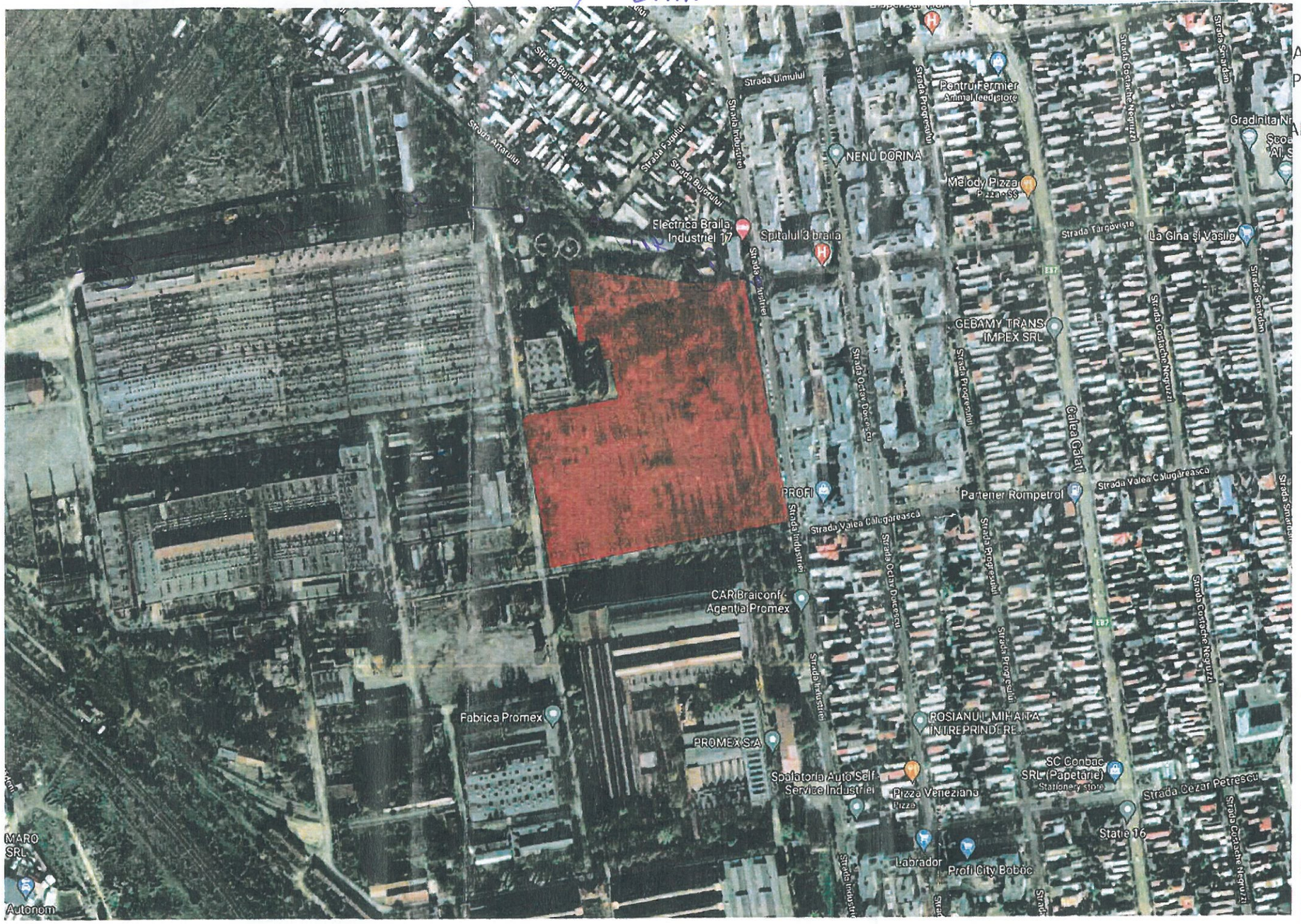
Camin Vane
Camine vizitare canalizare
Parcele
Conducta apa
Conducta canalizare
Cladiri

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ, FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND: SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND: REZERVĂ INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI PE FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII BERZI, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER.

V. CNTE.
Rețea canal Colectare pluvial.
Se va solicita aviz ulterior
Întocmit CJ. CNTE
29.06.2021

R. apă
Nu sunt afectate
rețelele de apă

COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE BRĂILA S.A.
J09/215/1995 CIF/RO 7179956 1995
SERVICIUL TEHNIC



Limita de proprietate

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1159 din 1106 2021
ARHITECT ȘEF

Client:	**ELECTRO MONTAJ s.a.**
Proiect:	CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIMEPARTER ȘI ETAJ, FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND: SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND: REZERVĂ INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI PE FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER.
Amplasament:	

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
str. Intrarea Murmurului nr. 2-4 | et. 3, ap. 38, s. 1 |
București, 014111
office@goldbachdb.ro

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
3361
arh. Iulian SAVA

SOCIETATEA COMERCIALĂ GOLDBACH DESIGN & BUILD

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	data:	6/7/2021
	scara:	1%

funcțiune	nume	semnătura
șef proiect	arh. miRcea SAVA	
proiectat	arh. Răzvan - B. COBZARIU	
desenat	arh. Răzvan - B. COBZARIU	
verificat	arh. miRcea SAVA	

cod proiect	nr. proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșă	cod planșa(eta.nr)	revizia
	28.21	C.U.	A	11	MPL	00.001	A

h/l= 297 / 420 (0.12m2)

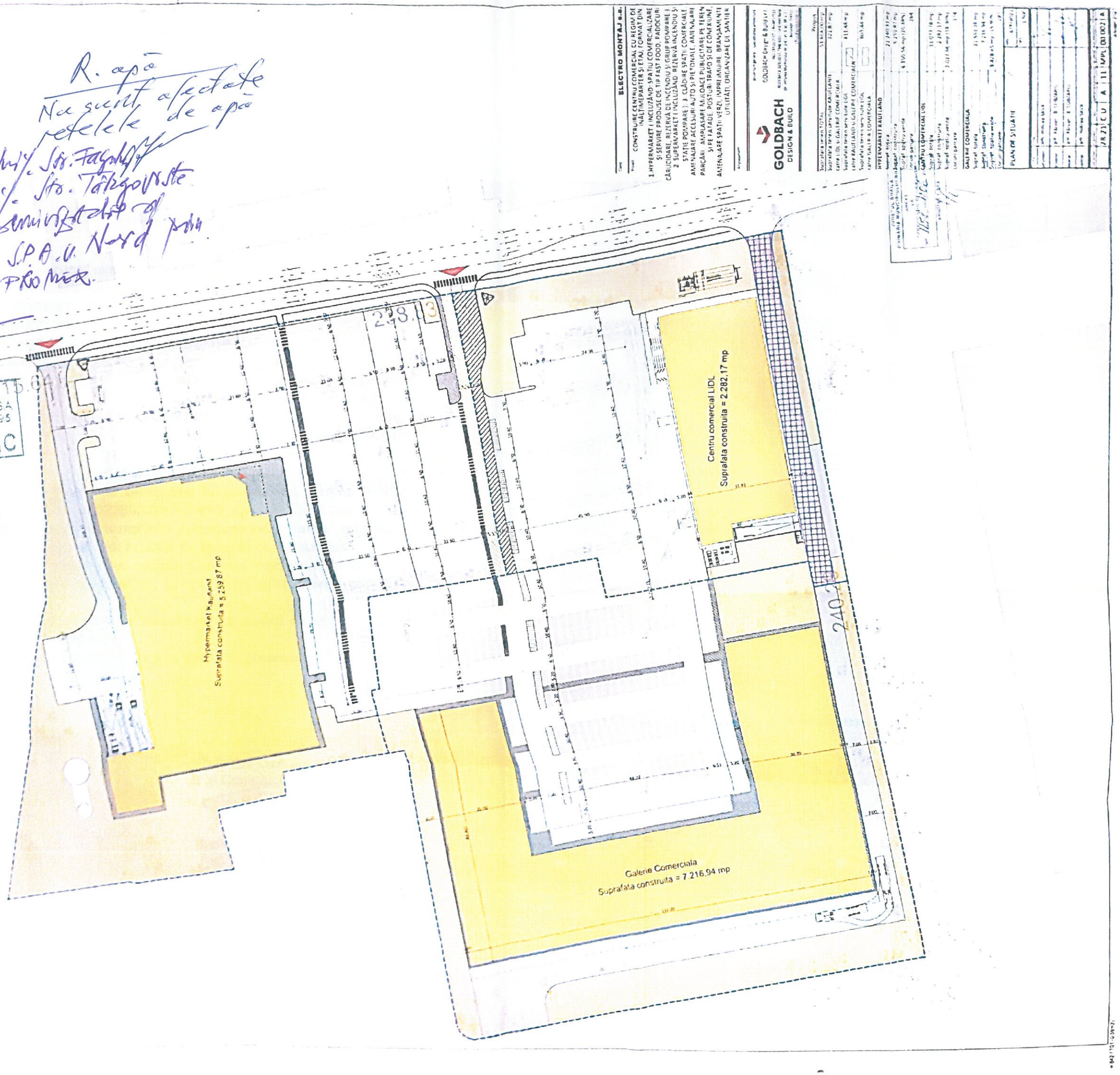
Allplan 2021

S. CANAL

Intre Str. Aktarului / Str. Fagului / Str. Industriei / Str. Târgovoste
există colector semivizitabil de
vizitabil de la S.P.A.U. Nord prin
Cuktea fostei PROMEX.
29.06.2021

R. apă
Nu sunt afectate
retelele de apă

COMPANIA DE UTILITATI
PUBLICE DUNAREA BRAILA SA
J09/215/1995 CIF RO 7179966/1995
SERVICIUL TEHNIC



Scanned by CamScanner

Distribuție Energie Electrică Romania Sucursala Brăila
Intrare / Ieșire Nr.: 145930 Ziua 01 Luna 07 Anul 21

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

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Braila

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 TERRA PROPERTY SRL,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 3020210602523 / 30.06.2021 pentru **obiectivul**: **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER SI ETAJ FORMAT DIN: 1.HIPERMARCHET (INCLUZAND SPATIU COMERCIALIZARE SI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CARUCIOARE, REZERVA DE INCENDII SI GRUP POMPARE; 2.SUPERMARKET (INCLUZAND REZERVA DE INCENDIU SI STATIE POMPE; CLADIRE SPATII COMERCIALE: AMENAJARE ACCESURI AUTO SI PIETONALE,**
de la adresa: **BRAILA,** sat -, strada **INDUSTRIEI**, nr. **17 LOT 3**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **810391**, numar cadastral **96251; 96252**, judeţul **BRAILA**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020210602523 / 30.06.2021

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică şi se încadrează în distanțele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Exista** reţea electrică de distribuţie de **Joasa tensiune -**.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
   Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 11.06.2022**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **1** şi a Certificatului de urbanism nr. **1158 / 11.06.2021**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În cazul in care exista in zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparţin operatorului de distribuție (sucursala BRAILA) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) - în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuție.

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuţie se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

11. Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv:

-

Director Sucursala **BRAILA**	Sef S.A.R. **BRAILA**	Intocmit
STEFAN RADULESCU	**SILVIA DANIELA SACARISEANU**	**Nicoleta Anghel**

Cristian-Doru Marin Semnat digital de Cristian-Doru Marin
Data: 2021.06.30 15:19:17 +02:00

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Braila

Distribuție Energie Electrică Romania – 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

30.6.2021 13:3 Document id: 1545294
Semnat de: Nicoleta Anghel

30.6.2021 15:8 Document id: 1545294
Semnat de: Gelu Bratosin

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

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Braila

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

FIŞĂ DE COEXISTENŢĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. **3020210602523 / 30.06.2021**, pentru obiectivul **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER SI ETAJ FORMAT DIN: 1.HIPERMARCHET (INCLUZAND SPATIU COMERCIALIZARE SI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CARUCIOARE, REZERVA DE INCENDIU SI GRUP POMPARE; 2.SUPERMARKET (INCLUZAND REZERVA DE INCENDIU SI STATIE POMPE; CLADIRE SPATII COMERCIALE: AMENAJARE ACCESURI AUTO SI PIETONALE,,** amplasat în judeţul **BRAILA**, localitatea **BRAILA**, sat **BRAILA**, strada **INDUSTRIEI**, nr. **17 LOT 3,**
cod postal **810391**, numar cadastral **96251**; **96252**, depusă de către **TERRA PROPERTY SRL**, , judeţ **IASI**, localitatea
IASI, strada **ANASTASIE PANU**, nr. **21**, bloc **TRONSON 2**, etaj **PARTER**, apartament -, cod postal **700022 .**

Soluție de coexistenţă a amplasamentului propus cu instalaţiile electrice existente:

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

Pe amplasamentul propus de dumneavoastra nu exista retele electrice subterane sau supraterane care apartin DEER Braila. Se vor respecta distantele minime admise fata de LES 6 kV (~0,5 m, respectiv ~2-3 m fata de bordura strada) aflata in vecinatate.
In situatia in care in timpul executarii lucrarilor se constata ca instalatiile / cladirile proiectate nu indeplinesc conditiile de coexistenta cu instalatiile electrice existente, impuse de legislatia in vigoare, devierea retelelor electrice se va face intocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrarilor fiind suportata de catre dumneavoastra. Cu cel putin 48 ore inaintea inceperii lucrarilor se va solicita asistenta tehnica din partea DEER Braila.

Semnătură Sef COR M.T./J.T.
SEF S.A.R.
ING. SILVIA-DANIELA SACARISEANU

Întocmit
NICOLETA ANGHEL

(2) COR MT/JT, propune:

-

Semnătură
-
-

Distribuție Energie Electrică Romania – 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

Întocmit
-

(3) COR MT/JT, propune:

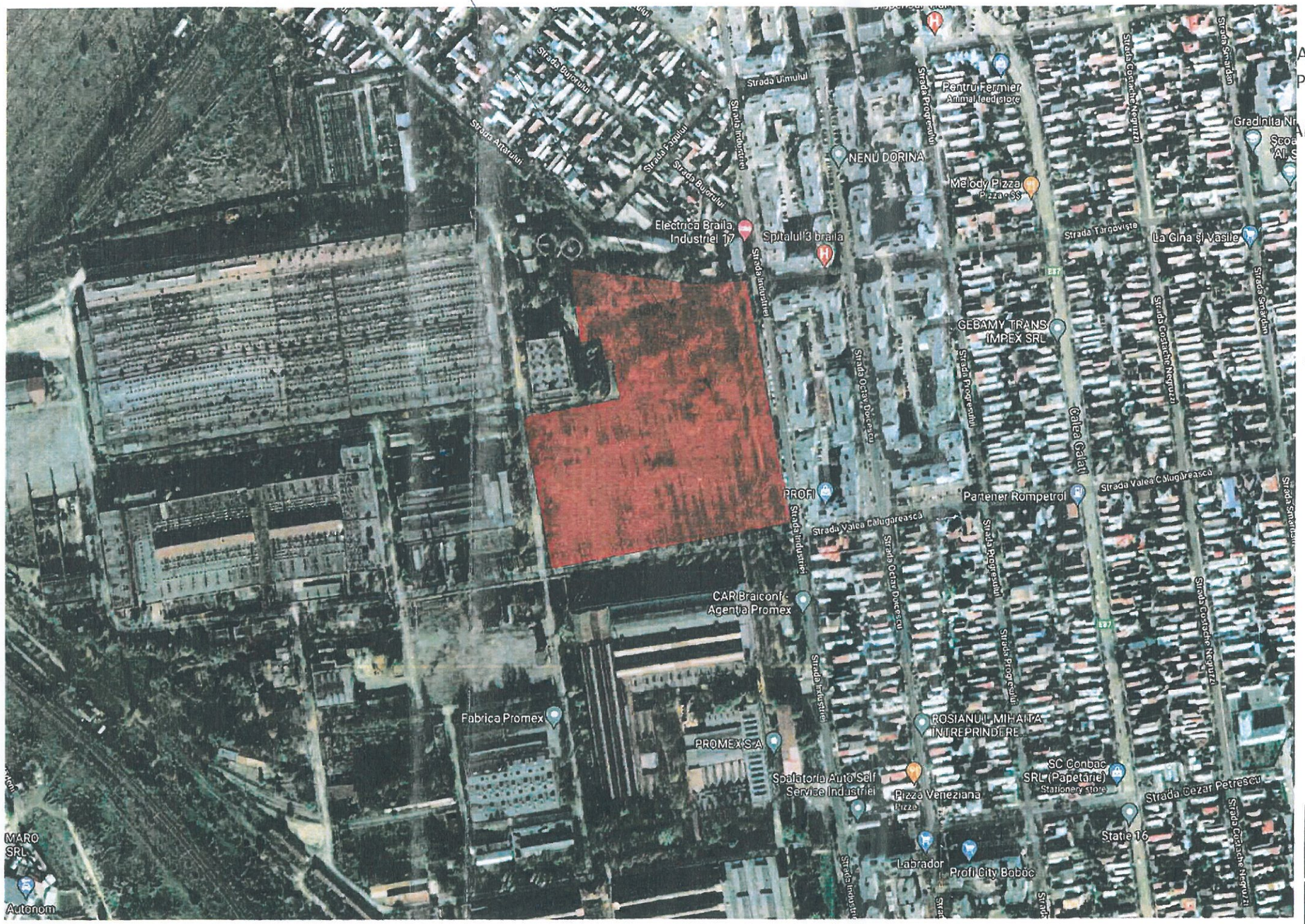
-

Semnătură

-

Întocmit
-

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ, FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND: SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND: REZERVĂ INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI PE FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII BERZI, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER.



Client:	**ELECTRO MONTAJ s.a.**
Proiect:	CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIMEPARTER ȘI ETAJ, FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND: SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND: REZERVĂ INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI PE FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER.
Amplasament:	

proiectant general | specialitatea arhitectură:

GOLDBACH DESIGN & BUILD

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

J40/19510/2017 | Ro38517552

RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank

str. Intrarea Mumurului nr. 2-4 | et. 3, ap. 3B, s. 1 | București, 014111

office@goldbachdb.ro

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1157 din 1106 2021
ARHITECT ȘEF

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA 1961 arh. Iulian SAVA

GOLDBACH DESIGN & BUILD

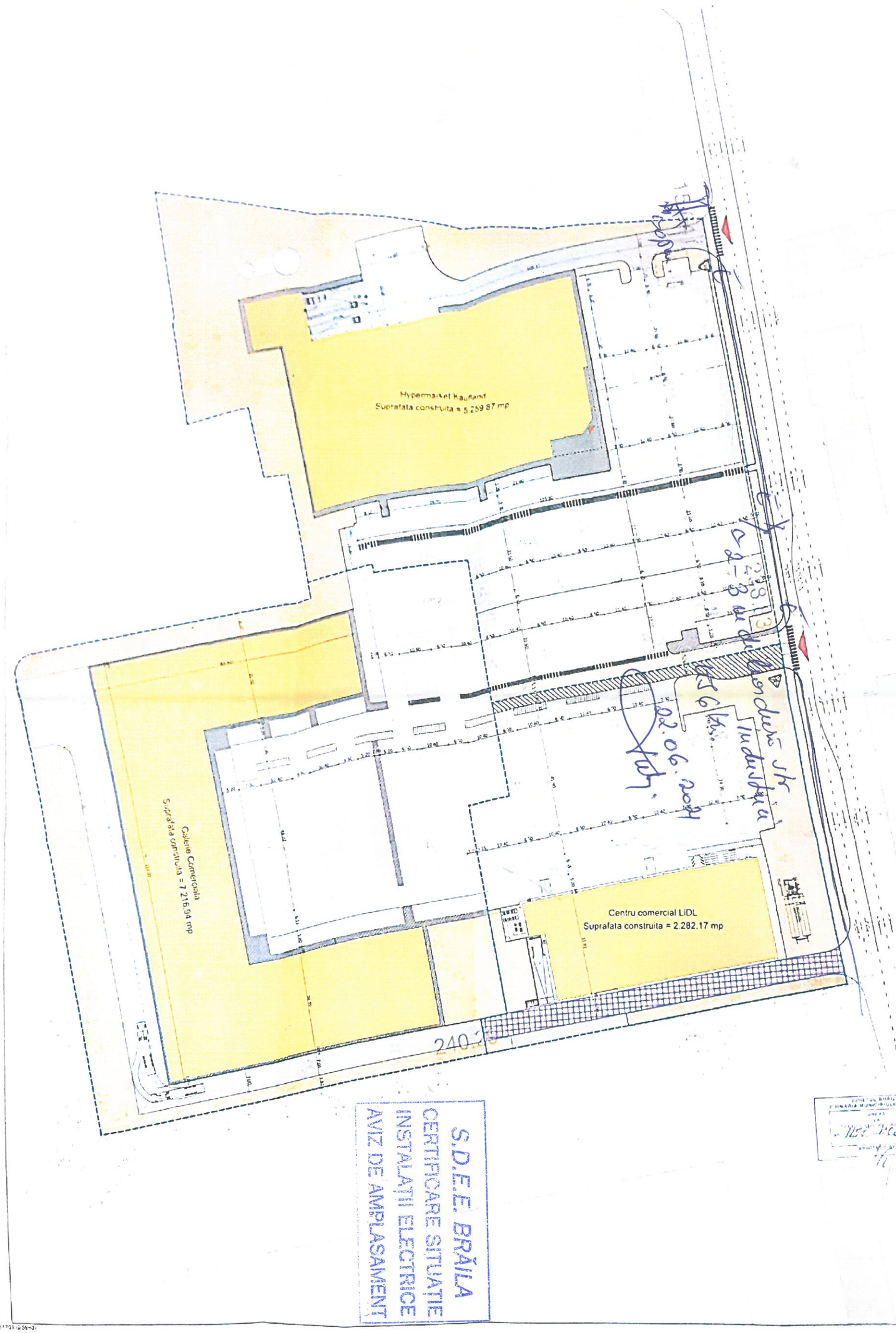
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	data:	6/7/2021
	scara:	1%

funcție	nume	semnătura
șef proiect	arh. miRcea SAVA	
proiectat	arh. Răzvan - B. COBZARIU	
desenat	arh. Răzvan - B. COBZARIU	
verificat	arh. miRcea SAVA	

cod proiect	nr.proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșă	cod plansa(etaj.nr.)	revizia
	28.21	C.U.	A	11	MPL	00.001	A

h/l= 297 / 420 (0.12m2)

Allplan 2021



S.D.E.E. BRĂILA
CERTIFICARE SITUAȚIE
INSTALAȚII ELECTRICE
AVIZ DE AMPLASAMENT

ELECTRO MONTAJ s.a.

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE INĂLȚIME P+1 PARȚIAL ȘI ETAJ, FORMAT DIN 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND: SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE) 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND: REZERVĂ INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE), 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE, AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI PE FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONTRIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, IMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

GOLDBACH DESIGN & BUILD

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

	Propus
Suprafata teren TOTAL	51.621 mp
Suprafata teren servitute KAUFLAND	322,87 mp
catre LIDL si GALERII COMERCIALE	
Suprafata teren servitute LIDL	611,48 mp
catre KAUFLAND si GALERII COMERCIALE	
Suprafata teren servitute LIDL	805,44 mp
catre GALERIA COMERCIALA	

HYPERMARKET KAUFLAND

Suprafata totala	21.240,61 mp
Suprafata construita	5.259,87 mp
Suprafata spatiu verde	4.350,56 mp (20,48%)
Locuri parcare	264

CENTRU COMERCIAL LIDL

Suprafata totala	11.977,78 mp
Suprafata construita	2.282,17 mp
Suprafata spatiu verde	3.027,54 mp (25,28%)
Locuri parcare	114

GALERII COMERCIALA

Suprafata totala	21.551,76 mp
Suprafata construita	7.216,94 mp
Suprafata spatiu verde	8.426,61 mp (39,10%)
Locuri parcare	281

PLAN DE SITUATII

	1:500
	pr. nr.
	pr. Faza: S.T.O.E.A.P.E.
	pr. Faza: S. CU/AP.E.
	pr. nr.

JR 21 C U A 11 IMPL 00 0021 A

Scanned by CamScanner

DISTRIGAZ SUD REȚELE

Directia Operationala
Departament Mentenanta Specializata
B-dul. Marasesti, nr. 4-6
Sect. 4, Bucuresti
Cod postal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Ioana Tudor

Nr/data: 316.519.459/28.06.2021

TERRA PROPERTY SRL prin
ELECTROMONTAJ SA

Str. Atanasie Panu, nr. 21,
Bl. 7 Noiembrie, Tronson 2, parter,
Spatiu comercial, nr. 6, cam 2,
Mun. Iasi, Jud. Iasi

Referitor la solicitarea dumneavoastra inregistrata cu nr. **316.519.459** din **17.06.2021**, completata in **28.06.2021**, privind eliberarea avizului de principiu pentru **intocmire si elaborare plan urbanistic zonal PUZ – construire centru comercial cu regim de inaltime parter si etaj format din: 1. Hypermarket (incluzand spatiu comercializare si servire produse tip fast food, padocuri carucioare, rezerva de incendiu si grup pompare); 2. Supermarket (incluzand rezerva de incendiu si statie pompare); 2. Cladire spatii comerciale; Amenajare accesuri auto si pietonale, amenajare parcari, amplasare mijloace publicitare pe teren si fatade posturi trafo si de conexiune, amenajare spatii verzi, imprejmuire si organizare de santier - in Mun. Braila, str. Industriei, nr. 17, Lot 3, sau identificat prin nr. cadastral 96251, 96252, Jud. Braila** in urma analizei documentelor depuse, va restituim planul de situatie scara 1:500 vizat de societatea noastra, proiect nr. 28.21/2021, elaborat de ELECTRO MONTAJ SA/ Arh. Mircea Sava, completat cu datele solicitate si va comunicam urmatoarele:

Pe planul de situatie s-a trasat orientativ reteaua (conducte, instalatii si echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflata in exploatarea operatorului sistemului de distributie Distrigaz Sud Retele SRL (denumit in continuare „DGSR"). Detalii privind reteaua de distributie existenta in zona de amplasament, care se afla in operarea societatii noastre, se regasesc si in planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Constructiile si/sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

Pentru imobilul propus **exista** posibilitati de racordare la sistemul de distributie a gazelor naturale existent in zona de amplasament, in baza solutiei tehnice de racordare la sistemul de distributie emisa de DGSR, in conformitate cu **Regulamentul** privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. In acest sens, este necesara depunerea si inregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distributie, prin posta/fizic la unul dintre Birourile Receptie Clienti ale DGSR sau online accesand site-ul nostru https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz.

Lucrarile propuse **nu afecteaza** reteaua de distributie gaze naturale.

In urma analizării documentaţiei depuse se emite:
Cu mentiunile:

AVIZ FAVORBAIL

1. **Prezentul aviz nu este valabil pentru lucrari de bransamente/racorduri la retelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, etc.)**. Pentru obtinerea avizelor DGSR este necesar sa depuneti o documentatie specifica, care sa cuprinda documentele prevazute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului in vederea autorizarii executarii constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol si gaze naturale, printre care, sa se regaseasca si planurile cu lucrarile propuse conform solutiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilitati, agreate de solicitant cu acestia. Atentie : in zona de protecţie a retelei DGSR se interzice executarea acestor lucrari fără aprobarea prealabilă a operatorului DGSR!
2. Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor de reglare sau reglare-masurare a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare a gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare

cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 si nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Ordinului MEC nr. 47/2003.

3. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia pentru PUZ si DTAC.**
4. Avizul este emis in conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat si Certificatului de Urbanism nr. 1158 din 11.06.2021 eliberat de Primaria Municipiului Braila.

Adrian DOBREA

SEF DEPARTAMENT,
DIRECTIA OPERATIONALA

DISTRIGAZSUD RETELE SRL
Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată
(2)

Ioana TUDOR

Operator Cerere-Informatii

Prezentul aviz este insotit de urmatoarele documente: plan de situatie sc. 1:500; plan GIS DGSR
Achitat cu chitanta/OP nr./data 17.06.2021, factura nr. ATP 1904729477.

BRANSAMENT RP de OL

CONDUCTA RP de OL

RP / OL

Strada INDUSTRIEI

Strada TARGOVISTE

Strada PROGRESULUI

Strada Valea Calugareasca

DOICESCU OCTAV

INDUSTRIEI

TARGOVISTE

PROGRESULUI

VALEA CALUGAREASCA

GALATI

NEGRUZZI COSTACHE

DISTRIGAZ SUD REȚELE

6/28/2021

1 : 2000

N

DISTRIGAZ SUD REȚELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Tudor Ioana Teodora
ANEXĂ la AVIZUL nr. 3165/9459
Data: 28.06.2021
Semnătura:

Lucrările propuse pentru PUZ și STAC nu afectează SDGH!
Există posibilități de racordare la rețeaua DGSR!

Hypermarket Kaufland
Suprafata construita = 5.259,67 mp

Galerie Comerciala
Suprafata construita = 7.216,94 mp

Centru comercial LiDL
Suprafata construita = 2.282,17 mp

15.64

240.28

Canal apă OL, RP 8" Prelungire Vatra Dadei

Construcție

ELECTRO MONTAJ S.A.

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE INĂLȚIMEPARTER ȘI ETAJ, FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND: SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND: REZERVĂ INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI PE FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER.

GOLDBACH Design & Build s.r.l.
DESIGN & BUILD

	Propus:
Suprafata teren TOTAL:	53.868,00 mp
Suprafata teren servitute KAUFLAND catre LIDL si GALERIE COMERCIALA:	322,87 mp
Suprafata teren servitute LIDL catre KAUFLAND si GALERIE COMERCIALA:	411,48 mp
Suprafata teren servitute LIDL catre GALERIA COMERCIALA:	803,44 mp
HYPERMARKET KAUFLAND	
Supraf. totala:	21.240,33 mp
Supraf. construita:	5.259,67 mp
Supraf. spatiu verde:	4.350,56 mp (20,48%)
Locuri parcare:	264
CENTRU COMERCIAL LIDL	
Supraf. totala:	11.077,78 mp
Supraf. construita:	2.282,17 mp
Supraf. spatiu verde:	2.027,66 mp (18,30%)
Locuri parcare:	174
GALERIE COMERCIALA	
Supraf. totala:	21.551,26 mp
Supraf. construita:	7.216,94 mp
Supraf. spatiu verde:	3.428,65 mp (15,90%)
Locuri parcare:	285

PLAN DE SITUAȚIE — data: 6/7/2021 — 1:500

faza	nume	semnătura
	arh. mihnea SAVA	
	arh. Razvan - B. COBZARIU	
	arh. Razvan - B. COBZARIU	
	arh. mihnea SAVA	

nr. proiect	faza	specialitate	nivel fișă	fișa nr.	total planșe/fișe	revizia
28.21	C.U.	A	11	MPL	00.002	A

h/= 642 / 701 (0.59m2)

Allplan 2021

EXPERIENȚE ÎMPREUNĂ.

TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comerţului sub nr. J40/8926/1997 **CIF: RO427320**
Sediu social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia RETEA ACCES ROMANIA
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartimentul INVENTAR DE RETEA
Data: 23.06.2021 **Aviz nr: 599**
Numar de inregistrare: 100/05/03/01/B/BR/ 618
Către: S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. prin S.C. ELECTROMONTAJ S.A.
Adresa: jud. Iaşi, mun. Iaşi, str. Atanasie Panu, nr.21, bl.7 Noiembrie, tronson 2, et.parter, spaţiu comercialm nr. 6, camera 2

AVIZ CONDIŢIONAT

Ca urmare documentaţiei dvs. depusă la TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - BRĂILA înregistrata sub nr. 100/05/03/01/B/BR/618/ 599, data 15.06.2021 , privind lucrarea:

"Construire CENTRU COMERCIAL, cu regim de înălţime parter şi etaj format din: 1 HYPERMARKET (incluzând spaţiu comercializare şi servire produse tip FAST FOOD, padocuri cărucioare, rezerva de incendiu şi grup pompare; 2. SUPERMARKET (incluzând rezerva de incendiu şi staţie de pompare); 3. Clădire spaţii comerciale; amenajare accesuri auto şi pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren şi faţade, posturi trafo şi de conexiune, amenajare spaţii verzi, împrejmuire, organizare de şantier), str. Industriei, nr.17, LOT 2, 3, mun. Brăila, jud. Brăila", fără utilităţi (racord apă - canal, gaze naturale, termoficare, racord energie electrică subterană), vă comunicăm următoarele:

Pentru reţelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, beneficiarul va obţine avizul TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în baza unei documentaţii tehnice de specialitate.

În zona str. Industriei, nr.17, LOT 2, 3, mun. Brăila, jud. Brăila, TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate/pozate reţele de telecomunicaţii subterane.

Având în vedere importanţa deosebită a reţelei de cabluri telefonice proprietatea TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., cît şi faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentaţiei prezentate, TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu această lucrare numai în condiţiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a reţelelor telefonice subterane şi/sau aeriene:

1. *ATENŢIE LA REŢEAUA DE FIBRĂ OPTICĂ / CUPRU !*
2. Distanţa *minimă* în plan orizontal între instalaţiile de telecomunicaţii şi lucrarea propusă va fi de *minim 0,6 metri*, conform SR 8591/97; Nu se vor cala utilaje şi nu se vor depozita materiale pe canalizaţia/reţeaua Tc. (CU / FO) subterană.
3. *Lucrarile de săpare se vor executa manual în zona reţelelor de telecomunicaţii TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.*;
4. În cazul unor eventuale lucrări de telecomunicaţii în zonă vom obţine necondiţionat avizul dvs.
5. Traseele reţelelor indicate pe planşe sunt orientative, cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul / constructorul, va solicita obligatoriu în scris la TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. Brăila - Calea Calarasilor, nr 216, tel: 0760 246263 - d-nul Antuca Pavel (pavel.antuca@telekom.ro), fax: 0239 626239 – *prezenţa delegatului unităţii noastre, care va supraveghea* execuţia acestora;
6. *Avizul va fi prezent în punctul de lucru pe toată durata desfăşurării lucrări;*
7. *Lucrările în zonă vor fi precedate de predarea amplasamentului instalaţiilor de telecomunicaţii constructorului, de către TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. Brăila - Calea Calarasilor, nr 216. Predarea amplasamentului privind reţeaua Tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenţii, semnate de ambele părţi, beneficiar / constructor şi TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., la predarea amplasamentului.*
8. *Costul eventualelor lucrări de proiectare şi construcţii montaj de deviere, protejare şi reparaţii a cablurilor de telecomunicaţii va fi suportat de către beneficiarul lucrări;*
9. *La intersecţia drumului de acces cu reţeaua de telecomunicaţii (aeriană şi/sau subterană) se vor construi dacă este cazul, cămine de o parte şi de alta a drumului, între care se vor instala minim două tevi PVC Ø90 pentru devierea cablurilor reţelei de telecomunicaţii şi o teavă PVC despicată pentru protejarea cablurilor de telecomunicaţii subterane existente (costurile acestor lucrări vor fi suportate de dumneavoastră in calitate de beneficiar a lucrării).Lucrările de telecomunicaţii vor fi executate înainte de începerea lucrărilor dumneavoastră;*
10. *Se va realiza dacă este cazul înălţarea sau coborârea gurilor de cămine telefonice sau cameret Tc existente la nivelul carosabilului, trotuarului care se va executa, dacă nivelul acestuia se va modifica faţă de cel existent, în urma lucrărilor proiectate. Costurile acestor lucrări vor fi suportate de către beneficiarul lucrări;*

Daca în timpul executării lucrărilor la obiectivul dvs.se vor depista in zona amplasamentului instalaţii Tc.(cabluri, tuburi PVC , Be, monotuburi, stâlpi, etc.) altele decat cele trasate pe planul de situaţie,aveţi obligaţia să anunţaţi TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. Brăila la telefon 0239 604550, fax 0239 626239 pentru stabilirea de comun acord a noilor conditii de amplasare.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalaţiilor de telecomunicaţii, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalaţiilor avariate, precum şi daunele solicitate de clienţii TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Menţionăm că nerespectarea condiţiilor de mai sus atrage nulitatea avizului şi suportarea de către cei vinovaţi a tuturor consecinţelor ce decurg din aceasta.

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

Se interzice folosirea informaţiilor referitoare la instalaţiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca şi transmiterea lor unor terţi.

Responsabil eliberare Avize Tehnice
Capşa Mirel
23.06.2021

Hypermarket Kaufland
Suprafata construita = 5.259,87 mp

Galerie Comerciala
Suprafata construita = 7.216,94 mp

Centru comercial LIDL
Suprafata construita = 2.282,17 mp

240.2

ELECTRO MONTAJ S.R.L.

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER SI ETAJ, FORMAT DIN 1 HYPERMARKET (INCLUZAND: SPATIU COMERCIALIZARE SI SERVIRE PRODUSE DE TIP FAST FOOD, PADOCURI CARUCIOARE, REZERVA DE INCENDIU SI GRUP POMPARE) 2 SUPERMARKET (INCLUZAND: REZERVA INCENDIU SI STATIE POMPARE), 3 CLADIRE SPATII COMERCIALE, AMENAJARE ACCESURI AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCARI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN SI PE FATADE, POSTURI TRAFO SI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

GOLDBACH DESIGN & BUILD

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

Proiect

Suprafata teren TOTAL	57.818,00 mp
Suprafata teren servitute KAUFLAND catre LIDL si GALERII COMERCIALE	322,87 mp
Suprafata teren servitute LIDL catre KAUFLAND si GALERII COMERCIALE	411,44 mp
Suprafata teren servitute LIDL catre GALERIA COMERCIALA	865,44 mp

HYPERMARKET KAUFLAND

Suprafata totala	21.240,91 mp
Suprafata construita	5.259,87 mp
Suprafata spatiu verde	4.305,56 mp (20,28%)
Locuri parcare	264

CENTRU COMERCIAL LIDL

Suprafata totala	11.077,78 mp
Suprafata construita	2.282,17 mp
Suprafata spatiu verde	2.027,56 mp (18,30%)
Locuri parcare	114

GALERII COMERCIALA

Suprafata totala	21.551,28 mp
Suprafata construita	7.216,94 mp
Suprafata spatiu verde	8.428,45 mp (39,10%)
Locuri parcare	281

PLAN DE SITUATIE

JR 23	C U	A	11	MPL	00 002	A

TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
S.C. TELEKOM ROMANIA TECHNOLOGY & INFORMATION S.A.
2

Scanned by CamScanner

A V I Z

Nr. 6278 din 15.06.2021

Subsemnatul,

SC TERRA PROPERTY SRL PRIN SC ELECTROMONTAJ SA

, domiciliat in municipiul **IASI**,
str. **ATANASIE PANU**,
nr. **21**, bl. **7 NOIEMBRIE**, sc. _____, ap. _____, avand certificatul de urbanism nr. **1158** / **11.06.2021**, eliberat de Primaria Municipiului Braila, pentru obiectivul:

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

, 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. **INDUSTRIEI**,
nr. **17 LOT 2, LOT 3**, bl. _____, sc. _____, 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 salubrizare ce colecteaza deseurile menajere ;
-in calitate de agent economic ce imi desfasor activitatea in Municipiul Braila, am luat la cunostinta obligativitatea de a intretine curatenia pe trotuarul si zona verde din vecinatatea punctului de lucru si de a curata zapada si gheata in perioada de iarna.

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

S-a incasat suma de 33,50 lei, cu chitanta **44647** / **15.06.2021** reprezentand tariful pentru eliberare documente, instituit in conformitate cu HCLM nr. 698/21.12.2020 si Decizia nr. 21/29.12.2006, emisa de SUPAGL Braila.

Data **15.06.2021**

``AM PRIMIT UN EXEMPLAR ORIGINAL``

V I Z A T

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

Delegat **GAGNIUC IRINEL**

Semnatura _____

Data 15.06.2021

Intocmit

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ

INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
„DUNĂREA" AL JUDEŢULUI BRĂILA

NESECRET
Exemplar 1/2
Nr. 1.907.358
Brăila, 11.11.2021

Către,
Domnul Gagniuc Irinel-Ananiei
Municipiul Brăila, b-dul. Independenței, nr. 84

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă "Dunărea" al judeţului Brăila cu nr. 1.907.358 din 26.10.2021, referitor la necesitatea obţinerii acordului de securitate la incendiu solicitat prin certificatul de urbanism nr. 1158 din 11.06.2021, emis de Primăria Municipiului Brăila în scopul "***Construire centru comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. Hypermarket (încluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast-food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup de pompare); 2. Supermarket (incluzând rezervă de incendiu și stație pompare; 3. Clădire spații comerciale; Amenajare acces auto și pietonal, amenajare parcare, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier)***", localizat în judeţul Brăila, municipiul Brăila, str. Industriei, nr. 17, lot 2 şi lot 3, număr cadastral 96251 şi 96252, având ca beneficiari pe SC Electromontaj S.A., vă comunicăm că ***suntem de acord cu proiectul 28/2021,*** întocmit de arh. urb. Laura-Adriana Drăgan, din cadrul Goldbach design & Build S.R.L., **pentru faza P.U.Z.**

Cu stimă,

INSPECTOR ŞEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
"DUNĂREA" AL JUDEŢULUI BRĂILA
Colonel,
ION CRISTIAN

Brăila, B-dul. Dorobanţilor, nr.468, telefon 0239/611212, Fax. 0239/619669, Cod poştal 810031

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BRĂILA

Nr. 343/8.11.2021

Către,

S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.
prin S.C. ELECROMONTAJ S.A.
Loc. Iasi, str. Atanasie Panu nr 21, Bl. 7 Noiembrie, Tronson 2, Parter, Spatiu comercial nr. 6, Camera 2
In atentia dlui Gagniuc Irinel- Ananie

Urmare a cererii dvs., înregistrată la Direcţia de Sănătate Publică Brăila cu nr. 343/26.10.2021 prin care se solicită asistenţă de specialitate de sănătate publică pentru proiectul „**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE INALTIME PARTER SI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZAND SPATIU COMERCIALIZARE SI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CARUCIOARE, REZERVA DE INCENDIU SI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZAND REZERVA DE INCENDIU SI STATIE POMPARE); 3. CLADIRE SPATII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO SI PIETONALE, AMENAJARE PARCARI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN SI FATADE, POSTURI TRAFO SI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPATII VERZI, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER**", în baza Certificatului de Urbanism nr. 1158 din 11.06.2021 eliberat de Primăria Municipiului Brăila, judeţul Brăila, pentru amplasamentul din Municipiul Brăila, strada Industriei nr. 17, Lot 2 si Str. Industriei nr. 17, Lot 3, CF/NC=96251;96252, evaluând documentaţia depusă (*referat nr.408/08.11.2021*), referitor la această investiţie, vă notificăm:

Vă menţionăm că la întocmirea PUZ pentru: construire centru comercial cu regim de inaltime parter si etaj format din: 1. hypermarket (incluzand spatiu comercializare si servire produse tip fast food, padocuri carucioare, rezerva de incendiu si grup pompare); 2. supermarket (incluzand rezerva de incendiu si statie pompare); 3. cladire spatii comerciale; amenajare accesuri auto si pietonale, amenajare parcari, amplasare mijloace publicitare pe teren si fatade, posturi trafo si de conexiune, amenajare spatii verzi, imprejmuire, organizare de santier, pentru acest proiect se impune să se respecte integral prevederile:

❖ *Ordinului Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei, cu modificări;*

cu următoarele **condiţii obligatorii:**

- aprovizionarea cu apă potabilă se va face numai din surse autorizate sanitar şi aflate în procedură de monitorizare de către Direcţia de Sănătate Publică Brăila conform prevederilor Legii nr. 458/2002, a Legii nr. 311/2004 şi a H.G. nr. 974/2004 (*reţeaua localităţii de distribuţie a apei potabile*)
- asigurarea unei modalităţi igienice conforme pentru colectarea şi evacuarea apelor reziduale;
- colectarea deşeurilor solide se va face de către operatori specializaţi care trebuie să facă dovada că vor depozita deşeurile numai în locuri special amenajate şi autorizate;
- pentru proiectele ce vizează obiective cu impact asupra sănătăţii publice, ce se vor realiza în viitor pe acest teren (*hypermarket, supermarket, cladire spatii comerciale, amenajare accesuri auto si pietonale, amenajare parcari, etc.*), se va solicita asistenţă de specialitate de sănătate publică de la Direcţia de Sănătate Publică Brăila;

Se vor respecta cu stricteţe măsurile de prevenire şi combatere a infecţiei cu SARS-Cov-2 (*Covid-19*), prevăzute de legislaţia în vigoare.

Prezenta se constituie în asistenţă de specialitate de sănătate publică şi este valabilă sub condiţia obţinerii tuturor acordurilor şi avizelor menţionate în Certificatul de Urbanism nr. 1158din 11.06.2021, eliberat de Primăria Municipiului Brăila, judeţul Brăila.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 359/2004 privind simplificarea formalităţilor la înregistrarea în registrul comerţului a persoanelor fizice, asociaţiilor familiale şi persoanelor juridice, înregistrarea fiscală a acestora, precum şi la autorizarea funcţionării persoanelor juridice;

Orice reclamaţie se rezolvă de către beneficiar. D.S.P. Brăila nu îşi asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte. Asistenţa de specialitate de sănătate publică a fost emisă în baza documentaţiei, în condiţiile actuale de amplasament şi în contextul legislaţiei actuale.

Orice modificare intervenită în documentaţia depusă la dosar sau/şi nerespectarea recomandărilor şi a condiţiilor menţionate în prezenta asistenţă de specialitate conduce la anularea acesteia.

DIRECTOR EXECUTIV

Dr. Gabriel V. S. CIOCHINĂ

Compartiment Evaluarea Factorilor de Risc
din Mediul de Viaţă şi de Muncă
Medic primar igiena
Dr.Popa Dorin Bujorel

Red./Dact. - As.Z.E.
08.11.2021

Brăila, str. C-tin Dobrogeanu Gherea, nr.2 bis, www.dspbr.ro e-mail: dspj.braila@dspbr.ro
secretariat tel: 0239613505, 0339401175, 0339401176 fax: 0339401178, 0339401180
Epidemiologie: 0239615131, 0239612013 Laborator: str. Grădinii Publice nr. 2 tel: 0339401173, 0372706412

S-a solicitat autentificarea prezentului inscris:

DUPLICAT

D E C L A R A T I E

Subscrisa **PROMEX S.A.** – *în insolvență, in insolvency, en procedure collective,* persoană juridică română, cu sediul social în România, Mun. Brăila, Str. Industriei nr.17, Județul Brăila, înmatriculată la Registrul Comerțului, Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr.J09/112/12.03.1991, Cod Unic de Înregistrare RO2265683, reprezentată legal în baza Încheierii nr.67/2020 pronunțată în Ședința Camerei de Consiliu din data de 06.10.2020 de Tribunalul Brăila – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.867/113/2020, prin **administrator judiciar EURO INSOL S.P.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în Mun. București, Str. Baladei nr.2, bl.56, sc.2, et.4, ap.66, Sector 4, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare ținut de Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România sub numărul RFO II - 0069 din data de 31.12.2006, prin mandatar **STOICA BOGDAN**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. Craiova, Cal. Unirii nr.1, bl.M1, sc.1, ap.7, Județul Dolj, posesor al cărții de identitate seria DZ nr.163352 eliberată de SPCLEP Craiova la data de 28.06.2016, având CNP 1800919160047, *în baza Procurii speciale autentificate sub nr.1020/23.04.2021 de notar public Ana-Daniela Ungureanu, cu sediul în Mun. București, nerevocată, conform certificatului nr.211869 din data de 28.04.2021, eliberat de C.N.A.R.N.N.-Infonot*, și prin **administrator special MAISTRU ION**, cetățean român, cu domiciliul în Orș. Popești-Leordeni, Str. Sf. Voievozi nr.17, casa.6, Județul Ilfov, posesor al cărții de identitate seria IF numărul 646482, emisă la data de 29.01.2019 de SPCLEP Popești-Leordeni, având CNP 1700205461511, *în baza Hotărârii nr.1 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. „Promex" S.A. Brăila (în insolvență) din data de 17.07.2020,*

în calitate de vânzător în cuprinsul contractului de vânzare autentificat sub nr.677 din 28.04.2021 de notar public Vorniceanu – Vidrașcu Cristina și respectiv, în calitate de proprietar al terenului situat în Mun. Brăila, Str. Industriei nr.17, Județul Brăila, compus din teren intravilan, categoria de folosință „curți-construcții", în suprafață de 4.353 mp, identificat cu numărul cadastral 96250, întabulat în Cartea Funciară nr.96250 a Mun. Brăila, Județul Brăila, precum și în calitate de proprietar al tuturor terenurilor ce se învecinează **direct cu imobilele descrise mai jos, ce au făcut obiectul contractului de vânzare mai sus menționat, respectiv:**

a) **Lot 2** – situat în Mun. Brăila, Str. Industriei nr.17, Județul Brăila, compus din teren intravilan, categoria de folosință „curți-construcții", în suprafață de 13.868 mp, identificat cu numărul cadastral 96251, întabulat în Cartea Funciară nr.96251 a Mun. Brăila, Județul Brăila;

b) **Lot 3** – situat în Mun. Brăila, Str. Industriei nr.17, Județul Brăila, compus din teren intravilan, categoria de folosință „curți-construcții", în suprafață de 40.000 mp, identificat cu numărul cadastral 96252, întabulat în Cartea Funciară nr.96252 a Mun. Brăila, Județul Brăila;

(denumite colectiv ***„Imobilul"*),**

<u>Prin prezenta, imi manifest in mod expres, neconditionat si irevocabil acordul pentru:</u>

1. **Elaborarea, avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construirea unei zone comerciale constand din magazine cu autoservire de tipul unor hipermagazin/hipermarket/supermarket/etc, galerii comerciale, rezidential, locurile de parcare, spatii verzi si toate conexiunile tehnice la utilitatile necesare,** (denumita in cele ce urmeaza **„Proiectul"**) **ce urmeaza a fi situate si realizate pe Imobil, care sa cuprinda organizarea retelei stradale, asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare si dezvoltarea infrastructurii edilitare;**

2. **Autorizarea lucrarilor necesare pentru realizarea Proiectului pe Imobil, si, in acest sens, imi manifest in mod expres acordul neconditionat si irevocabil pentru:**

a. **Realizarea Proiectului in interiorul limitei de proprietate, fara respectarea unei distante minime fata de linia de hotar ce o separara de imobilul proprietatea subscrisei;**
b. **Realizarea imprejmuirilor Imobilului in interiorul limitei de proprietate sau pe limita de proprietate, fara respectarea unei distante minime fata de linia de hotar;**
c. **Realizarea spatiului verde ce face parte din Proiect, care include plantarea de arbori, in interiorul limitei de proprietate, fara respectarea unei distante minime fata de linia de hotar;**
d. **Realizarea ferestrelor pe fatadele constructiilor ce fac parte din Proiect, fara respectarea unei distante minime fata de linia de hotar;**

Prezentul acord este valabil atat pentru faza intocmirii Planului Urbanistic General/Planului Urbanistic Zonal, dupa caz, pentru faza intocmirii Documentatiei tehnice pentru obtinerea autorizatiei de construire precum si pentru obtinerea Autorizatiei de construire.

Precizez in mod expres faptul ca acordul manifestat de subsemnatul prin prezenta declaratie se considera dat si isi pastreaza valabilitatea indiferent daca:

- Proiectul va fi dezvoltat si/sau construit integral sau partial pe Imobil;
- Imobilul va fi afectat integral sau partial de dezvoltarea Proiectului;
- Imobilul urmeaza a fi identificat prin alte numere cadastrale, Carti Funciare si daca urmeaza a avea o alta configurare si/sau suprafata ca urmare a efectuarii de lucrari cadastrale, inclusiv in situatia in care Imobilul va fi alipit cu alte imobile terenuri;
- Imobilul sau o parte din acesta, va face parte dintr-un alt imobil, ca urmare a diverselor operatiuni cadastrale de alipire sau dupa caz de dezmembrare.

Dau prezenta declaratie pentru a servi si a fi inregistrata la Primaria Mun. Brăila, Institutia Primarului Mun. Brăila, Consiliul Local al Mun. Brăila, O.C.P.I. Brăila – B.C.P.I. Brăila, precum si oriunde imprejurarile o vor cere.

Tehnoredactat şi autentificat la Societatea Profesională Notarială MAGISTER, data autentificării într-un exemplar original semnat de părţi, care rămâne în arhiva biroului notarial şi 3 (trei) duplicate din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial, 2 (două) exemplare au fost eliberate părţii.

DECLARANT,
Societatea PROMEX S.A.
în insolvență, in insolvency, en procedure collective
prin administrator judiciar,
EURO INSOL S.P.R.L.
prin mandatar,
STOICA BOGDAN
S.S.

şi prin administrator special,
MAISTRU ION
S.S.

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ MAGISTER
Licență de funcționare nr.81/3782/19.03.2019
Sediul: Mun. București, Șos. Colentina Nr.2D,
Bl.5, Sc.B, Et.1, Ap.37, Sector 2,
Tel./Fax: 021/212.23.66; 0740.015.850
Operator de date cu caracter personal 15755

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.684
Anul 2021 luna APRILIE ziua 28

Eu, **VORNICEANU-VIDRAȘCU CRISTINA**, notar public, la cererea expresă a părților, m-am deplasat la adresa din Mun. Bucuresti, Str. Candiano Popescu nr.1, Sectorul 4, unde i-am găsit pe:

STOICA BOGDAN, cetățean român, cu domiciliul în Mun. Craiova, Cal. Unirii nr.1, bl.M1, sc.1, ap.7, Județul Dolj, identificat prin cartea de identitate seria DZ nr.163352 eliberată de SPCLEP Craiova la data de 28.06.2016, având CNP 1800919160047, în calitate de mandatar al societății **EURO INSOL S.P.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul social în Mun. București, Str. Baladei nr.2, bl.56, sc.2, et.4, ap.66, Sector 4, înregistrată în Registrul Formelor de Organizare ținut de Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România sub numărul RFO II - 0069 din data de 31.12.2006, în baza procurii speciale autentificate sub nr.1020/23.04.2021 de notar public Ana-Daniela Ungureanu, cu sediul în Mun. București, *nerevocată, conform certificatului nr.211869 din data de 28.04.2021, eliberat de C.N.A.R.N.N.-Infonot,* în calitate de administrator judiciar al **PROMEX S.A.** – *în insolvență, in insolvency, en procedure collective,* persoană juridică română, cu sediul social în România, Mun. Brăila, Str. Industriei nr.17, Județul Brăila, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr.J09/112/12.03.1991, Cod Unic de Înregistrare RO2265683, *reprezentată legal în baza Încheierii nr.67/2020 pronunțată în Ședința Camerei de Consiliu din data de 06.10.2020 Tribunalul Brăila – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr.867/113/2020,*

MAISTRU ION, cetățean român, cu domiciliul în Orș. Popești-Leordeni, Str. Sf. Voievozi nr.17, casa.6, Județul Ilfov, identificat prin cartea de identitate seria IF numărul 646482, emisă la data de 29.01.2019 de SPCLEP Popești-Leordeni, CNP 1700205461511, în calitate de **administrator special** al **PROMEX S.A.** – *în insolvență, in insolvency, en procedure collective,* persoană juridică română, cu sediul social în România, Mun. Brăila, Str. Industriei nr.17, Județul Brăila, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr.J09/112/12.03.1991, Cod Unic de Înregistrare RO2265683, *în baza Hotărârii nr.1 a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor S.C. „Promex" S.A. Brăila (în insolvență) din data de 17.07.2020,*

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

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

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de **100 lei** plus **19 lei** TVA prin OP/2021, care include și tariful cu TVA, aferent verificării efectuate în R.N.N.E.P.R..

NOTAR PUBLIC,
VORNICEANU-VIDRAȘCU CRISTINA
S.S./L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de VORNICEANU-VIDRAȘCU CRISTINA, notar public, astăzi data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,
VORNICEANU-VIDRAȘCU CRISTINA

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA
- PRIMAR –
DIRECTIA TEHNICA
SERVICIUL UMMSCUP

NR. 26103/12.09.2021

ACORD PENTRU EXECUTIE CALE DE ACCES

NR. 29 din data.....17.09.2021

Ca urmare a cererii inregistrata la sediul Municipiului Braila sub nr. 26103/06.09.2021 adresată de SC TERRA PROPERTY SRL prin SC ELECTROMONTAJ SA, cu sediul in Iasi, str. Atanasie Panu, nr. 21, bl. 7 Noiembrie, tronson 2, parter, spatiu comercial nr. 6, camera 2, **se emite executia caii de acces** aferente lucrarii de „Construire centru comercial cu regim de inaltime parter si etaj format din : 1. HYPERMARKET (incluzand spatiu comercializare si servire produse tip fast food, padocuri carucioare, rezerva de incendiu si grup pompare); 2.SUPERMARKET (incluzand rezerva de incendiu si statie de pompare); 3. Cladire spatii comerciale; amenajare accesuri auto si pietonale, amenajare parcari, amplasare mijloace publicitare pe teren si fatade, posturi TRAFO si de conexiune, amenajare spatii verzi, imprejmuire, organizare de santier", la adresa str. Industriei, nr. 17, lot 2 si str. Industriei, nr. 17, lot 3, Braila, beneficiar: SC TERRA PROPERTY SRL, conform Certificatului de urbanism nr.1158/11.06.2021, cu respectarea următoarelor condiţii specifice: respectarea proiectului şi a prevederilor O.G. nr. 43/1997, cu modificările şi completările ulterioare, privind construcţiile riverane drumurilor cu circulaţie auto intensă, precum şi:

- se va asigura scurgerea corectă a apelor pluviale şi decolmatarea periodică a sistemului de scurgere;
- construcţiile executate să nu influenţeze traficul rutier sau libera circulaţie a pietonilor prin zonă;
- după caz, nu se va ocupa domeniul public cu trepte, podete, rampe sau parcări neautorizate;
- nu se vor tăia arborii din zonă fără acordul Primăriei Brăila şi avizul Agenţiei pentru Protecţia Mediului;

si a urmatoarelor conditii generale:

- respectarea conditiilor stabilite prin Regulamentul-forma actualizata privind emiterea avizelor pentru executia lucrarilor subterane la retelele de utilitati publice, conditiile de refacere a suprafetelor afectate ce apartin domeniului public si privat al Municipiului Braila, precum si obligatiile beneficiarului la terminarea lucrarilor;
- respectarea conditiilor stabilite prin avizul nr. 865633/21.06.2021 emis de Poliţia Municipiului Braila-Biroul Rutier.

Valabilitate:10.06.2022.
Achitat taxa de 5 lei cu chitanta nr.....1007942/21.09.2021

PRIMAR
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

DIRECTOR EXECUTIV DT.
TERMEGAN MARIUS

SEF SERVICIU
IVANCIU DIANA

ÎNTOCMIT
CHERSUNARU RODICA

F-PO-09-17.02.01.01.08/rev.0

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

INSPECTORATUL DE POLIŢIE JUDEŢEAN BRĂILA
Operator Date cu Caracter Personal
POLIŢIA MUNICIPIULUI BRĂILA
BIROUL RUTIER

nesecret/2ex.
Brăila
ex nr. 1
Nr. 865.633 din 21.06.2021

Către,
S.C Terra Property S.R.L. prin S.C. Electromontaj S.A.
cu sediul în Municipiul Iaşi str. Atanasie Panu nr.21, Bl. 7 Noiembrie, et. tronson 2, parter, spaţiu comercial nr.6, camera 2

Urmare a solicitării dvs., în baza art. 5 alin. 7 din O.U.G. nr. 195/2002-R.M.C. *privind circulaţia 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 circulaţia pe drumurile publice* şi potrivit competenţei prevăzute la punctul 4 din Normele metodologice privind condiţiile de închidere a circulaţiei rutiere şi de instituire a restricţiilor de circulaţie în vederea executării de lucrări în zona drumului public, după verificarea documentaţiei prezentate, vă comunicăm că:

- **emitem favorabil avizul nostru pentru eliberarea autorizaţiei de construire şi instituirea restricţiilor de circulaţie** în scopul: ***construire centru comercial cu regim de înălţime parter si etaj format din: 1. Hypermarket (incluzând spatiu de comercializare si servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu, si grup pompare);2.Supermarket(incluzând rezervă de incendiu si statie de pompare), 3. Clădire spatii comerciale; Amenajare accesorii auto si pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren si fatade, posture trafo si de conexiune, amenajare spatii verzi, împrejmuire, organizare de santier.*** în Municipiul Brăila, strada Industriei nr.17, Lot nr.2 şi str. Industriei nr.17, Lot nr.3, beneficiar Terra Property S.R.L. prin S.C. Electromontaj S.A., conform Certificatului de Urbanism nr. 1158, din data de 11.06.2021, emis de către Primăria Municipiului Brăila, valabil cu următoarele condiţii pentru executantul lucrării:

- lucrarea se va executa după obţinerea autorizaţiei de construire, conform menţiunilor certificatului de urbanism;
- pe toată durata executării lucrării muncitorii vor purta echipamentul de protecţie reflectorizant;
- se vor crea culoare special amenajate pentru circulaţia pietonilor, dacă va fi afectat şi trotuarul;
- se va urmări să nu se transporte pământ sau noroi pe partea carosabilă precum şi aducerea tuturor componentelor drumului public la starea iniţială (sau cea din proiect, după caz), dacă acestea vor fi afectate, după care se va proceda la demontarea semnalizării rutiere temporare;
- lucrărire vor fi semnalizate cu balize şi semne ocolitoare pentru devierea temporare a circulatiei rutiere sau pietonale, dacă situaţia o impune;
- la ieşirea din spaţiul pe care urmează să-l construiţi, până la pătrunderea pe drumul de acces, veţi monta la loc vizibil indicatorul "Oprire";
- aveţi obligaţia de a instala şi întreţine permanent mijloacele de semnalizare rutieră temporară prevăzute în Ordinul Comun M.I./M.T. nr. 1112/411/2000, în conformitate cu normele administratorului drumului şi a reglementărilor în vigoare, astfel încât pe timpul executării lucrărilor să se realizeze o semnalizare vizibilă, clară şi eficientă pentru toţi participanţii la trafic, fără ca aceasta să intre în contradicţie cu cea definitivă;
- pe timpul nopţii, dacă situaţia o impune, lucrarea va fi semnalizată cu lumină galbenă intermitentă;
- o copie a prezentului aviz, se vor afla în permanenţă la locul executării lucrării, până la finalizarea acesteia.

redactat: *Inspector de poliţie Gurgu Ionuţ-Bogdan*
Confidenţial!Date cu caracter personal prelucrate de către I.P.J. Brăila în conformitate cu prevederile Regulamentului U.E. 2016/679
Datele pot fi folosite doar pentru scopul pentru care au fost colectate/transferate, prelucrarea într-un alt scop poate fi efectuată numai cu acordul I.P.J. Brăila
Municipiul Brăila, Calea Călăraşi nr. 28, cod poştal 810003, Telefon: 0239606100, interior 20671 - Fax: 0239607595

Nerespectarea uneia sau, după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz atrage nulitatea de drept a acestuia şi duce la sancţionarea dvs. şi 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 contravenţional, civil sau penal, după caz, conform legislației în vigoare.

S-a achitat taxa de avizare în valoare de 200 lei, conform chitanţei seria TS151 nr. 10000780795 din 15.06.2021, emisă de Trezoreria Municipiului Brăila.

Cu stimă,

ÎMPUTERNICI
ŞEFUL POLIŢIEI MUNICIPIULUI BRĂILA
Comisar şef de poliţie,
MUNTEANU GORGU

cms. şef CONDRUZ MIHAI

ŞEFUL BIROULUI RUTIER
Comisar şef de poliţie,
ŞTĂNCUNĂ DORU

redactat: *Inspector de poliție Gurgu Ionuț-Bogdan*

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

Municipiul Brăila, Calea Galați, nr. 28, cod poștal 810003, Telefon: 0239606100, interior 20671 / Fax: 0239607595

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
OFICIUL NOMENCLATOR URBAN

Nr. 26102 / 10.09. 2021

Către: **ELECTROMONTAJ S.A.**
Mun. București, Sector 4, str. Candiano Popescu, nr. 1

Urmare cererii dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 26102/2021, prin care solicitați precizari cu privire la imobilul pe care îl dețineți, conform Nomenclatorului Stradal al Municipiului Brăila actualizat prin HCLM nr. 34/31.01.2020, **vă confirmăm actuala adresă administrativă**, astfel:

- Mun. Brăila, str. Industriei, nr. 17 M.

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

- Mun. Brăila, strada Industriei nr. 17, Lot 2, Lot 3; NC 97004.

Eliberăm prezenta pentru actualizarea adresei administrative.

S-a achitat taxa de 9 lei – chitanța nr. 1007629/06.09.2021, conform HCLM Brăila nr. 387/31.08.2020.

SECRETAR GENERAL,
DRĂGAN ION

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF,
ANGHELESCU CORINA ELENA

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

OFICIUL NOMENCLATOR URBAN,
LASCU JENICA

HAUSPLAN STUDIO S.R.L.
Str. Rudului 14A, Ploiești, Prahova
RO170501017 tel: 0723 587 012
e-mail: office@hausplan.ro

STUDIU GEOTEHNIC

aferent obiectivului:

CONSTRUIRE SPAȚIU COMERCIAL KAUFLAND

Amplasament: Strada Industriei, Oraș Brăila, Jud. Brăila



Beneficiar: **S.C. ALLIED ENGINEERS GRUP**

Întocmit,
ing. Chelu Maria

Cuprins

Introducere 3

1. Caracteristici generale privind amplasamentul construcției 4

1.1. Informații preliminare 4

1.2. Geologia, morfologia si hidrogeologia 4

1.3. Date seismice 6

1.4. Adâncimea de îngheț 7

1.5. Încărcarea din zăpadă la nivelul terenului 8

2. Caracteristici geotehnice privind amplasamentul construcției 8

2.1. Litologia terenului 9

2.2. Presiunea convențională de calcul 10

2.3. Riscul geotehnic 11

3. Recomandări. Concluzii 11

ANEXE:

Poze amplasament;

Fişe litologice;

Fişe de laborator;

Diagrame PDSG;

Plan de situaţie.

Introducere

Prezentul studiu geotehnic are ca scop determinarea condițiilor geomorfologice, geologice și geotehnice din perimetrul de teren aferent construcției din Brăila, Str. Industriei, în scopul furnizării datelor necesare pentru proiectarea lucrărilor în condiții de maximă siguranță în execuție şi exploatare.

Construcția preconizată are destinația de spaţiu comercial KAUFLAND, având o suprafață în plan relativ rectangulară de cca. 5000 m^2 (50 m x 100 m), si un sistem de fundații izolate sub stâlpi consolidate intre ele cu talpa continua de fundare.

În conformitate cu cerințele temei de proiectare și, la solicitarea beneficiarului, condițiile geotehnice de pe amplasament au fost stabilite pe baza inspecției tehnice a terenului și pe informațiile obținute în urma realizării:

- a șase (6) încercări de penetrare dinamică super grea PDSG / SHDP (F3, F6, F7, F8, F10, F13); Forajul F11 a fost anulat si a fost făcut forajul F13 de 15 m.

- unui (1) sondaj geotehnic ce a investigat terenul până la adâncimea de 1,5 m / probe geotehnice tulburate (F12) – PM (probe mediu); Nu a putut fi continuat forajul din cauza unor umpluturi foarte dure.

- a trei (3) sondaje geotehnice ce au investigat terenul până la adâncimea de 6 m / probe geotehnice tulburate (F1, F9, F14) – PM (probe mediu);

- a trei (3) sondaje geotehnice ce au investigat terenul până la adâncimea de 10 m / probe geotehnice tulburate (F2, F4, F5) – PM (probe mediu).

Sondajele geotehnice au fost realizate cu penetrometrul mecanic Pagani TG63-150.

Probele recoltate din teren au fost analizate în Laboratorul – Geocon Laboratory.

Studiul de faţă este elaborat ținând seama de prevederile stipulate în ”Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2014, indicații ce punctează, in principal, următoarele aspecte:

- stabilirea condițiilor generale de morfologie şi geologie ale amplasamentului;

- încadrarea perimetrului din punct de vedere a gradului de seismicitate;

- determinarea naturii litologice a straturilor din adâncime;

- determinarea nivelului apelor subterane și a eventualelor infiltrații de apa;

- determinarea caracteristicilor geotehnice ale straturilor din adâncime;

- determinarea unor condiții naturale mai speciale ce ar putea avea o influență negativă asupra stabilității terenului și siguranței în exploatare a obiectului proiectat.

1. Caracteristici generale privind amplasamentul construcției

Amplasamentul lucrării ce face obiectul prezentului studiu geotehnic este reprezentat de o suprafață de teren plană, situată în Brăila, Str. Industriei, cf. planului de situație anexat. In ceea ce privește stabilitatea terenului, la data executării cercetărilor geotehnice (mai 2021), sectorul de teren nu este afectat de fenomene geologice care sa pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat/construit.

1.1. Informații preliminare

Începerea investigațiilor de teren a fost precedată de o documentație privind zona în care urmau a se desfășura cercetările geotehnice, având ca sursă, informații din literatura de specialitate:

- Harta Geologică a României;

- Harta Topografică a României;

- Harta Geografică a României;

- Harta Hidrografică a României;

- Harta Seismică a României;

S-a obținut astfel o serie de date referitoare la geologia, morfologia, hidrologia şi seismicitatea zonei în cauză.

1.2. Geologia, morfologia si hidrogeologia

Județul Brăila este situat in sud-estul României, in Câmpia Romana si se întinde pe o suprafața totala de 4766 km pătrați ocupând o parte din Lunca Siretului inferior, o parte din Câmpia Bărăganului, mici porțiuni din Câmpia Sălcioara si Câmpia Buzăului. In est, județul Brăila cuprinde Insula Mare a Brăilei. El reprezintă 2% din suprafața întregii tari.

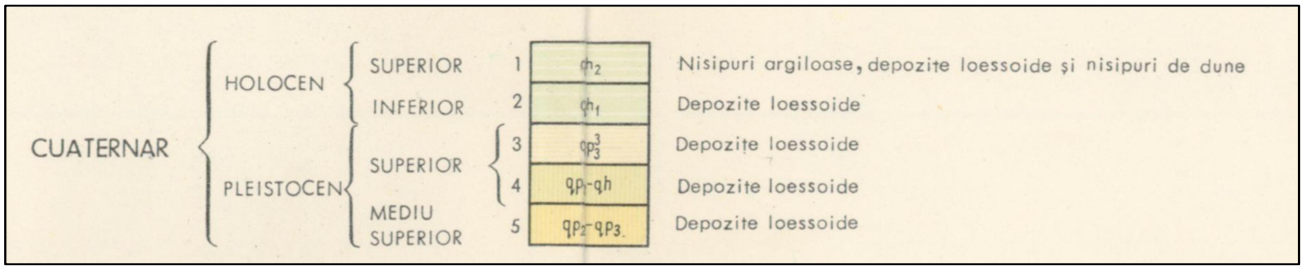
Orașul reședința de județ, Brăila, ocupa nord-estul județului, fiind situat intr-o zona complexa de contact intre unitati fizico-geografice variate:

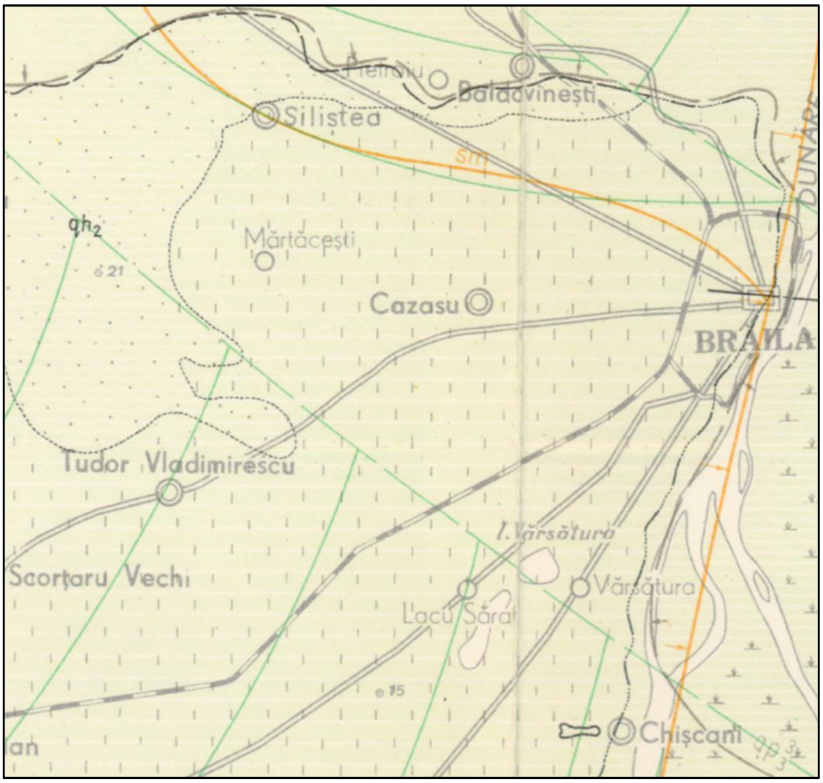
- Lunca Dunării, Câmpia Brăilei si Câmpia Siretului Inferior, la 200 km distanta de capitala României.

Localizarea geografica a Brailei la stanga Dunării, in singura zona cladita de natura, dintre gura Ialomiței si cea a Siretului, capabila sa poată primi așezarea unui oraș, se datorează Piscului Brăilei.

Acesta este o terasa a cărei inaltime maxima ajunge la 33 m, in care malul abrupt de 45* este întrerupt de numeroase puncte de trecere numite vaduri.

Câmpia Brăilei sau Bărăganul de Nord reprezintă diviziunea nord-estică a Bărăganului, delimitată de râurile Călmățui, Buzău și Siret, având un relief format din câmpuri netede, cu altitudinea cuprinsă între 20 și 50 m, provenite din conuri fluvio-lacustre, acoperite cu o pătură groasă de loess.





Apele subterane se împart în ape freatice, adică primul orizont de ape subterane cu nivel hidrostatic liber şi variabil, care au ca suport stratul impermeabil din apropierea suprafeţei terestre şi ape de adâncime, cantonate în depozite friabile dar intercalate între state impermeabile, fapt ce face ca acestea să se mai numească şi captive.

Principalele elemente care definesc regimul apelor subterane sunt: energie de relief foarte slabă, regim climatologic deficitar şi valori mici ale scurgerii specifice, hidrostructurile de adâncime prezintă continuitate pe suprafeţe mari; pietrişurile de Cândeşti şi mai ales

cele de Frăteşti au importanţa economică foarte mare, alimentarea în subteran se realizează în principal prin infiltraţii din apele de suprafaţă, faciesurile fluviatile prezintă interes hidrogeologic deosebit, asigurând debite foarte mari, prin introducerea irigaţiilor, regimul hidrogeologic regional s-a modificat prin ridicarea nivelului apelor subterane, în perioadele cu precipitaţii abundente, zonele slab drenate sunt subinundate.

Apele freatice din judeţul Brăila se găsesc cantonate în depozite loessoide şi nisipurile eoliene de pe interfluvii şi în aluviunile fluviatile din luncile largi ale Dunării, Siretului, Buzăului şi Călmăţuiului.

Adâncimea apelor freatice variază de la 0 m în luncile joase până la peste 20 m, pe câmpurile acoperite cu nisipuri.

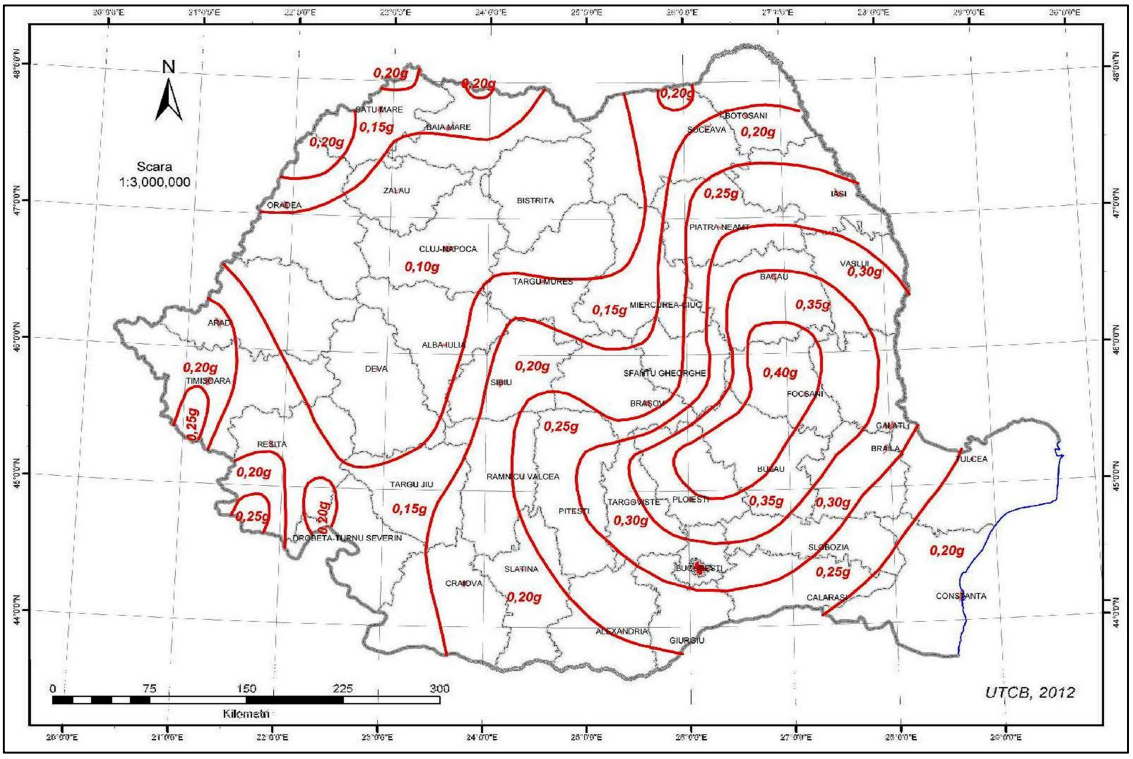
1.3. Date seismice

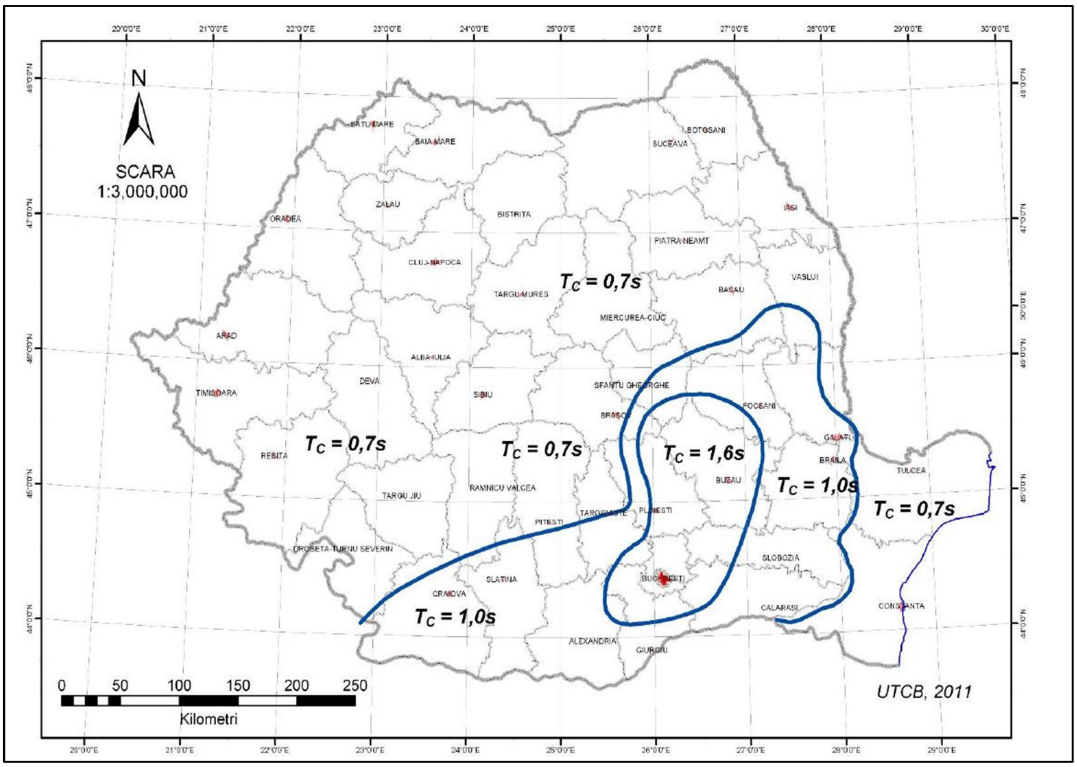
Hazardul seismic pentru proiectare este descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului a_g, precum si de perioada de control a spectrului de răspuns T_C.

Cei doi parametri seismici ai zonei în cauză, stabiliți cf. codului de proiectare seismică P100-1/2019 au valorile:

- accelerația maximă a terenului pentru proiectare a_g = 0.30g;

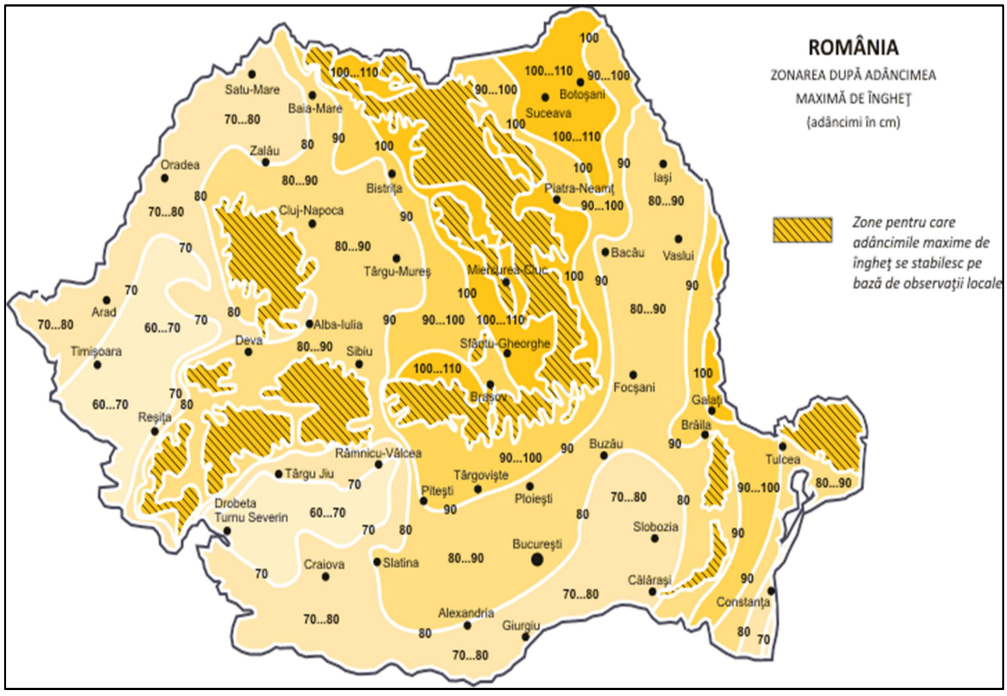
- perioada de control/colț a spectrului de răspuns T_C = 1.0 s.





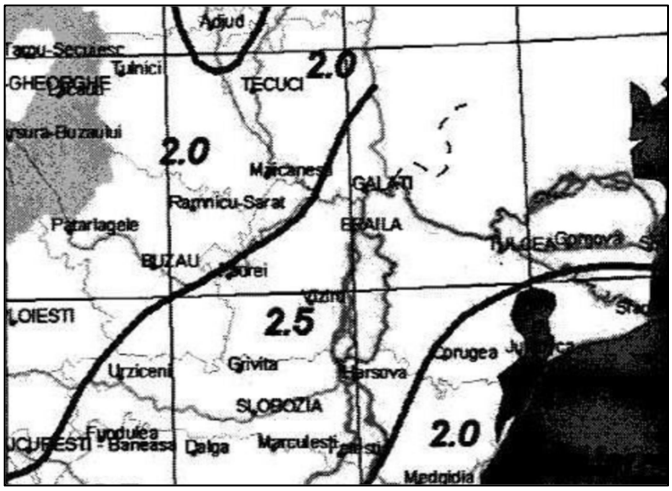
1.4. Adâncimea de îngheț

Cf. STAS 6054-77 (”Zonarea după adâncimea de îngheț”, perimetrul investigat corespunde unei valori a adâncimii de îngheț cuprinsă între 90-100 cm (+10…20 cm).



1.5. Încărcarea din zăpadă la nivelul terenului

Cf. hărții de zonare a încărcărilor date de către zăpadă, amplasamentul în cauză corespunde unei valori normate a încărcării din zăpadă la nivelul solului $s_{0,k}$ = 2.50 kPa.



2. Caracteristici geotehnice privind amplasamentul construcţiei

Stabilirea condițiilor din punct de vedere geotehnic, precum și obținerea datelor și a informațiilor geotehnice de pe amplasamentul construcției în cauză, au rezultat în urma unor observații de ansamblu asupra terenului respectiv, cât și în urma investigaţiilor geotehnice anterior menţionate (încercări de penetrare PDSG, sondaje geotehnice, probe de mediu, analize de laborator etc.). Analiza probelor prelevate a constat în efectuarea următoarelor teste de laborator, ale căror rezultate sunt precizate în fișele de laborator anexate prezentului studiu geotehnic:

- indici fizici;

- distribuția granulometrică;

- limite de plasticitate;

- densitate;

- limita de curgere (WL);

- limita de frământare (WP);

- indicele de plasticitate (IP).

Caracteristicile încercărilor respective de penetrare in-situ, privind greutatea ciocanului, înălțimea de cădere, unghiul de deschidere a conului ș.a., sunt precizate în fișele de încercări anexate.

2.1. Litologia terenului

In urma efectuării forajelor geotehnice, au rezultat următoarele stratificaţii:

F1

0,00 - 2,20 umplutura de argila prăfoasa, cafenie, cu fragmente de moloz
2,20 - 4,20 praf argilos loess galben tare, calcar diseminat
4,20 - 5,00 praf argilos nisipos galben vârtos, calcar diseminat
5,00 - 6,00 praf argilos galben moale, calcar diseminat

F2

0,00 - 1,80 umplutura de argila prăfoasa nisipoasa, cafenie, cu fragmente de moloz
1,80 - 4,00 praf argilos loess galben tare, calcar diseminat
4,00 - 4,70 praf argilos nisipos galben vârtos, calcar diseminat
4,70 - 10,00 praf argilos galben moale, calcar diseminat

F4

0,00 - 1,00 umplutura de argila prăfoasa cu fragmente de moloz
1,00 - 4,80 praf argilos loessoid galben tare, calcar diseminat
4,80 - 10,00 praf argilos galben moale, calcar diseminat

F5

0,00 - 1,20 umplutura cu argila prăfoasa cafeniu închis
1,20 - 4,00 praf argilos loessoid galben-cafeniu tare, calcar diseminat macroscopic
4,00 - 5,00 praf argilos nisipos galben vârtos, calcar diseminat macroporic
5,00 - 10,00 praf argilos galben moale, calcar diseminat

F9

0,00 - 0,40 pamant vegetal
0,40 - 1,30 praf argilos loessoid cafenie tare, calcar diseminat
1,30 - 5,40 praf argilos nisipos galben vârtos, calcar diseminat
5,40 - 6,00 praf argilos galben moale, calcar diseminat

F12

0,00 - 1,50 umplutura cu argila prăfoasa cafeniu închis

F14

0,00 - 0,80 umplutura cu argila prăfoasa cafenie

0,80 - 1,40 praf argilos loessoid cafeniu tare, calcar diseminat
1,40 - 4,90 praf argilos nisipos galben vârtos, calcar diseminat
4,90 - 6,00 praf argilos galben moale, calcar diseminat

Rezultatele obținute în urma încercărilor in-situ de penetrare (PDSG), confirmă această stratificație.

Apa a fost întâlnita in următoarele foraje:

F2 - 5,00 m

F3 - 6,00 m

F6 - 5,00 m

F7 - 5,50m

F8 - 5,00m

F10 - 5,00m

F13 - 6,00m

2.2. Presiunea convenţională de calcul

Această capacitate portantă are un caracter orientativ şi se bazează pe experienţă, determinându-se pe baza naturii litologice a pământurilor din terenul de fundare respectiv.

Acumulând toate informaţiile avute la dispoziţie (probe de mediu, încercări de penetrare in-situ, analize de laborator, hărţi din literatura de specialitate etc.), se poate centraliza următoarea stratificaţie generală de pe amplasamentul construcţiei:

0,00 - 2,20 umplutura cu argila prăfoasa cafeniu închis

2,20 - 4,00 praf argilos loessoid galben-cafeniu tare, calcar diseminat macroscopic

4,00 - 5,00 praf argilos nisipos galben vârtos, calcar diseminat macroporic

5,00 - 10,00 praf argilos galben moale, calcar diseminat

Având în vedere stratificaţiile existente, presiunea convenţională de calcul este de 120 kPa (pentru praf argilos loessoid).

Astfel, valoarea recomandată pentru prezenta construcție este de 120 kPa, valoare ce corespunde pentru fundații având lățimea tălpii B = 1.00 m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat D_f = 2.00 m

2.3. Riscul geotehnic

Cf. normativului NP 074/2014, categoria geotehnică a amplasamentului studiat este 3 (risc geotehnic major) și a fost stabilită pe baza următorului punctaj:

Factor	Corelare	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Cu epuizmente normale	2
Categoria de importanţă a construcției	Normală	3
Vecinătăți	Fara riscuri	1
Zona seismică	a_g = 0.30g	3
RISC GEOTEHNIC	**MAJOR**	**15**

3. Recomandări. Concluzii

În vederea asigurării unui grad maxim de siguranță în execuție și exploatare (S.L.U. și S.L.S.), se vor adopta următoarele măsuri de proiectare și execuție:

- Privind soluția de fundare, se va adopta sistemul de fundaţii indirecte de adâncime cu piloți forați;

- Se recomanda sa se execute piloți de îndesare cu șnec de diametru variabil. Se vor calcula conform diagramelor PD.

- Cota de fundare se va corela cu:

* numărul de bătăi rezultate din încercările de penetrare dinamică super grea → un număr mai mare de bătăi corespunde unui teren de fundare mai bun din punct de vedere geotehnic;

* stratificaţia întâlnită → se va funda pe stratul corespunzător căruia numărul de batai este mai mare sau egal cu 5;

- Soluţia fundării construcțiilor pe piloţi se adoptă în cazul în care terenul bun de fundare se găseşte la adâncime mare, iar încărcările date de construcţie sunt mari. Utilizarea piloţilor este în general legată de existenţa la suprafaţa terenului de fundare a unor pamanturi de fundare dificile, încadrate conform NP 074-2014 in categoriile geotehnica 2 si 3, asociate riscurilor moderat si mare, ceea ce coincide si cu terenul analizat. În cazul executării unor construcții amplasate în condiţii foarte dificile de teren, cu transmitere de încărcări mari, fundarea pe piloţi sau barete apare ca neapărat necesară, deoarece fundarea directă în acest caz este practic imposibilă.

- Daca se constata faptul ca o presiune convențională de 140 kPa este suficienta, atunci se poate adopta varianta de fundare directa începând cu adâncimea de 2.3 m pe o perna de

loess compactat (teren de fundare imbunatatit). Aceasta perna de loess mărește capacitatea portanta a terenului de fundare de la 120 kPa la 140 kPa. In cazul in care presiunea admisa de 140 kPa nu este suficienta, se va merge pe varianta fundării indirecte pe piloți.

- Analizele de laborator efectuate pentru stabilirea parametrilor geotehnici au urmărit determinarea granulozității, plasticității, umidității naturale, densității. Analizele de laborator au fost efectuate in conformitate cu standardele in vigoare.

- Proiectarea si execuția excavațiilor vor fi făcute respectându-se prevederile NP120-05, Normativ privind cerințele de proiectare si execuție a excavațiilor adânci in zone urbane, dar si a normativului NP125:2010 – „Normativ privind fundarea construcțiilor pe pamanturi sensibile la umezire."

- Atât pe parcursul execuției dar si in timpul exploatării vor fi necesare a fi realizate lucrări de epuizment si de drenare a apelor subterane.

- Pentru întreg amplasamentul inclusiv parcare, se vor realiza lucrări de drenare, desecare, etc. Apele se vor colecta in cămine de pompare si se vor pompa către rețeaua orașului.

- Lucrările de epuizment vor fi astfel dimensionate astfel incat sa se evite trasarea terenurilor de sub clădirile învecinate prin scăderea nivelului apei subterane. Trasările construcțiilor învecinate vor fi permanent monitorizate atât pe timpul execuției construcției, cat si in timpul exploatării.

- In vederea creșterii siguranței se vor executa în jurul clădirii trotuare etanșe cu pantă spre exterior.

- Având in vedere complexitatea problemelor geotehnice din amplasamentul lucrării precum si neomogenitatea stratificației, in timpul execuției este necesara asistenta tehnica din partea inginerului geolog pentru urmărirea terenului de fundare si execuția piloților si fundației (daca se va adopta varianta de fundare indirecta pe piloti).

Alte recomandări generale:

- la drumuri şi platforme se vor prevedea dispozitive de colectare şi evacuare a apelor pluviale;
- amenajarea de drumuri de şantier foarte bine stabilizate;
- lucrările de săpătură manuală vor fi încadrate în categoria teren tare, iar cele mecanizate în teren categoria a II-a.

Prezentul studiu geotehnic este valabil numai pentru perimetrul de teren descris mai sus, orice alta modificare de amplasament impunând efectuarea unui nou studiu geotehnic.

Întocmit,
ing. Chelu Maria

ANEXE

Forajul F1









Forajul F2









Forajul F3



Forajul F4



Forajul F5









Forajul F6





Forajul F7



Forajul F8



Forajul F9



Forajul F10









Forajul F12







Forajul F13









Forajul F14









POZE FORAJE


F 1


F 2


F 4

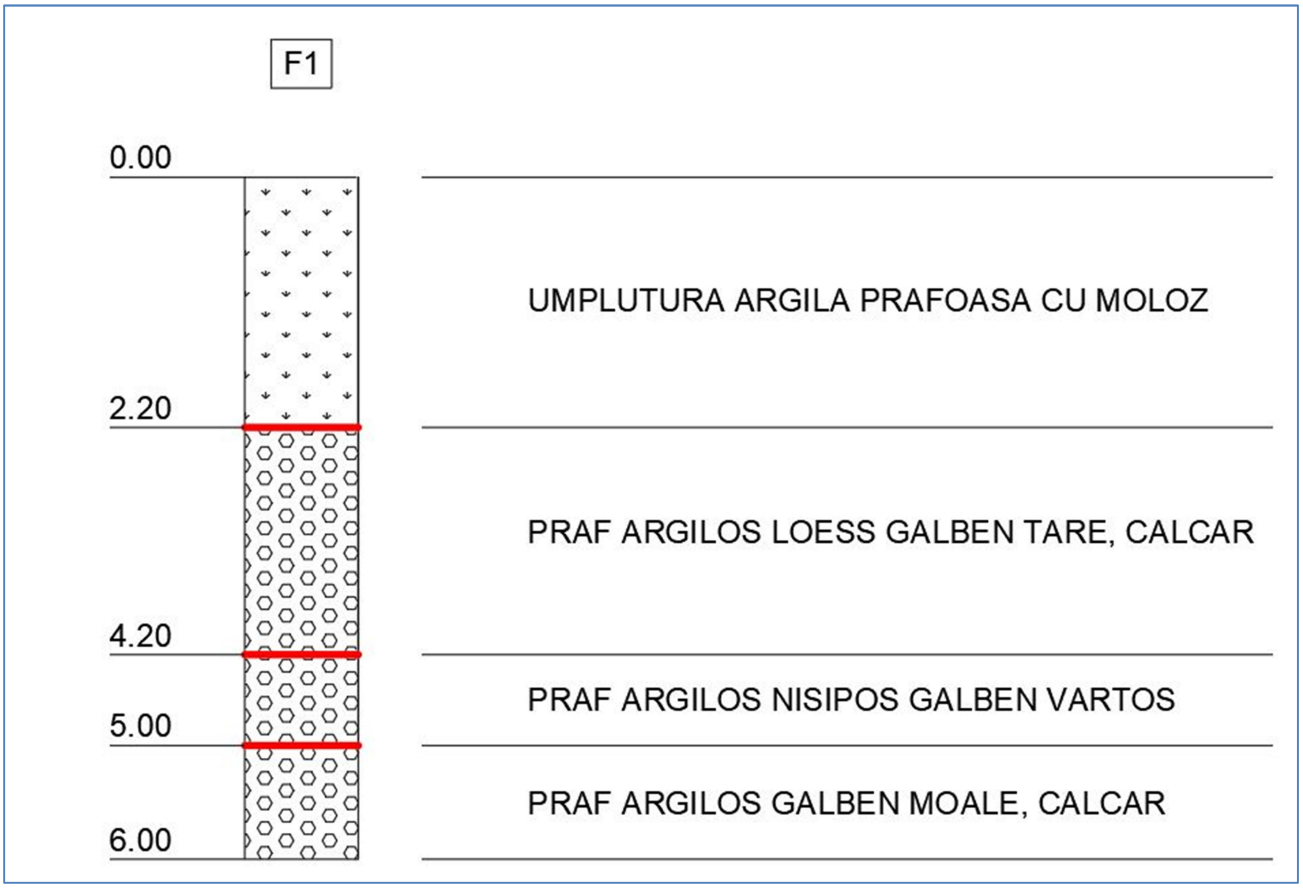

F 5

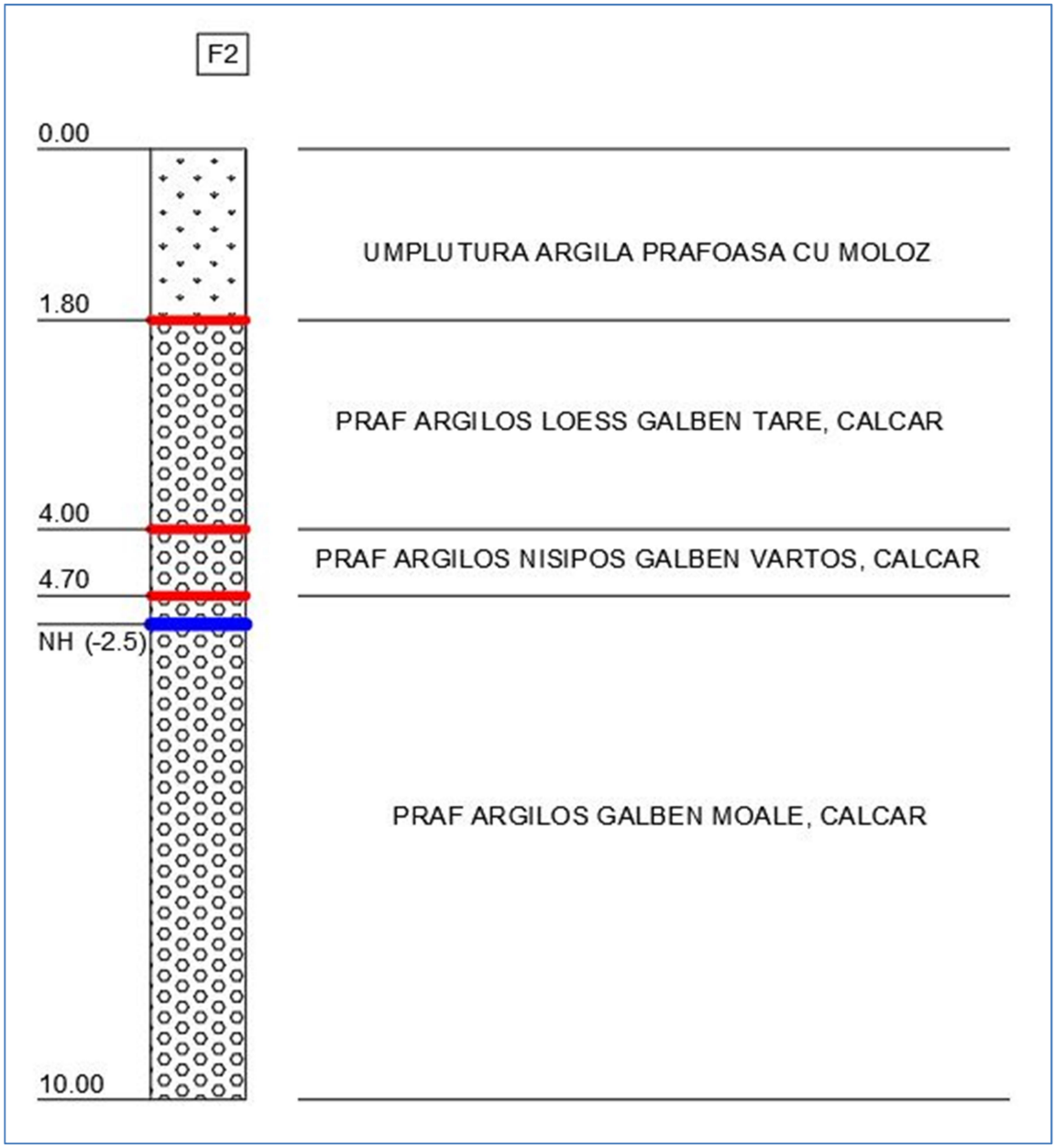

F 9

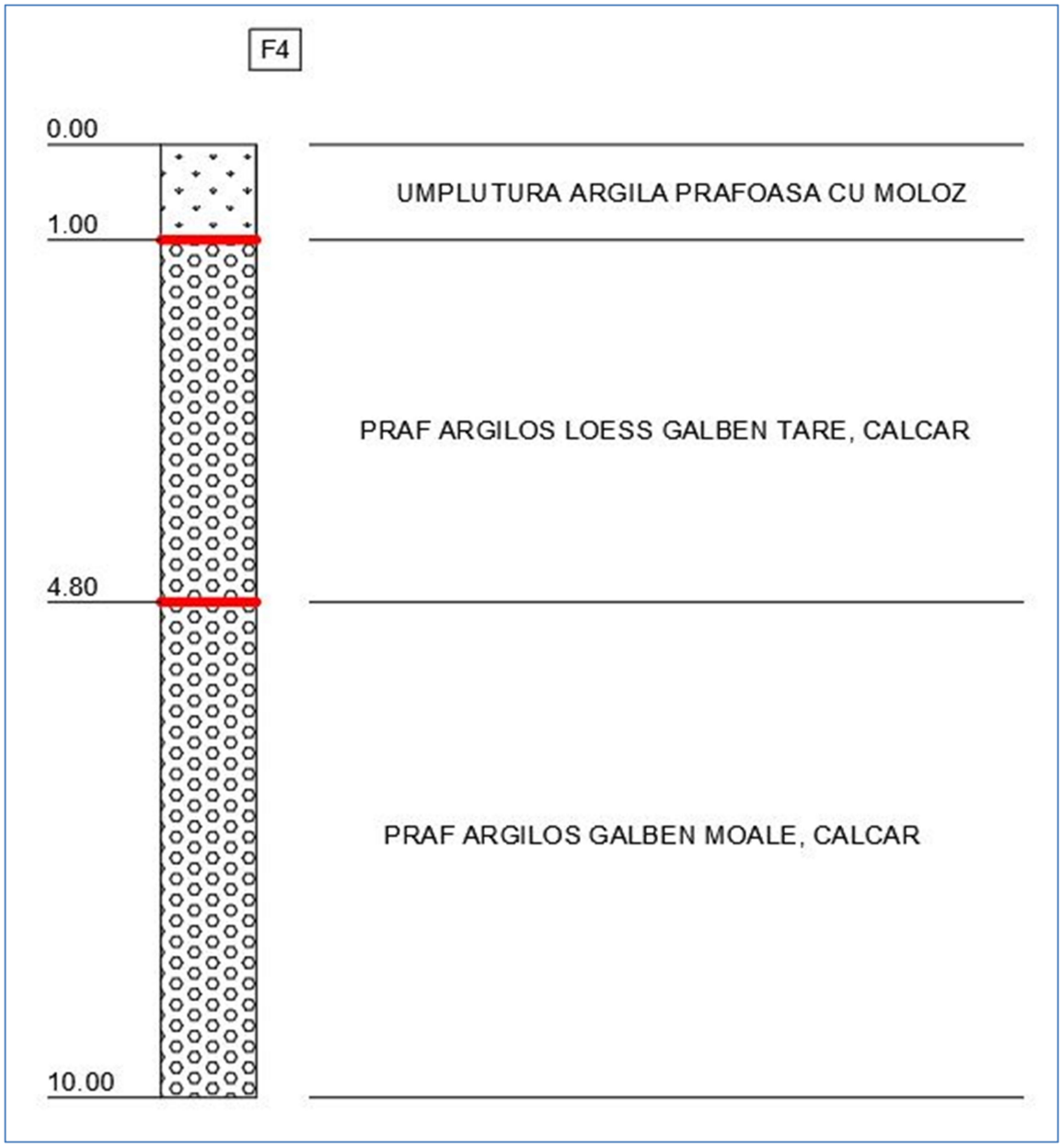

F12

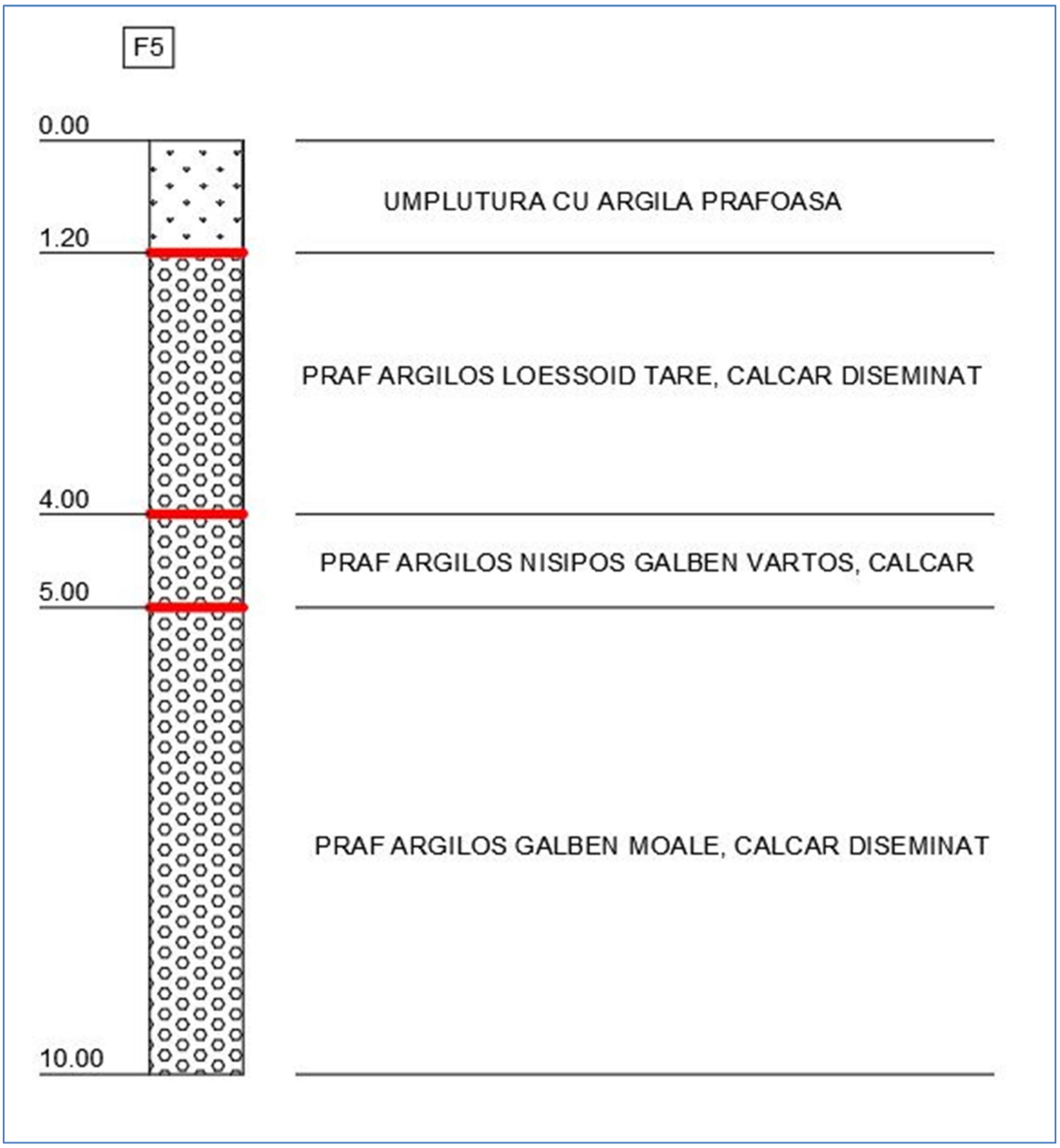

F14

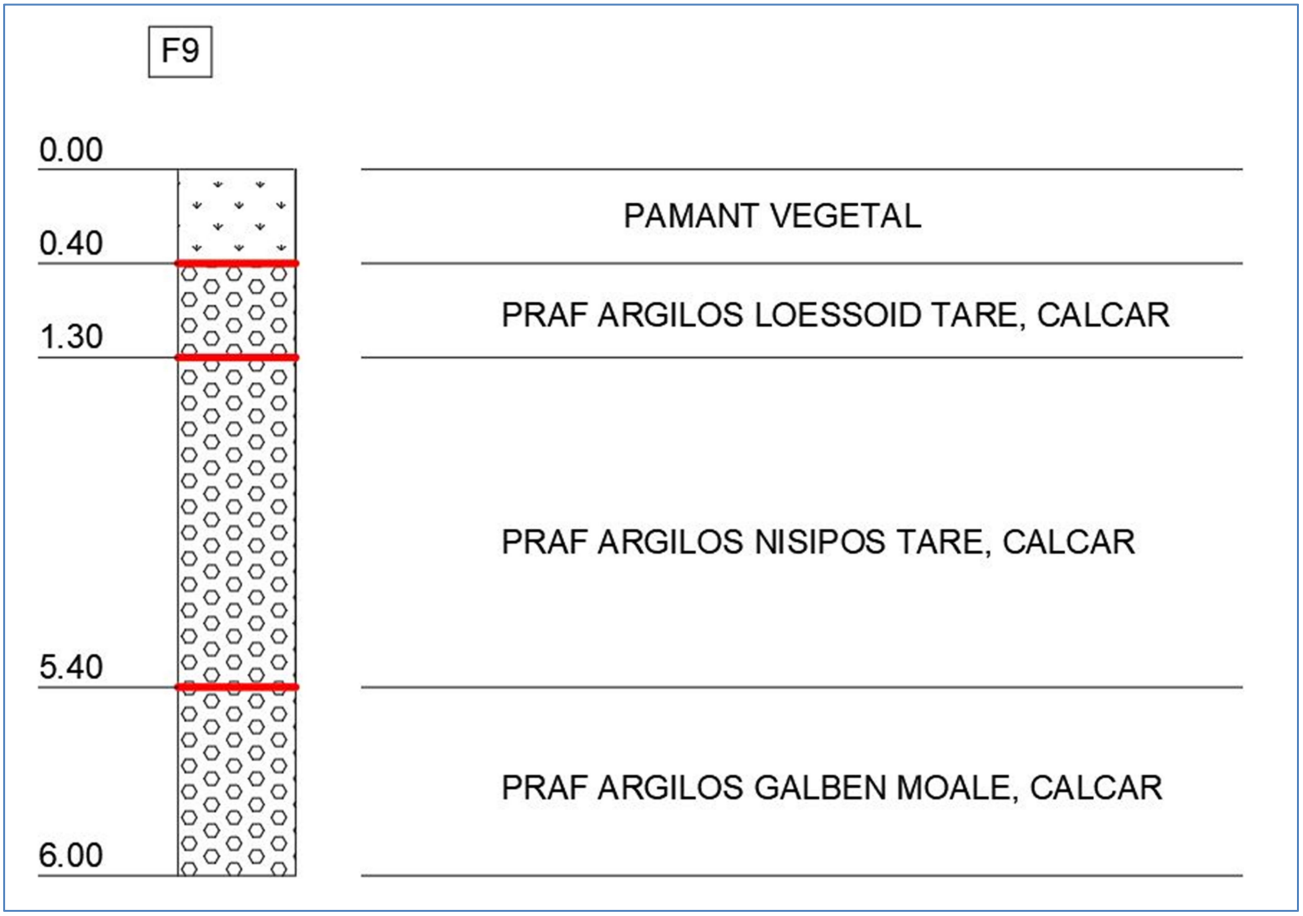
FISE LITOLOGICE

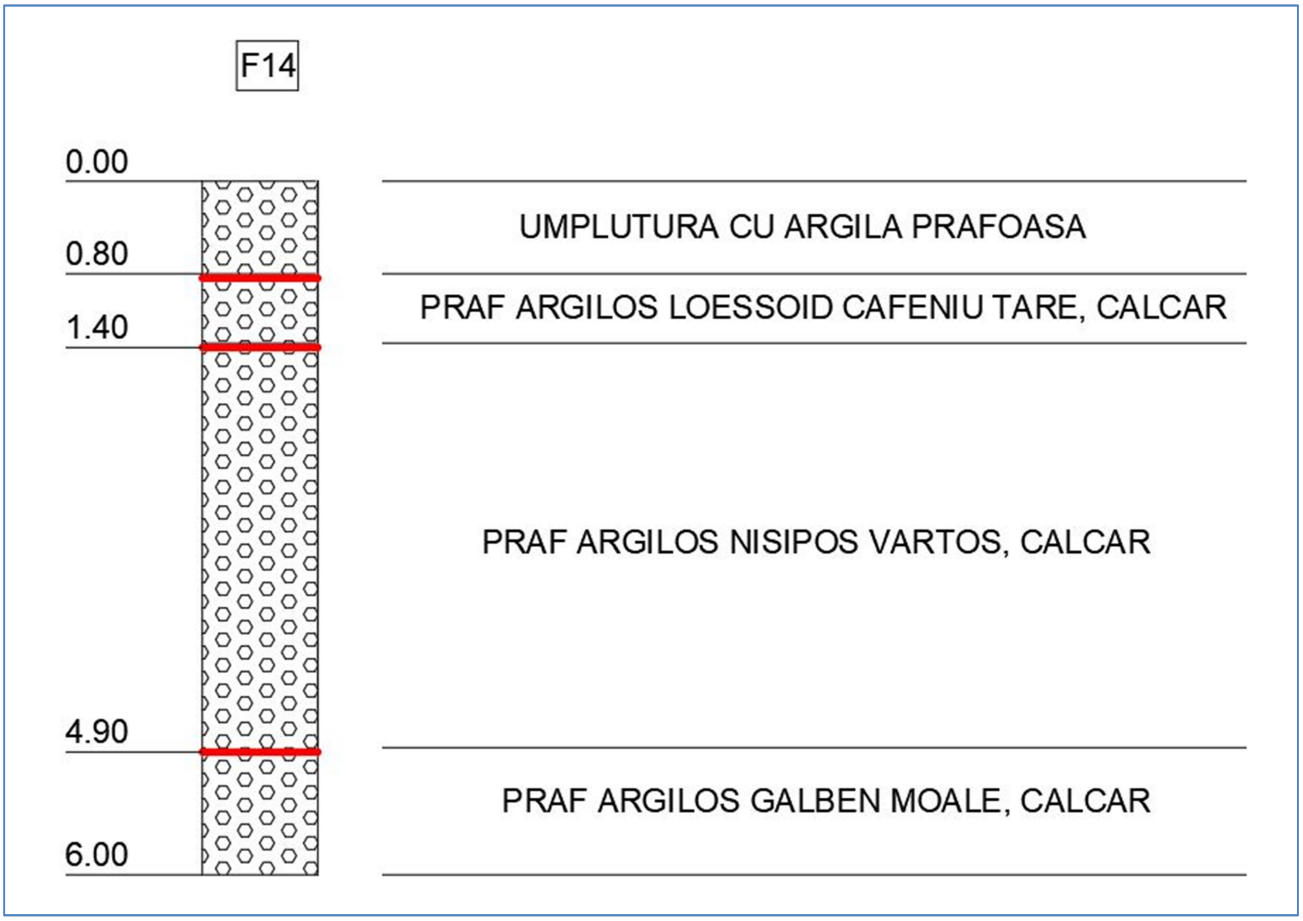

F1
0.00
2.20
4.20
5.00
6.00
UMPLUTURA ARGILA PRAFOASA CU MOLOZ
PRAF ARGILOS LOESS GALBEN TARE, CALCAR
PRAF ARGILOS NISIPOS GALBEN VARTOS
PRAF ARGILOS GALBEN MOALE, CALCAR


F2
0.00
UMPLUTURA ARGILA PRAFOASA CU MOLOZ
1.80
PRAF ARGILOS LOESS GALBEN TARE, CALCAR
4.00
PRAF ARGILOS NISIPOS GALBEN VARTOS, CALCAR
4.70
NH (-2.5)
PRAF ARGILOS GALBEN MOALE, CALCAR
10.00


F4
0.00
1.00
4.80
10.00
UMPLUTURA ARGILA PRAFOASA CU MOLOZ
PRAF ARGILOS LOESS GALBEN TARE, CALCAR
PRAF ARGILOS GALBEN MOALE, CALCAR

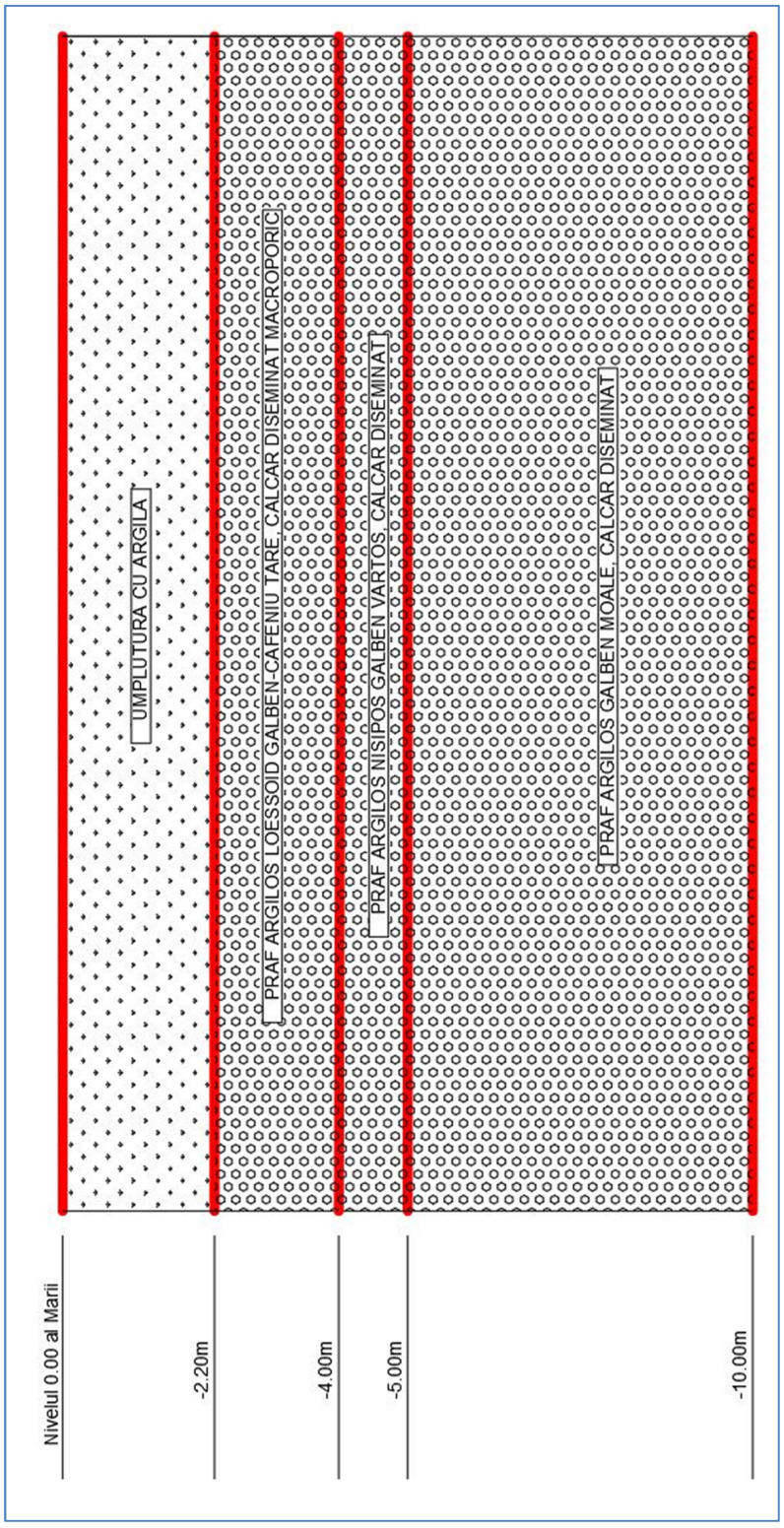

F5
0.00
1.20
4.00
5.00
10.00
UMPLUTURA CU ARGILA PRAFOASA
PRAF ARGILOS LOESSOID TARE, CALCAR DISEMINAT
PRAF ARGILOS NISIPOS GALBEN VARTOS, CALCAR
PRAF ARGILOS GALBEN MOALE, CALCAR DISEMINAT


F9
0.00
0.40
1.30
5.40
6.00
PAMANT VEGETAL
PRAF ARGILOS LOESSOID TARE, CALCAR
PRAF ARGILOS NISIPOS TARE, CALCAR
PRAF ARGILOS GALBEN MOALE, CALCAR


F14
0.00
0.80
1.40
4.90
6.00
UMPLUTURA CU ARGILA PRAFOASA
PRAF ARGILOS LOESSOID CAFENIU TARE, CALCAR
PRAF ARGILOS NISIPOS VARTOS, CALCAR
PRAF ARGILOS GALBEN MOALE, CALCAR

HAUSPLAN STUDIO S.R.L.
Str. Rudului 14A, Ploiești, Prahova
RO170501017 tel: 0723 587 012
e-mail: office@hausplan.ro

PROFIL LITOLOGIC



HAUSPLAN STUDIO S.R.L.
Str. Rudului 14A, Ploiești, Prahova
RO170501017 tel: 0723 587 012
e-mail: office@hausplan.ro

Investigări in-situ teren fundare și prelevare probe: S.C. HAUSPLAN STUDIO
Incercari și analize de laborator: Laboratorul GEOCON
Obiectiv: KAUFLAND BRAILA
Beneficiar: S.C. ALLIED ENGINEERS S.R.L.

Marea Neagra	0.00 / Foraj	Adâncime (m)	Grosimea stratului (m)	Adâncimea apei subterane	Complex litologic	Simbol	DENUMIREA STRATULUI	Numarul probelor	Adancimea	Compozitie granulometrica (d. in mm) Argila	Praf	Nisip	Pietris	Bolovanis	Limitele Atterberg de plasticitate Limita inferioară (%)	Limita superioară (%)	Indicele de plasticitate (%)	Indicele de consistență	Umiditatea naturală (%)	Greutatea volumică (kN/m3)	Greutatea volumetrica in stare uscata (g/cm3)	Porozitatea (%)	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Umflarea liberă U (%)	Contractilitatea: Modul de deformatie edometrica (kPa)	Tasatea specifica la 200 kPa (%)	Coef. de compresibilitate volumetrica (1/kPa)	Inricele de compresiune	Tasarea specifica supl. prin umezire (%)	Rezistenta la forfecare: Coeziunea (kPa)	Unghi frecare interna (gr.)
		1,8	1,8		U		UMPLUTURA DE ARGILA PRAFOASA CU MOLOZ		1,00	32	32	36	nu	nu						18,2	16,5	38,5	0,63	0,44								
		4,00	2,2	S-A INTERCEPTAT LA 5.00m	P		PRAF ARGILOS LOESS GALBEN TARE, CALCAR DISEMINAT		2,00	26	62	12	nu	nu	12,3	30,5	18,2	1	7,9	16,2	15,1	43,4	0,77	0,25		11765	1,9	0.8x0,0001	1,4x0,0001	3,55	35	20
		4,7	0,7		P		PRAF ARGILOS NISIPOS GALBEN VARTOS		4,00	22	58	20	nu	nu						18,1	16	40,2	0,67	0,53								
	F2	10	5,3		P		PRAF ARGILOS GALBEN MOALE, CALCAR DISEMINAT		6,00	23	62	15	nu	nu						19,5	15,6	41,5	0,71	0,93								

Intocmit,
Ing. Chelu Maria

HAUSPLAN STUDIO S.R.L.
Str. Rudului 14A, Ploiești, Prahova
RO170501017 tel: 0723 587 012
e-mail: office@hausplan.ro

Investigări in-situ teren fundare și prelevare probe: S.C. HAUSPLAN STUDIO
Incercari și analize de laborator: Laboratorul GEOCON
Obiectiv: KAUFLAND BRAILA
Beneficiar: S.C. ALLIED ENGINEERS S.R.L.

Marea Neagra	0.00 Foraj	Adâncime (m)	Grosimea stratului (m)	Adancimea apei subterane	Complex litologic	Simbol	DENUMIREA STRATULUI	Numarul probelor	Adancimea	Compozitie granulometrica (d. in mm) Argila	Praf	Nisip	Pietris	Bolovanis	Limitele Atterberg de plasticitate Limita inferioară (%)	Limita superioară (%)	Indicele de plasticitate (%)	Indicele de consistență	Umiditatea naturală (%)	Greutatea volumică (kN/m3)	Greutatea volumetrica in stare uscata (g/cm3)	Porozitatea (%)	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Umflarea liberă U (%)	Contractilitatea Modul de deformatie edometrica (kPa)	Tasatea specifica la 200 kPa (%)	Coef. de compresibilitate volumetrica (1/kPa)	Innicele de compresiune	Tasarea specifica supl. prin umezire (%)	Rezistenta la forfecare Coeziunea (kPa)	Unghi frecare interna (gr.)
	F5	1,2	1,2	nu s-a interceptat in F5	U		UMPLUTURA DE ARGILA PRAFOASA CU MOLOZ		1,00	34	53	13	NU	NU																		
		4,00	2,8		P		PRAF ARGILOS LOESS GALBEN TARE, CALCAR DISEMINAT		2,00	25	61	14	NU	NU	13,3	32,1	18,8	1	11,6	16,6	14,9	44,1	0,79	0,37		11111	2,1	0,9X0,0001	1.6X0,0001	2.95		
		5,00	1,00		P		PRAF ARGILOS NISIPOS GALBEN VARTOS, CALCAR		4,00	21	61	18	NU	NU						18	15,6	41,5	0,71	0,57								
		10,00	6,00		P		PRAF ARGILOS GALBEN MOALE, CALCAR DISEMINAT		5,00	26	61	13	NU	NU																		

Intocmit,
Ing. Chelu Maria

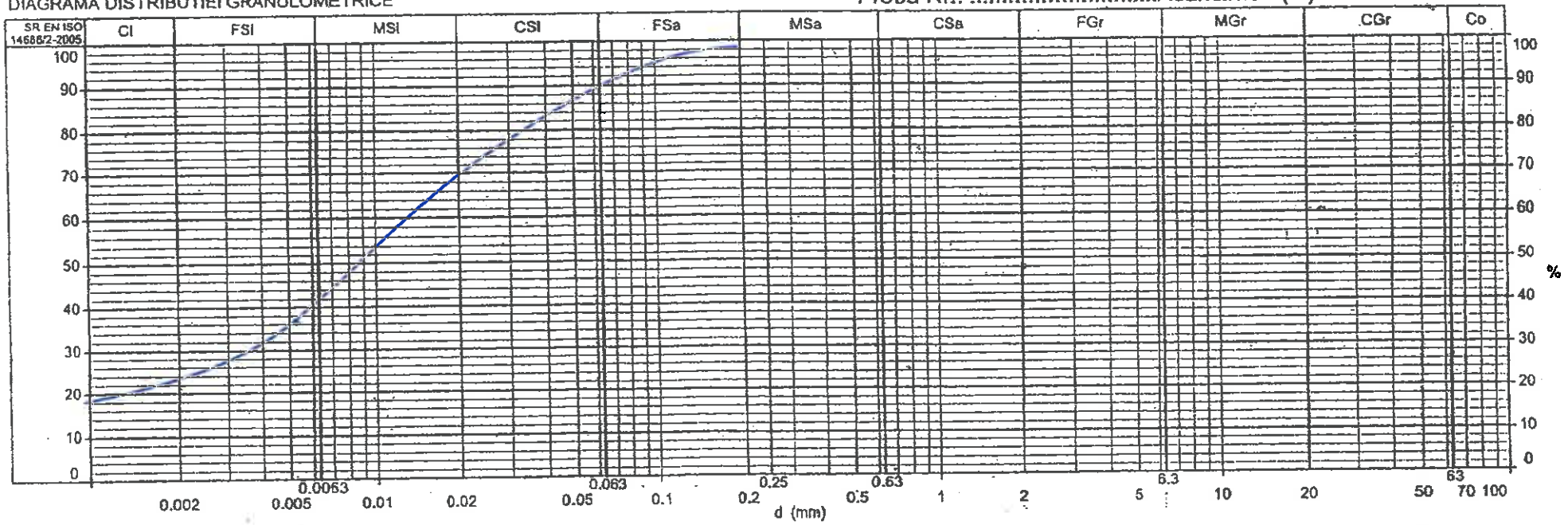
LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 349502.06.2019

Santierul: KAUFLAND BRĂILA
STR. INDUSTRIEI NR. 17

Sondaj nr. F1

Proba Nr.: ..... Adancimea (m): 2,00

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE



SR EN ISO 14688/2-2005	DENUMIRE MATERIAL - SR EN ISO 14688/2-2005: silt											
Clasificare	Argila(Cl)	Praf			Nisip			Pietris			Bolovanis (Co)	
		Fin (FSl)	Mijlociu (MSl)	Mare (CSl)	Fin (FSa)	Mijlociu (MSa)	Mare (CSa)	Mic (FGr)	Mijlociu (MGr)	Mare (CGr)		
	0.000mm 0.002mm	0.0063mm	0.02mm	0.063mm	0.2mm	0.63mm	2mm	6.3mm	20mm	63mm	200mm	
%												

STAS 1243-88	DENUMIRE MATERIAL - STAS 1243-88: Un = d_{60}/d_{10} = Argila prafoasă cafenie								
Clasificare	Argila coloidala	Argila	Praf	Nisip			Pietris		Bolovanis
				Fin	Mijlociu	Mare	Mic	Mare	
	0.000mm 0.002mm	0.005mm	0.05mm	0.25mm	0.5mm	2mm	20mm	70mm	200mm
%	24	12	51	13	—				

Data: 29 MAI 2021

Operator: MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

Verificat: .....

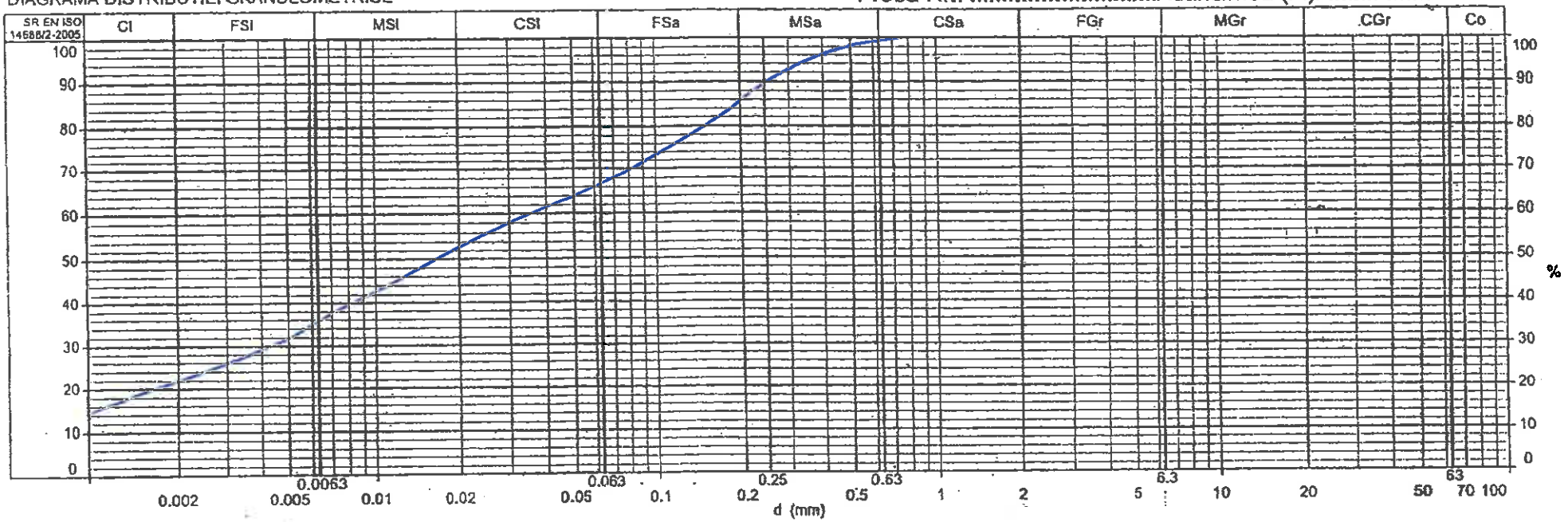
LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.05.2019

Santierul: KAUFLAND - BRĂILA
STR. INDUSTRIEI NR. 17

Sondaj nr.: F2

Proba Nr.: ..... Adancimea (m): 1,00

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE



SR EN ISO 14688/2-2005	DENUMIRE MATERIAL - SR EN ISO 14688/2-2005:											
		Praf			Nisip			Pietris			Bolovanis	
Clasificare	Argila(Cl)	Fin (FSl)	Mijlociu (MSl)	Mare (CSl)	Fin (FSa)	Mijlociu (MSa)	Mare (CSa)	Mic (FGr)	Mijlociu (MGr)	Mare (CGr)	(Co)	
	0.000mm 0.002mm	0.0063mm	0.02mm	0.063mm	0.2mm	0.63mm	2mm	6.3mm	20mm	63mm	200mm	
%												

STAS 1243-88	DENUMIRE MATERIAL - STAS 1243-88: Un = d_{60}/d_{10} =									
				Nisip			Pietris		Bolovanis	
Clasificare	Argila coloidala	Argila	Praf	Fin	Mijlociu	Mare	Mic	Mare		
	0.000mm 0.002mm	0.005mm	0.05mm	0.25mm	0.5mm	2mm	20mm	70mm	200mm	
%	22	10	32	26	8	2	—			

Data: 29. MAI 2021

Operator: MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE INCERCARI
LABORATOR G.T.E.

Verificat:

LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

KAUFLAND - BRĂILA
Șantierul STR. INDUSTRIEI NR. 17
Sondaj F2
Proba nr. .....
Adâncimea 1,00

DENSITATE
STAS 1913/3-76
UMIDITATE
STAS 1913/1-82

INDICI FIZICI

Mersul determinării			Epruveta	
			INITIAL	FINAL
Stanta nr.			7H	
Sticla de ceas nr.			A0	
Densitate schelet	ρ_s	g/cm³	2,68	
Volumul stanței	V	cm³	77,0	
Masă probă umedă + tară	m_1	g	170,14	
Masă probă uscată + tară	m_2	g	157,00	
Masă tară	m_3	g	30,00	
Masă apă liberă	$m_1 - m_2$	g	13,14	
Masă probă umedă	$m_1 - m_3$	g	140,14	
Masă probă uscată	$m_2 - m_3$	g	127,00	
Umiditate	$W = \frac{m_1 - m_2}{m_2 - m_3} \cdot 100$	%	10,3	
Densitate	$\rho = \frac{m_1 - m_3}{V}$	g/cm³	1,82	
Densitate în stare uscată	$\rho_d = \frac{m_2 - m_3}{V}$	g/cm³	1,65	
Porozitate	$n = 1 - \frac{m_2 - m_3}{V \cdot \rho_s} \cdot 100$	%	38,5	
Indicele porilor	$e = \frac{n}{100 - n}$	-	0,63	
Grad de umiditate	$S = \frac{w \cdot \rho_s}{e} \cdot \frac{1}{100}$	-	0,44	

Descrierea materialului Umplutură de argilă prăfoasă nisipoasă, tare cafenie

Data 29. MAI. 2021

Responsabil de lucrare .....

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

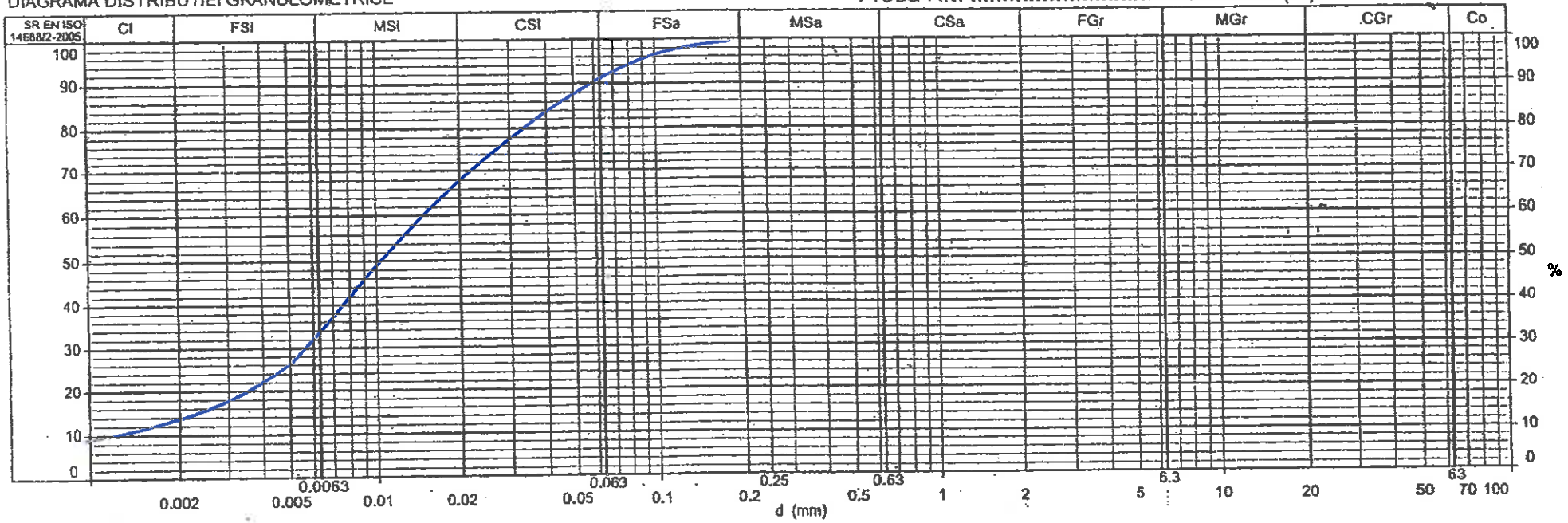
LABORATOR DE ANALIZE ŞI ÎNCERCĂRI DI CONSTRUCŢII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAŢIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

Santierul: KAUFLAND - BRAILA
STR. INDUSTRIEI NR. 17

Sondaj nr. F2

Proba Nr.: ..... Adancimea (m): 2,00

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE



SR EN ISO 14688/2-2005	DENUMIRE MATERIAL - SR EN ISO 14688/2-2005: clSi										
Clasificare	Argila(Cl)	Praf			Nisip			Pietris			Bolovanis (Co)
		Fin (FSI)	Mijlociu (MSI)	Mare (CSI)	Fin (FSa)	Mijlociu (MSa)	Mare (CSa)	Mic (FGr)	Mijlociu (MGr)	Mare (CGr)	
0.000mm	0.002mm	0.0063mm	0.02mm	0.063mm	0.2mm	0.63mm	2mm	6.3mm	20mm	63mm	200mm
%											

STAS 1243-88	DENUMIRE MATERIAL - STAS 1243-88: Praf argilos loess Un = d_{60}/d_{10} =									
Clasificare	Argila coloidala	Argila	Praf	Nisip			Pietris			Bolovanis
				Fin	Mijlociu	Mare	Mic	Mare		
0.000mm	0.002mm	0.005mm	0.05mm	0.25mm	0.5mm	2mm	20mm	70mm	200mm	
%	14	12	62	12	—					

Data: 29. MAI. 2021

Operator: [signature]

Verificat: [signature]

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

LABORATOR DE ANALIZE ŞI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCŢII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAŢIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

Sondaj nr. F2
Proba nr. .....
Adâncimea: 2,00

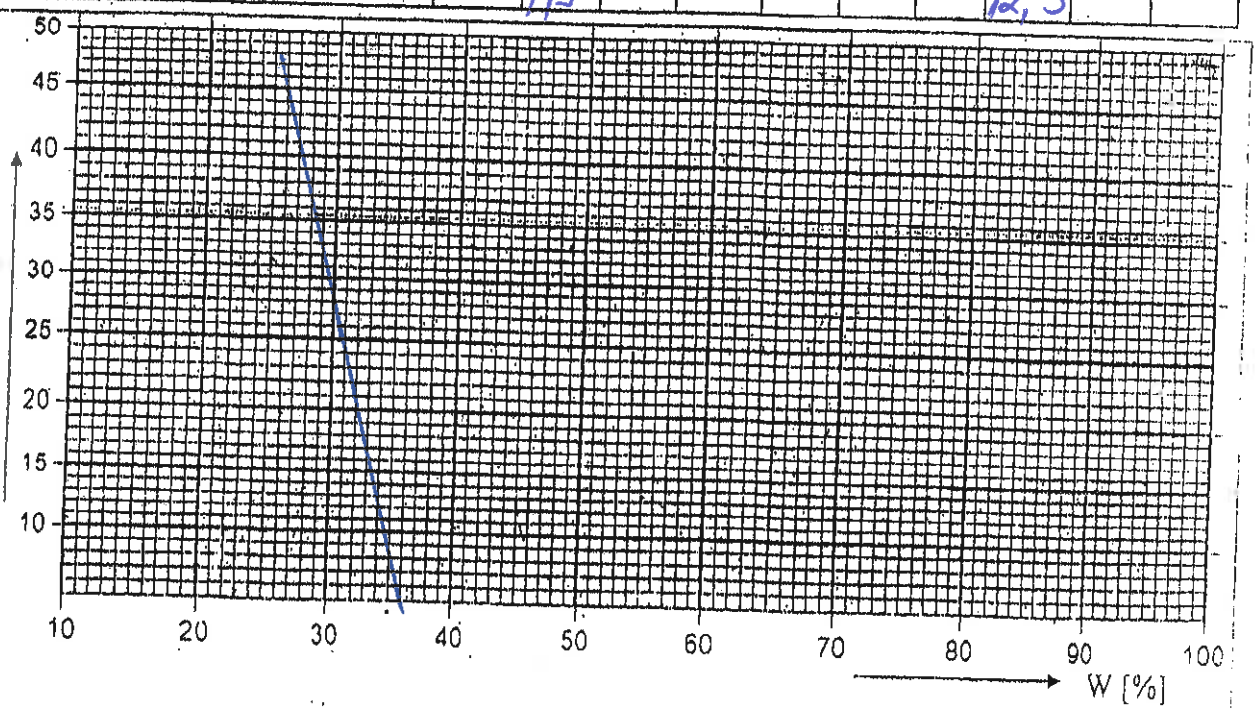
STAS 1913/4-86

ŞANTIER: KAUFLAND-BRĂILA STR. INDUSTRIEI NR. 17

LIMITE DE PLASTICITATE – UMIDITATEA NATURALA

MERSUL DETERMINĂRILOR	Umiditatea naturală w %			Limita superioară de plasticitate w_L %				Limita inferioară de plasticitate w_p %		
	1	2	3	1	2	3	4	1	2	3
Geamul nr.			A93		X5	A12		X9	C6	
Numărul de căderi N ale cupei					36	16				
Proba umedă + tara A (g)			924		3180	2191		1554	1495	
Proba uscată + tara B (g)			888		2731	1944		1510	1460	
Tara C (g)			433		1202	1163		1170	1181	
$\frac{A-B}{B-C}$			36		449	247		44	35	
			455		1529	781		340	279	
$W = \frac{A-B}{B-C} \cdot 100$ %			7,9		29,4	31,6		12,1	12,5	
W medie %		7,9						12,3		

GRAFICUL LIMITEI SUPERIOARE DE PLASTICITATE



- LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE W_L = 30,5 %
- LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE W_p = 12,3 %
- UMIDITATEA NATURALĂ W = 7,9 %
- INDICELE DE PLASTICITATE $I_p = W_L - W_p$ = 18,2 %
- INDICELE DE CONSISTENŢĂ $I_C = \frac{W_L - W}{I_p}$ = >1
- INDICELE DE LICHIDITATE $I_L = \frac{W - W_p}{I_p} = 1 - I_C$ = ...

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

Descrierea materialului	Mod de lucru: metoda cu cupa	Lucrat de:
Prof. argilos lacs galben, tare, calcar disemnat cu concrețiile și macropori	$W_p + H_2O$	Data: 29. MAI. 2021

LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

KAUFLAND - BRĂILA
Șantierul STR. INDUSTRIEI NR. 17
Sondaj F2
Proba nr. .....
Adâncimea 2,00

DENSITATE
STAS 1913/3-76
UMIDITATE
STAS 1913/1-82

INDICI FIZICI

Mersul determinării			Epruveta	
			INITIAL	FINAL
Ștanța nr.			7A	
Sticla de ceas nr.			10	
Densitate schelet	ρ_s	g/cm³	2,67	
Volumul ștanței	V	cm³	77,10	
Masă probă umedă + tară	m_1	g	154,74	
Masă probă uscată + tară	m_2	g	146,30	
Masă tară	m_3	g	30,00	
Masă apă liberă	$m_1 - m_2$	g	8,44	
Masă probă umedă	$m_1 - m_3$	g	124,74	
Masă probă uscată	$m_2 - m_3$	g	116,30	
Umiditate	$W = \frac{m_1 - m_2}{m_2 - m_3} \cdot 100$	%	7,3	
Densitate	$\rho = \frac{m_1 - m_3}{V}$	g/cm³	1,62	
Densitate în stare uscată	$\rho_d = \frac{m_2 - m_3}{V}$	g/cm³	1,51	
Porozitate	$n = 1 - \frac{m_2 - m_3}{V \cdot \rho_s} \cdot 100$	%	43,4	
Indicele porilor	$e = \frac{n}{100 - n}$	-	0,77	
Grad de umiditate	$S = \frac{w \cdot \rho_s}{e} \cdot \frac{1}{100}$	-	0,25	

Descrierea materialului Praf argilos

Data 29 MAI 2021

Responsabil de lucrare .....

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

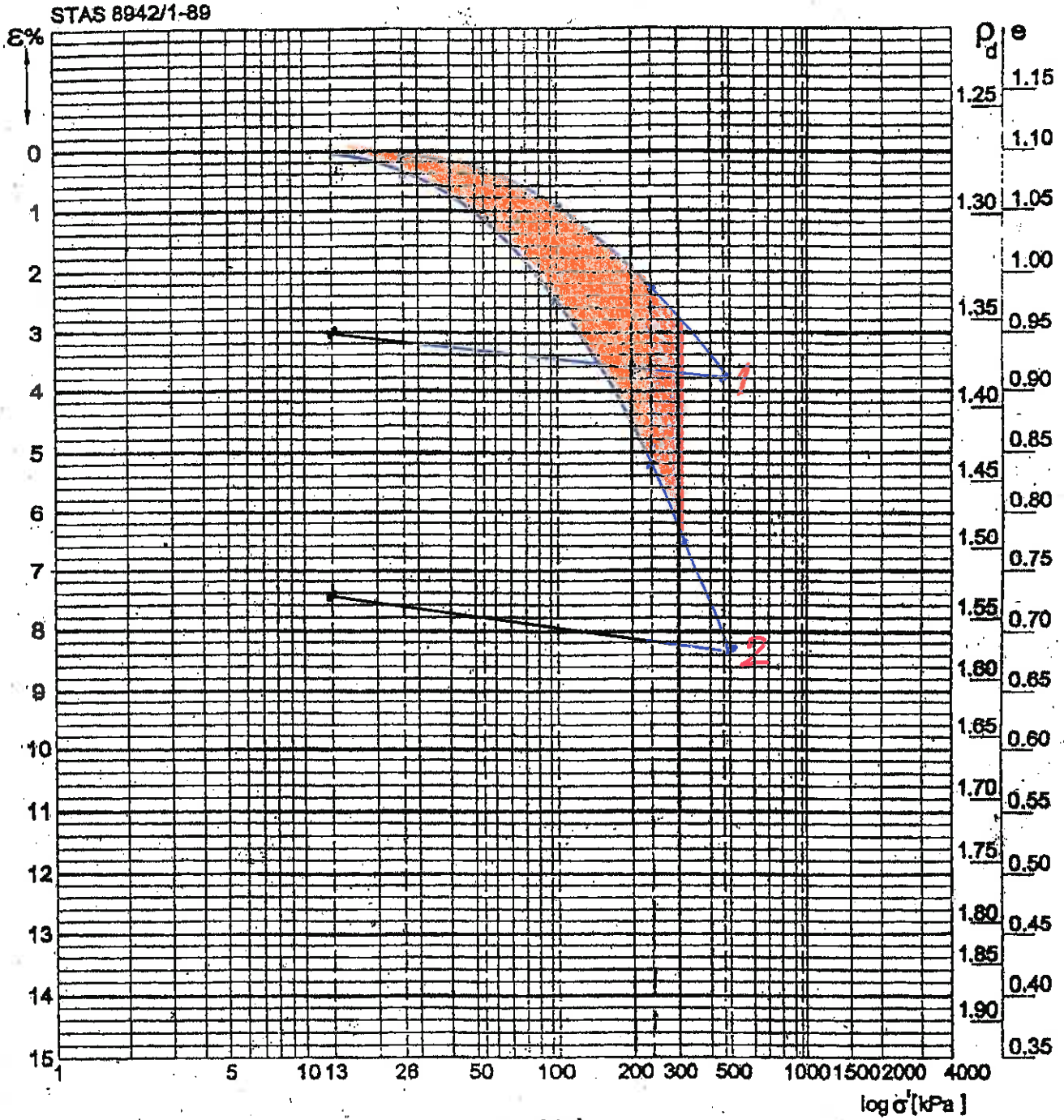
LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.05.2019

Lucrarea KAUFLAND-BRĂILA-STR. ÎNDUSTRIEI NR. 17

Foraj nr. F.2 Proba..... Adâncimea 2,00

CURBA DE COMPRESIUNE - TASARE

STAS 8942/1-89



Rezultatele incercarii $\varepsilon = f(\sigma')$

	σ' [kPa]	ε [%]	e	M [kPa]	m_v [1/kPa]	a_v [1/kPa]	C_c [%]	i_{mp} [%]
1	200	1,90		11765	$0,8 \times 10^{-4}$	$1,4 \times 10^{-4}$		
	300	2,75						
								3,55
2	200	4,50		5556	$1,8 \times 10^{-4}$	$3,2 \times 10^{-4}$		
	300	6,30						

Tipul de incercare:

1 - pe epruveta *cu umiditate naturala*

2 - pe epruveta *inundata la* 13 *kPa*

29. MAI. 2021

Data.....

Operator.....

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE INCERCARI
LABORATOR G.T.F.

Sef colectiv.....

Sef laborator.....

KAUFLAND-BRAILA

Lucrarea: STR. INDUSTRIEI NR. 17

Sondaj nr. F2

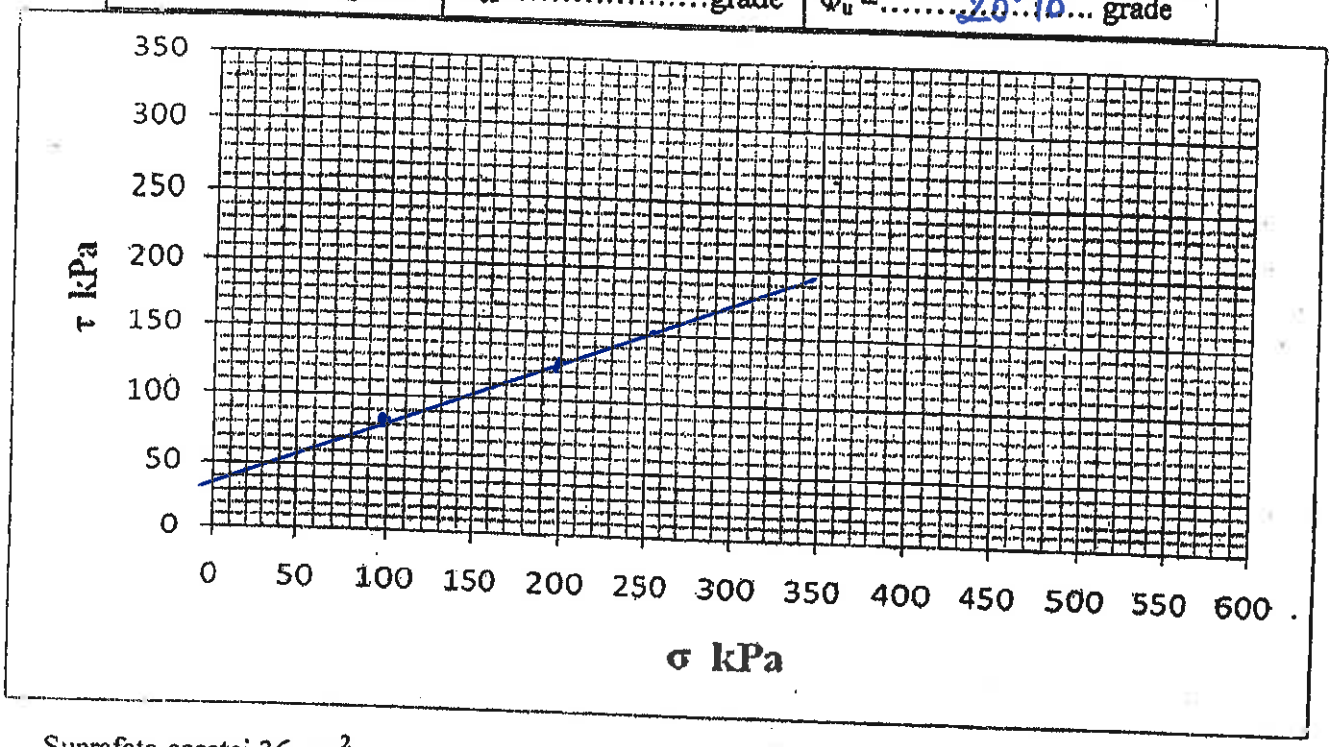
Proba nr.

Adancime (m): 2,00

LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

Incercare de forfecare directa
~~Tulburat~~ / Netulburat
STAS 1913/4-86

Consolidat drenat (CD)	Consolidat nedrenat (CU)	Neconsolidat nedrenat (UU)
C = ... kPa	C_{cu}= ..... kPa	C_u = 35 kPa
Φ' = ... grade	$Φ_{cu}$= ..... grade	$Φ_u$ = 20°10' grade



Suprafata casetei 36 cm².

Viteza de forfecare : 1 mm/min.

Caseta Nr.	σ kPa	Citire pe comparator P 1/100mm	Constanta inel C	F = PC	$τ_f$ = F/S
1.	100	15		30,00	83,3
2.	200	20		42.08	116,9
3.	300	– probă deteriorată –			

Umiditatea

Caseta Nr.	UM	1	2	3
σ	kPa	100	200	300
W	%	7.0	6.6	6.0
W	%			–

Descrierea materialului: Prof. argilos loess galben tare, culoare disemnat cu conalicule și macropori.

Responsabil de incercare: MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

Verificator: 29. MAI. 2021

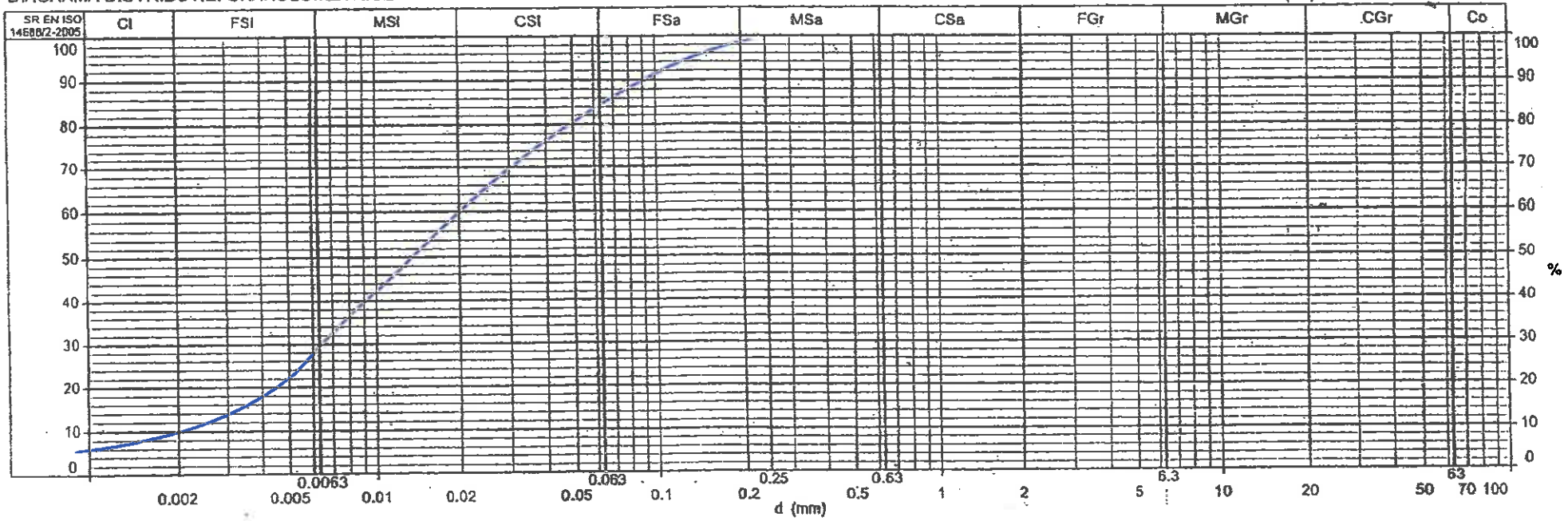
LABORATOR DE ANALIZE ŞI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCŢII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAŢIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

Santierul: KAUFLAND - BRĂILA
STR. INDUSTRIEI NR. 17

Sondaj nr. F.2

Proba Nr.: ..... Adancimea (m): 4,00

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE



SR EN ISO 14688/2-2005	DENUMIRE MATERIAL - SR EN ISO 14688/2-2005: dSi										
Clasificare	Argila(Cl)	Praf			Nisip			Pietris			Bolovanis (Co)
		Fin (FSl)	Mijlociu (MSl)	Mare (CSl)	Fin (FSa)	Mijlociu (MSa)	Mare (CSa)	Mic (FGr)	Mijlociu (MGr)	Mare (CGr)	
0.000mm	0.002mm	0.0063mm	0.02mm	0.063mm	0.2mm	0.63mm	2mm	6.3mm	20mm	63mm	200mm
%											

STAS 1243-88	DENUMIRE MATERIAL - STAS 1243-88: Un = d_{60}/d_{10} = Praf argilos nisipos galben - calcar diseminat									
Clasificare	Argila coloidala	Argila	Praf	Nisip			Pietris			Bolovanis
				Fin	Mijlociu	Mare	Mic	Mare		
0.000mm	0.002mm	0.005mm	0.05mm	0.25mm	0.5mm	2mm	20mm	70mm	200mm	
%	10	12	58	20	—					

Data: 29. MAI. 2021

Operator: [signature]

Verificat: [signature]

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3496/02.08.2019

Șantierul KAUFLAND-BRĂILA STR. INDUSTRIEI NR 17
Sondaj F2
Proba nr. 1
Adâncimea 4,00

DENSITATE
STAS 1913/3-76
UMIDITATE
STAS 1913/1-82

INDICI FIZICI

Mersul determinării			Epruveta INITIAL	Epruveta FINAL
Ștanța nr.			74	
Sticla de ceas nr.			A0	
Densitate schelet	ρ_s	g/cm³	2,67	
Volumul ștanței	V	cm³	77,0	
Masă probă umedă + tară	m_1	g	169,37	
Masă probă uscată + tară	m_2	g	153,00	
Masă tară	m_3	g	30,00	
Masă apă liberă	$m_1 - m_2$	g	16,37	
Masă probă umedă	$m_1 - m_3$	g	139,37	
Masă probă uscată	$m_2 - m_3$	g	123,00	
Umiditate	$W = \frac{m_1 - m_2}{m_2 - m_3} \cdot 100$	%	13,3	
Densitate	$\rho = \frac{m_1 - m_3}{V}$	g/cm³	1,81	
Densitate în stare uscată	$\rho_d = \frac{m_2 - m_3}{V}$	g/cm³	1,60	
Porozitate	$n = 1 - \frac{m_2 - m_3}{V \cdot \rho_s} \cdot 100$	%	40,2	
Indicele porilor	$e = \frac{n}{100 - n}$	-	0,67	
Grad de umiditate	$S = \frac{w \cdot \rho_s}{e} \cdot \frac{1}{100}$	-	0,53	

Descrierea materialului Prof argilos nisipos galben nórtos, calcar diseminat

Data 29. MAI. 2021

Responsabil de lucrare

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

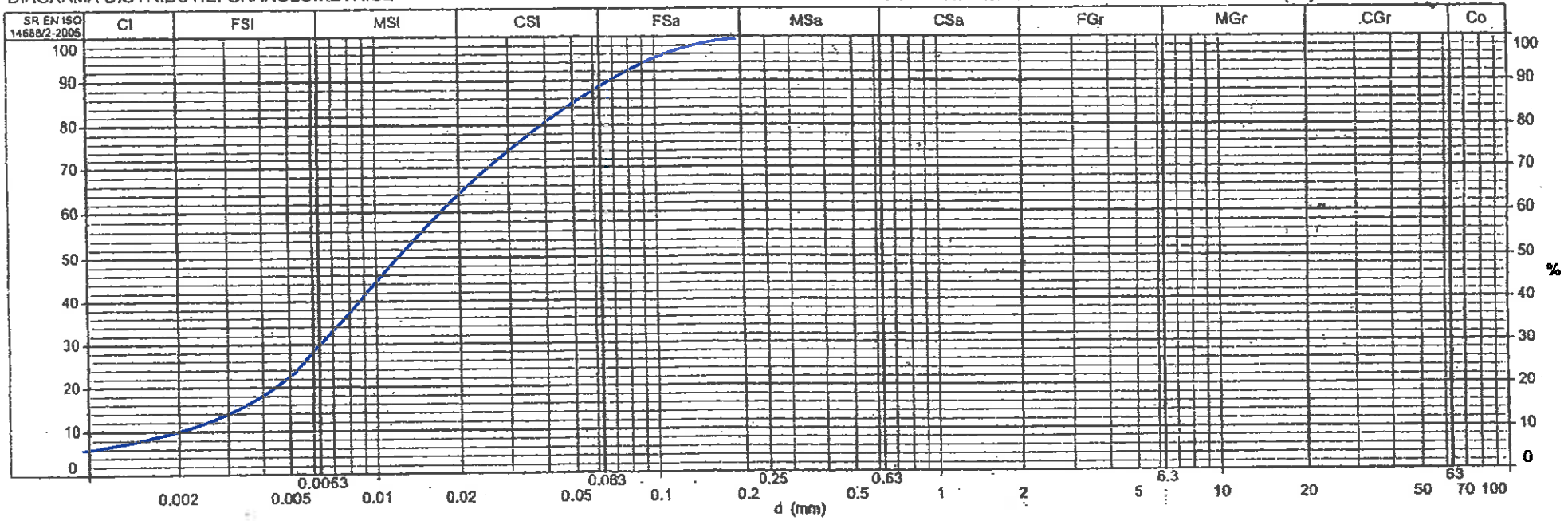
LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 349602.06.2019

Santierul: KAUFLAND - BRĂILA
STR. INDUSTRIEI NR. 14

Sondaj nr. F2

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE

Proba Nr.: ..... Adancimea (m): 6,00



SR EN ISO 14688/2-2005	DENUMIRE MATERIAL - SR EN ISO 14688/2-2005: dSi											
Clasificare	Argila(Cl)	Praf			Nisip			Pietris			Bolovanis (Co)	
		Fin (FSl)	Mijlociu (MSl)	Mare (CSl)	Fin (FSa)	Mijlociu (MSa)	Mare (CSa)	Mic (FGr)	Mijlociu (MGr)	Mare (CGr)		
	0.000mm 0.002mm	0.0063mm	0.02mm		0.063mm	0.2mm	0.63mm	2mm	6.3mm	20mm	63mm	200mm
%												

STAS 1243-88	DENUMIRE MATERIAL - STAS 1243-88: Un = d_{60}/d_{10} = Praf argilos galben, colcar diseminat									
Clasificare	Argila coloidala	Argila	Praf	Nisip			Pietris		Bolovanis	
				Fin	Mijlociu	Mare	Mic	Mare		
	0.000mm 0.002mm	0.005mm	0.05mm	0.25mm	0.5mm	2mm	20mm	70mm	200mm	
%	10	13	62	15	—					

Data: 29 MAI 2021

Operator: .....

Verificat: .....

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

KAUFLAND - BRĂILA

LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3496/02.08.2019

Șantierul STR. INDUSTRIEI NR. 17
Sondaj F2
Proba nr.
Adâncimea 6,00

DENSITATE
STAS 1913/3-76
UMIDITATE
STAS 1913/1-82

INDICI FIZICI

Mersul determinării			Epruveta INITIAL	Epruveta FINAL
Ștanța nr.			74	
Sticla de ceas nr.			40	
Densitate schelet	ρ_s	g/cm³	2,67	
Volumul ștanței	V	cm³	77,0	
Masă probă umedă + tară	m_1	g	180,15	
Masă probă uscată + tară	m_2	g	150,30	
Masă tară	m_3	g	30,00	
Masă apă liberă	$m_1 - m_2$	g	29,85	
Masă probă umedă	$m_1 - m_3$	g	150,15	
Masă probă uscată	$m_2 - m_3$	g	120,30	
Umiditate	$W = \frac{m_1 - m_2}{m_2 - m_3} \cdot 100$	%	24,8	
Densitate	$\rho = \frac{m_1 - m_3}{V}$	g/cm³	1,95	
Densitate în stare uscată	$\rho_d = \frac{m_2 - m_3}{V}$	g/cm³	1,56	
Porozitate	$n = 1 - \frac{m_2 - m_3}{V \cdot \rho_s} \cdot 100$	%	41,5	
Indicele porilor	$e = \frac{n}{100 - n}$	-	0,71	
Grad de umiditate	$S = \frac{w \cdot \rho_s}{e} \cdot \frac{1}{100}$	-	0,93	

Descrierea materialului Prof argilos, galben moale, calcar discriminat

Data 29. MAI. 2021

Responsabil de lucrare

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

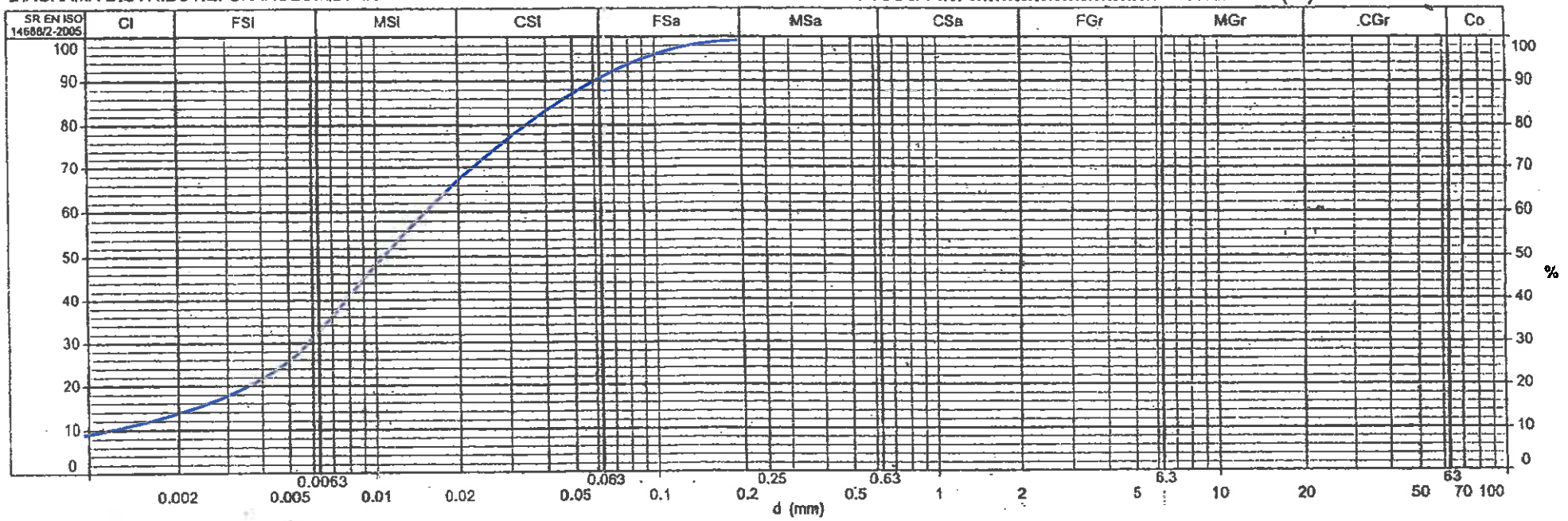
LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

Santierul: KAUFLAND - BRĂILA
STR. INDUSTRIEI NR. 17

Sondaj nr. F4

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE

Proba Nr.: ..... Adancimea (m): 2,00



SR EN ISO 14688/2-2005	DENUMIRE MATERIAL - SR EN ISO 14688/2-2005: cl SI											
Clasificare	Argila(Cl)	Praf			Nisip			Pietris			Bolovanis (Co)	
		Fin (FSl)	Mijlociu (MSl)	Mare (CSl)	Fin (FSa)	Mijlociu (MSa)	Mare (CSa)	Mic (FGr)	Mijlociu (MGr)	Mare (CGr)		
	0.000mm 0.002mm	0.0063mm	0.02mm		0.063mm	0.2mm	0.63mm	2mm	6.3mm	20mm	63mm	200mm
%												

STAS 1243-88	DENUMIRE MATERIAL - STAS 1243-88: Un = d_{60}/d_{10} = Praf argilos loessoid galben, calcar									
Clasificare	Argila coloidala	Argila	Praf	Nisip			Pietris		Bolovanis	
				Fin	Mijlociu	Mare	Mic	Mare		
	0.000mm 0.002mm	0.005mm	0.05mm	0.25mm	0.5mm	2mm	20mm	70mm	200mm	
%	14	12	61	13	—					

Data: 29. MAI. 2021

Operator: .....

Verificat: .....

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

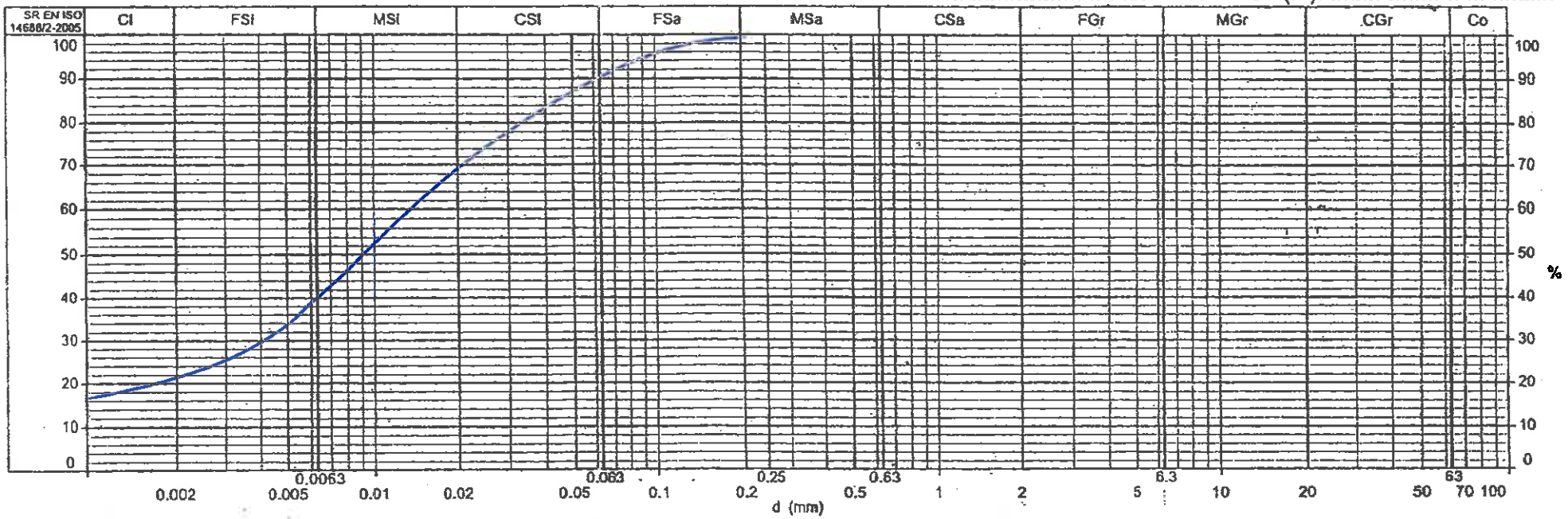
LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI IN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

Santierul: KAUFLAND - BRĂILA
STR. INDUSTRIEI NR. 17

Sondaj nr. F5

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE

Proba Nr.: ..... Adancimea (m): 1,00



SR EN ISO 14688/2-2005	DENUMIRE MATERIAL - SR EN ISO 14688/2-2005:											
Clasificare	Argila(Cl)	Praf			Nisip			Pietris			Bolovanis	
		Fin (FSl)	Mijlociu (MSl)	Mare (CSl)	Fin (FSa)	Mijlociu (MSa)	Mare (CSa)	Mic (FGr)	Mijlociu (MGr)	Mare (CGr)	(Co)	
0.000mm	0.002mm	0.0063mm	0.02mm	0.063mm	0.2mm	0.63mm	2mm	6.3mm	20mm	63mm	200mm	
%												

STAS 1243-88	DENUMIRE MATERIAL - STAS 1243-88: Un = d_{60}/d_{10} =										
Clasificare	Argila coloidala	Argila	Praf	Nisip			Pietris		Bolovanis		
				Fin	Mijlociu	Mare	Mic	Mare			
0.000mm	0.002mm	0.005mm	0.05mm	0.25mm	0.5mm	2mm	20mm	70mm	200mm		
%	22	12	53	13	—						

Data: 29 MAI 2021

Operator: .....

Verificat: .....

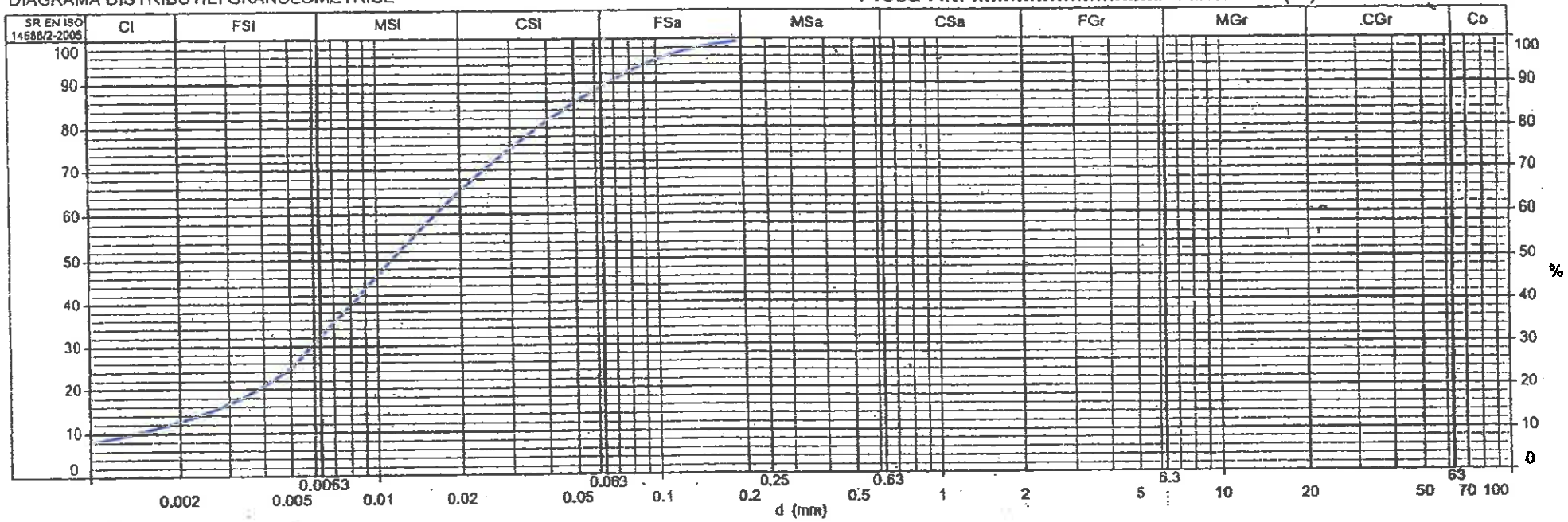
MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

Santierul: KAUFLAND - BRĂILA
STR. INDUSTRIEI NR. 17
Sondaj nr. F5

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE

Proba Nr.: ..... Adancimea (m): 2,00



SR EN ISO 14688/2-2005	DENUMIRE MATERIAL - SR EN ISO 14688/2-2005: c/Si											
Clasificare	Argila(Cl)	Praf			Nisip			Pietris			Bolovanis (Co)	
		Fin (FSl)	Mijlociu (MSl)	Mare (CSl)	Fin (FSa)	Mijlociu (MSa)	Mare (CSa)	Mic (FGr)	Mijlociu (MGr)	Mare (CGr)		
	0.000mm 0.002mm	0.0063mm	0.02mm		0.063mm	0.2mm	0.63mm	2mm	6.3mm	20mm	63mm	200mm
%												

STAS 1243-88	DENUMIRE MATERIAL - STAS 1243-88: Praf argilos bassaid Un = d_{60}/d_{10} =									
Clasificare	Argila coloidala	Argila	Praf	Nisip			Pietris		Bolovanis	
				Fin	Mijlociu	Mare	Mic	Mare		
	0.000mm 0.002mm	0.005mm	0.05min	0.25mm	0.5mm	2mm	20mm	70mm	200mm	
%	12	13	61	14						

Data: 29 MAI 2021

Operator: .....

Verificat: .....

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

LABORATOR DE ANALIZE ŞI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCŢII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAŢIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

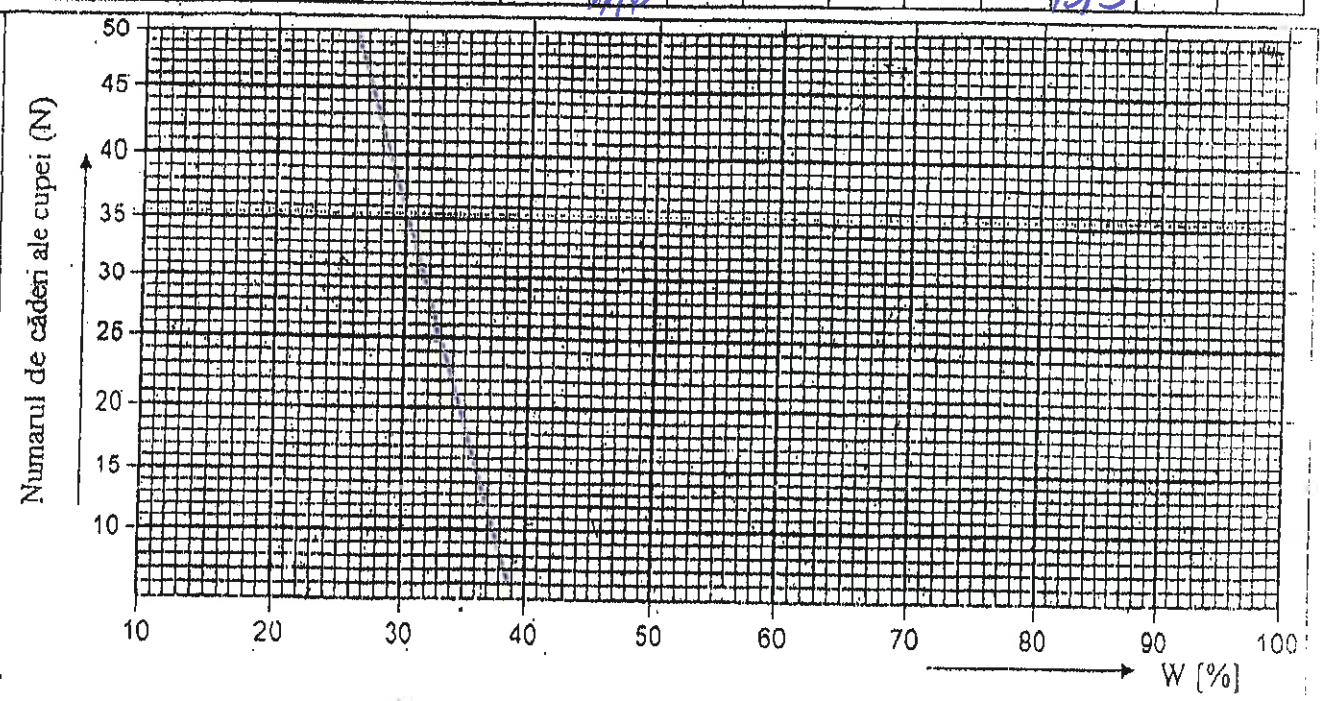
Sondaj nr. F5
Proba nr. 2
Adâncimea: 2,00
STAS 1913/4-86

ŞANTIER: KAUFLAND - BRĂILA STR. ÎNDUSTRIEI NR. 17

LIMITE DE PLASTICITATE – UMIDITATEA NATURALA

MERSUL DETERMINĂRILOR	Umiditatea naturală w %			Limita superioară de plasticitate w_L %				Limita inferioară de plasticitate w_P %		
	1	2	3	1	2	3	4	1	2	3
Geamul nr.			E21		F84	A1		J11	M1	
Numărul de căderi N ale cupei					30	13				
Proba umedă + tara A (g)			1500		2266	2385		1512	1454	
Proba uscată + tara B (g)			1386		1912	2074		1472	1422	
Tara C (g)			402		751	1154		1176	1180	
$A-B$			114		354	311		40	32	
$B-C$			984		1161	920		296	242	
$W = \frac{A-B}{B-C} \cdot 100$ %			11,6		30,5	33,8		13,5	13,2	
W medie %		11,6						13,3		

GRAFICUL LIMITEI SUPERIOARE DE PLASTICITATE



- LIMITA SUPERIOARĂ DE PLASTICITATE W_L = 32,1 %
- LIMITA INFERIOARĂ DE PLASTICITATE W_P = 13,3 %
- UMIDITATEA NATURALĂ W = 11,6 %
- INDICELE DE PLASTICITATE $I_P = W_L - W_P$ = 18,8 %
- INDICELE DE CONSISTENŢĂ $I_C = \frac{W_L - W}{I_P}$ = >1
- INDICELE DE LICHIDITATE $I_L = \frac{W - W_P}{I_P} = 1 - I_C$ = ...

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

Descrierea materialului	Mod de lucru: metoda cu cupa	Lucrat de:
Prof argilos lassaiat galben-cafeniu tare, calcar diseminat macroporic.	$W_P + H_2O$	Data: 29. MAI. 2021

LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3496/02.08.2019

KAUFLAND-BRĂILA
Șantierul STR. INDUSTRIEI NR. 14
Sondaj F.5
Proba nr. .....
Adâncimea 2,00

DENSITATE
STAS 1913/3-76
UMIDITATE
STAS 1913/1-82

INDICI FIZICI

Mersul determinării			Epruveta	
			INITIAL	FINAL
Ștanța nr.			74	
Sticla de ceas nr.			40	
Densitate schelet	ρ_s	g/cm³	2,67	
Volumul ștanței	V	cm³	77,10	
Masă probă umedă + tară	m_1	g	157,82	
Masă probă uscată + tară	m_2	g	145,00	
Masă tară	m_3	g	30,00	
Masă apă liberă	$m_1 - m_2$	g	12,82	
Masă probă umedă	$m_1 - m_3$	g	127,82	
Masă probă uscată	$m_2 - m_3$	g	115,00	
Umiditate	$W = \frac{m_1 - m_2}{m_2 - m_3} \cdot 100$	%	11,1	
Densitate	$\rho = \frac{m_1 - m_3}{V}$	g/cm³	1,66	
Densitate în stare uscată	$\rho_d = \frac{m_2 - m_3}{V}$	g/cm³	1,49	
Porozitate	$n = 1 - \frac{m_2 - m_3}{V \cdot \rho_s} \cdot 100$	%	44,1	
Indicele porilor	$e = \frac{n}{100 - n}$	-	0,79	
Grad de umiditate	$S = \frac{w \cdot \rho_s}{e} \cdot \frac{1}{100}$	-	0,37	

Descrierea materialului Praf argilos loessoid

Data 29. MAI. 2021

Responsabil de lucrare .....

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

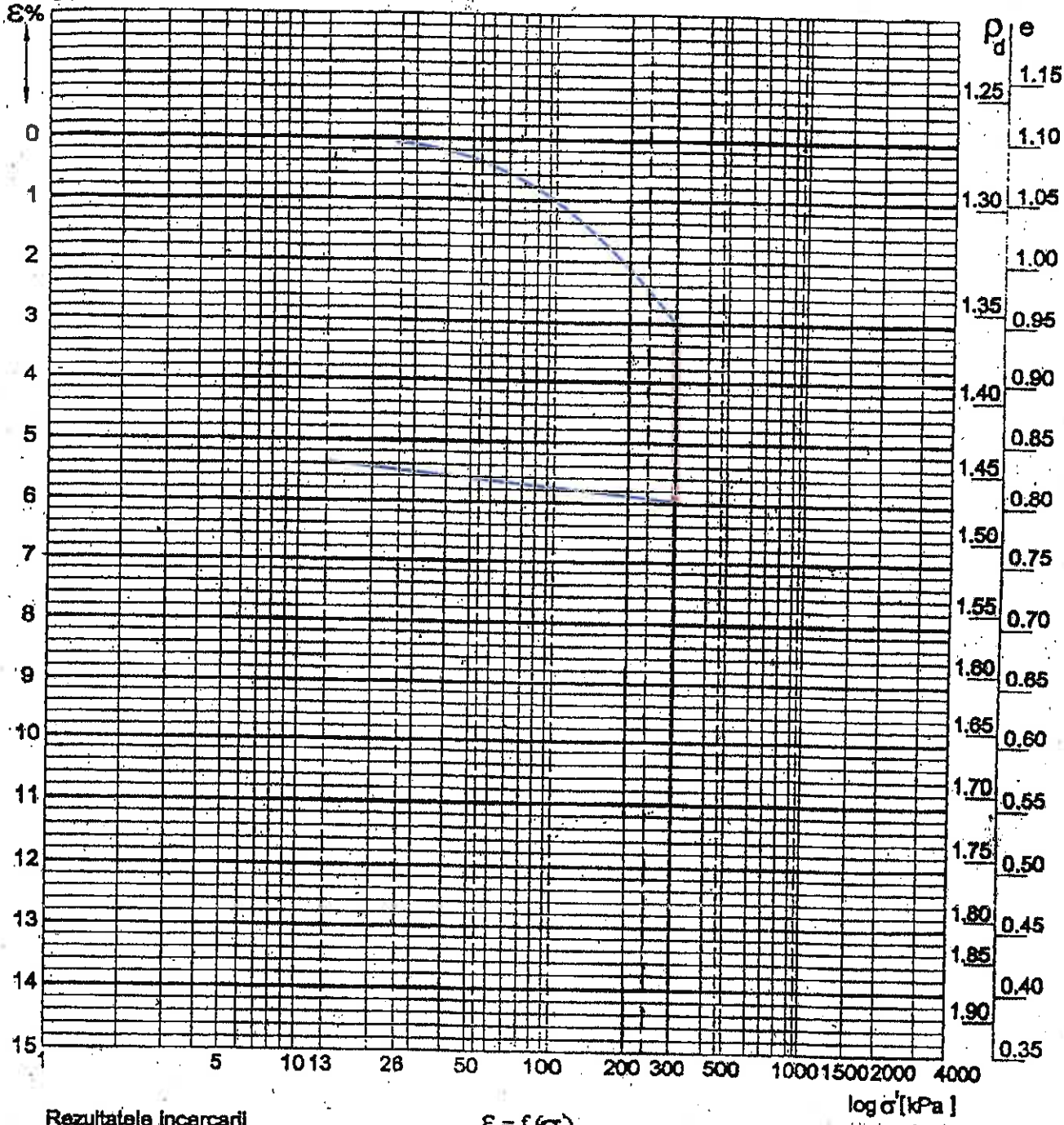
LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

Lucrarea KAUFLAND-BRĂILA-STR. INDUSTRIEI NR. 17

Foraj nr. F7 Proba..... Adâncimea 2,00

CURBA DE COMPRESIUNE - TASARE

STAS 8942/1-89



Rezultatele incercarii $\varepsilon = f(\sigma')$

σ' [kPa]	ε [%]	e	M [kPa]	m_v [1/kPa]	a_v [1/kPa]	C_c [%]	i_{mp} [%]
200	2,10		11111	$0,9 \times 10^{-4}$	$1,6 \times 10^{-4}$		
300	3,00						
300	5,95						2,95

Tipul de incercare:

- pe epruveta *cu umiditate naturala*
- pe epruveta *inundata la* 300 kPa

Data 29. MAI. 2021

Operator

Sef colectiv

Sef laborator

MARIAN IVAN

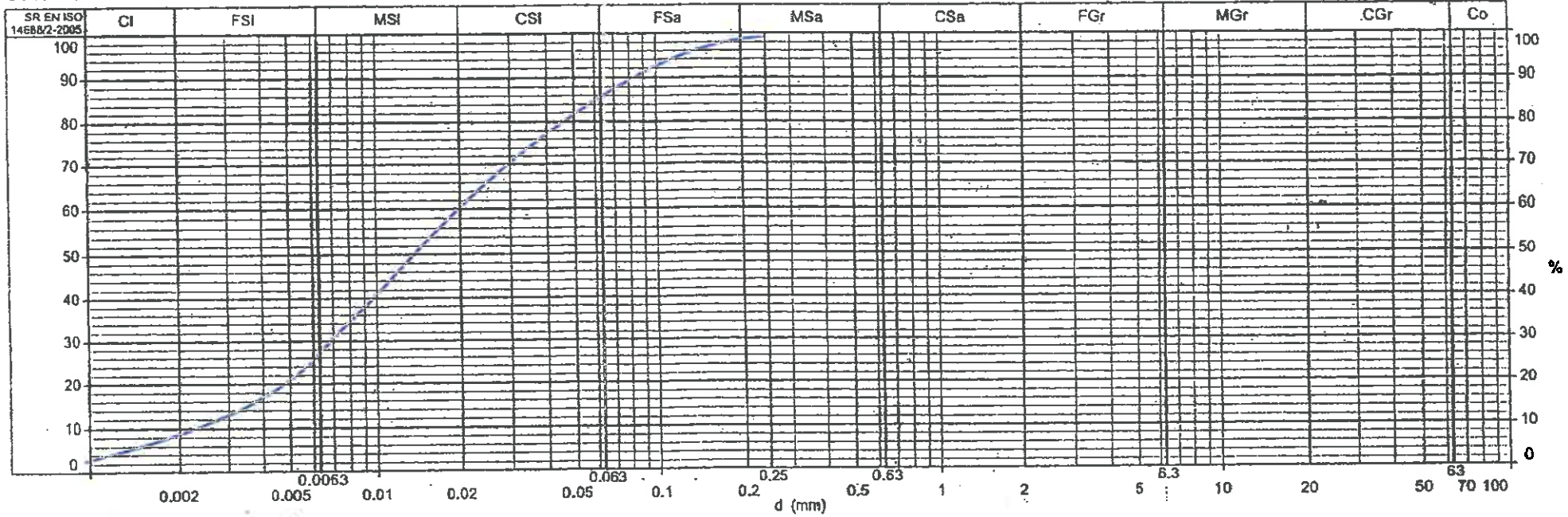
LABORATOR DE ANALIZE ŞI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCŢII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAŢIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

Santierul: KAUFLAND - BRĂILA
STR. INDUSTRIEI NR. 17

Sondaj nr. F5

Proba Nr.: ..... Adancimea (m): 4,00

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE



SR EN ISO 14688/2-2005	DENUMIRE MATERIAL - SR EN ISO 14688/2-2005: c/Si										
Clasificare	Argila(Cl)	Praf			Nisip			Pietris			Bolovanis
		Fin (FSI)	Mijloclu (MSI)	Mare (CSI)	Fin (FSa)	Mijloclu (MSa)	Mare (CSa)	Mic (FGr)	Mijloclu (MGr)	Mare (CGr)	(Co)
0.000mm	0.002mm	0.0063mm	0.02mm	0.063mm	0.2mm	0.63mm	2mm	6.3mm	20mm	63mm	200mm
%											

STAS 1243-88	DENUMIRE MATERIAL - STAS 1243-88: Un = d_{60}/d_{10} = Praf argilos nisipos galben, calcar diseminat macroporic									
Clasificare	Argila coloidala	Argila	Praf	Nisip			Pietris			Bolovanis
				Fin	Mijloclu	Mare	Mic	Mare		
0.000mm	0.002mm	0.005mm	0.05mm	0.25mm	0.5mm	2mm	20mm	70mm	200mm	
%	9	12	61	18	–					

Data: 29. MAI. 2021

Operator: [signature]

Verificat: [signature]

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCȚII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAȚIE LABORATOR GRAD II NR. 3496/02.08.2019

KAUFLAND - BRĂILA

Șantierul STR. INDUSTRIEI NR. 17
Sondaj F5
Proba nr. .....
Adâncimea 4,00

DENSITATE
STAS 1913/3-76
UMIDITATE
STAS 1913/1-82

INDICI FIZICI

Mersul determinării			Epruveta	
			INITIAL	FINAL
Stanța nr.			77	
Sticla de ceas nr.			80	
Densitate schelet	ρ_s	g/cm³	2,67	
Volumul stanței	V	cm³	77,10	
Masă probă umedă + tară	m_1	g	168,60	
Masă probă uscată + tară	m_2	g	150,20	
Masă tară	m_3	g	30,00	
Masă apă liberă	$m_1 - m_2$	g	18,40	
Masă probă umedă	$m_1 - m_3$	g	138,60	
Masă probă uscată	$m_2 - m_3$	g	120,20	
Umiditate	$W = \frac{m_1 - m_2}{m_2 - m_3} \cdot 100$	%	15,3	
Densitate	$\rho = \frac{m_1 - m_3}{V}$	g/cm³	1,80	
Densitate în stare uscată	$\rho_d = \frac{m_2 - m_3}{V}$	g/cm³	1,56	
Porozitate	$n = 1 - \frac{m_2 - m_3}{V \cdot \rho_s} \cdot 100$	%	41,5	
Indicele porilor	$e = \frac{n}{100 - n}$	-	0,71	
Grad de umiditate	$S = \frac{w \cdot \rho_s}{e} \cdot \frac{1}{100}$	-	0,57	

Descrierea materialului Praf argilos nisipos galben, vârtos, calcar
eliminat macroporic

Data 29. MAI. 2021

Responsabil de lucrare .....

MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

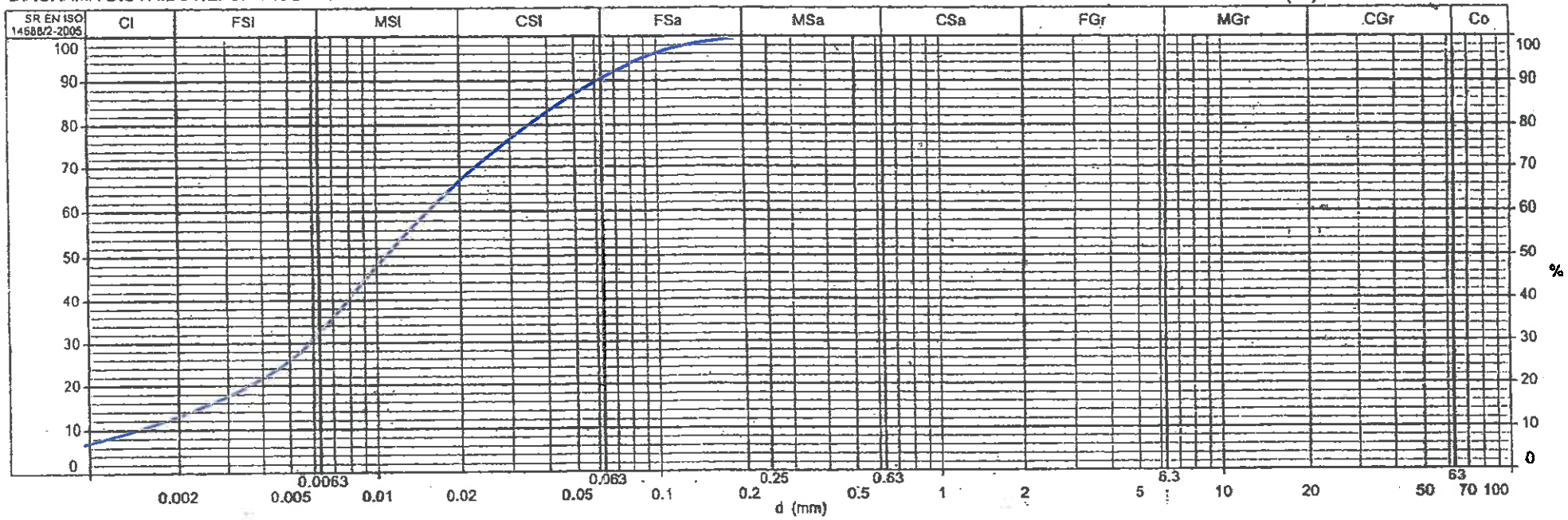
LABORATOR DE ANALIZE ŞI ÎNCERCĂRI ÎN CONSTRUCŢII
GEOCON LABORATORY
AUTORIZAŢIE LABORATOR GRAD II NR. 3495/02.08.2019

Santierul: KAUFLAND - BRĂILA
STR. INDUSTRIEI NR. 17

Sondaj nr. F5

Proba Nr.: ..... Adancimea (m): 5,00

DIAGRAMA DISTRIBUTIEI GRANULOMETRICE



SR EN ISO 14688/2-2005	DENUMIRE MATERIAL - SR EN ISO 14688/2-2005: clSi										
Clasificare	Argila(Cl)	Praf			Nisip			Pietris			Bolovanis
		Fin (FSi)	Mijlociu (MSi)	Mare (CSi)	Fin (FSa)	Mijlociu (MSa)	Mare (CSa)	Mic (FGr)	Mijlociu (MGr)	Mare (CGr)	(Co)
0.000mm	0.002mm	0.0063mm	0.02mm	0.063mm	0.2mm	0.63mm	2mm	6.3mm	20mm	63mm	200mm
%											

STAS 1243-88	DENUMIRE MATERIAL - STAS 1243-88: Praf argilos galben, calcar diseminat. Un = d_{60}/d_{10} =								
Clasificare	Argila coloidala	Argila	Praf	Nisip			Pietris		Bolovanis
				Fin	Mijlociu	Mare	Mic	Mare	
0.000mm	0.002mm	0.005mm	0.05mm	0.25mm	0.5mm	2mm	20mm	70mm	200mm
%	13	13	61	13	–				

Data: 29. MAI. 2021

Operator: [signature]

Verificat: [signature]

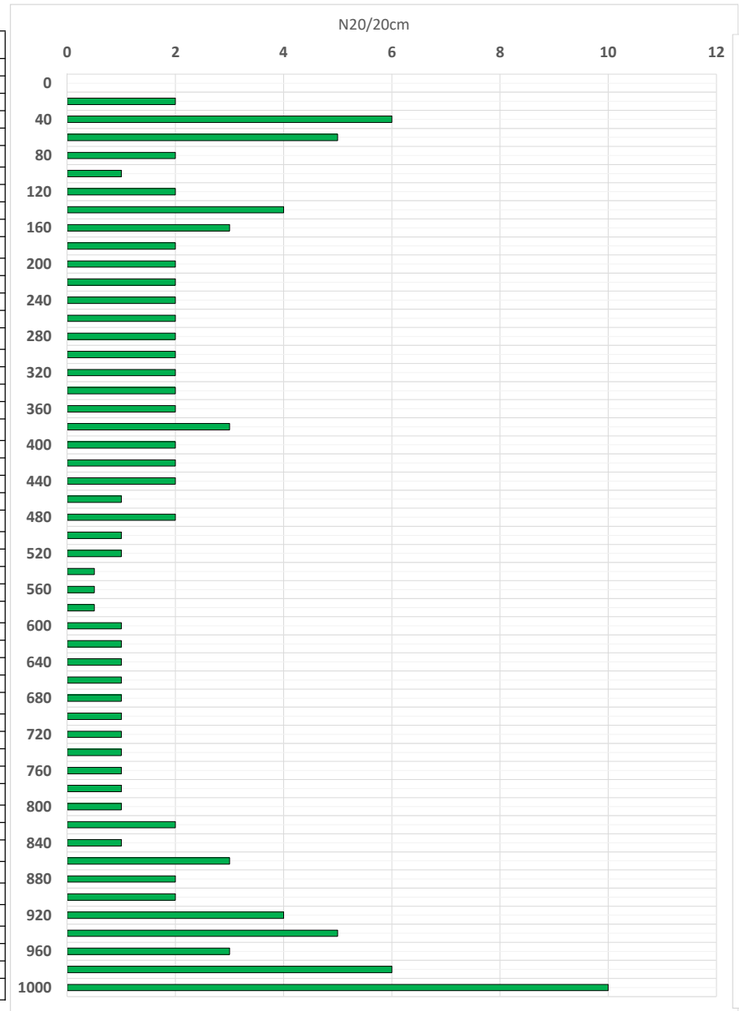
MARIAN IVAN
RESPONSABIL DE ÎNCERCĂRI
LABORATOR G.T.F.

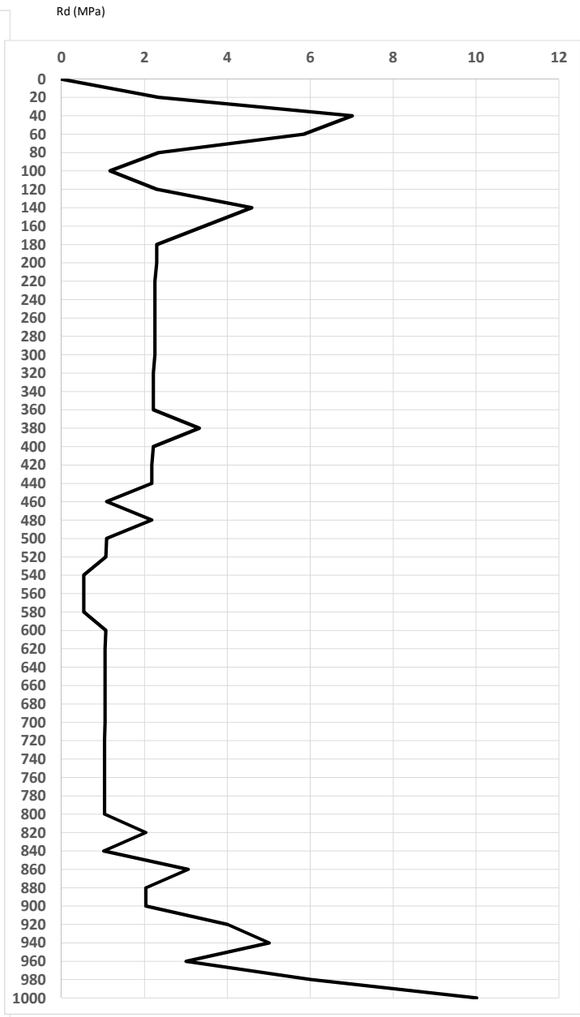
S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.
Sediul: Str. Rudului, Nr. 14A, Ploiești,
RO 17051017;
COD CAEN 1812
e-mail: office@hausplan.ro

PENETRARE DINAMICA FORAJ F8

Investigatii geotehnice in-situ	Caracteristicile principale de încercare
Obiectiv: construire imobil parter inalt, cu functiune mixta respectiv industrie si comert Amplasament: Strada Industriilor, Braila Beneficiar:S.C. ALLIED ENGINEERS GRUP Tip test: penetrare dinamica super grea (PDSG)	Greutate ciocan: 63.5kg Înălțime de cădere a ciocanului: 750mm Unghi deschidere con: 90 gr. Arie bază con: 20 cm^2 Greutate tije: 6kg/m Diametru exterior tijă: 32mm Lungime tijă: 1m

Adâncime (cm)	Nr. lovituri (N20/20cm)	R_d (MPa)
0		0
20	2	2.34
40	6	7.01
60	5	5.84
80	2	2.34
100	1	1.17
120	2	2.29
140	4	4.59
160	3	3.44
180	2	2.29
200	2	2.29
220	2	2.25
240	2	2.25
260	2	2.25
280	2	2.25
300	2	2.25
320	2	2.21
340	2	2.21
360	2	2.21
380	3	3.32
400	2	2.21
420	2	2.18
440	2	2.18
460	1	1.09
480	2	2.18
500	1	1.09
520	1	1.07
540	0.5	0.53
560	0.5	0.53
580	0.5	0.53
600	1	1.07
620	1	1.05
640	1	1.05
660	1	1.05
680	1	1.05
700	1	1.05
720	1	1.03
740	1	1.03
760	1	1.03
780	1	1.03
800	1	1.03
820	2	2.04
840	1	1.02
860	3	3.05
880	2	2.04
900	2	2.04
920	4	4.01
940	5	5.01
960	3	3.00
980	6	6.01
1000	10	10.01





Data,
iunie 2021

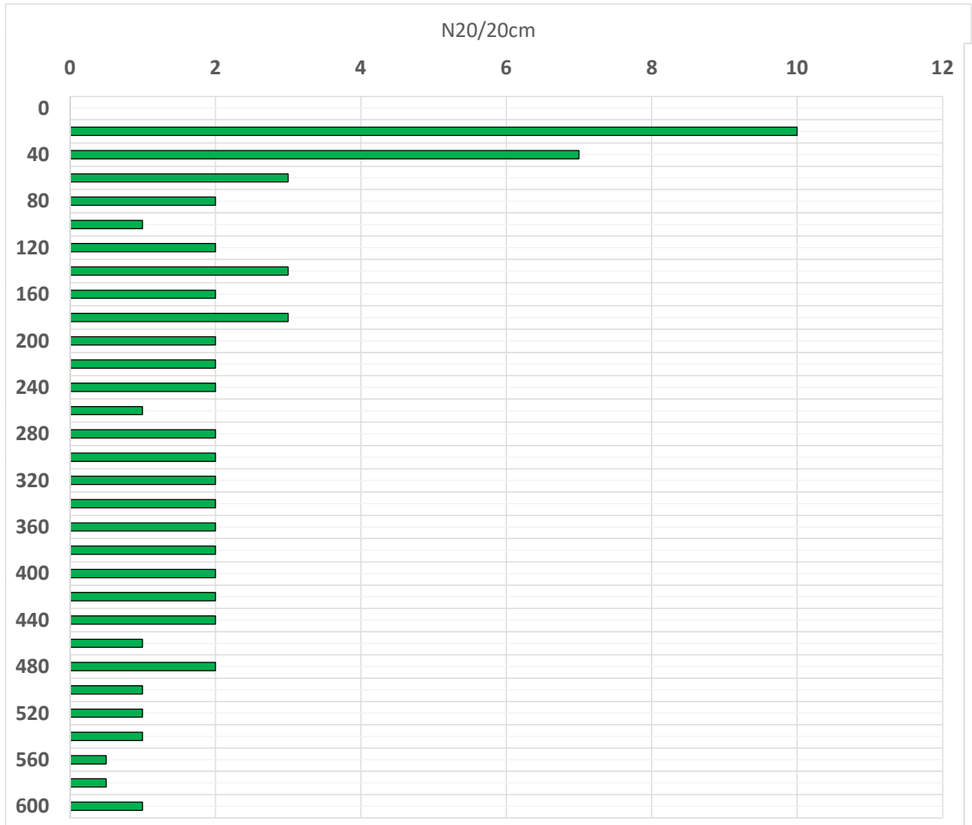
Intocmit,
ing. Dipl. Maria Chelu

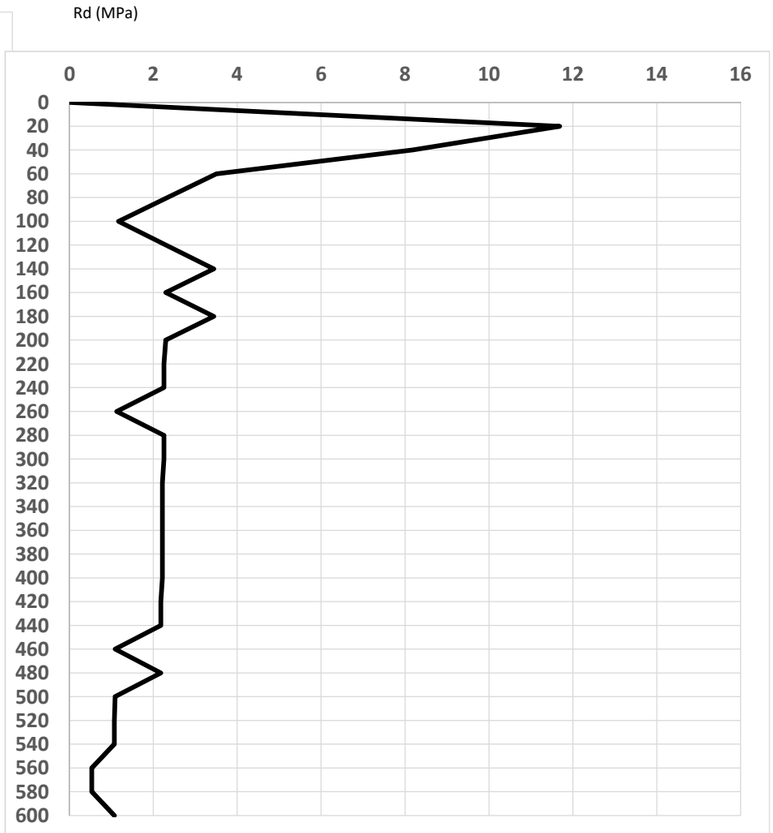
S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.
Sediul: Str. Rudului, Nr. 14A, Ploiești,
RO 17051017;
COD CAEN 1812
e-mail: office@hausplan.ro

PENETRARE DINAMICA FORAJ F10

Investigatii geotehnice in-situ	**Caracteristicile principale de încercare**
Obiectiv: construire imobil parter inalt, cu functiune mixta respectiv industrie si comert Amplasament: Strada Industriilor, Braila Beneficiar:S.C. ALLIED ENGINEERS GRUP Tip test: penetrare dinamica super grea (PDSG)	Greutate ciocan: 63.5kg Înălțime de cădere a ciocanului: 750mm Unghi deschidere con: 90 gr. Arie bază con: 20 cm^2 Greutate tije: 6kg/m Diametru exterior tijă: 32mm Lungime tijă: 1m

Adâncime (cm)	Nr. lovituri (N20/20cm)	R_d (MPa)
0		0
20	10	11.69
40	7	8.18
60	3	3.51
80	2	2.34
100	1	1.17
120	2	2.29
140	3	3.44
160	2	2.29
180	3	3.44
200	2	2.29
220	2	2.25
240	2	2.25
260	1	1.13
280	2	2.25
300	2	2.25
320	2	2.21
340	2	2.21
360	2	2.21
380	2	2.21
400	2	2.21
420	2	2.18
440	2	2.18
460	1	1.09
480	2	2.18
500	1	1.09
520	1	1.07
540	1	1.07
560	0.5	0.53
580	0.5	0.53
600	1	1.07





Data,
iunie 2021

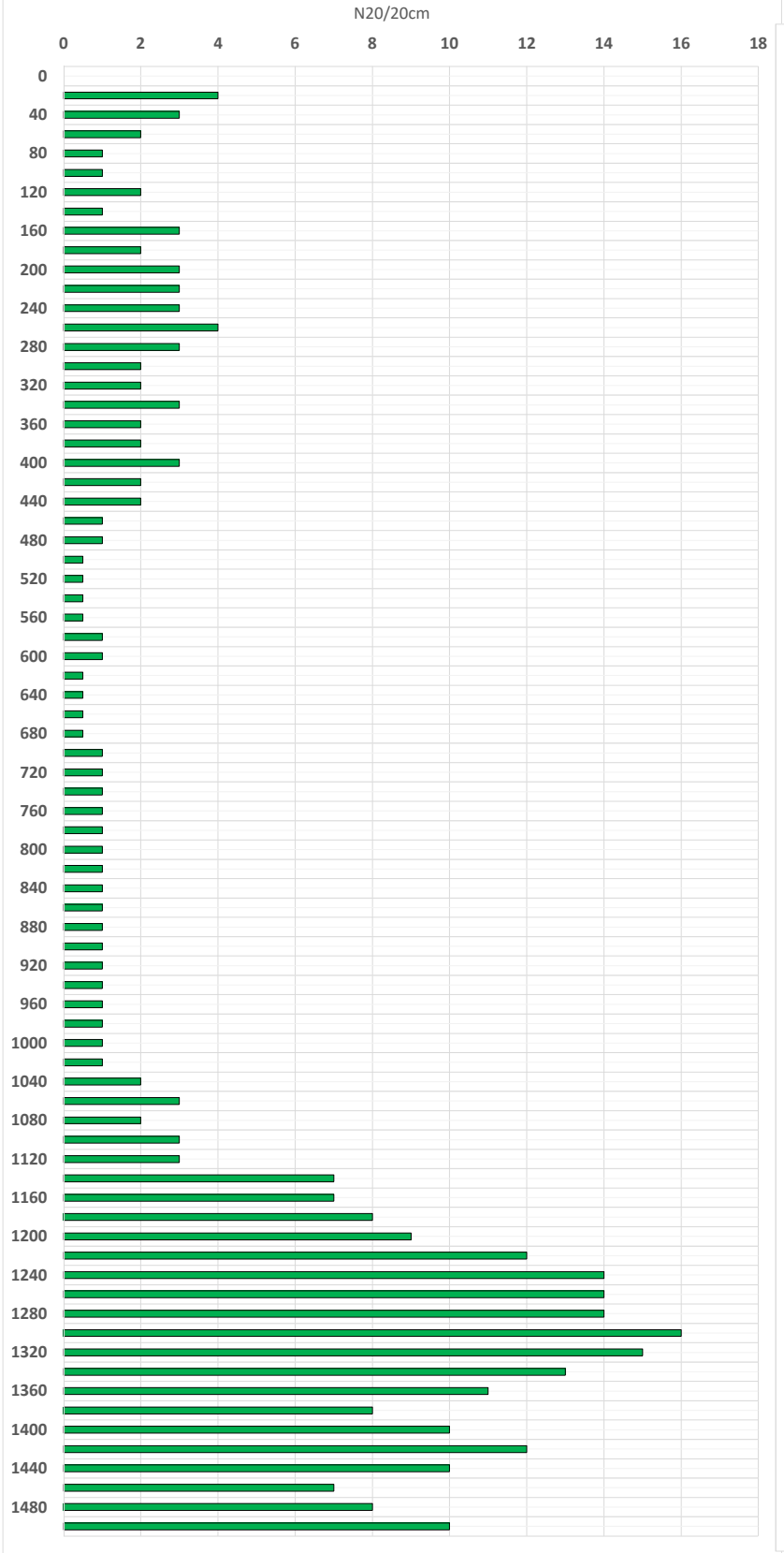
Intocmit,
ing. Dipl. Maria Chelu

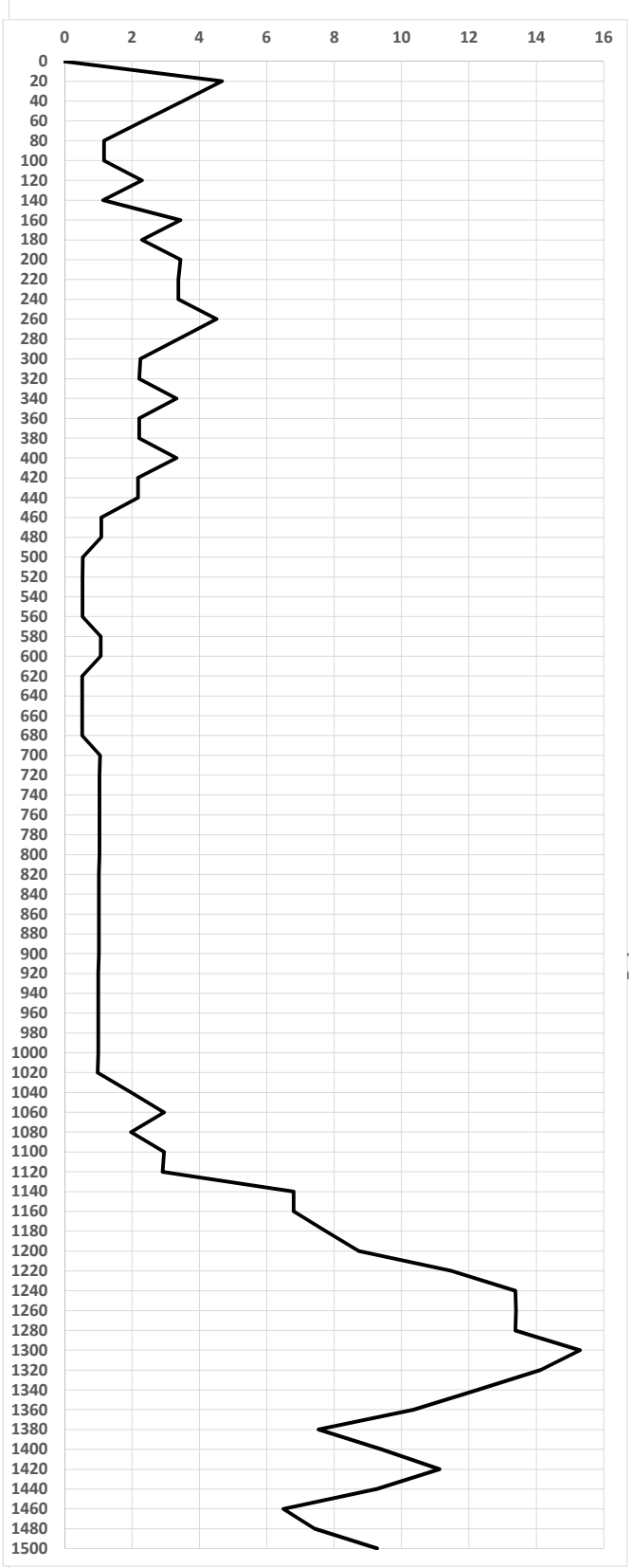
S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.
Sediul: Str. Rudului, Nr. 14A, Ploiești,
RO 17051017;
COD CAEN 1812
e-mail: office@hausplan.ro

PENETRARE DINAMICA FORAJ F13

Investigatii geotehnice in-situ	**Caracteristicile principale de încercare**
Obiectiv: construire imobil parter inalt, cu functiune mixta respectiv industrie si comert Amplasament: Strada Industriilor, Braila Beneficiar:S.C. ALLIED ENGINEERS GRUP Tip test: penetrare dinamica super grea (PDSG)	Greutate ciocan: 63.5kg Inălțime de cădere a ciocanului: 750mm Unghi deschidere con: 90 gr. Arie bază con: 20 cm^2 Greutate tije: 6kg/m Diametru exterior tijă: 32mm Lungime tijă: 1m

Adâncime (cm)	Nr. lovituri (N20/20cm)	R_d (MPa)
0		0
20	4	4.67
40	3	3.51
60	2	2.34
80	1	1.17
100	1	1.17
120	2	2.29
140	1	1.15
160	3	3.44
180	2	2.29
200	3	3.44
220	3	3.38
240	3	3.38
260	4	4.51
280	3	3.38
300	2	2.25
320	2	2.21
340	3	3.32
360	2	2.21
380	2	2.21
400	3	3.32
420	2	2.18
440	2	2.18
460	1	1.09
480	1	1.09
500	0.5	0.54
520	0.5	0.53
540	0.5	0.53
560	0.5	0.53
580	1	1.07
600	1	1.07
620	0.5	0.53
640	0.5	0.53
660	0.5	0.53
680	0.5	0.53
700	1	1.05
720	1	1.03
740	1	1.03
760	1	1.03
780	1	1.03
800	1	1.03
820	1	1.02
840	1	1.02
860	1	1.02
880	1	1.02
900	1	1.02
920	1	1.00
940	1	1.00
960	1	1.00
980	1	1.00
1000	1	1.00
1020	1	0.99
1040	2	1.97
1060	3	2.96
1080	2	1.97
1100	3	2.96
1120	3	2.91
1140	7	6.79
1160	7	6.79
1180	8	7.76
1200	9	8.73
1220	12	11.47
1240	14	13.38
1260	14	13.40
1280	14	13.38
1300	16	15.29
1320	15	14.12
1340	13	12.24
1360	11	10.36
1380	8	7.53
1400	10	9.42
1420	12	11.13
1440	10	9.28
1460	7	6.49
1480	8	7.42
1500	10	9.28





Data,
iunie 2021

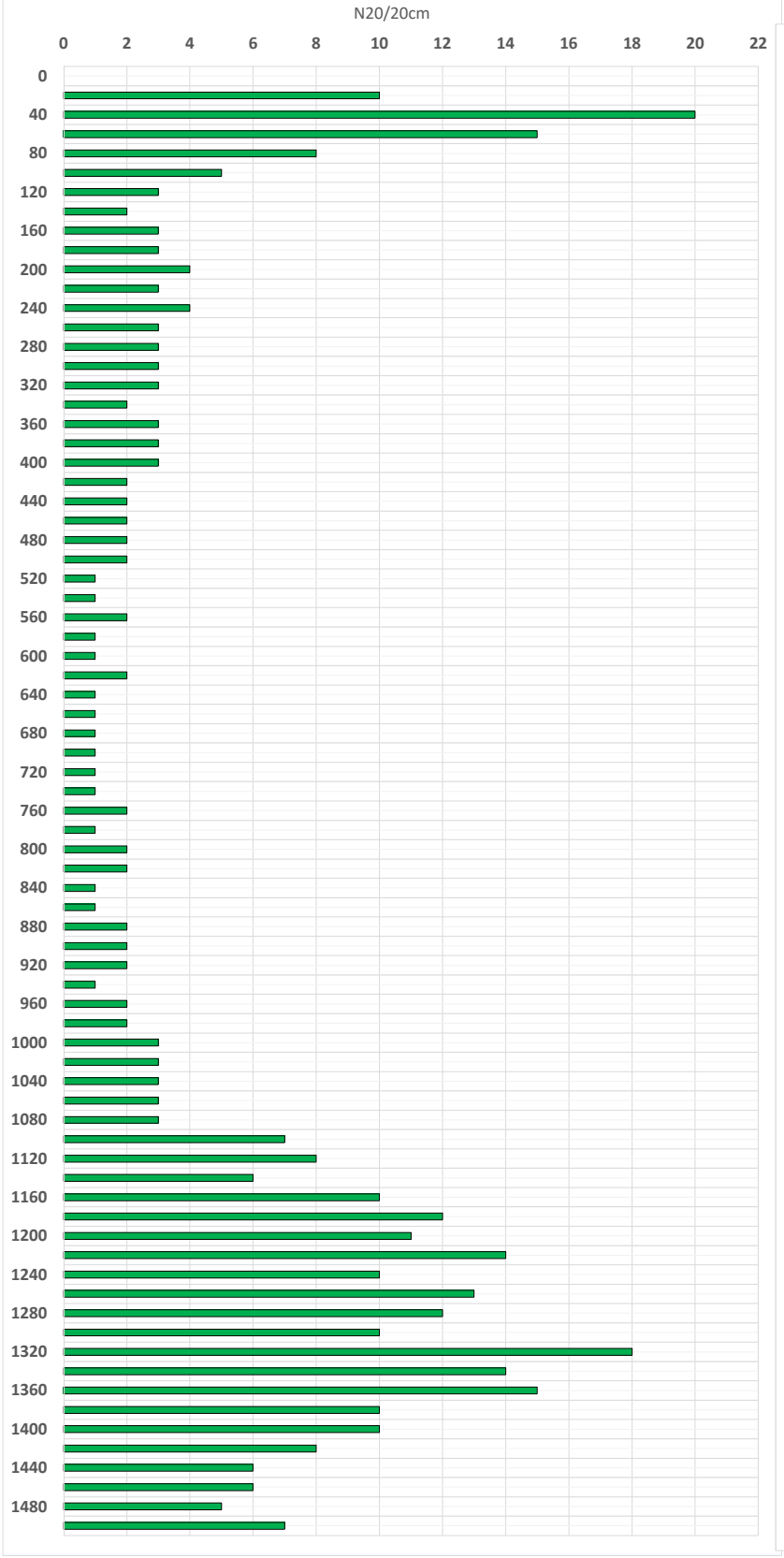
Intocmit,
ing. Dipl. Maria Chelu

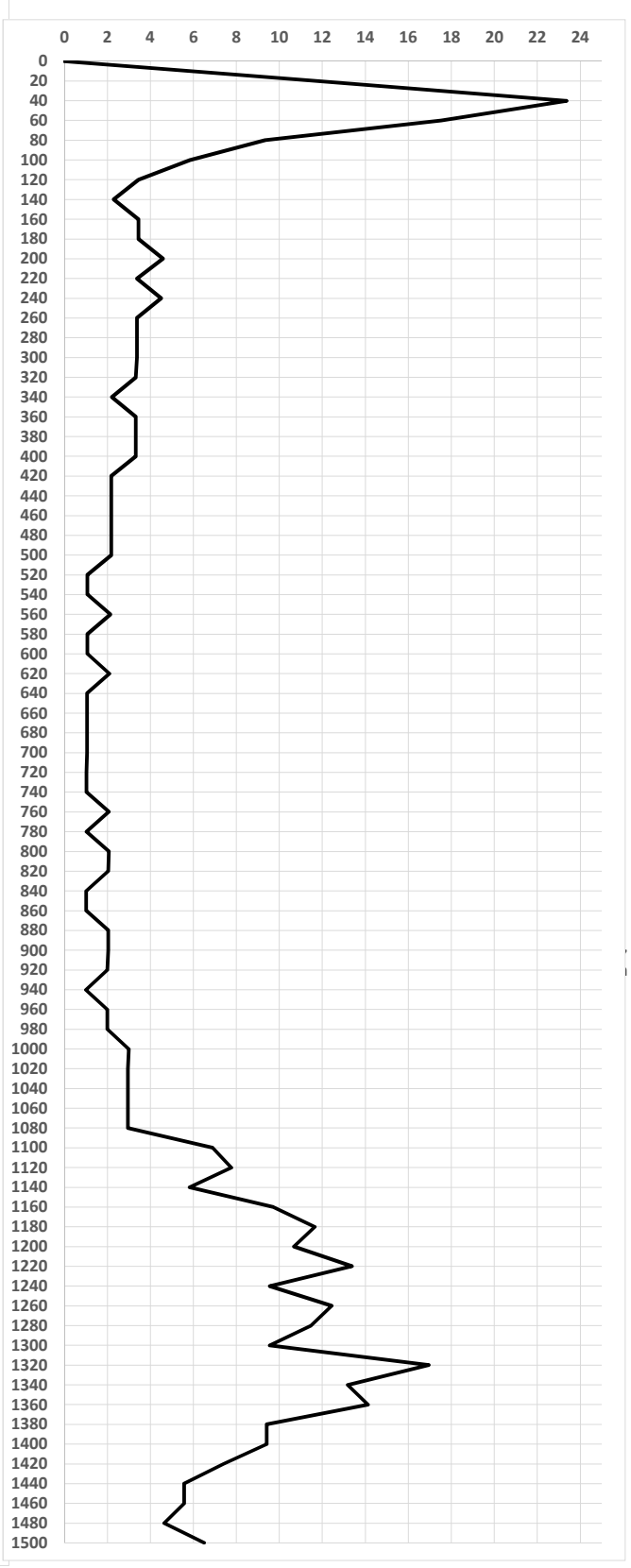
S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.
Sediul: Str. Rudului, Nr. 14A, Ploiești,
RO 17051017;
COD CAEN 1812
e-mail: office@hausplan.ro

PENETRARE DINAMICA FORAJ F3

Investigatii geotehnice in-situ	**Caracteristicile principale de încercare**
Obiectiv: construire imobil parter inalt, cu functiune mixta respectiv industrie si comert Amplasament: Strada Industriilor, Braila Beneficiar:S.C. ALLIED ENGINEERS GRUP Tip test: penetrare dinamica super grea (PDSG)	Greutate ciocan: 63.5kg Inălțime de cădere a ciocanului: 750mm Unghi deschidere con: 90 gr. Arie bază con: 20 cm^2 Greutate tije: 6kg/m Diametru exterior tijă: 32mm Lungime tijă: 1m

Adâncime (cm)	Nr. lovituri (N20/20cm)	R_d (MPa)
0		0
20	10	11.69
40	20	23.37
60	15	17.53
80	8	9.35
100	5	5.84
120	3	3.44
140	2	2.29
160	3	3.44
180	3	3.44
200	4	4.59
220	3	3.38
240	4	4.51
260	3	3.38
280	3	3.38
300	3	3.38
320	3	3.32
340	2	2.21
360	3	3.32
380	3	3.32
400	3	3.32
420	2	2.18
440	2	2.18
460	2	2.18
480	2	2.18
500	2	2.18
520	1	1.07
540	1	1.07
560	2	2.14
580	1	1.07
600	1	1.07
620	2	2.10
640	1	1.05
660	1	1.05
680	1	1.05
700	1	1.05
720	1	1.03
740	1	1.03
760	2	2.07
780	1	1.03
800	2	2.07
820	2	2.04
840	1	1.02
860	1	1.02
880	2	2.04
900	2	2.04
920	2	2.00
940	1	1.00
960	2	2.00
980	2	2.00
1000	3	3.00
1020	3	2.96
1040	3	2.96
1060	3	2.96
1080	3	2.96
1100	7	6.90
1120	8	7.76
1140	6	5.82
1160	10	9.71
1180	12	11.65
1200	11	10.68
1220	14	13.38
1240	10	9.56
1260	13	12.44
1280	12	11.47
1300	10	9.56
1320	18	16.95
1340	14	13.18
1360	15	14.12
1380	10	9.42
1400	10	9.42
1420	8	7.42
1440	6	5.57
1460	6	5.57
1480	5	4.64
1500	7	6.49





Data,
iunie 2021

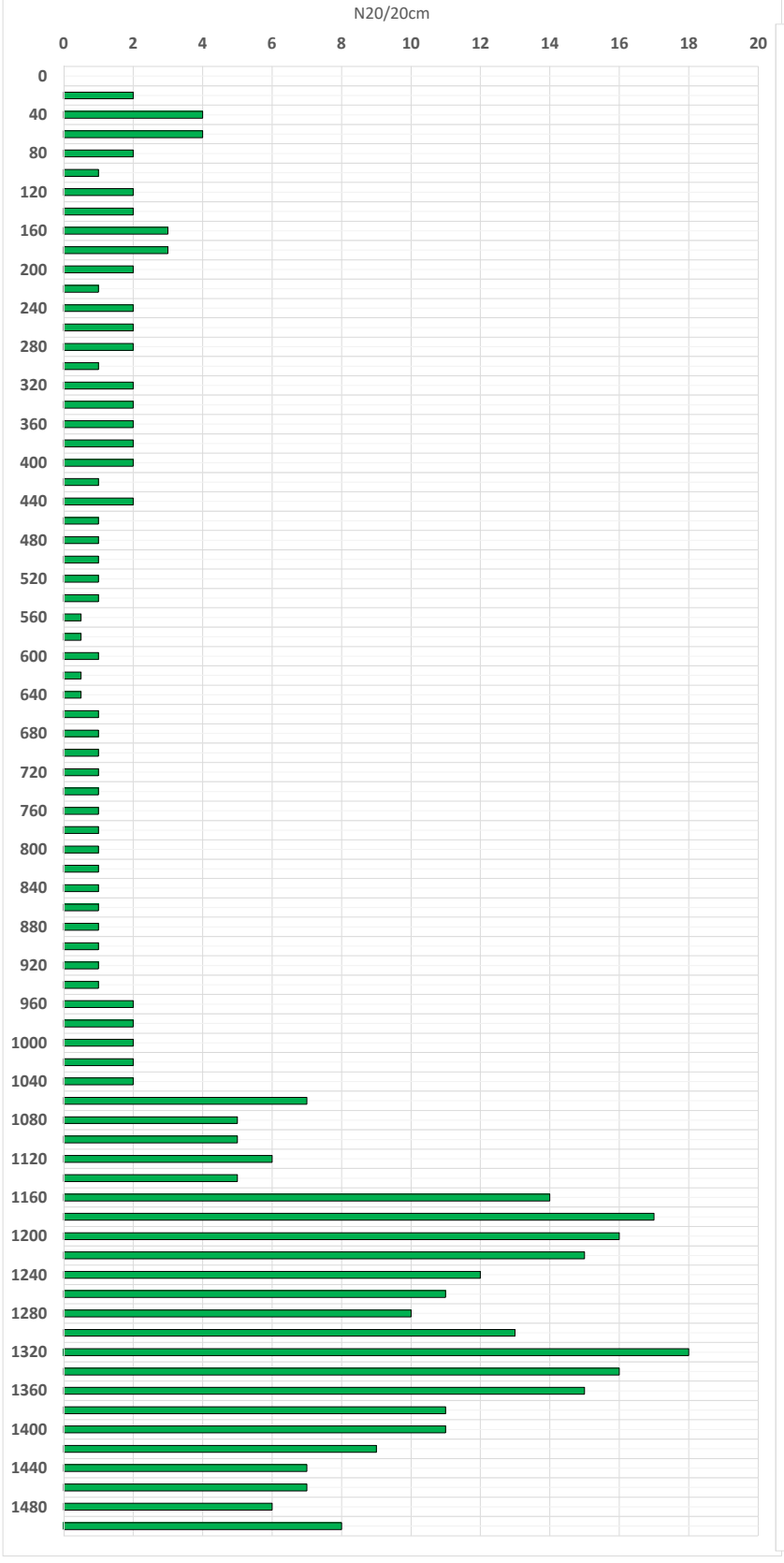
Intocmit,
ing. Dipl. Maria Chelu

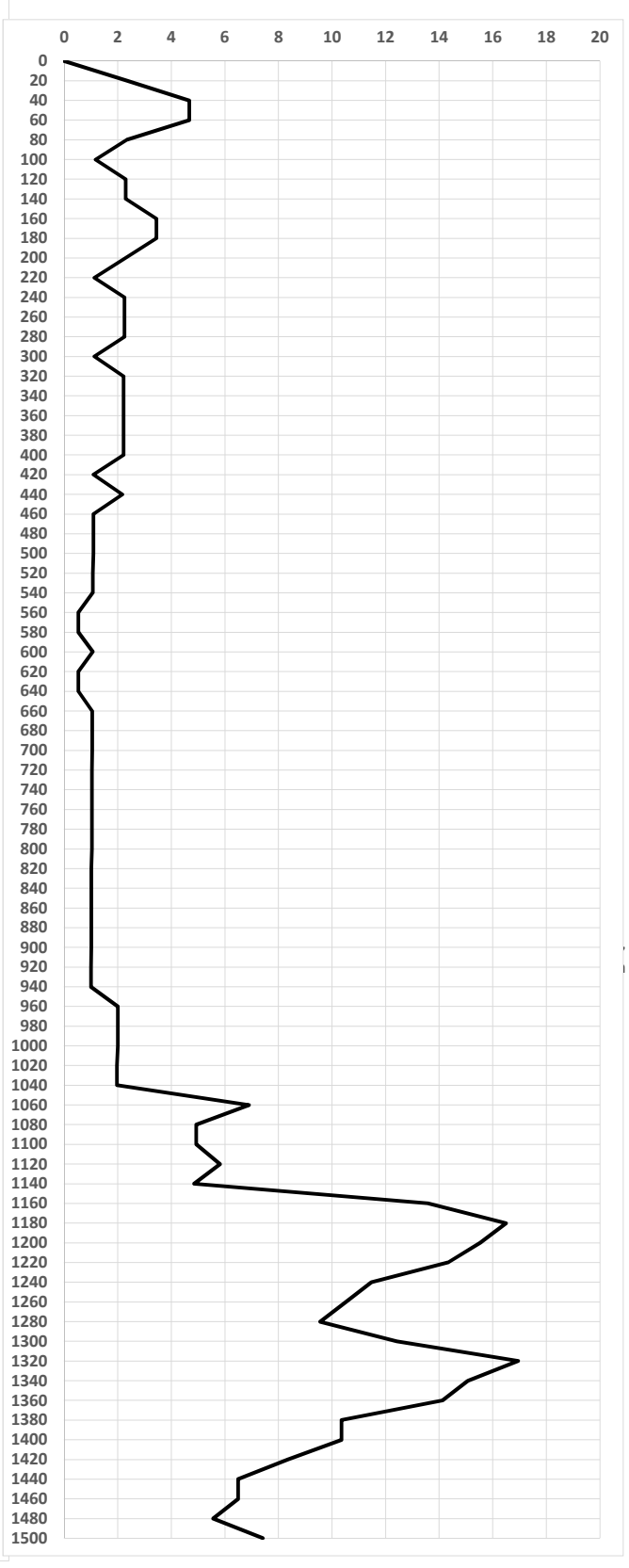
S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.
Sediul: Str. Rudului, Nr. 14A, Ploiești,
RO 17051017;
COD CAEN 1812
e-mail: office@hausplan.ro

PENETRARE DINAMICA FORAJ F6

Investigatii geotehnice in-situ	**Caracteristicile principale de încercare**
Obiectiv: construire imobil parter inalt, cu functiune mixta respectiv industrie si comert Amplasament: Strada Industriilor, Braila Beneficiar:S.C. ALLIED ENGINEERS GRUP Tip test: penetrare dinamica super grea (PDSG)	Greutate ciocan: 63.5kg Inălțime de cădere a ciocanului: 750mm Unghi deschidere con: 90 gr. Arie bază con: 20 cm^2 Greutate tije: 6kg/m Diametru exterior tijă: 32mm Lungime tijă: 1m

Adâncime (cm)	Nr. lovituri (N20/20cm)	R_d (MPa)
0		0
20	2	2.34
40	4	4.67
60	4	4.67
80	2	2.34
100	1	1.17
120	2	2.29
140	2	2.29
160	3	3.44
180	3	3.44
200	2	2.29
220	1	1.13
240	2	2.25
260	2	2.25
280	2	2.25
300	1	1.13
320	2	2.21
340	2	2.21
360	2	2.21
380	2	2.21
400	2	2.21
420	1	1.09
440	2	2.18
460	1	1.09
480	1	1.09
500	1	1.09
520	1	1.07
540	1	1.07
560	0.5	0.53
580	0.5	0.53
600	1	1.07
620	0.5	0.53
640	0.5	0.53
660	1	1.05
680	1	1.05
700	1	1.05
720	1	1.03
740	1	1.03
760	1	1.03
780	1	1.03
800	1	1.03
820	1	1.02
840	1	1.02
860	1	1.02
880	1	1.02
900	1	1.02
920	1	1.00
940	1	1.00
960	2	2.00
980	2	2.00
1000	2	2.00
1020	2	1.97
1040	2	1.97
1060	7	6.90
1080	5	4.93
1100	5	4.93
1120	6	5.82
1140	5	4.85
1160	14	13.59
1180	17	16.50
1200	16	15.53
1220	15	14.34
1240	12	11.47
1260	11	10.53
1280	10	9.56
1300	13	12.43
1320	18	16.95
1340	16	15.06
1360	15	14.12
1380	11	10.36
1400	11	10.36
1420	9	8.35
1440	7	6.49
1460	7	6.49
1480	6	5.57
1500	8	7.42





Data,
iunie 2021

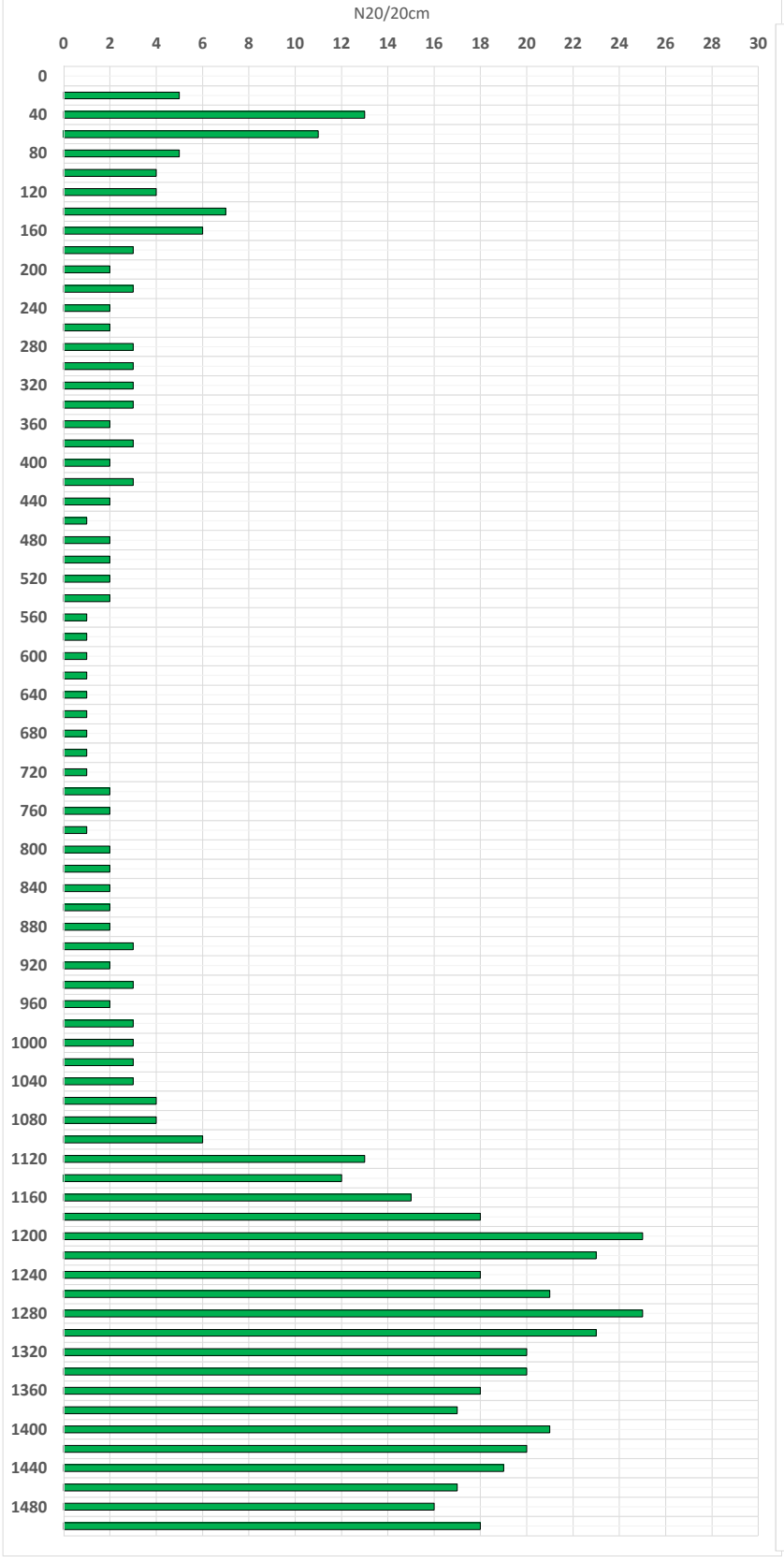
Intocmit,
ing. Dipl. Maria Chelu

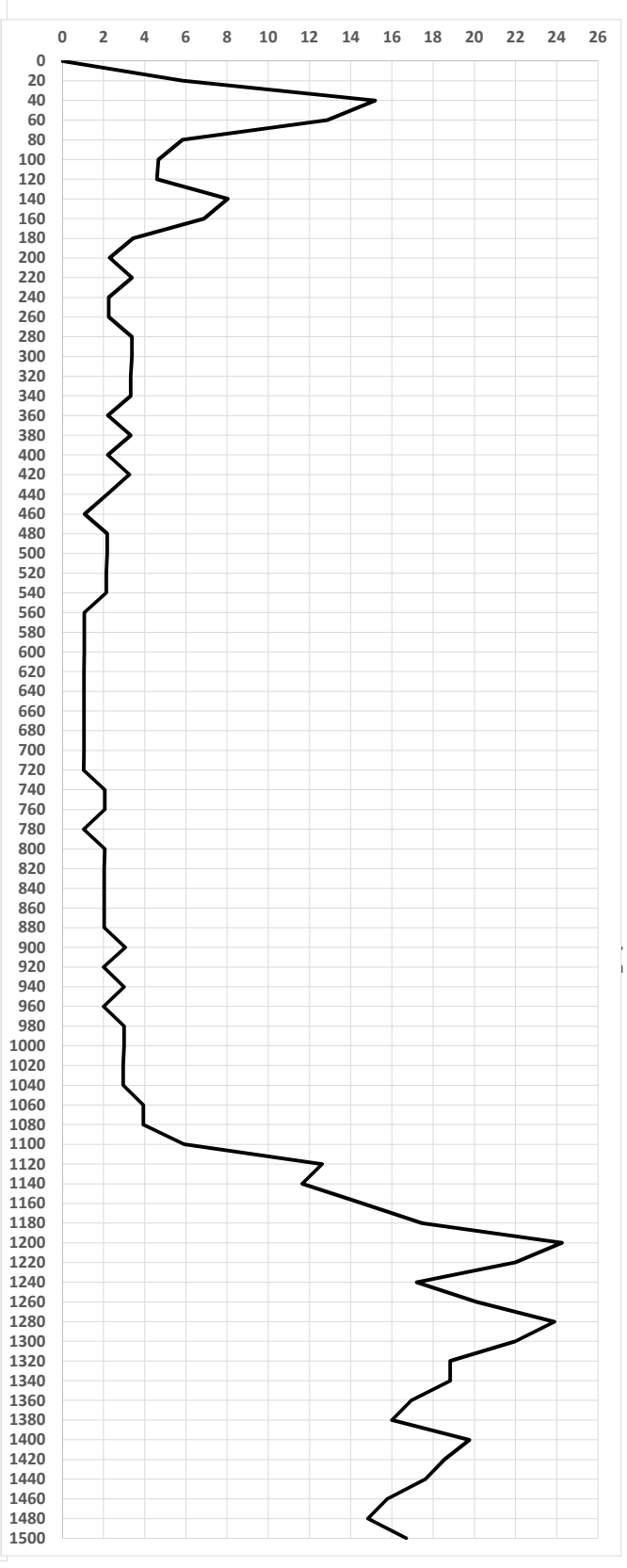
S.C. HAUSPLAN STUDIO S.R.L.
Sediul: Str. Rudului, Nr. 14A, Ploiești,
RO 17051017;
COD CAEN 1812
e-mail: office@hausplan.ro

PENETRARE DINAMICA FORAJ F7

Investigatii geotehnice in-situ	**Caracteristicile principale de încercare**
Obiectiv: construire imobil parter inalt, cu functiune mixta respectiv industrie si comert Amplasament: Strada Industriilor, Braila Beneficiar:S.C. ALLIED ENGINEERS GRUP Tip test: penetrare dinamica super grea (PDSG)	Greutate ciocan: 63.5kg Înălțime de cădere a ciocanului: 750mm Unghi deschidere con: 90 gr. Arie bază con: 20 cm^2 Greutate tije: 6kg/m Diametru exterior tijă: 32mm Lungime tijă: 1m

Adâncime (cm)	Nr. lovituri (N20/20cm)	R_d (MPa)
0		0
20	5	5.84
40	13	15.19
60	11	12.85
80	5	5.84
100	4	4.67
120	4	4.59
140	7	8.03
160	6	6.88
180	3	3.44
200	2	2.29
220	3	3.38
240	2	2.25
260	2	2.25
280	3	3.38
300	3	3.38
320	3	3.32
340	3	3.32
360	2	2.21
380	3	3.32
400	2	2.21
420	3	3.26
440	2	2.18
460	1	1.09
480	2	2.18
500	2	2.18
520	2	2.14
540	2	2.14
560	1	1.07
580	1	1.07
600	1	1.07
620	1	1.05
640	1	1.05
660	1	1.05
680	1	1.05
700	1	1.05
720	1	1.03
740	2	2.07
760	2	2.07
780	1	1.03
800	2	2.07
820	2	2.04
840	2	2.04
860	2	2.04
880	2	2.04
900	3	3.05
920	2	2.00
940	3	3.00
960	2	2.00
980	3	3.00
1000	3	3.00
1020	3	2.96
1040	3	2.96
1060	4	3.94
1080	4	3.94
1100	6	5.91
1120	13	12.62
1140	12	11.65
1160	15	14.56
1180	18	17.47
1200	25	24.26
1220	23	21.98
1240	18	17.20
1260	21	20.10
1280	25	23.90
1300	23	21.98
1320	20	18.83
1340	20	18.83
1360	18	16.95
1380	17	16.01
1400	21	19.77
1420	20	18.55
1440	19	17.63
1460	17	15.77
1480	16	14.84
1500	18	16.70





Data,
iunie 2021

Intocmit,
ing. Dipl. Maria Chelu

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

GEOTECH S.R.L.
Str. Aurel Vlaicu, nr. 78, birou 3 şi 5
Iaşi • 700381 • ROMÂNIA
Tel/Fax: 0332-417.705
E-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro
J22/2858/2004 • CUI RO17064459
RO18BACX0000000253755000 Unicredit Bank
RO51TREZ4065069XXX011752 Trezoreria Iaşi

Nr. 113 / 2021

STUDIU GEOTEHNIC

OBIECTIV – Construire centru comercial

AMPLASAMENT – Județul Brăila, Municipiul Brăila, Strada Industriei

BENEFICIAR – SC LIDL ROMÂNIA SCS

2021

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

BORDEROU DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE

I. PIESE SCRISE pag.

1. Date generale 1

1.a. Denumirea obiectivului 1

1.b. Adresa amplasamentului 1

1.c. Beneficiar 1

1.d. Proiectant de specialitate pentru Studiul geotehnic 2

1.e. Unități care au participat la efectuarea cercetării geotehnice 2

1.f . Faza și scopul cercetării 2

1.g. Date tehnice 2

2. Date privind terenul din amplasament 3

2.a. Caracteristici topografice și seismice 3

2.b. Caracteristici geomorfologice, geologice, hidrografice și hidrogeologice 4

2.c. Condiții climatice, adâncimea de îngheț 7

2.d. Istoricul amplasamentului și situația actuală 8

2.e .Încadrarea în zone de risc natural 8

3. Prezentarea informațiilor geotehnice 9

3.a. Volumul de lucrări efectuate pe teren 9

3.b. Metodele, utilajele și aparatura folosite 10

3.c. Stratificația terenului 12

3.d. Nivelul apei subterane 23

4. Evaluarea informațiilor geotehnice 23

4.a. Categoria geotehnică 23

4.b. Terenul de fundare, adâncimea și sistemul de fundare recomandate 24

4.c. Valorile de calcul ale parametrilor geotehnici 29
4.d. Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament 29
4.e. Aspecte specifice privind proiectarea geotehnică a sistemului de fundare 30
4.f. Evaluarea condițiilor de teren la nivelul amprizei (accese auto/parcări) 32
4.g. Măsuri constructive specifice 33
4.h. Categoriile de teren în care se execute lucrările de săpătură 35
5. Concluzii și recomandări 36

II. PIESE DESENATE

- SG1 – Plan amplasare prospecțiuni geotehnice
- SG2...SG7 – Fișele sintetice ale sondajelor geotehnice

III. ANEXE

- Anexa I – Rezultatele încercărilor de penetrare dinamică (fișe stratificație + interpretare)
- Anexa II – Rezultatele încercărilor de penetrare statică (fișe stratificație + interpretare)
- Anexa III – Rezultatele capacităților portante pentru piloți pe baza încercărilor de penetrare statică

Colectiv de elaborare,
Dr.ing. Claudiu Popa
Ing. Diana Pricopi
Ing. Cristian Mușat

1. DATE GENERALE

1.a Denumirea obiectivului

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL

1.b. Adresa amplasamentului

JUDEȚUL BRĂILA, MUNICIPIUL BRĂILA, STR. INDUSTRIEI

1.c. Beneficiar

SC LIDL ROMÂNIA SCS



1.d. Proiectant de specialitate pentru Studiul geotehnic

S.C. GEOTECH S.R.L.

J22/2858/2004, RO 17064459

Adresa: Str. V. Lupu, Nr. 120 A, Cod Poștal: 700344, Mun. Iași, Jud. Iași

Tel. 0745 371 761

1.e. Unități care au participat la efectuarea cercetării geotehnice

S.C. GEOTECH S.R.L. - lucrări de teren

S.C. GEOTECH S.R.L. - lucrări de laborator

1.f . Faza și scopul cercetării

Prezentul studiu, întocmit în faza de proiectare, are drept scop:

- → determinarea tipului, stării şi proprietăţilor fizico-mecanice ale straturilor din cuprinsul zonei active a fundaţiilor, pentru amplasamentul situat la adresa menţionată;
- → semnalarea unor condiţii speciale ale amplasamentului;
- → aspecte privind stabilitatea zonei de construcţie;
- → precizarea parametrilor de seismicitate şi a adâncimii de îngheţ a zonei în discuţie;
- → recomandări privind proiectarea, execuţia şi exploatarea construcţiei condiţionate de caracteristicile terenului de fundare.

1.g. Date tehnice

Documentația tehnică pusă la dispoziția proiectantului de specialitate pentru realizarea studiului geotehnic:

- Plan de situație cu propunerea de mobilare a terenului;
- Plan topografic al amplasamentului;

Suprafața de teren studiată este aproximativ S≈11000 m^2, amplasamentul fiind situat în intravilanul municipiului Brăila.

Pe amplasament beneficiarul intenţionează să construiască un centru comercial.

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.a. Caracteristici topografice și seismice

Amplasamentul la care face referire prezentul studiu geotehnic se află în intravilanul municipiului Brăila și are următoarele vecinătăți:

- La Nord – teren proprietate privată (liber de construcții);
- La Sud – Drum Acces (Pavaj);
- La Est – Strada Industriei;
- La Vest – teren proprietate privată (liber de construcții);

Suprafața terenului este aproximativ plană, cota absolută a terenului natural fiind aproximativ +23,00 rMN.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se află sub incidenţa cutremurelor moldave, cu epicentrul în zona Vrancea.

Conform prevederilor din normativul P100-1/2013, zona amplasamentului se încadrează astfel:

→ acceleraţia terenului pentru proiectare ag= 0,30 g;

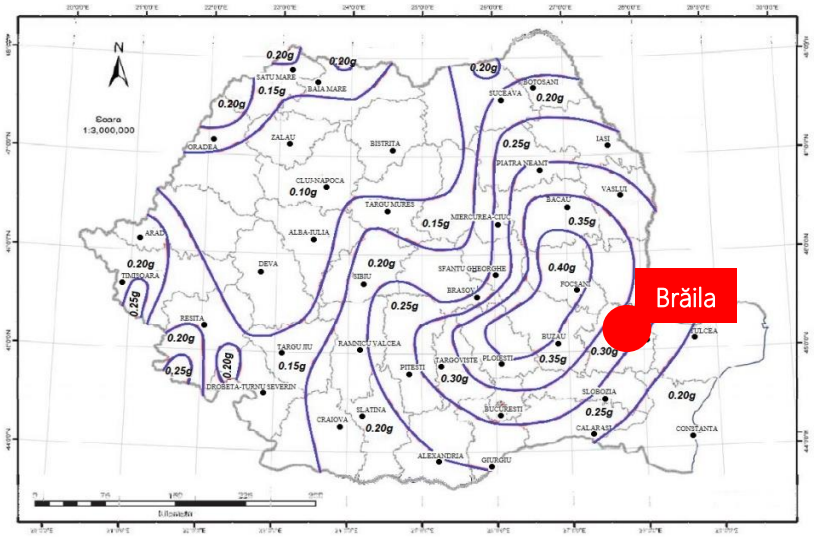


Figura 2.1 Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare a_g pentru cutremure avand intervalul mediu de recurentă IMR = 225 ani, conform P100-1/2013

→ perioada de colţ T_C = 1,0 s;

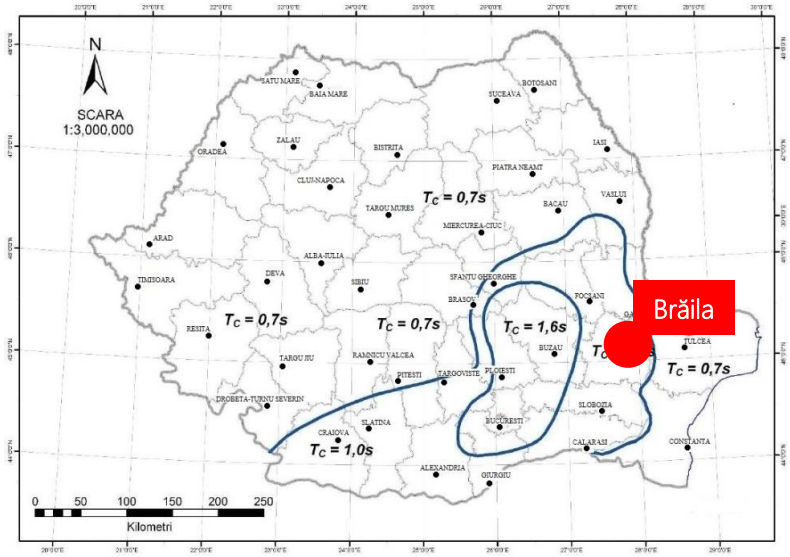


Figura 2.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colţ), T_C a spectrului de raspuns, conform P100-1/2013

2.b. Caracteristici geomorfologice, geologice, hidrografice şi hidrogeologice

Cu o suprafaţă de 4.766 km^2 reprezentând 2% din suprafaţa României, *judeţul Brăila* este situat în estul Câmpiei Române, la confluenţa Siretului şi Călmăţuiului cu Dunărea. Judeţul Brăila se învecinează cu judeţul Buzău în vest, judeţul Vrancea în nord-vest, judeţul Galaţi în nord, judeţul Tulcea în est şi judeţele Constanţa şi Ialomiţa în sud.

Sub raport morfostructural, zona aparţine unităţii de platformă, având drept fundament platforma Moesică. Din punct de vedere morfotectonic evoluţia arealului este dirijată de epoca precarpatică ce însumează o serie de faze tectonice care au dus la formarea şi consolidarea unităţilor de platformă. Astfel, în timpul etapei precambriene se consolidează fundamentul cristalin al unităţilor de platformă din faţa arcului carpatic. La sfârşitul cutărilor careliene (huroniene), platforma primitivă est-europeană se completează în sud cu Platforma Moesică.

Unitatea de platformă este reprezentată prin Câmpia Română. Unitatea corespunde, în general, cu partea nordică a Platformei Moesice ce înclină dinspre Bulgaria spre Câmpia Română, afundându-se tot mai mult pe măsura apropierii de Carpaţi. Fundamentul său (sau platforma propriu-zisa) este format din şisturi cristaline, cutate spre sfârşitul precambrianului; până în silurian zona devenind o întinsă peneplena. Etajul sedimentar se compune din: tirdovirian-silurian, devonian

şi permian, triasic, jurasic (o lacună în liasicul superior), cretacic, iar la vest sunt şi depozite paleogene (legate cu cele din bazinul Lomului din Bulgaria); urmează tortonianul, sarmaţianul şi pliocenul (mai ales în partea centrală şi nordică a câmpiei). Fundamentul platformei se ridică spre sud şi odată cu ridicarea acestuia se efilează, până la pierdere, termenii inferiori ai neogenului.

Din punct de vedere geologic, în zona studiată formaţiunile de suprafaţă aparţin Cuaternarului şi anume Halocenului Inferior, reprezentat prin depozite loessoide cu grosimea de 5 - 10 m. Ele cuprind depozite loessoide, acumulări aluvionare de luncă şi nisipuri eoliene.



Figura 2.3 Unităţile de relief ale judeţului Brăila

Relieful. Municipiul Brăila se află aşezat în Lunca Dunării, pe o terasă încadrată spre nord, vest şi sud de luncile Siretului, Buzăului şi Calmăţuiului, aflate la distanţe de până la 20 km. Zona cea mai joasă a oraşului, situată pe grindul fluviatil, are faţă de Dunăre 3 - 4 m peste nivelul marii. În această zona se gasesc cea mai mare parte a instalaţiilor portuare. Urmează o zonă care aparţine Luncii Dunării, cu înălţimi de 4 - 6 m, care face trecerea spre terasa Brăilei. În această zona se află cartierul Comorofca, fosta Uzină de Apă şi terenurile joase dinspre satul Vărsătura. Cea mai mare parte a

oraşului se întinde în zona de terasă, care are înălţimea cuprinsă între 12-25 m şi care se ridică peste un versant paralel cu fluviul, cunoscut sub numele de faleză. Terasa Brăilei este plană, coborând de la nord unde se află Piscul Brăilei (33m) spre sud unde atinge 15m, iar de la est la vest înălţimile variază între 25m la Grădina Mare şi 10m în cartierul Lacu Dulce.

Hidrografie. Hidrogeologie. Principalele categorii ale resurselor de apă din judeţul Brăila sunt apele subterane, apele de suprafaţă şi lacurile.

Apele de suprafaţă. Reţeaua hidrografică a judeţului Brăila poartă amprenta climatului temperat - continental şi al reliefului, alcătuit din câmpuri relativ netede, în cuprinsul cărora sunt schiţate văi largi şi depresiuni închise, în care se găsesc lacuri temporare sau permanente. Prin volumul care se scurge în cursul unui an, râurile reprezintă resursele de apă cele mai importante ale judeţului Brăila. Arterele hidrografice sunt Dunărea, Siret, Buzău şi Călmăţui. Dunărea este principala arteră hidrografică a zonei.



Figura 2.4 Harta hidrografică - Brăila

Apele subterane. În subteran, teritoriul judeţului Brăila prezintă importante rezerve de apă freatică şi de adâncime cu diferite direcţii de drenare. Adâncimea apelor freatice variază de la 0, în luncile joase, până la 20 m pe câmpurile acoperite cu nisipuri. În zona municipiului Brăila apa freatică se situează la adâncimi ce variază între 5 – 20 m. Datorită variaţiilor mari a cantităţii de precipitaţii din cursul anului (principala sursă de alimentare a apelor freatice), nivelul hidrostatic înregistrează variaţii de 1 – 2 m.

2.c. Condiții climatice, adâncimea de îngheț

Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparţine amplasamentul, impune următoarele încadrări:

- din punct de vedere al încărcării date de zăpadă conform CR1-1-3/2012 rezultă: S_k = 2,5 kN/m^2

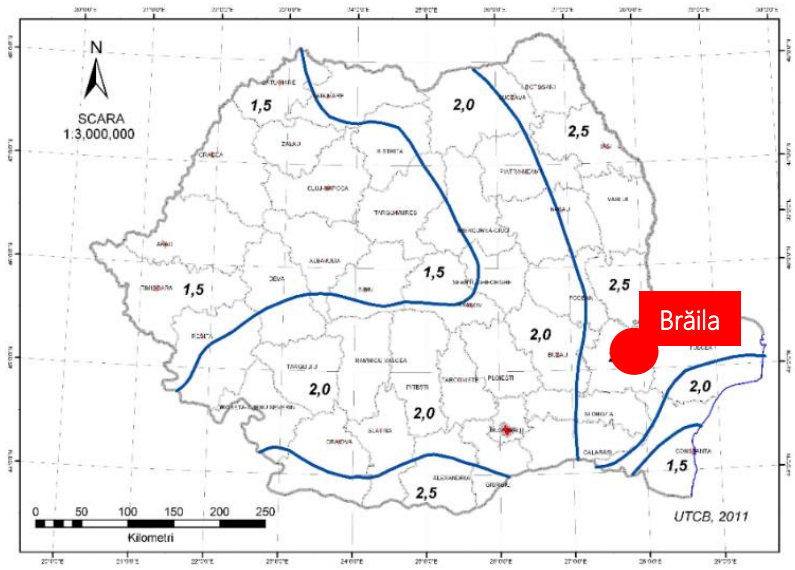


Figura 2.5 Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol s_k, kN/m^2, pentru altitudini A ≤ 1000 m conform CR1-1-3/2012

- din punctul de vedere al *încărcării din vânt* conform CR1-1-4/2012: q_b=0,60 kPa

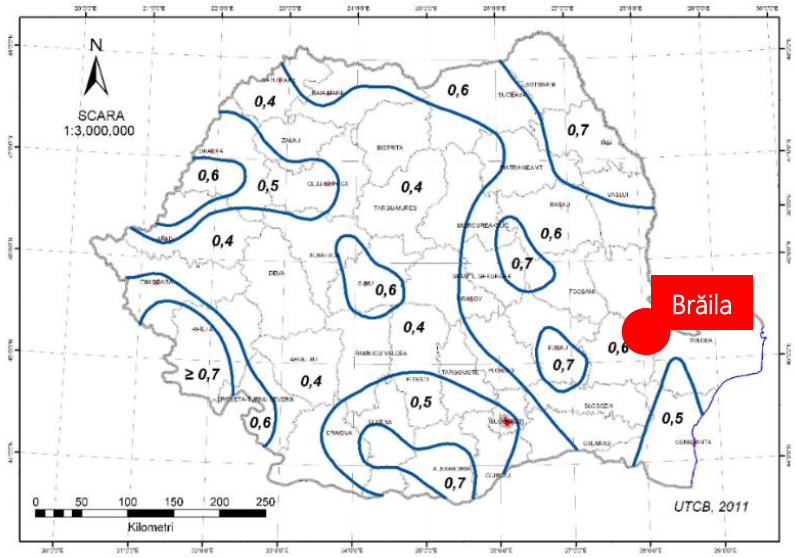


Figura 2.6 Zonarea valorilor de referinţă ale presiunii dinamice a vântului, *q*b în kPa, având *IMR* = 50 ani conform CR1-1-4/2012

Adâncimea maximă de îngheţ, conform STAS 6054-77, este considerată 90-100 cm de la cota terenului.

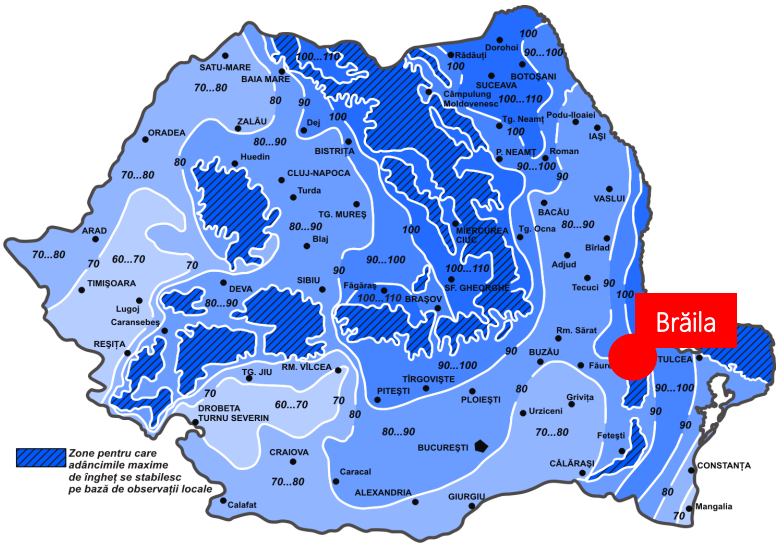


Figura 2.7 - Harta cu adâncimile de îngheț

2.d. Istoricul amplasamentului şi situaţia actuală

Din observaţiile de teren rezultă că zona nu prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să-i pericliteze stabilitatea.

2.e .Încadrarea în zone de risc natural

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- Zona de intensitate seismică VIII (grade MSK), cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;
- Zonă cu cantități de precipitații medii anuale cuprinse în intervalul 401-500 mm, cu arii afectate de inundații datorate revărsării unui curs de apă;
    - Având în vedere deschiderea municipiului către Dunăre, există posibilitatea producerii inundaţiilor în zona de jos a falezei precum şi în zonele locuite limitrofe fluviului. De asemenea, există posibilitatea producerii inundaţiilor şi din cauza sistemului de canalizare necorespunzător din punct de vedere al capacităţii de preluare a apelor;
- Zonă cu potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren;

3. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

3.a. Volumul de lucrări efectuate pe teren

Pentru determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor din amplasament, în perioada lunii iulie 2021, reprezentanții companiei S.C. GEOTECH S.R.L. au executat **7 foraje** (F1, F2, f1...f5) până la adâncimi cuprinse între 4,00 ÷ 10,00 m, **2 penetrări statice cu piezocon** (CPTu 1, 2) până la adâncimi de 13,80 m, respectiv 19,10 m și **3 încercări de penetrare dinamică** (DPSH 1...3) până la adâncimea de 4,20 m. Toate adâncimile investigațiilor geotehnice sunt raportate la cota terenului natural, având coordonatele conform tabelului de mai jos.

Tabel 1. Centralizator investigatii geotehnice efectuate pe teren

Denumire sondaj	Coordonate		Cota teren [rMN]	Adâncime investigată [m]	Tip sondaj
	Latitudine [N]	Longitudine [E]			
F1	45°17'53.62"N	27°57'51.39"E	≈ 23.00	10.00	Foraj mecanizat prin carotaj rotativ
F2	45°17'54.93"N	27°57'48.05"E	≈ 23.00	10.00	[echipament Beretta T22]
f1	45°17'53.23"N	27°57'47.98"E	≈ 23.00	8.00	Foraj semi-mecanizat prin percutie [echipament Nordmeyer Geotool]
f2	45°17'54.79"N	27°57'51.37"E	≈ 23.00	8.00	
f3	45°17'54.30"N	27°57'51.88"E	≈ 23.00	4.00	
f4	45°17'56.53"N	27°57'51.56"E	≈ 23.00	4.00	
f5	45°17'55.32"N	27°57'49.31"E	≈ 23.00	4.00	
CPTu 1	45°17'55.94"N	27°57'49.66"E	≈ 23.00	19.10	Penetrare statică cu piezocon [echipament Pagani TG63-200]
CPTu 2	45°17'53.48"N	27°57'49.47"E	≈ 23.00	13.80	
DPSH 1	45°17'55.08"N	27°57'48.18"E	≈ 23.00	4.20	Penetrare dinamică super-grea [echipament Pagani TG63-200]
DPSH 2	45°17'56.67"N	27°57'50.38"E	≈ 23.00	4.20	
DPSH 3	45°17'56.41"N	27°57'49.04"E	≈ 23.00	4.20	

Poziționarea pe amplasament a punctelor de investigare este prezentată în Figura 3.1 precum și în planșa SG 1 anexată la prezentul document.



Figura 3.1 Poziția punctelor de investigare (Google Earth)

3.b. Metodele, utilajele și aparatura folosite

Forajele "F1, F2" s-au realizat în sistem carotaj continuu, cu utilajul *Beretta T22* geo (Fig. 3.2). Acesta este un utilaj de foraj șenilat, cu tehnica de tăiere a pământului prin forare rotativă.



Fig. 3.2 Utilaj de foraj Beretta T 22

Utilajul se încadrează conform SR EN ISO 22475-1 în categoriile A și B a metodelor de prelevare (în funcție de tipul de pământ în care se forează) și permite, împreună cu accesoriile cu care este echipat, prelevarea inclusiv de eșantioane de clasă 1 de calitate, care sunt necesare pentru stabilirea parametrilor mecanici ai pământurilor (compresibilitate și rezistență la forfecare).

Metoda realizării forajelor geotehnice „f3...f7" a constat în utilizarea unui sistem mecanizat prin percuție (Fig. 3.3), cu prelevare de probe tulburate și netulburate din metru în metru și la schimbare de strat.

Echipamentul folosit este alcătuit din următoarele:

- ciocan percutor pe benzina: Wacker BH23;
- extractor manual;
- tije (prelungitoare) filetate din oțel călit, cu lungimea de 1,00m și diametrul exterior de 36mm;
- extensii extractor;
- gheare din oțel călit pentru diametre de sapă 32/36, 36/40 / 80 mm;
- sape din oțel călit cu lungimea de 1,20m având diametrele exterioare de 36/40/60/80 mm.
- țuțuri din inox cu diametrul de 50 / 70 / 100 mm, in lungime de 25 cm.



Fig. 3.3 Echipament de foraj semi-mecanizat prin percuție

Încercările de penetrare statică și dinamică s-au executat cu penetrometrul *Pagani TG63-200* (Fig. 3.4). Acesta este un echipament șenilat de investigare a terenului, cu o capacitate de

presare/tragere de 200 kN. Utilajul a fost configurat pentru realizarea următoarelor încercări pe teren: *penetrare statică cu piezocon (CPTu) / penetrare dinamică super-grea (DPSH-B).*

Încercările de penetrare statică și dinamică vin în completarea forajelor geotehnice și sunt utilizate în principal pentru determinarea profilului pământului, furnizând totodată informații asupra caracteristicilor de rezistență și deformabilitate ale straturilor interceptate.



Fig. 3.4 Penetrometru Pagani TG63-200

3.c. Stratificaţia terenului.

Din forajele de studiu s-au prelevat probe tulburate și netulburate sub formă de ștuț, pentru determinarea caracteristicilor geotehnice necesare identificării şi caracterizării pământurilor din amplasament.

Suplimentar, identificarea și caracterizarea pământurilor s-a realizat și pe baza încercărilor *in-situ* de penetrare statică (CPTu) și dinamică super-grea (DPSH-B).

Stratificaţia terenului pe locaţia forajelor efectuate este detaliată în planşele SG2...SG7.

Rezultatele încercărilor de penetrare statică și dinamică sunt prezentate în Anexa I și II a prezentului studiu.

Cercetările efectuate, respectând prevederile NP 074-2014, aprobat de MDRAP cu ordinul nr.1330/2014, au evidenţiat stratificaţia descrisă în continuare.

Pe locaţia forajului F1:

0,00 ÷ 0,10 m: Pavaj;

*0,10 ÷ 0,60 m: **Orizont 0 (umpluturi)**, format din umplutură de balast, cu fragmente de cărămizi;*

*0,60 ÷ 3,50 m: **Orizont 1 (loessoid-superior)**, alcătuit din praf argilos cafeniu-închis în suprafață, cafeniu în bază, sfărâmicios, cu rare fragmente vegetale în suprafață, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate mare-medie, plastic vârtos-tare;*

*3,50 ÷ 6,00 m: **Orizont 2 (loessoid-inferior)**, constituit din praf argilos cafeniu, cu plasticitate medie, plastic consistent spre moale;*

*6,00 ÷ 7,50 m: **Orizont 3 (semi-coeziv)**, format din argilă nisipoasă prăfoasă cafenie, plastic moale-curgătoare;*

*7,50 ÷ 10,00 m: **Orizont 4 (necoeziv)**, format din nisip fin, cafeniu, cu liant argilos și local cochilii, saturat.*



Fig. 3.5 Locația forajului **F1**



0,00...-5,00 m



-5,00...-10,00 m

Pe locaţia forajului F2:

*0,00 ÷ 0,80 m: **Orizont 0 (umpluturi)**, format din pământ vegetal (10 cm) cu trecere în umplutură formată din balast; la -0,50 m s-au interceptat fragmente de beton;*

*0,80 ÷ 4,00 m: **Orizont 1 (loessoid-superior)**, alcătuit dintr-o alternanță de argile prăfoase cu argile nisipoase prăfoase, cafeniu-închise / cafenii, sfărâmicioase, cu fragmente vegetale în suprafață, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie-mare, plastic vârtoase-tari;*

*4,00 ÷ 9,00 m: **Orizont 2 (loessoid-inferior)**, constituit din praf argilos cafeniu, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie, plastic moale spre curgător;*

*9,00 ÷ 10,00 m: **Orizont 3 (semi-coeziv)**, format din argilă nisipoasă prăfoasă cafenie, plastic moale-curgătoare.*



Fig. 3.6 Locația forajului **F2**



0,00...-5,00 m



-5,00...-10,00 m

Pe locaţia forajului f1:

0,00 ÷ 0,80 m: **Orizont 0 (umpluturi)**, *format din pământ vegetal (10 cm) cu trecere în umplutură prăfoasă, cu fragmente vegetale și resturi de materiale de construcții (cărămizi, pietriș);*

0,80 ÷ 3,00 m: **Orizont 1 (loessoid-superior)**, *alcătuit din praf argilos, cafeniu-închis / cafeniu, sfărâmicios, cu fragmente vegetale în suprafață, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate mare-medie, plastic consistent-vârtos;*

3,00 ÷ 8,00 m: **Orizont 2 (loessoid-inferior)**, *constituit din praf argilos, cafeniu, cu urme de nisip fin-prăfos, plastic moale spre curgător.*



Fig. 3.7 Locația forajului **f1**



0,00 - 1,00 m



1,00 – 2,00 m



2,00 – 3,00 m



3,00 – 4,00 m


4,00 - 5,00 m


5,00 – 6,00 m


6,00 – 7,00 m


7,00 – 8,00 m

Pe locaţia forajului f2:

0,00 ÷ 0,10 m: Pavaj;

0,10 ÷ 0,40 m: Orizont 0 (umpluturi), format din umplutură de balast;

0,40 ÷ 4,00 m: Orizont 1 (loessoid-superior), alcătuit predominant din praf argilos cafeniu-închis / cafeniu, sfărâmicios, cu fragmente vegetale în suprafață, cu concreţiuni calcaroase, cu plasticitate medie, plastic vârtos spre consistent;

4,00 ÷ 8,00 m: Orizont 2 (loessoid-inferior), constituit din praf argilos cu trecere în bază în praf nisipos argilos, cafeniu, cu filme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie, plastic moale.



Fig. 3.8 Locația forajului f2



0,00 - 1,00 m



1,00 – 2,00 m



2,00 – 3,00 m



3,00 – 4,00 m



4,00 - 5,00 m



5,00 – 6,00 m



6,00 – 7,00 m



7,00 – 8,00 m

Pe locaţia forajului f3:

0,00 ÷ 1,00 m: Orizont 0 (umpluturi), format din pământ vegetal cafeniu-închis;

1,00 ÷ 4,00 m: Orizont 1 (loessoid-superior), alcătuit din praf argilos cafeniu, sfărâmicios, cu fragmente vegetale în suprafață, cu concreţiuni calcaroase, cu plasticitate mare-medie, plastic vârtos-tare, plastic consistent sub adâncimea de -3,80 m.



Fig. 3.9 Locația forajului **f3**



0,00 - 1,00 m



1,00 – 2,00 m



2,00 – 3,00 m



3,00 – 4,00 m

Pe locaţia forajului f4:

*0,00 ÷ 1,60 m: **Orizont 0 (umpluturi)**, format din pământ vegetal (10 cm) cu trecere în umplutură prăfoasă, cu resturi de materiale de construcții (cărămizi și pietriș);*

*1,60 ÷ 4,00 m: **Orizont 1 (loessoid-superior)**, alcătuit din praf argilos cafeniu, cu urme de nisip și fragmente vegetale, cu plasticitate medie, plastic vârtos.*



Fig. 3.10 Locația forajului **f4**



0,00 - 1,00 m



1,00 – 2,00 m



2,00 – 3,00 m



3,00 – 4,00 m

Pe locaţia forajului f5:

*0,00 ÷ 1,20 m: **Orizont 0 (umpluturi)**, format din pământ vegetal (10 cm) cu trecere în umplutură prăfoasă-nisipoasă, cu resturi de materiale de construcții (cărămizi);*

*1,20 ÷ 4,00 m: **Orizont 1 (loessoid-superior)**, alcătuit din praf argilos cafeniu, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie, plastic consistent.*



Fig. 3.11 Locația forajului f5



0,00 - 1,00 m



1,00 – 2,00 m



2,00 – 3,00 m



3,00 – 4,00 m

Prin intermediul încercărilor de penetrare statică cu piezocon (CPTu 1 și 2) realizate pe amplasament până la adâncimi de 13,80 m, respectiv 19,10 m față de C.T.N., s-a obținut atât o interpretare grafică cât și o clasificare a terenului din punct de vedere fizico-mecanic în acord cu softul de specialitate Geologismiki (bazat pe teoria autorului Robertson). Prezentarea detaliată a rezultatelor obținute este inclusă în Anexa II.



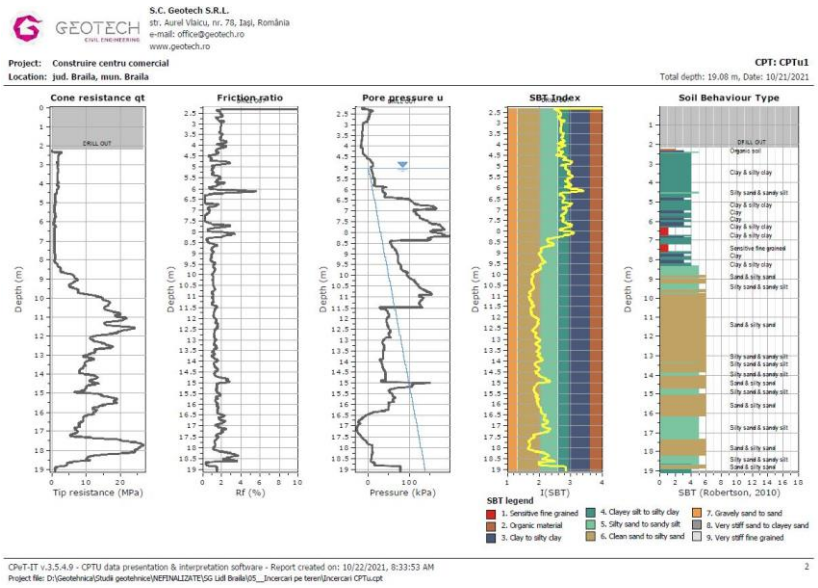


Fig. 3.12 Încercare de penetrare statică cu piezocon – CPTu 1



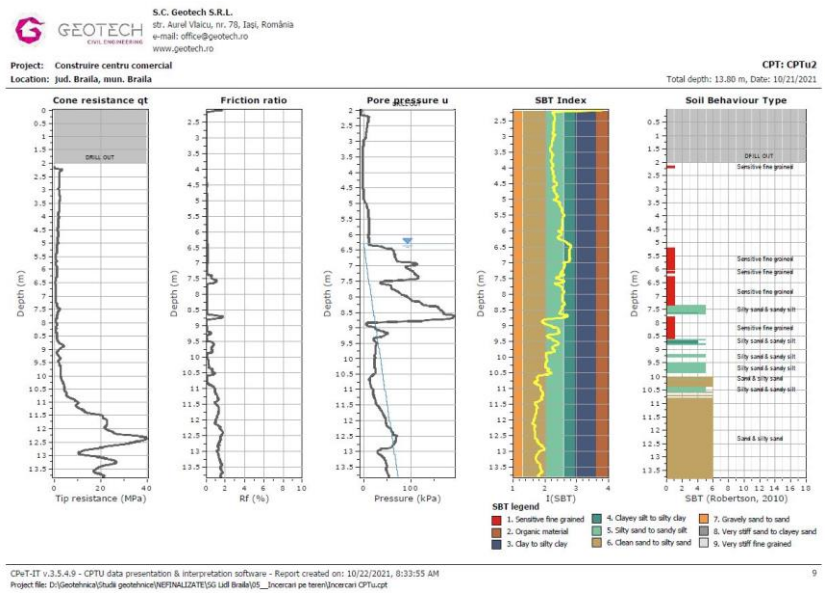


Fig. 3.13 Încercare de penetrare statică cu piezocon – CPTu 2

Locațiile încercărilor de penetrare dinamică (DPSH1...3), realizate până la adâncimea de 4,20 m față de C.T.N., sunt prezentate în Fig. 3.14 împreună cu diagramele de variație (Fig. 3.15) în adâncime a numărului de bătăi (N20) și a rezistenței la penetrare (R_{pd}). O interpretare detaliată a rezultatelor încercărilor de penetrare dinamică este inclusă în Anexa I.



DPSH1 DPSH2 DPSH3

Fig. 3.14 Locațiile încercărilor de penetrare dinamică

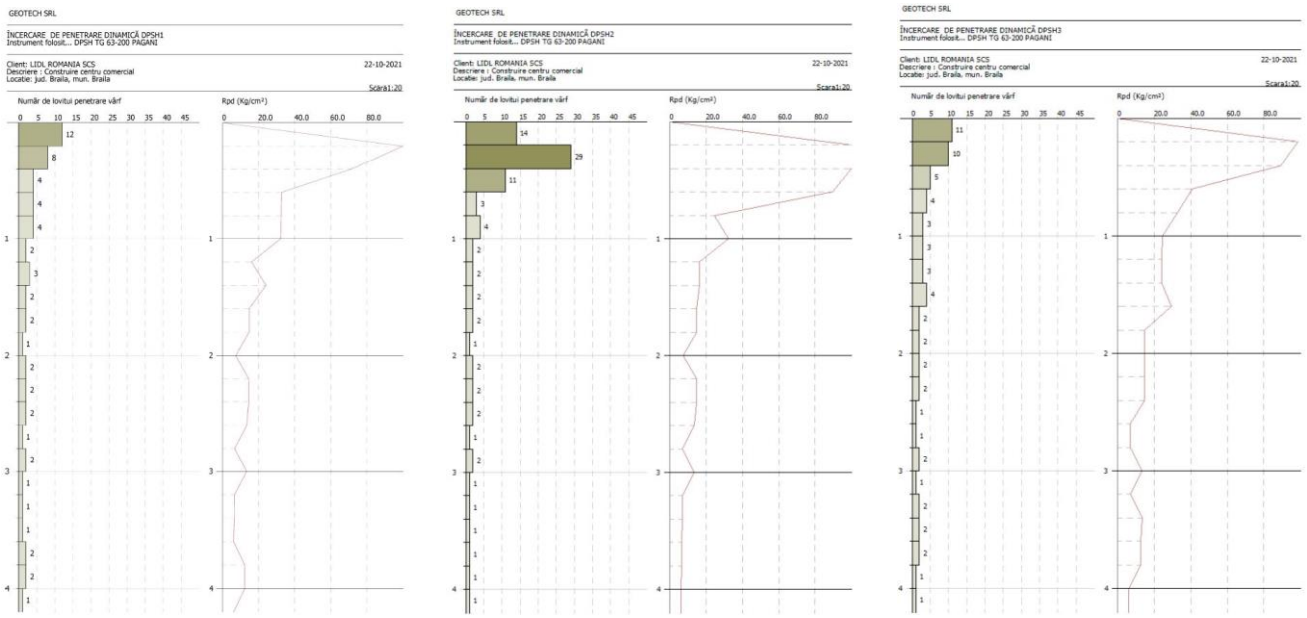


Fig. 3.15 Diagramele înercărilor de penetrare dinamică

** Atât încercările de penetrare statică cu piezocon (CPTu) cât și cele de penetrare dinamică super-grea (DPSH) confirmă stratificația terenului interceptată în forajele geotehnice aducând suplimentar și un aport privind interceptarea formațiunilor geologice in detaliu la ordin de centimetri, astfel interceptându-se și diferite lentile / intercalații de pământuri în masa unui complex stratigrafic.*

3.d. Nivelul apei subterane

În perioada realizării investigațiilor geotehnice, apa subterană s-a interceptat în forajele geotehnice, sub formă de infiltrații la următoarele adâncimi raportate la cotele terenului natural:

- în forajul F1 la 6,00 m față de C.T.N.;
- în forajul F2 la 3,80 și la 6,00 m față de C.T.N.;
- în forajul f1 la 5,20 m față de C.T.N.;
- în forajul f2 la 5,50 m față de C.T.N.;
- în forajul f3 la 3,80 m față de C.T.N.;
- în forajul f5 la 0,90 m față de C.T.N.;

Dupa 24h de la finalizarea investigațiilor, nu s-a constatat acumulare de apă în foraje.

4. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

4.a. Categoria geotehnică

Având în vedere prevederile din normativ NP 074/2014, s-a determinat categoria geotehnică în care poate fi încadrat sistemul construcţie teren.

Tabel 2. Determinarea categoriei geotehnice

Nr. Crt.	Factori de avut în vedere	Observații	Punctaj
1	Condițiile de teren	Teren dificil de fundare (clasificare conform tab. A1.3)	6
2	Apa subterană	Fără epuizmente (clasificare conform pct. A1.2.2)	1
3	Categoria de importanță a construcției	Normală (clasificarea s-a făcut conform P 100-1 / 2013)	3
4	Vecinătăți	Risc moderat (clasificare conform pct. A1.2.4)	3
5	Zona seismică de calcul	a_g= 0,30g (valoarea a_g ,definită în codul P 100-1)	3
Total punctaj (în concordanță cu tab. A.1.5)			16
Risc geotehnic „major" - Categoria geotehnică 3			

4.b. Terenul de fundare, adâncimea și sistemul de fundare recomandate

4.b.1. Terenul de fundare

Având în vedere condițiile geotehnice prezentate la pct. 3.c, rezultă că în cuprinsul zonei studiate se dezvoltă un orizont de suprafață (Orizont 0) format predominant din umpluturi prăfoase-nisipoase cu resturi de materiale de construcții și umpluturi de balast cu fragmente de cărămizi, cu o grosime variabilă de 0,40(1,60) m. Subiacent se dezvoltă un orizont loessoid-superior, (Orizont 1) până la adâncimi variabile de 3,00(4,00) m, fiind alcătuit din prafuri argiloase / argile prăfoase, cafenii-închise / cafenii, sfărâmicioase, cu fragmente vegetale în suprafață, cu urme de nisip fin-prăfos și concrețiuni calcaroase, cu plasticitate medie, plastic vârtoase, în stare umedă, de compresibilitate mare-medie.. În continuare, până la adâncimi de 6,00(9,00) m, se dezvoltă un orizont loessoid-inferior (Orizont 2) alcătuit dintr-un praf argilos, cafeniu, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie, plastic consistent-moale, foarte umed-saturat, de compresibilitate mare. Acesta prezintă o grosime variabilă de 3,00(5,00)m.

Următorul orizont interceptat doar în forajele F1 și F2, este unul semi-coeziv (Orizont 3) constituit dintr-o argilă nisipoasă prăfoasă, cafenie, plastic moale-curgătoare, practic saturată, cu o grosime variabilă de 1,00(1,50) m.

În continuare până la adâncimea maximă de investigare din foraje (10,00 m), respectiv pe baza incercărilor de penetrare statică până la adâncimi variabile de 9,80(10,85) m s-a interceptat un orizont necoeziv (Orizont 4), alcătuit din nisip fin, cafeniu, cu liant argilos, saturat, apreciindu-se pe baza încercărilor CPTu, ca fiind afânat.

Indirect pe baza încercărilor de penetrare statică (CPTu1, 2) au mai fost delimitate 2 orizonturi suplimentare, Orizont 5 între 10,00(11,00) ÷12,50(13,50) m, apreciindu-se ca fiind de natură necoezivă, îndesat, respectiv Orizont 6, până la adâncimea de 18,50 m, apreciindu-se ca fiind de natură necoezivă, mediu-îndesat.

Toate orizonturile stratigrafice care definesc cuprinsul zonei studiate, sunt definite de următoarele caracteristici fizice și mecanice ale parametrilor geotehnici, după cum urmează:

Tabel 3. Caracteristici fizice și mecanice ale **Orizontului 1 (loessoid-superior)**

Nr.	Indici geotehnici determinați	Simbol	U.M.	Valori caracteristice	
				Xk,inf	Xk,sup
1	Argilă	A	%	13	16
2	Praf	P	%	74	79
3	Nisip	N	%	8	11
4	Umiditate	w	%	16,50	18,40
5	Limita superioară de plasticitate	w_L	%	32,50	34,30
6	Limita inferioară de plasticitate	w_P	%	15,00	15,40
7	Indice de plasticitate	I_P	%	17,20	19,20
8	Indice de consistență	I_C	-	0,86	0,96
9	Greutate volumică naturală	γ_{nat}	kN/m^3	18,00	18,60
10	Greutate volumică în stare uscată	γ_d	kN/m^3	15,40	15,80
11	Porozitate	n	%	41,80	43,40
12	Indicele porilor	e	-	0,72	0,77
13	Grad de umiditate	S_r	-	0,59	0,69
14	Modul de deformatie edometric natural	$E_{oed200-300}^N$	kPa	9785	14302
15	Modul de deformatie edometric inundat	$E_{oed200-300}^I$	kPa	6694	10548
16	Tasare specifica la 200 kPa (natural)	ε_{p2}^{nat}	%	2,91	4,25
17	Tasare specifica la 200 kPa (inundat)	ε_{p2}^{inund}	%	3,11	4,90
18	Tasare suplimentară la umezire	i_{m300}	%	1,13	2,36
19	Unghi de frecare interioară	φ_U	grade	22	33
20	Coeziune nedrenată	c_U	kPa	38	57

Tabel 4. Caracteristici fizice și mecanice ale Orizontului 2 (loessoid-inferior)

Nr.	Indici geotehnici determinați	Simbol	U.M.	Valori caracteristice	
				Xk,inf	Xk,sup
1	Argilă	A	%	11	12
2	Praf	P	%	71	76
3	Nisip	N	%	13	17
4	Umiditate	w	%	23,40	25,80
5	Limita superioară de plasticitate	w_L	%	26,70	29,20
6	Limita inferioară de plasticitate	w_P	%	14,50	15,60
7	Indice de plasticitate	I_P	%	12,90	15,00
8	Indice de consistență	I_C	-	0,36	0,52
9	Greutate volumică naturală	γ_{nat}	kN/m^3	18,90	20,00
10	Greutate volumică în stare uscată	γ_d	kN/m^3	15,50	16,10
11	Porozitate	n	%	40,80	43,10
12	Indicele porilor	e	-	0,69	0,76
13	Grad de umiditate	S_r	-	0,78	0,98
14	Modul de deformatie edometric natural	$E_{oed200-300}^N$	kPa	5816	8057
15	Modul de deformatie edometric inundat	$E_{oed200-300}^I$	kPa	7067*	
16	Tasare specifica la 200 kPa (natural)	ε_{p2}^{nat}	%	4,43	6,43
17	Tasare specifica la 200 kPa (inundat)	ε_{p2}^{inund}	%	5,56*	
18	Unghi de frecare interioară	φ_U	grade	28	34
19	Coeziune nedrenată	c_U	kPa	11	15

** Valori determinate în laborator pe o singură probă netulburată*

Tabel 5. Caracteristici fizice și mecanice ale Orizontului 4 (necoeziv)

Nr.	Indici geotehnici determinați	Simbol	U.M.	Valori caracteristice	
				Xk,inf	Xk,sup
1	Argilă+Praf	A+P	%	2	7
2	Nisip	N	%	93	98
3	Pietriș	P	%	0	0
4	Coeficient de neuniformitate	U_n	-	1,34	2,93
5	Umiditate	w	%	13,50	19,80
6	Greutate volumică naturală	γ_{nat}	kN/m^3	15,90	18,90
7	Rezistența totală pe con	q_t	[MPa]	4,30	7,10
8	Grad de îndesare	I_D	%	27,20	46,80
9	Unghi de frecare interioară	ϕ'	grade	24**	
10	Modul de deformație liniară	E_s	kPa	18000**	

** Valori determinate conform rezultatelor încercărilor de penetrare statică CPTu1, 2*
*** Valori determinate conform NP 122:2010*

Tabel 6. Caracteristici fizice și mecanice ale Orizontului 5 (necoeziv)

Nr.	Indici geotehnici determinați	Simbol	U.M.	Valori caracteristice	
				Xk,inf	Xk,sup
1	Rezistența totală pe con	q_t	[MPa]	14,50*	22,20*
2	Greutate volumică naturală	γ_{nat}	kN/m^3	19,80*	20,60*
5	Grad de îndesare	I_D	%	57,90*	71,20*
6	Unghi de frecare interioară	ϕ'	grade	34 **	
7	Modul de deformație liniară	E_s	kPa	35000 **	

** Valori determinate conform rezultatelor încercărilor de penetrare statică CPTu1, 2*
*** Valori determinate conform NP 122:2010*

Tabel 7. Caracteristici fizice și mecanice ale Orizontului 6 (necoeziv)

Nr.	Indici geotehnici determinați	Simbol	U.M.	Valori caracteristice	
				Xk,inf	Xk,sup
1	Rezistența totală pe con	q_t	[MPa]	9,40*	16,70*
2	Greutate volumică naturală	γ_{nat}	kN/m^3	19,60*	20,40*
5	Grad de îndesare	I_D	%	41,90*	55,70*
6	Unghi de frecare interioară	ϕ'	grade	31 **	
7	Modul de deformație liniară	E_s	kPa	27500 **	

** Valori determinate conform rezultatelor încercării de penetrare statică CPTu1*
*** Valori determinate conform NP 122:2010*

Rezultatele încercărilor de laborator atestă faptul că **Orizontul 1** (loessoid superior), interceptat în intervalul de adâncimi 0,40(1,60) ÷ 3,00(4,00) m față de C.T.N., **satisface criteriile de încadrare în categoria pământurilor sensibile la umezire**, conform prevederilor normativului NP 125-2010, în baza indicilor analizați în Tabelul 8.

Tabel 8. Parametri de identificare a pământurilor sensibile la umezire (PSU) conf. NP 125-2010

Parametru (X_k)	Simbol	UM	Valori caracteristice		Criteriu de clasificare PSU – conf. NP 125-2010
			Xk,inf	Xk,inf	
Fracțiunea de praf	P	%	74	79	50 ÷ 80 %
Porozitate	n	%	41,80	43,40	> 40 %
Grad de umiditate	S_r	-	0,59	0,69	< 0,8
Indicele tasării specifice suplimentare prin umezire	$i_{m\ 300}$	%	3,74 *		≥ 2 %

***** *Valori determinate în laborator pe o singura probă netulburată*

4.b.2 Recomandări privind fundarea imobilului propus

Având în vedere situația geotehnică prezentată mai sus, rezultă că pentru noua construcție, în situația inițială la cota de fundare se dezvoltă un orizont loessoid-superior (Orizont 1), alcătuit din prafuri argiloase / argile prăfoase, cafenii-închise / cafenii, sfărâmicioase, cu plasticitate medie, plastic vârtoase, în stare umedă, de compresibilitate mare-medie, urmat sub adâncimi variabile de 3,00(4,00) m de la CT.N. de un orizont loessoid-inferior (Orizont 2) alcătuit dintr-un praf argilos, cafeniu, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie, plastic consistent-moale, foarte umed-saturat, de compresibilitate mare, ce prezintă o grosime variabilă de 3,00(5,00) m.

Ținând cont de aspectele prezentate mai sus, rezultă că zona activă a fundațiilor viitoarei construcții constituie un **teren dificil de fundare.**

În această situație în ipoteza fundării directe (fără intervenții suplimentare asupra terenului) se estimează o capacitate portantă redusă și deformații excesive ce ar putea conduce la apariția unei stări limită în structură.

Pentru evitarea oricărei situații prezentate mai sus, prin prezentul studiu se recomandă variante de fundare:

1. Fundarea directă pe teren ranforsat cu incluziuni rigide
2. Fundarea indirectă prin intermediul piloților forați

Prin Soluția 1 de fundare se urmărește creșterea capacității portante și reducerea deformabilității mediului de descărcare prin ranforsarea acestuia prin intermediul unor elemente rigide de tip coloană. Dimensionarea acestei soluții de fundare presupune efectuarea unor calcule privind incluziunile, terenul natural și stratul de transfer, urmărindu-se asigurarea capacității portante necesare și a unei deformabilități a terenului încadrabilă în limitele admise de structura de rezistență a imobilului propus.

Prin Soluția 2 de fundare se urmărește transmiterea integrală a încărcărilor de la partea inferioară a fundațiilor la un teren (orizont) din adâncime capabil să asigure cerințele de deformabilitate și capacitate portantă compatibile cu structura adoptată. Atingerea criteriilor de capacitate portantă și deformații admisibile se poate face prin realizarea sub fiecare fundație izolată a unui ansamblu spațial structural de elemente elastice de tip piloți forați din beton armat.

4.c. Valorile de calcul ale parametrilor geotehnici

Valorile de calcul ale parametrilor geotehnici se stabilesc conform prevederilor SR EN 1997:1-2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate și NP 122/2010.

Coeficienții parțiali (γ_M) pentru stabilirea valorilor de calcul sunt cei din Anexa A din SR EN 1997:1-2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexele naționale asociate.

4.d. Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din prezentul studiu.

4.e. Aspecte specifice privind proiectarea geotehnică a sistemului de fundare

A. Soluția 1 de fundare (Incluziuni rigide)

În lipsa în România a unor reglementari specifice privind utilizarea metodei de ranforsare a terenului prin incluziuni rigide, se recomanda ca aceasta solutie sa se dimensioneze pe baza prevederilor ghidului francez ASIRI *(Amelioration des Sols par Inclusions Rigides)*, ce cuprinde recomandari privind proiectarea, executia si controlul calitatii lucrarilor de imbunatatire a terenului prin incluziuni rigide.

Incluziunile rigide se realizează de regulă din beton simplu sau beton slab armat și au diametre de până la 0,60 m. Dispunerea acestora se poate realiza sub rețele de diferite forme (triunghiulare, rectangulare,etc.) cu asigurarea unor distanțe minime / maxime interax recomandate în cadrul ghidului ASIRI.

Între fundații și terenul ranforsat se execută un strat de transfer format din material granular sau din pământ stabilizat pentru asigurarea unei repartiții corespunzătoare către incluziuni a solicitărilor transmise de construcție și limitarea efectului de punct rigid la nivelul fundației.

În situația de față, având în vedere prezența orizonturilor loessoide din zona activă a fundațiilor, se recomandă utilizarea exclusivă a unui strat de transfer din pământ stabilizat.

În diferite situații, pentru asigurarea unei repartiții uniforme a încărcărilor se pot dispune și materiale geosintetice (geogrile / geocompozite) în corpul pernei de transfer.

Repartizarea incluziunilor rigide sub viitoarele fundatii se va face in functie de conformarea structurii de rezistenta, pe baza valorilor de calcul ale incarcarilor din ipotezele cele mai defavorabile, astfel incat sa se asigure cerintele de rezistenta, capacitate portanta si deformabilitate ale sistemului fundatii-teren imbunatatit.

B. Soluția 2 de fundare (Piloți forați)

Proiectarea finală a sistemului de fundare indirectă se va realiza prin calcul, respectând prevederile din SR EN 1997-1:2007, NP 123:2010, respectiv cele din SR EN 1536:2015, astfel:

- trebuie luate în considerare comportarea piloţilor individuali şi a grupelor de piloţi şi rigiditatea şi rezistenţa structurii care solidarizează piloţii;

- la alegerea metodelor de calcul şi a valorilor parametrilor şi la utilizarea rezultatelor încărcărilor de probă trebuie luate în considerare durată şi variaţia în timp a încărcării;

- trebuie luate în considerare, atât în calcule cât şi la interpretarea rezultatelor încărcărilor de probă, suprasarcinile sau excavaţiile prevăzute a se produce în viitor sau modificările potenţiale în regimul apei subterane.

Alegerea tipului de pilot, inclusiv calitatea materialului acestuia şi metoda de punere în operă, trebuie să ţină seama de:

- condiţiile de teren pe amplasament, inclusiv prezența efectivă sau posibilă a unor obstacole în teren;

- eforturile generate în piloţi în cursul punerii în operă;

Proiectul trebuie să demonstreze că următoarele tipuri de stări limita sunt suficient de improbabile:

- stări limita de cedare prin epuizarea capacităţii portante la compresiune sau tracţiune a pilotului izolat;

- stări limita ultime de cedare prin epuizarea capacităţii portante la compresiune sau tracţiune a fundaţiei pe piloţi ca un întreg;

- stări limita ultime de cedare sau degradare severă a structurii produse de deplasări absolute sau difierentiate excesive ale fundaţiei pe piloţi;

- stări limita de exploatare normală ale structurii produse de deplasarea piloţilor;

Repartizarea piloților sub viitoarele fundații, se va face în funcție de conformarea structurii de rezistență, pe baza valorilor de calcul ale încărcărilor din ipotezele cele mai defavorabile.

4.e.1. Calculul terenului de fundare la starea limită a exploatării normale (SLEN)

Soluția 2 de fundare (piloți forați)

Condițiile generale de verificare la starea limită de exploatare normală pentru o structură fundată pe piloți sunt date la punctul 7.6.4.1 din SR EN 1997-1:2004 și după caz, cu eratele, amendamentele și anexa națională asociate.

Trebuie verificată deplasarea verticală a fundației pe piloți pentru condițiile stărilor limită ale exploatării normale și comparată cu valoarea tasării acceptabile.

Calculul tasării probabile a unei fundații pe piloți se poate realiza cu metoda bazată pe schema fundației convenționale, prezentată în Anexa D din NP 123:2010.

Pentru piloții care pătrund cu baza în pământuri de îndesare medie și îndesate se consideră că cerințele de siguranță ale proiectării la stările limită ultime sunt în mod normal suficiente pentru a se evita o stare limită de exploatare normală în structura fundată pe piloți.

4.e.2. Calculul terenului de fundare la starea limită ultimă (SLU)

Soluția 2 de fundare (piloți forați)

În Anexa III atașată la prezentul studiu geotehnic, sunt furnizate valori orientative ale capacităților portante verticale ale piloților, determinate indirect pe baza penetrărilor statice cu piezocon (CPTu 1, CPTu 2). Estimările s-au realizat pentru piloți cu diametrul de 600 / 800 mm, considerând că fișa de calcul a pilotului se dezvoltă de la adâncimea de 2,00 m față de C.T.N..

Urmează ca in etapa ulterioară de proiectare geotehnică&structurală să se analize în detaliu numărul, tipul, diametrul și tehnologia de execuție a piloților în funcție de condițiile de teren și de încărcările asupra viitoarelor fundații.

4.f. Evaluarea condițiilor de teren la nivelul amprizei (accese auto / parcări)

Având în vedere că pe amplasament se vor realiza accese auto și parcări, suportul structurii rutiere va fi constituit din terasamente alcătuite din pământuri de fundare conform STAS 2914-1984 și eventual dintr-un strat de formă, conform STAS 12253-1984.

Amplasamentul studiat aparține tipului climateric – I

Stratul din suprafață interceptat sub pământul vegetal, alcătuit din umpluturi din balast, cu grosimi variabile de 0,30(0,50) m se încadrează conform STAS 1243-1998 în categoria pământurilor de tip **P1**, în timp ce umpluturile prăfoase-nisipoase cu resturi de materiale de construcții, cu grosimi variabile de 0,70(1,50) m se încadrează în categoria pământurilor de tip **P4**.

Conform STAS 1709/2-90 umpluturile din balast se încadrează în categoria pământurilor **insensibile la îngheț**, iar umpluturile prăfoase-nisipoase se încadrează în categoria celor **foarte**

sensibile la îngheț. Având în vedere prezența sub aceste umpluturi, a unui orizont încadrat ca fiind sensibil la umezire, se va evita utilizarea materialelor drenante la realizarea terasamentelor de drum.

Conform STAS 2914-84, Tabelul 1b, rezultă o încadrare a umpluturilor prăfoase-nisipoase în categoria celor de calitate mediocră ca material pentru terasamente (de tip 4b).

Conform PD 177-2001 stratul de umpluturi prăfoase-nisipoase se caracterizează printr-o valoare a modulului de elasticitate dinamic, E_p = 70...80 MPa și o valoarea a coeficientului lui Poisson, μ=0,35.

Structurarea sistemului rutier va fi cea recomandată de specialistul de profil, dimensionarea acestuia realizându-se în funcție de categoria, clasa și cerințele de trafic, cu respectarea normelor de proiectare și execuție în vigoare.

4.g. Măsuri constructive specifice

Datorită naturii terenului de fundare, încadrabil în categoria pământurilor sensibile la umezire, atât în perioada de execuție cât și în timpul exploatării construcției, se vor adopta obligatoriu măsuri specifice pentru protejarea terenului contra umezirii, astfel:

- Sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului pentru asigurarea colectării și evacuării rapide către un emisar a apelor din precipitații, prin prevederea unor pante de minimum 2%; se va realiza inițial sistematizarea necesară pentru lucrările de execuție, urmând ca celelalte lucrări de sistematizare să se termine odată cu punerea în funcțiune a obiectivului;
- Colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate (pante, puțuri, instalații de pompare etc.); în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;
- Evitarea stagnării apelor din jurul construcțiilor, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatării, prin soluții constructive adecvate (trotuare, compactarea terenului în jurul construcțiilor, execuția de straturi etanșe din argilă, pante corespunzătoare, rigole etc.);

- Protecția rețelelor purtătoare de apă sau rezervoare, în caz de necesitate, prin prevederea unor soluții de impermeabilizare a terenului;
- Execuția excavațiilor pe porțiuni cu protejarea imediată a acestora;
- Execuția umpluturilor în jurul fundațiilor și pereților subsolurilor pe măsură ce acestea sunt realizate;
- Evitarea pierderilor de apă din rețelele edilitare și instalații. Se recomandă următoarele măsuri:
    - Reţelele hidroedilitare se vor monta în sisteme de protecție controlabile, sub formă de canale, tubulaturi etc., la o distanță de minim 3 m față de fundațiile clădirilor;
    - Se recomandă ca toate rețelele de conducte purtătoare de apă să fie grupate în același canal de protecție controlabil, cu respectarea normelor tehnice specifice;
    - Traseele reţelelor exterioare hidroedilitare şi gruparea lor se vor alege astfel încât să se reducă la minimum numărul intrărilor şi ieşirilor prin fundaţiile clădirilor;
    - Conductele din canalele de protecție se vor poza astfel încât să nu fie împiedicată scurgerea apei de pe radierul canalului, fiind prevăzute măsuri de evacuare controlată a acesteia;
    - Canalele pot fi acoperite cu capace demontabile;
    - Canalele vor fi prevăzute cu cămine de control și de acces;
    - Traseele vor urmări utilizarea spațiilor verzi, a spațiului de sub trotuare și numai când nu sunt posibile alte soluții, ținând seama și de necesitatea pozării și a altor rețele subterane, se va adopta soluția de amplasare în zona carosabilă;
    - Se recomandă ca rețelele edilitare și instalațiile să fie prevăzute din materiale rezistente la coroziune, cu un număr minim de îmbinări și să fie adaptabile la eventuale tasări fără degradări;
    - Sistemul de colectare și evacuare a apei din pierderi sau accidente și sistemul de control al pierderilor se vor stabili pentru fiecare caz în parte.
    - În clădirile fără subsol este interzisă montarea conductelor în canale necontrolabile;
    - Se admite trecerea prin subsolul clădirilor a conductelor care asigură legătura dintre stațiile de hidrofor, punctele termice sau centralele termice ale ansamblurilor de clădiri și instalațiile din interiorul clădirilor;
    - Conductele care trec prin deschiderile prevăzute în soclurile sau fundațiile clădirilor se vor realiza astfel încât să preia tasarea diferențială a clădirii față de canalele exterioare de legătură;
    - În subsol, obligatoriu conductele se vor monta apparent;
    - Pentru controlul permanent al subsolurilor și canalelor se va asigura accesul personalului de exploatare și întreținere;
    - Subsolurile și canalele circulabile vor fi ventilate natural;

- Toate amenajările (canale de protecție, cămine etc.) care fac parte din sistemul de colectare, evacuare a apei și de dirijare a acesteia către emisari, trebuie dimensionate și etanșate corespunzător scopului și menținute permanent în stare de funcționare;
- Golirea instalațiilor interioare de încălzire se va face prin intermediul unor pâlnii de colectare amplasate de preferat în subsol deasupra nivelului maxim de refulare al rețelei de canalizare la care se racordează, sau ,în cazul în care înălțimea subsolului nu permite această amplasare, colectorul va avea pe record o cană de închidere;
- Apele provenite accidental din exfiltrații sau avarii se vor evacua controlat astfel încât să se evite pericolul de refulare.

4.h. Categoriile de teren în care se execută lucrările de săpătură

În conformitate cu prevederile din *"Indicatorul de Norme de Deviz pentru Lucrări de Terasamente Ts-1981"*, pământurile în care se vor efectua săpături se încadrează conform tabelului de mai jos:

Tabel 9. Categoriile de teren în care se execută lucrările de săpătură

Nr. Crt	Denumirea pământurilor	Proprietăți coezive	Categoria terenului, după modul de comportare			Greutatea medie in situ (în săpătură)	Afânarea după executarea săpăturii
			Manual	Mecanizat			
			lopată, cazma	Excavator	Buldozer	[kg/m^3]	[%]
1	Pământ vegetal	slab coeziv	ușor	I	I	1200-1400	14-28
2	Umpluturi din balast	slab coeziv	tare	II	II	1750-2000	14-28
3	Umpluturi coezive	coeziune mijlocie	tare	II	II	1800-2000	24-30
4	Argilă prăfoasă	coeziune mijlocie	mijlociu	II	II	1800-2000	24-30
5	Argilă nisipoasă prăfoasă	coeziune mijlocie	tare	II	II	1800-1900	24-30
6	Praf argilos (loess)	coeziune mijlocie	foarte tare	IV	IV	1750-1850	14-28

Săpăturile cu pereți verticali nesprijiniți se pot realiza până la o adâncime de maxim 1,25 m. Pentru adâncimi mai mari săpăturile se vor realiza cu taluz înclinat avându-se în vedere valorile maxime admise ale pantelor (conform Tabel 10) pentru principalele orizonturi identificate pe amplasamentul studiat.

În cazul în care vecinătățile nu permit dezvoltarea săpăturilor cu taluz înclinat, se vor executa sprijiniri corespunzătoare, cu respectarea prevederilor normativului NP 124:2010. În situația unor excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 m, încadrabile în categoria excavațiilor adânci, se vor respecta prevederile normativului NP 120:2014.

Tabel 10. Pantele maxime admisibile pentru realizarea săpăturilor în taluz

Natura terenului	Panta taluzului	
	săpătură < 3 m	săpătură > 3 m
Sol vegetal	1 : 1,00	-
Umpluturi granulare	1: 1,25	1: 1,50
Umpluturi coezive	1: 1,25	1: 1,25
Argilă prăfoasă / Praf argilos	1: 0,67	1: 0,75
Argilă nisipoasă prăfoasă	1: 0,67	1: 0,75

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Prospectarea geotehnică s-a realizat pe baza a 7 foraje mecanice cu prelevare de probe tulburate și netulburate, până la adâncimi cuprinse între 4,00 ÷ 10,00 m (F1, F2, f3...f7), 2 încercări de penetrare statică cu piezocon (CPTu1, 2) până la adâncimi de 13,80 m, respectiv 19,10 m și 3 încercări de penetrare dinamică (DPSH 1...3) până la adâncimea de 4,20 m, toate investigațiile fiind raportate la cota terenului natural.

Litologia, stratificaţia şi caracteristicile fizico-mecanice ale terenului sunt prezentate pe larg la punctele 3.c și 4.b.1, respectiv în fişele sintetice ale forajelor, a încercărilor de penetrare statică și dinamică, anexate prezentului studiu.

În perioada realizării investigațiilor geotehnice, apa subterană s-a interceptat sub formă de infiltrații la adâncimi variabile de 0,90(6,00) m, toate adâncimile fiind raportate la C.T.N. Se menționează că la 24h de la finalizarea investigațiilor geotehnice, nu s-a acumulat apă în foraje.

Din analiza fişelor de stratificaţie din prezentul studiu, în baza observaţiilor din teren și a analizelor de laborator rezultă că terenul de fundare are caracter dificil, sistemul construcție - teren încadrându-se în categoria geotehnică 3, risc geotehnic major.

Referitor la fundarea imobilului propus, proiectantul va analiza soluția optimă din punct de vedere tehnico-economic din cele două variante recomandate la punctul 4.b.2 – *fundare directă pe teren ranforsat cu incluziuni rigide / fundare indirectă prin intermediul piloților forați* – cu respectarea cerințelor specifice referitoare la proiectarea geotehnică și structurală a sistemului de fundare. Indiferent de varianta de fundare adoptată, se recomandă ca strat de încastrare pentru elementele fișate, Orizontul 5, interceptat începând cu adâncimi de 10,00(11,00) m față de C.T.N.

Evaluarea condițiilor de teren la nivelul amprizei pentru toate lucrările noi (accese auto / parcări) s-a făcut pe baza normativelor în vigoare de specialiate, toate aspectele fiind detaliate la pct. 4.f.

Lucrările de săpătură se vor realiza cu respectarea indicațiilor de la pct. 4.h. Săpătura se va opri cu 0,40 m deasupra cotei prevăzute în proiect, urmând ca săparea ultimului strat și finisarea fundului săpăturii să se realizeze imediat înainte de începerea execuției fundației.

Umpluturile de pe șantier se vor realiza din pământurile rezultate din lucrările de săpătură, exceptând materialul din stratul vegetal. Umpluturile între fundații în exteriorul clădirilor și sub pardoseli se vor realiza pe baza unei fișe tehnologice sau a unui caiet de sarcini întocmit de proiectant. Verificarea compactării umpluturilor se va face pe baza prevederilor caietelor de sarcini, a proiectelor speciale sau fișelor tehnologice, cu respectarea prevederilor "Normativului pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente" indicativ C56-85 și a normativului C 29-95. Se interzice utilizarea de materiale drenante la realizarea umpluturilor.

Amenajările de suprafaţă, sistematizarea verticală şi în plan a amplasamentului trebuie să asigure o evacuare rapidă a apelor din precipitaţii sau din alte surse de suprafaţă.

Datorită naturii terenului de fundare, încadrabil în categoria pământurilor sensibile la umezire, atât în perioada de execuție cât și în timpul exploatării construcțiilor, se vor adopta obligatoriu măsurile constructive specifice pentru protejarea terenului contra umezirii, prezentate în detaliu la pct. 4.g .

Prezentul studiu geotehnic este valabil numai pentru amplasamentul investigat și construcțiile aferente. Folosirea studiului geotehnic pentru alte amplasamente si / sau construcții scutește întocmitorul de orice responsabilitate.

Dacă pe parcursul lucrărilor de excavații se va întâlni o altă stratificație și / sau alt nivel al apei subterane față de cele indicate în prezentul studiu, se va înștiința de urgență proiectantul de specialitate geotehnician și se vor lua măsuri corespunzătoare situației.

La cota de fundare, terenul va fi avizat de către geotehnician.

Colectiv de elaborare,

Dr.ing. Claudiu Popa

Ing. Diana Pricopi

Ing. Cristian Mușat

REFERINȚE BIBLIOGRAFICE

La proiectare, execuţie precum şi pe toată durata exploatării se vor respecta prevederile din normativele şi STAS-urile în vigoare şi în mod deosebit cele din:

- *SR EN ISO 14688-1/2018* – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere.
- *SR EN ISO 14688-2/2018* – Cercetări și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare.
- *STAS 1242/2-83* – Teren de fundare. Cercetări geologo-tehnice și geotehnice.
- *STAS 1242/4-85* – Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri.
- *STAS 2914-1984* – Lucrări de drumuri. Terasamente. Condiții tehnice generale de calitate
- *STAS 12253-1984* – Lucrări de drumuri. Straturi de formă. Condiții tehnice generale de calitate
- *PD 177-2001* – Normativ pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple și semirigide
- *STAS 1709/1-90* – Acțiunea fenomenului de îngheț-dezgheț la lucrări de drumuri. Adâncimea de îngheț în complexul rutier. Prescripții de calcul.
- *STAS 1709/2-90* – Acțiunea fenomenului de îngheț-desgheț la lucrări de drumuri. Prevenirea și remedierea degradărilor din îngheț-dezgheț. Prescripții tehnice.
- *Normativ C169/1988* – Executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale.
- *NP 074/2014* – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții.

-NP 125/2010 – Normativ privind fundarea construcţiilor pe pământuri sensibile la umezire.

- *NP 122/2010* – Normativ privind determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici.
- *P100-1/2013* – Cod de proiectare seismică.
- *NP 112/2014* – Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață.

-NP 120/2014 – Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane.

- *NP 124/2010* – Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susținere.
- *NP 123:2010* – Proiectarea geotehnică a fundațiilor pe piloți
- *STAS 6054/1/1977*, privind adâncimea minimă de îngheț.
- *Indicativ CR1-1-3/2012*, privind evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor.
- *Indicativ CR1-1-4/2012*, privind evaluarea actiunii vântului asupra constructiilor.
- *Indicativ Ts/1981*, privind categoriile de teren în care se vor executa săpăturile.

-Indicativ C56/1985 – Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de instalații aferente acestora

Această enumerare nefiind limitativă, ea se va completa cu măsurile impuse de specificul condiţiilor locale precum şi de noile reglementări apărute între timp.

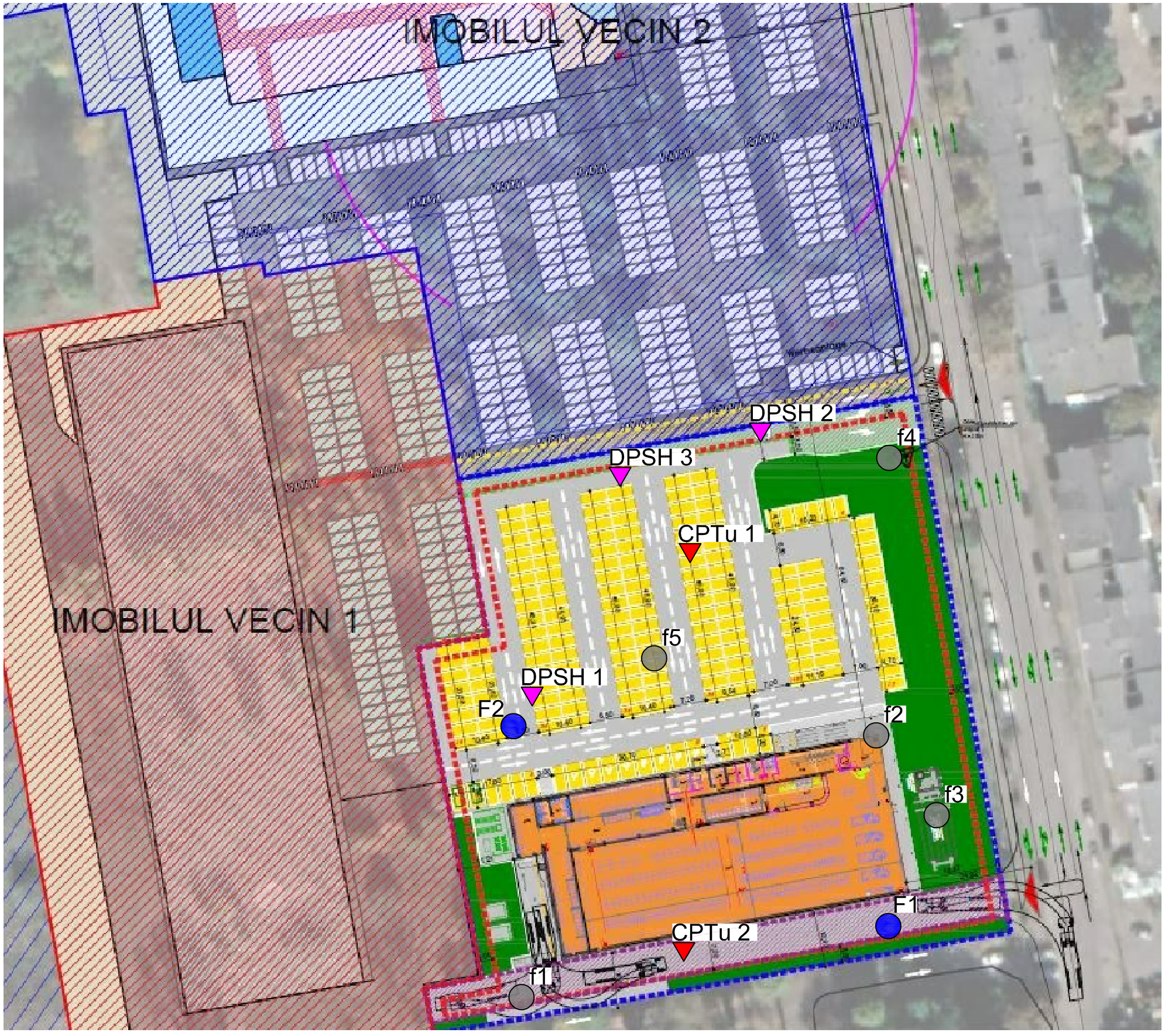
GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Strada Industriei

Denumire obiectiv: Construire centru comercial

Beneficiar: SC LIDL ROMÂNIA SCS

PLAN AMPLASARE INVESTIGAȚII GEOTEHNICE



LEGENDĂ

- F1, 2 - foraj carotaj rotativ - echipament Beretta T22
- f1..5 - foraj carotaj prin percuție - echipament Nordmeyer Geotool
- CPTUu 1, 2 - penetrare statică cu piezeocon - echipament Pagani TG 63-200
- DPSH 1...3 - penetrare dinamică super grea - echipament Pagani TG 63-200

Denumire sondaj	Coordonate		Cota teren [rMN]	Adâncime investigată [m]	Tip sondaj
	Latitudine [N]	Longitudine [E]			
F1	45°17'53.62"N	27°57'51.39"E	≈ 23.00	10.00	Foraj mecanizat prin carotaj rotativ
F2	45°17'54.93"N	27°57'48.05"E	≈ 23.00	10.00	[echipament Beretta T22]
f1	45°17'53.23"N	27°57'47.98"E	≈ 23.00	8.00	
f2	45°17'54.79"N	27°57'51.37"E	≈ 23.00	8.00	Foraj semi-mecanizat
f3	45°17'54.30"N	27°57'51.88"E	≈ 23.00	4.00	prin percutie
f4	45°17'56.53"N	27°57'51.56"E	≈ 23.00	4.00	[echipament Nordmeyer Geotool]
f5	45°17'55.32"N	27°57'49.31"E	≈ 23.00	4.00	
CPTu 1	45°17'55.94"N	27°57'49.66"E	≈ 23.00	19.10	Penetrare statică cu piezocon
CPTu 2	45°17'53.48"N	27°57'49.47"E	≈ 23.00	13.80	[echipament Pagani TG63-200]
DPSH 1	45°17'55.08"N	27°57'48.18"E	≈ 23.00	4.20	Penetrare dinamică super-grea
DPSH 2	45°17'56.67"N	27°57'50.38"E	≈ 23.00	4.20	[echipament Pagani TG63-200]
DPSH 3	45°17'56.41"N	27°57'49.04"E	≈ 23.00	4.20	

INTOCMIT,
Dr. Ing. Claudiu Popa

PLANȘA **SG1**

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Strada Industriei
Denumire obiectiv: Construire centru comercial
Beneficiar: SC LIDL ROMÂNIA SCS
Data realizării forajului: 07.06.2021

FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC F1

Cota fata de foraj	Grosimea stratului	Nivelul apei subterane	Reprezentarea conventionala	Caracterizarea (denumirea) stratului	Probe: Tulburate / Stut / Monolit — Numarul si felul probei	Cota probei	Compozitie granulometrica d (mm) — Argila	Praf	Nisip	Pietris	U_n — Coeficient de neuniformitate	Umiditate	Limite Atterberg — Limita superioara de plasticitate	Limita inferioara de plasticitate	Indice de plasticitate	Consistenta (I_c) — plastic: curgator	moale	consistent	vartos	tare	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica (γ)	Greutatea volumica in stare uscata (γ_d)	Porozitatea (n)	Indicile porilor (e)	Grad de umiditate (S_r)	Compresibilitatea — Modulul de deformatie edometric $E_{200-300}$	Tasare specifica la 200 kPa (ε_{02})	Indicele tasării suplimentare la umezire (I_{s-300})	Parametrii rezistentei la forfecare — MĂSURATE: ϕ_U	c_U	- : ϕ^*	c^*	Penetrare dinamica cu con — Numarul de lovituri	Adancimea de penetrare
0.00 m	m	m				m	0.002	0.063	2.00	70.00	$U_n = d_{60}/d_{10}$	w (%)	w_L (%)	w_P (%)	I_P (%)	0.25	0.50	0.75	1.00		I_D/C_i	kN/m³	kN/m³	%	—	—	*10² kPa	%	%	°	kPa	°	kPa	N	D
-0.10	0.10			Pavaj																																
-0.60	0.50			Umplutură de balast, cu fragmente de cărămizi	1	1.00	19	75	6			17.21	37.42	14.89	22.52				0.90			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-2.00	1.40			Praf argilos cafeniu-închis, sfărâmicios, cu rare fragmente vegetale, cu plasticitate mare-medie, plastic vârtos-tare	2	2.00	16	78	6			14.88	32.90	14.96	17.94					1.01		17.40	15.10	44.33	0.80	0.51	natural 114.29	3.51	3.73	30.9	30.6	-	-	-	-	-	-
-3.50	1.50			Praf argilos cafeniu, sfărâmicios, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie, plastic vârtos	3	3.00	12	82	6			16.72	33.44	15.15	18.29					0.91		-	-	-	-	-	inundat 43.48	5.81	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					4	4.00	11	79	10			22.45	31.53	14.88	16.65			0.55				19.10	15.60	42.59	0.74	0.82	natural 76.92	4.75	-	29.4	9.3	-	-	-	-	-	-
	2.50			Praf argilos cafeniu, cu plasticitate medie, plastic consistent spre moale	5	5.00	12	74	14			21.15	31.54	15.90	15.64				0.66			-	-	-	-	-	inundat 70.67	5.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-6.00		6.00*			6	6.00	11	81	8			22.63	28.66	14.93	13.73		0.44					19.60	16.00	41.24	0.70	0.88	natural 66.67	5.75	-	32.1	16.7	-	-	-	-	-	-
-7.50	1.50			Argilă nisipoasă prăfoasă cafenie, plastic moale-curgătoare	7	7.00	11	33	56			20.59	-	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					8	8.00	6		94	0	2.66	18.70	-	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-10.00	2.50			Nisip fin, cafeniu, cu liant argilos și local cochilii, saturat	9	9.00	4		96	0	2.0	16.03	-	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					10	10.00	3		97	0	1.75	15.11	-	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OPRIT FORAJUL

*infiltrație
Dupa 24h de la finalizarea forajului nu s-a acumulat apă în foraj

VERIFICAT,
Dr. Ing. Claudiu Popa

ÎNTOCMIT,
Ing. Diana Pricopi

PLANȘA **SG2**

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Strada Industriei
Denumire obiectiv: Construire centru comercial
Beneficiar: SC LIDL ROMÂNIA SCS
Data realizării forajului: 07.06.2021

FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC F2

Cota fata de foraj	Grosimea stratului	Nivelul apei subterane	Reprezentarea conventionala	Caracterizarea (denumirea) stratului	Probe: Tulburate / Stut / Monolit — Numarul si felul probei	Cota probei	Compozitie granulometrica d (mm) — Argila	Praf	Nisip	Pietris	U_n — Coeficient de neuniformitate	Umiditate	Limite Atterberg — Limita superioara de plasticitate	Limita inferioara de plasticitate	Indice de plasticitate	Consistenta (I_c) — plastic: curgator	moale	consistent	vartos	tare	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica (γ)	Greutatea volumica in stare uscata (γ_d)	Porozitatea (n)	Indicile porilor (e)	Grad de umiditate (S_r)	Compresibilitatea — Modulul de deformatie edometric $E_{200-300}$	Tasare specifica la 200 kPa (e_{s2})	Indicele tasării suplimentare la umezire (I_{s-sat})	Parametrii rezistentei la forfecare — MĂSURATE: ϕ_U	c_U	- : ϕ^*	c^*	Penetrare dinamica cu con — Numarul de lovituri	Adancimea de penetrare
0.00 m	m	m				m	0.002	0.063	2.00	70.00	$U_n = d_{60}/d_{10}$	w (%)	w_L (%)	w_P (%)	I_P (%)	0.25	0.50	0.75	1.00		I_D/C_s	kN/m³	kN/m³	%	—	—	*10² kPa	%	%	°	kPa	°	kPa	N	D
-0.80	0.80			Pământ vegetal (10 cm) cu trecere în umplutură formată din balast; la -0,50 m s-au interceptat fragmente de beton	1	1.00	20	64	16			18.11	34.88	15.95	18.93				0.89			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-2.00	1.20			Argilă prăfoasă cu argilă nisipoasă prăfoasă, cafenie-închis, sfărâmicioasă, cu fragmente vegetale, cu plasticitate medie-mare, plastic vârtoasă-tare	2	2.00	22	56	22			15.63	37.73	15.72	22.02				1.00			18.90	16.30	40.03	0.67	0.64	natural 200.00	2.65	-	27.8	72.2	-	-	-	-
	2.00				3	3.00	19	69	12			12.23	33.62	14.08	19.54				1.09			-	-	-	-	-	inundat 86.96	2.65	-	-	-	-	-	-	-
-4.00		3.80*		Argilă prăfoasă cu trecere în praf argilos, cafeniu, sfărâmicios, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie, tare la plastic vârtos	4	4.00	14	80	6			19.25	30.85	15.93	14.92			0.78				18.90	15.80	41.74	0.72	0.73	natural 86.96	3.80	-	24.4	39.4	-	-	-	-
					5	5.00	11	77	12			22.97	29.81	14.17	15.64		0.44					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		6.00*			6	6.00	13	69	18			25.00	29.43	15.92	13.51	0.33						19.70	15.80	42.08	0.73	0.94	natural 64.51	5.80	-	-	-	-	-	-	-
	5.00			Praf argilos cafeniu, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie, plastic moale spre curgător	7	7.00	13	71	16			29.78	25.13	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					8	8.00	14	74	12			27.72	24.99	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-9.00					9	9.00	14	70	16			29.02	23.98	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-10.00	1.00			Argilă nisipoasă prăfoasă cafenie, plastic moale-curgătoare	10	10.00	15	41	44			23.00	21.14	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OPRIT FORAJUL

*infiltrație
Dupa 24h de la finalizarea forajului nu s-a acumulat apă în foraj

VERIFICAT,
Dr. Ing. Claudiu Popa

ÎNTOCMIT,
Ing. Diana Pricopi

PLANȘA **SG3**

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Strada Industriei
Denumire obiectiv: Construire centru comercial
Beneficiar: SC LIDL ROMÂNIA SCS
Data realizării forajului: 08.06.2021

FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC f1

Cota fata de foraj	Grosimea stratului	Nivelul apei subterane	Reprezentarea conventionala	Caracterizarea (denumirea) stratului	Probe (□ Tulburate, ◪ Stut, ■ Monolit) Numarul si felul probei	Cota probei	Compozitie granulometrica d (mm) Argila	Praf	Nisip	Pietris	U_n Coeficient de neuniformitate	Umiditate	Limite Atterberg: Limita superioara de plasticitate	Limita inferioara de plasticitate	Indice de plasticitate	Consistenta (I_c): plastic curgator	plastic moale	plastic consistent	plastic vartos	tare	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica (γ)	Greutatea volumica in stare uscata (γ_d)	Porozitatea (n)	Indicile porilor (e)	Grad de umiditate (S_r)	Compresibilitatea: Modulul de deformatie edometric $E_{200-300}$	Tasare specifica la 200 kPa (ε_{02})	Indicele tasării suplimentare la umezire (I_{s-sat})	Parametrii rezistentei la forfecare MĂSURATE: ϕ_U	c_U	ϕ^*	c^*	Penetrare dinamica cu con: Numarul de lovituri	Adancimea de penetrare
0.00 m	m	m				m	0.002	0.063	2.00	70.00	$U_n = d_{60}/d_{10}$	w (%)	w_L (%)	w_P (%)	I_P (%)	0.25	0.50	0.75	1.00		I_D/C_t	kN/m³	kN/m³	%	–	–	*10² kPa	%	%	°	kPa	°	kPa	N	D
-0.80	0.80			Pământ vegetal (10 cm) cu trecere în umplutură prăfoasă, cu fragmente vegetale și resturi de materiale de construcții (cărămizi, pietris)	1	1.00	11	82	7			20.23	36.44	14.55	21.88			0.74									natural 153.85	1.95	0.95	-	-	-	-	-	-
-1.50	0.70				2							18.81	-	-	-							18.60	15.70	42.41	0.74	0.69	inundat 111.11	2.65		-	-	-	-	-	-
	1.50			Praf argilos cafeniu-închis, sfărâmicios, cu fragmente vegetale, cu plasticitate mare, plastic consistent	3	2.00	16	75	9			17.15	33.25	15.47	17.78				0.91							natural		1.15	-	-	-	-	-	-
-3.00					4							18.52	-	-	-							17.90	15.10	44.52	0.80	0.63	57.14	3.45		-	-	-	-	-	-
				Praf argilos, cafeniu, sfărâmicios, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie, plastic vârtos	5	3.00	14	79	7			17.41	27.70	15.12	12.58				0.82							inundat 64.52	4.8		-	-	-	-	-	-
					6	4.00	10	81	9			21.58	-	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		5.20*			7	5.00	11	78	11			22.39	27.11	14.80	12.31		0.38					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5.00			Praf argilos, cafeniu, cu urme de nisip fin-prăfos, plastic moale spre curgător	8	6.00	11	73	16			25.10	-	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					9	7.00	11	71	18			26.11	26.45	13.34	13.11	0.03						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-8.00					10	8.00	11	70	19			27.70	25.83	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OPRIT FORAJUL

*infiltrație
Dupa 24h de la finalizarea forajului nu s-a acumulat apă în foraj

VERIFICAT,
Dr. Ing. Claudiu Popa

ÎNTOCMIT,
Ing. Diana Pricopi

PLANȘA SG4

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Strada Industriei
Denumire obiectiv: Construire centru comercial
Beneficiar: SC LIDL ROMÂNIA SCS
Data realizării forajului: 08.06.2021

FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC f2

Cota fata de foraj	Grosimea stratului	Nivelul apei subterane	Reprezentarea conventionala	Caracterizarea (denumirea) stratului	Probe (□ Tulburate, ◪ Stut, ■ Monolit) Numarul si felul probei	Cota probei	Compozitie granulometrica d (mm) Argila	Praf	Nisip	Pietris	U_n Coeficient de neuniformitate	Umiditate	Limite Atterberg: Limita superioara de plasticitate	Limita inferioara de plasticitate	Indice de plasticitate	Consistenta (I_c): plastic curgator	plastic moale	plastic consistent	plastic vartos	tare	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica (γ)	Greutatea volumica in stare uscata (γ_d)	Porozitatea (n)	Indicile porilor (e)	Grad de umiditate (S_r)	Compresibilitatea: Modulul de deformatie edometric $E_{200-300}$	Tasare specifica la 200 kPa (e_{s2})	Indicele tasării suplimentare la umezire (I_{es0})	Parametrii rezistentei la forfecare: MĂSURATE ϕ_U	c_U	- ϕ^*	c^*	Penetrare dinamica cu con: Numarul de lovituri	Adancimea de penetrare
0.00 m	m	m				m	0.002	0.063	2.00	70.00	$U_n = d_{60}/d_{10}$	w (%)	w_L (%)	w_P (%)	I_P (%)	0.25	0.50	0.75	1.00		I_D/C_t	kN/m³	kN/m³	%	—	—	*10² kPa	%	%	°	kPa	°	kPa	N	D
-0.10	0.10			Pavaj (10 cm) cu trecere în umplutură de balast																																
-0.40	0.30																																			
-1.20	0.80			Praf argilos cafeniu-închis, sfărâmicios, cu fragmente vegetale, cu plasticitate medie, plastic vârtos;	1	1.00	14	73	13			15.86	35.82	15.37	20.45					0.98							natural 105.26	2.40	-	-	-	-	-	-	-	-
					2							16.95	-	-	-							18.10	15.50	42.97	0.75	0.61	inundat 105.26	2.45	-	-	-	-	-	-	-	-
					3	2.00	17	63	20			15.46	33.65	15.61	18.04					1.01																
	2.80			Argilă nisipoasă prăfoasă cu trecere în praf argilos, cafeniu, sfărâmicios, cu concreţiuni calcaroase, cu plasticitate medie plastic vârtos spre consistent	4							14.91	-	-	-							18.40	16.00	41.20	0.70	0.58	natural 133.33	3.55	-	-	-	-	-	-	-	-
					5	3.00	13	79	8			16.16	32.70	14.54	18.16					0.91																
-4.00					6	4.00	12	79	9			21.10	32.26	15.17	17.09				0.65																	
					7	5.00	10	74	16			22.89	30.44	-	-																					
		5.50*			8	6.00	10	74	16			24.66	-	-	-																					
	4.00			Praf argilos cu trecere în bază în praf nisipos argilos, cafeniu, cu filme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie, plastic moale	9	7.00	12	70	18			25.19	29.84	16.06	13.78		0.34																				
-8.00					10	8.00	12	59	29			22.28	26.50	15.31	11.19		0.38																				

OPRIT FORAJUL

*infiltrație
Dupa 24h de la finalizarea forajului nu s-a acumulat apă în foraj

VERIFICAT,
Dr. Ing. Claudiu Popa

ÎNTOCMIT,
Ing. Diana Pricopi

PLANȘA **SG5**

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Strada Industriei
Denumire obiectiv: Construire centru comercial
Beneficiar: SC LIDL ROMÂNIA SCS
Data realizării forajului: 07.06.2021

FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC f3

Cota fata de foraj	Grosimea stratului	Nivelul apei subterane	Reprezentarea conventionala	Caracterizarea (denumirea) stratului	Probe: Tulburate / Stut / Monolit — Numarul si felul probei	Cota probei	Compozitie granulometrica d (mm) Argila	Praf	Nisip	Pietris	U_n Coeficient de neuniformitate	Umiditate	Limite Atterberg: Limita superioara de plasticitate	Limita inferioara de plasticitate	Indice de plasticitate	Consistenta (I_c): plastic curgator	plastic moale	plastic consistent	plastic vartos	tare	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica (γ)	Greutatea volumica in stare uscata (γ_d)	Porozitatea (n)	Indicile porilor (e)	Grad de umiditate (S_r)	Compresibilitatea: Modulul de deformatie edometric $E_{200-300}$	Tasare specifica la 200 kPa ($\varepsilon_{0.2}$)	Indicele tasării suplimentare la umezire ($I_{ss\ 300}$)	Parametrii rezistentei la forfecare: MĂSURATE ϕ_U	c_U	- ϕ^*	c^*	Penetrare dinamica cu con: Numarul de lovituri	Adancimea de penetrare
0.00 m	m	m				m	0.002	0.063	2.00	70.00	$U_n = d_{60}/d_{10}$	w (%)	w_L (%)	w_p (%)	I_p (%)	0.25	0.50	0.75	1.00		I_D/C_i	kN/m³	kN/m³	%	–	–	*10² kPa	%	%	°	kPa	°	kPa	N	D
-1.00	1.00			Pământ vegetal cafeniu-închis	1	1.00	14	76	10			14.68	36.38	14.47	21.91				0.99									natural 181.82	2.20	1.15	-	-	-	-	-	-
	3.00			Praf argilos cafeniu, sfărâmicios, cu concrețiuni calcaroase, cu plasticitate mare-medie, plastic vârtos-tare; sub adâncimea de -3,80 m devine plastic consistent; până în jurul adâncimii de -2,20 m au fost interceptate fragmente vegetale	2							16.62	-	-	-							18.50	15.80	41.83	0.72	0.63	inundat 133.33	3.15								
					3	2.00	16	74	10			14.66	32.65	15.99	16.66				1.08									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					4							15.00	-	-	-							17.80	15.40	43.25	0.76	0.54									
					5	3.00	12	82	6			15.58	32.30	15.24	17.06				0.98									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-4.00		3.80*			6	4.00	12	81	7			20.25	31.90	15.47	16.43			0.71									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OPRIT FORAJUL

*infiltrație
După 24h de la finalizarea forajului nu s-a acumulat apă în foraj

FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC f4

Cota fata de foraj	Grosimea stratului	Nivelul apei subterane	Reprezentarea conventionala	Caracterizarea (denumirea) stratului	Probe: Tulburate / Stut / Monolit — Numarul si felul probei	Cota probei	Compozitie granulometrica d (mm) Argila	Praf	Nisip	Pietris	U_n Coeficient de neuniformitate	Umiditate	Limite Atterberg: Limita superioara de plasticitate	Limita inferioara de plasticitate	Indice de plasticitate	Consistenta (I_c): plastic curgator	plastic moale	plastic consistent	plastic vartos	tare	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica (γ)	Greutatea volumica in stare uscata (γ_d)	Porozitatea (n)	Indicile porilor (e)	Grad de umiditate (S_r)	Compresibilitatea: Modulul de deformatie edometric $E_{200-300}$	Tasare specifica la 200 kPa ($\varepsilon_{0.2}$)	Indicele tasării suplimentare la umezire ($I_{ss\ 300}$)	Parametrii rezistentei la forfecare: MĂSURATE ϕ_U	c_U	- ϕ^*	c^*	Penetrare dinamica cu con: Numarul de lovituri	Adancimea de penetrare
0.00 m	m	m				m	0.002	0.063	2.00	70.00	$U_n = d_{60}/d_{10}$	w (%)	w_L (%)	w_p (%)	I_p (%)	0.25	0.50	0.75	1.00		I_D/C_i	kN/m³	kN/m³	%	–	–	*10² kPa	%	%	°	kPa	°	kPa	N	D
-1.60	1.60	NU S-A INTERCEPTAT		Pământ vegetal (10 cm) cu trecere în umplutură prăfoasă, cu resturi de materiale de construcții (cărămizi și pietriș)	1	1.00	13	74	13			17.52	34.72	15.30	19.42				0.89									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					2	2.00	16	74	10			16.24	32.82	15.09	17.73				0.94									-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.40			Praf argilos cafeniu, cu urme de nisip și fragmente vegetale, cu plasticitate medie, plastic vârtos	3	3.00	12	78	10			15.93	-	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-4.00					4	4.00	12	82	6			18.54	-	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OPRIT FORAJUL

VERIFICAT,
Dr. Ing. Claudiu Popa

ÎNTOCMIT,
Ing. Diana Pricopi

PLANȘA **SG6**

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Strada Industriei
Denumire obiectiv: Construire centru comercial
Beneficiar: SC LIDL ROMÂNIA SCS
Data realizării forajului: 07.06.2021

FIȘA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC f5

Cota fata de foraj	Grosimea stratului	Nivelul apei subterane	Reprezentarea conventionala	Caracterizarea (denumirea) stratului	Probe: Tulburate / Stut / Monolit — Numarul si felul probei	Probe — Cota probei	Compozitie granulometrica d (mm) — Argila	Praf	Nisip	Pietris	U_n — Coeficient de neuniformitate	Umiditate	Limite Atterberg — Limita superioara de plasticitate	Limita inferioara de plasticitate	Indice de plasticitate	Consistenta (I_c) — plastic: curgator	moale	consistent	vartos	tare	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica (γ)	Greutatea volumica in stare uscata (γ_d)	Porozitatea (n)	Indicile porilor (e)	Grad de umiditate (S_r)	Compresibilitatea — Modulul de deformatie edometric $E_{200-300}$	Tasare specifica la 200 kPa (ε_{s2})	Indicele tasării suplimentare la umezire (I_{s-sw})	Parametrii rezistentei la forfecare — MĂSURATE: ϕ_U	c_U	- : ϕ^*	c^*	Penetrare dinamica cu con — Numarul de lovituri	Adancimea de penetrare
0.00 m	m	m				m	0.002	0.063	2.00	70.00	$U_n = d_{60}/d_{10}$	w (%)	w_L (%)	w_P (%)	I_P (%)	0.25	0.50	0.75	1.00		I_D/C_i	kN/m³	kN/m³	%	—	—	*10² kPa	%	%	°	kPa	°	kPa	N	D
-1.20	1.20	0.90*		Pământ vegetal (10 cm) cu trecere în umplutură prăfoasă-nisipoasă, cu resturi de materiale de construcții (cărămizi)	1	1.00	8	48	44			13.93	19.85	13.33	6.52				0.91			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					2	2.00	11	84	5			23.12	31.61	15.27	16.34			0.52									natural 51.28	8.70	-	-	-	-	-	-	-
	2.80			Praf argilos cafeniu, cu urme de nisip fin-prăfos, cu plasticitate medie, plastic consistent	3							22.81	-	-	-							18.80	15.30	43.84	0.78	0.80	inundat 58.82	6.55							
					4	3.00	11	81	8			22.26	31.78	15.81	15.97			0.60				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-4.00					5	4.00	11	83	6			20.08	-	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OPRIT FORAJUL

*infiltrație
Dupa 24h de la finalizarea forajului nu s-a acumulat apă în foraj

VERIFICAT,
Dr. Ing. Claudiu Popa

ÎNTOCMIT,
Ing. Diana Pricopi

PLANȘA **SG7**

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

Anexa I

Rezultatele încercărilor de penetrare dinamică

(fișe stratificație + interpretare)

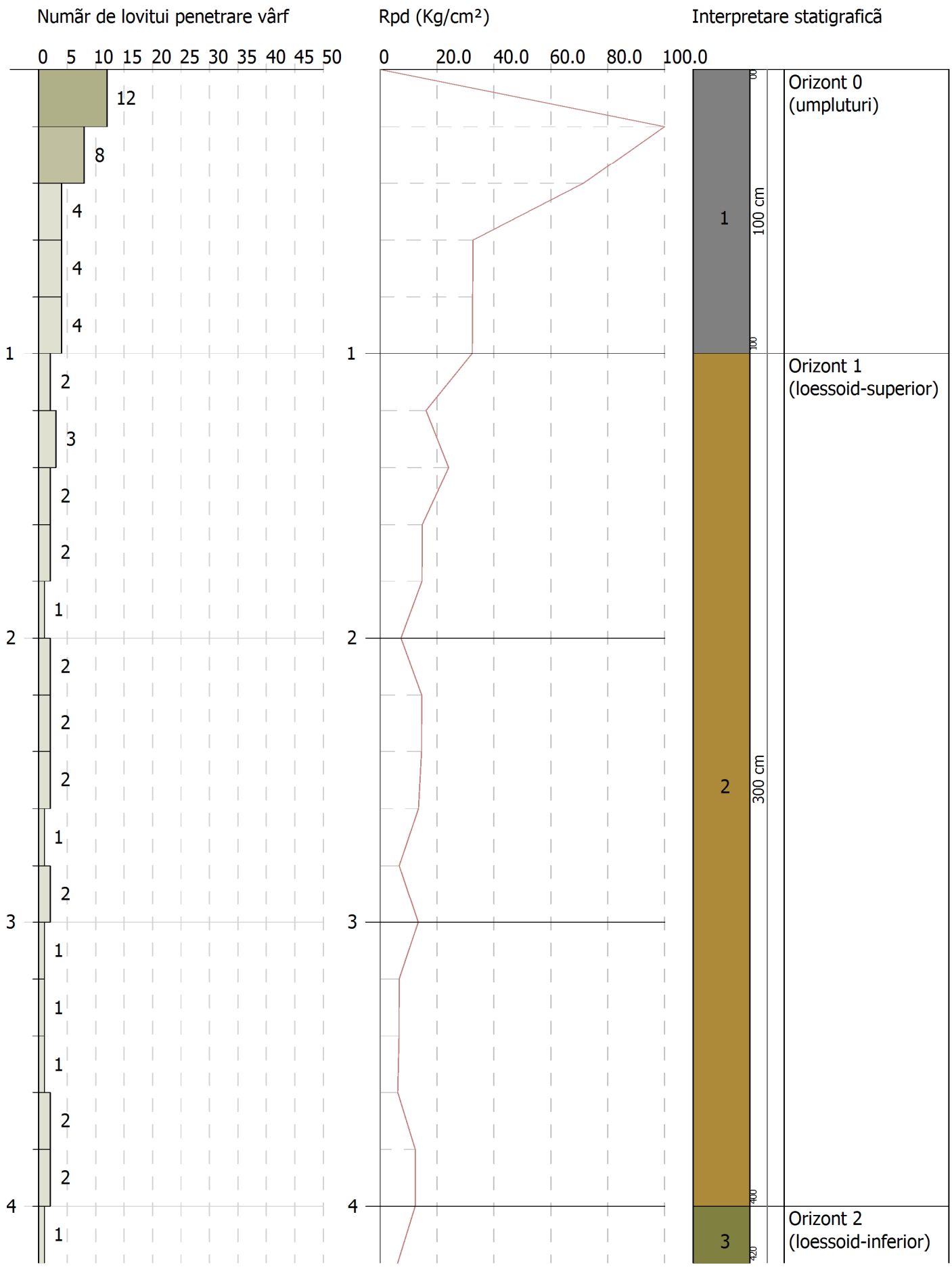
GEOTECH SRL

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICÃ DPSH1
Instrument folosit... DPSH TG 63-200 PAGANI

Client: LIDL ROMANIA SCS
Descriere : Construire centru comercial
Locatie: jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei

22-10-2021

Scara1:20



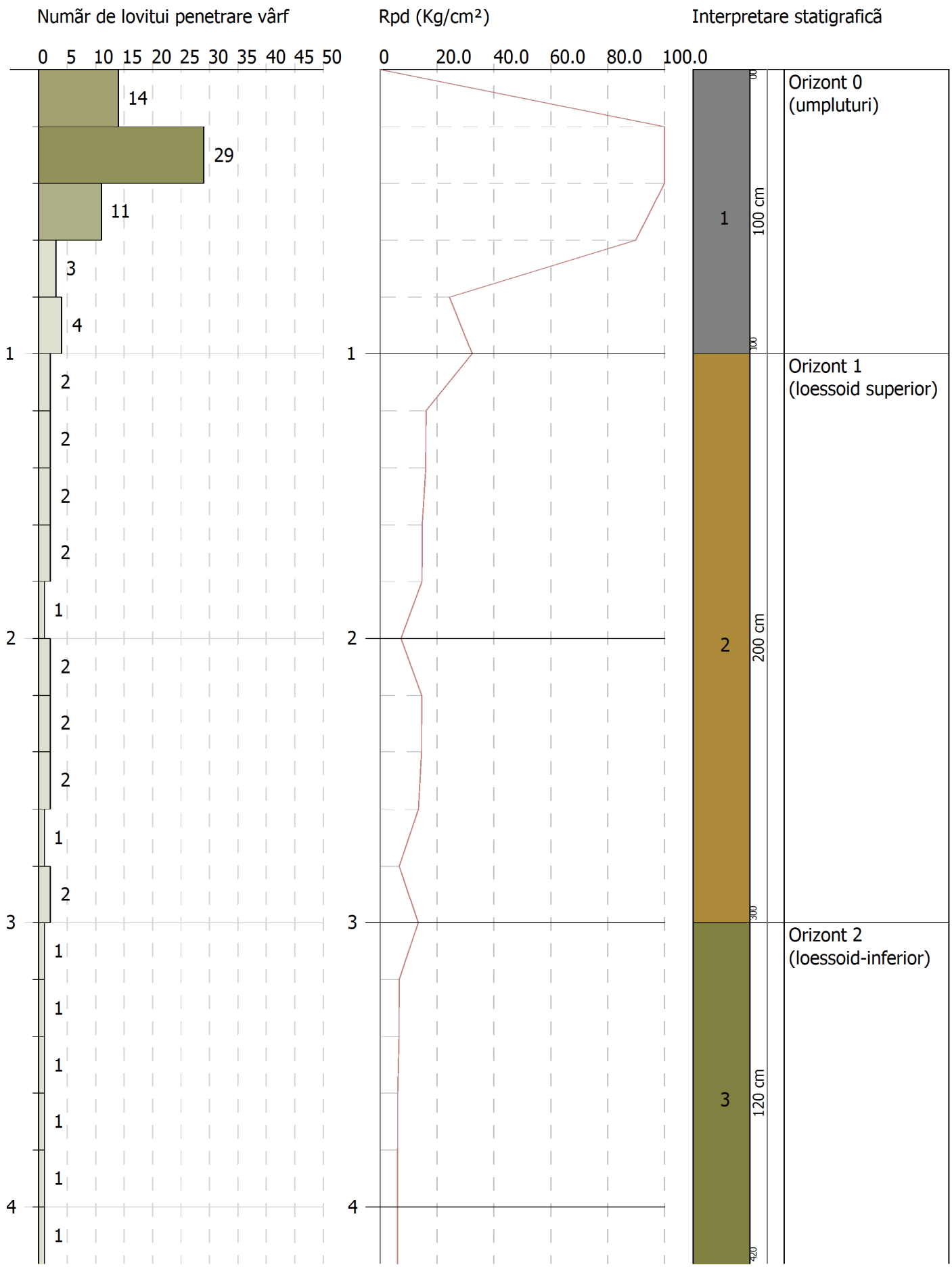
GEOTECH SRL

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICÃ DPSH2
Instrument folosit... DPSH TG 63-200 PAGANI

Client: LIDL ROMANIA SCS
Descriere : Construire centru comercial
Locatie: jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei

22-10-2021

Scara1:20



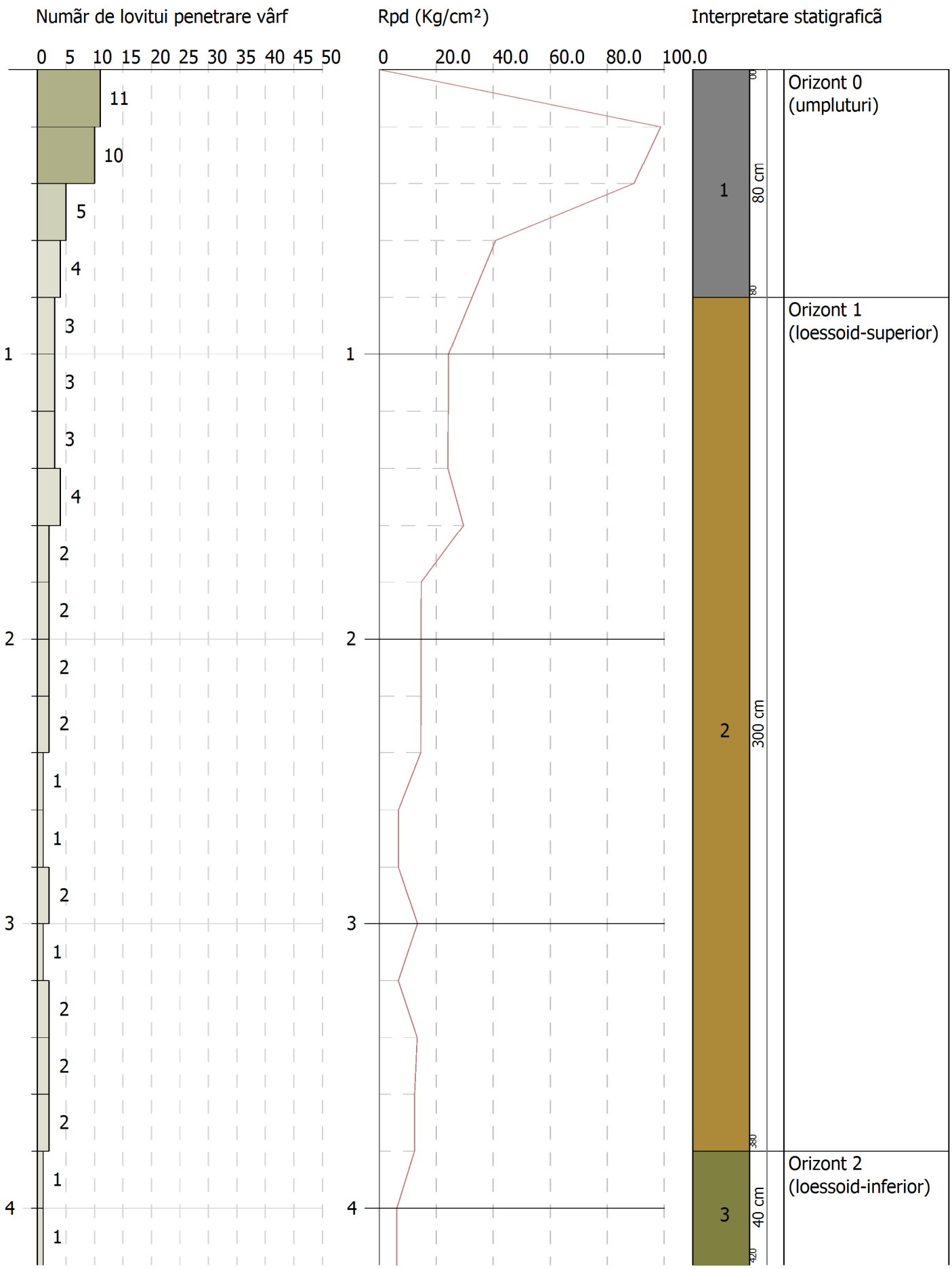
GEOTECH SRL

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICÃ DPSH3
Instrument folosit... DPSH TG 63-200 PAGANI

Client: LIDL ROMANIA SCS
Descriere : Construire centru comercial
Locatie: jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei

22-10-2021

Scara1:20



GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

CALCUL PARAMETRI GEOTEHNICI ÎNCERCARE DPSH1

PĂMÂNTURI COEZIVE

Coeziune nedrenatã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Cu (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	2.54	1.00-4.00	Terzaghi-Peck	0.16
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	4.00-4.20	Terzaghi-Peck	0.09

Qc Rezistentã pe con Penetrometru Static

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Qc (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	2.54	1.00-4.00	Robertson (1983)	5.08
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	4.00-4.20	Robertson (1983)	2.94

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Eed (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	2.54	1.00-4.00	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	27.70
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	4.00-4.20	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	16.79

Modulul lui Young

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Ey (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	2.54	1.00-4.00	Apollonia	25.40
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	4.00-4.20	Apollonia	14.70

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Clasificare
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	2.54	1.00-4.00	A.G.I. (1977)	POCO CONSISTENTE
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	4.00-4.20	A.G.I. (1977)	PRIVO DI CONSISTENZA

Greutate volumicã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumicã (t/m^3)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	2.54	1.00-4.00	Meyerhof	1.60
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	4.00-4.20	Meyerhof	1.52

Greutate volumicã saturatã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumicã saturatã (t/m^3)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	2.54	1.00-4.00	Meyerhof	1.86
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	4.00-4.20	Meyerhof	1.85

Viteza undei de forfecare

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	2.54	1.00-4.00	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prãfoase cu plasticitate scãzutã	95.93
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	4.00-4.20	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prãfoase cu plasticitate scãzutã	96.01

TERENURI NECOEZIVE

Densitate relativã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Densitate relativã (%)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	9.41	0.00-1.00	9.41	Meyerhof 1957	72.68

Unghi de frecare interna

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Unghi frecare internã (°)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	9.41	0.00-1.00	N1,60=15.99	Wolff (1989)|N160	31.76

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Modul Edometric (Kg/cm^2)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	9.41	0.00-1.00	9.41	Begemann 1974 (Ghiaia con sabbia)	46.79

Greutate volumicã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumicã (t/m^3)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	9.41	0.00-1.00	9.41	Meyerhof et al.	1.71

Greutate volumicã saturatã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumicã saturatã (t/m^3)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	9.41	0.00-1.00	9.41	Terzaghi-Peck 1948-1967	1.91

Modulul lui Poisson

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Poisson
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	9.41	0.00-1.00	9.41	(A.G.I.)	0.34

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

CALCUL PARAMETRI GEOTEHNICI ÎNCERCARE DPSH2

PĂMÂNTURI COEZIVE

Coeziune nedrenatã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Cu (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid superior)	2.65	1.00-3.00	Terzaghi-Peck	0.17
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.00-4.20	Terzaghi-Peck	0.09

Qc Rezistentã pe con Penetrometru Static

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Qc (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid superior)	2.65	1.00-3.00	Robertson (1983)	5.30
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.00-4.20	Robertson (1983)	2.94

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Eed (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid superior)	2.65	1.00-3.00	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	28.82
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.00-4.20	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	16.79

Modulul lui Young

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Ey (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid superior)	2.65	1.00-3.00	Apollonia	26.50
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.00-4.20	Apollonia	14.70

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Clasificare
Strat (2) Orizont 1 (loessoid superior)	2.65	1.00-3.00	A.G.I. (1977)	POCO CONSISTENTE
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.00-4.20	A.G.I. (1977)	PRIVO DI CONSISTENZA

Greutate volumicã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumicã (t/m^3)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid superior)	2.65	1.00-3.00	Meyerhof	1.61
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.00-4.20	Meyerhof	1.52

Greutate volumicã saturatã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumicã saturatã (t/m^3)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid superior)	2.65	1.00-3.00	Meyerhof	1.86
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.00-4.20	Meyerhof	1.85

Viteza undei de forfecare

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid superior)	2.65	1.00-3.00	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prãfoase cu plasticitate scãzutã	92.56
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.00-4.20	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prãfoase cu plasticitate scãzutã	93.63

TERENURI NECOEZIVE

Densitate relativã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Densitate relativã (%)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	17.93	0.00-1.00	17.93	Meyerhof 1957	99.57

Unghi de frecare interna

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Unghi frecare internã (°)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	17.93	0.00-1.00	N1,60=30.49	Wolff (1989)|N160	35.75

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Modul Edometric (Kg/cm^2)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	17.93	0.00-1.00	17.93	Begemann 1974 (Ghiaia con sabbia)	64.29

Greutate volumicã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumicã (t/m^3)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	17.93	0.00-1.00	17.93	Meyerhof et al.	1.95

Greutate volumicã saturatã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumicã saturatã (t/m^3)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	17.93	0.00-1.00	17.93	Terzaghi-Peck 1948-1967	1.97

Modulul lui Poisson

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Poisson
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	17.93	0.00-1.00	17.93	(A.G.I.)	0.32

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

CALCUL PARAMETRI GEOTEHNICI ÎNCERCARE DPSH3

PĂMÂNTURI COEZIVE

Coeziune nedrenatã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Cu (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	3.13	0.80-3.80	Terzaghi-Peck	0.20
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.80-4.20	Terzaghi-Peck	0.09

Qc Rezistentã pe con Penetrometru Static

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Qc (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	3.13	0.80-3.80	Robertson (1983)	6.26
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.80-4.20	Robertson (1983)	2.94

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Eed (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	3.13	0.80-3.80	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	33.72
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.80-4.20	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	16.79

Modulul lui Young

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Ey (Kg/cm^2)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	3.13	0.80-3.80	Apollonia	31.30
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.80-4.20	Apollonia	14.70

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italieni)

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Clasificare
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	3.13	0.80-3.80	A.G.I. (1977)	POCO CONSISTENTE
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.80-4.20	A.G.I. (1977)	PRIVO DI CONSISTENZA

Greutate volumicã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumicã (t/m^3)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	3.13	0.80-3.80	Meyerhof	1.64
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.80-4.20	Meyerhof	1.52

Greutate volumicã saturatã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumicã saturatã (t/m^3)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	3.13	0.80-3.80	Meyerhof	1.86
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.80-4.20	Meyerhof	1.85

Viteza undei de forfecare

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
Strat (2) Orizont 1 (loessoid-superior)	3.13	0.80-3.80	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prãfoase cu plasticitate scãzutã	97.87
Strat (3) Orizont 2 (loessoid-inferior)	1.47	3.80-4.20	Ohta & Goto (1978) Argile si argile prãfoase cu plasticitate scãzutã	95.56

TERENURI NECOEZIVE

Densitate relativã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Densitate relativã (%)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	11.03	0.00-0.80	11.03	Meyerhof 1957	79.46

Unghi de frecare interna

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Unghi frecare internã (°)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	11.03	0.00-0.80	N1,60=18.74	Wolff (1989)|N160	32.54

Modul Edometric

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Modul Edometric (Kg/cm^2)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	11.03	0.00-0.80	11.03	Begemann 1974 (Ghiaia con sabbia)	50.12

Greutate volumicã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumicã (t/m^3)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	11.03	0.00-0.80	11.03	Meyerhof et al.	1.76

Greutate volumicã saturatã

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Greutate volumicã saturatã (t/m^3)
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	11.03	0.00-0.80	11.03	Terzaghi-Peck 1948-1967	1.92

Modulul lui Poisson

Descriere	NSPT	Adânc. strat (m)	N. Calcul	Corelatie	Poisson
Strat (1) Orizont 0 (umpluturi)	11.03	0.00-0.80	11.03	(A.G.I.)	0.33

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

Anexa II

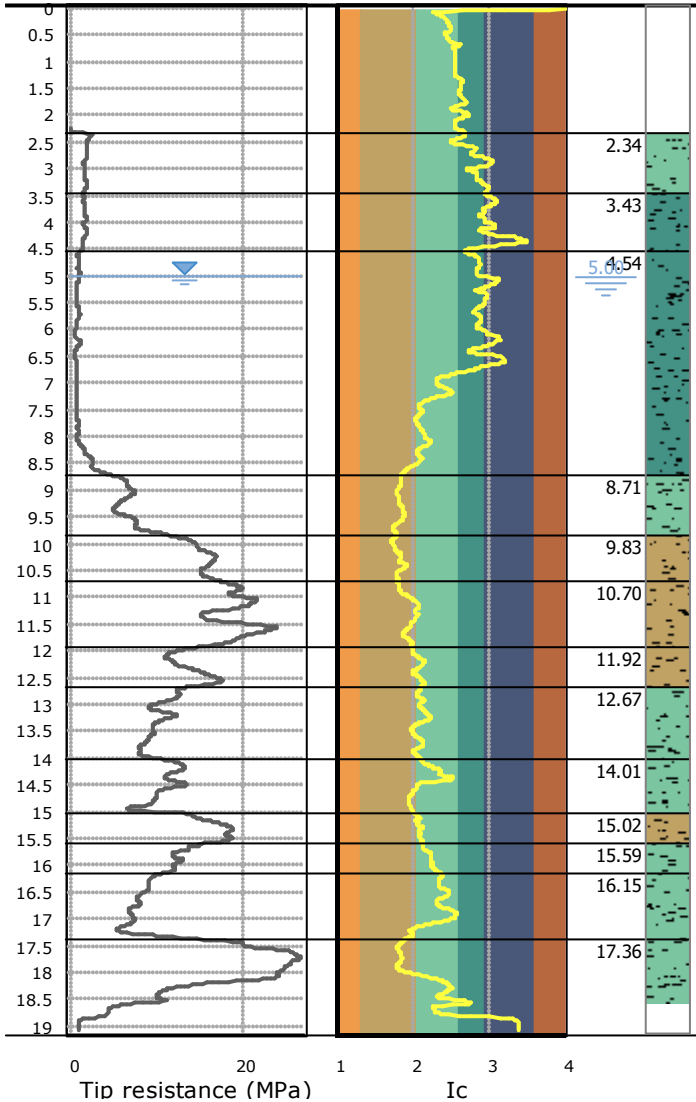
Rezultatele încercărilor de penetrare statică

(fișe stratificație + interpretare)

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu1
Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021



Depth (m)	Description	qt (MPa)	Ksbt (m/s)	N60	Es (MPa)	Dr	Phi (°)	M (MPa)	Go (MPa)	Su (kPa)	Su ratio	OCR	Gamma (kN/m³)
2.34	Silty sand & sandy silt	1.8	2.58E-7	6.7	29.4	31.0	35.7	24.5	37.2	-	-	-	17.2
3.43	Clay & silty clay	1.6	1.05E-7	6.3	-	-	-	21.1	37.5	108.1	1.5	6.7	16.9
4.54	Clay & silty clay	1.0	6.60E-8	4.3	-	-	-	8.0	27.0	47.5	0.5	2.3	15.3
8.71	Silty sand & sandy silt	6.7	3.72E-6	19.4	67.7	41.1	35.7	84.2	84.8	-	-	-	18.6
9.83	Sand & silty sand	15.3	2.21E-5	37.4	112.8	61.4	40.0	141.4	141.4	-	-	-	19.9
10.70	Sand & silty sand	19.3	3.09E-5	45.7	134.1	67.3	40.9	168.1	168.1	-	-	-	20.3
11.92	Sand & silty sand	14.0	9.01E-6	37.3	121.8	55.2	39.0	152.7	152.7	-	-	-	20.0
12.67	Silty sand & sandy silt	10.1	4.48E-6	28.8	99.2	45.2	36.9	123.8	124.4	-	-	-	19.4
14.01	Silty sand & sandy silt	10.9	3.70E-6	32.2	116.0	46.3	37.7	135.7	145.1	-	-	-	19.8
15.02	Sand & silty sand	17.0	7.65E-6	45.9	151.4	56.7	39.5	189.8	189.8	-	-	-	20.5
15.59	Silty sand & sandy silt	12.7	3.78E-6	36.6	127.6	47.8	37.7	159.8	159.9	-	-	-	20.0
16.15	Silty sand & sandy silt	8.0	7.39E-7	27.0	109.8	36.7	36.6	107.4	135.7	-	-	-	19.5
17.36	Silty sand & sandy silt	19.6	1.32E-5	52.3	175.4	60.1	40.3	202.9	218.5	-	-	-	20.7

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu1
Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021

Summary table of mean values

From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_O (MPa)	Undrained strength, S_U (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
2.34 3.43	1.09	2.58E-07 (±1.75E-07)	6.7 (±0.6)	29.4 (±1.8)	31.0 (±2.3)	35.7 (±0.5)	24.5 (±3.0)	37.2 (±1.7)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	17.2 (±0.1)
3.43 4.54	1.11	1.05E-07 (±4.44E-08)	6.3 (±0.7)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	21.1 (±2.7)	37.5 (±4.0)	108.1 (±12.0)	1.5 (±0.2)	6.7 (±0.8)	16.9 (±0.5)
4.54 8.71	4.17	6.60E-08 (±1.76E-07)	4.3 (±1.9)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	8.0 (±9.9)	27.0 (±9.5)	47.5 (±14.2)	0.5 (±0.1)	2.3 (±0.7)	15.3 (±1.1)
8.71 9.83	1.12	3.72E-06 (±1.42E-06)	19.4 (±3.2)	67.7 (±9.6)	41.1 (±3.8)	35.7 (±0.9)	84.2 (±12.5)	84.8 (±12.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	18.6 (±0.4)
9.83 10.70	0.87	2.21E-05 (±5.40E-06)	37.4 (±2.9)	112.8 (±7.5)	61.4 (±2.8)	40.0 (±0.5)	141.4 (±9.4)	141.4 (±9.4)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	19.9 (±0.2)
10.70 11.92	1.22	3.09E-05 (±9.49E-06)	45.7 (±4.9)	134.1 (±13.9)	67.3 (±4.2)	40.9 (±0.7)	168.1 (±17.4)	168.1 (±17.4)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	20.3 (±0.3)
11.92 12.67	0.75	9.01E-06 (±4.22E-06)	37.3 (±4.6)	121.8 (±11.6)	55.2 (±4.4)	39.0 (±0.8)	152.7 (±14.6)	152.7 (±14.6)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	20.0 (±0.2)
12.67 14.01	1.34	4.48E-06 (±2.18E-06)	28.8 (±3.4)	99.2 (±8.8)	45.2 (±4.2)	36.9 (±0.9)	123.8 (±11.4)	124.4 (±11.1)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	19.4 (±0.3)
14.01 15.02	1.01	3.70E-06 (±2.47E-06)	32.2 (±3.0)	116.0 (±7.9)	46.3 (±3.8)	37.7 (±0.6)	135.7 (±15.8)	145.1 (±9.6)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	19.8 (±0.2)
15.02 15.59	0.57	7.65E-06 (±2.40E-06)	45.9 (±4.2)	151.4 (±11.7)	56.7 (±3.4)	39.5 (±0.6)	189.8 (±14.7)	189.8 (±14.7)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	20.5 (±0.2)
15.59 16.15	0.56	3.78E-06 (±9.09E-07)	36.6 (±2.6)	127.6 (±8.1)	47.8 (±2.4)	37.7 (±0.5)	159.8 (±10.3)	159.9 (±10.2)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	20.0 (±0.2)
16.15 17.36	1.21	7.39E-07 (±4.68E-07)	27.0 (±3.4)	109.8 (±9.4)	36.7 (±3.1)	36.6 (±0.6)	107.4 (±20.0)	135.7 (±12.3)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	19.5 (±0.3)

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu1
Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021

Summary table of mean values

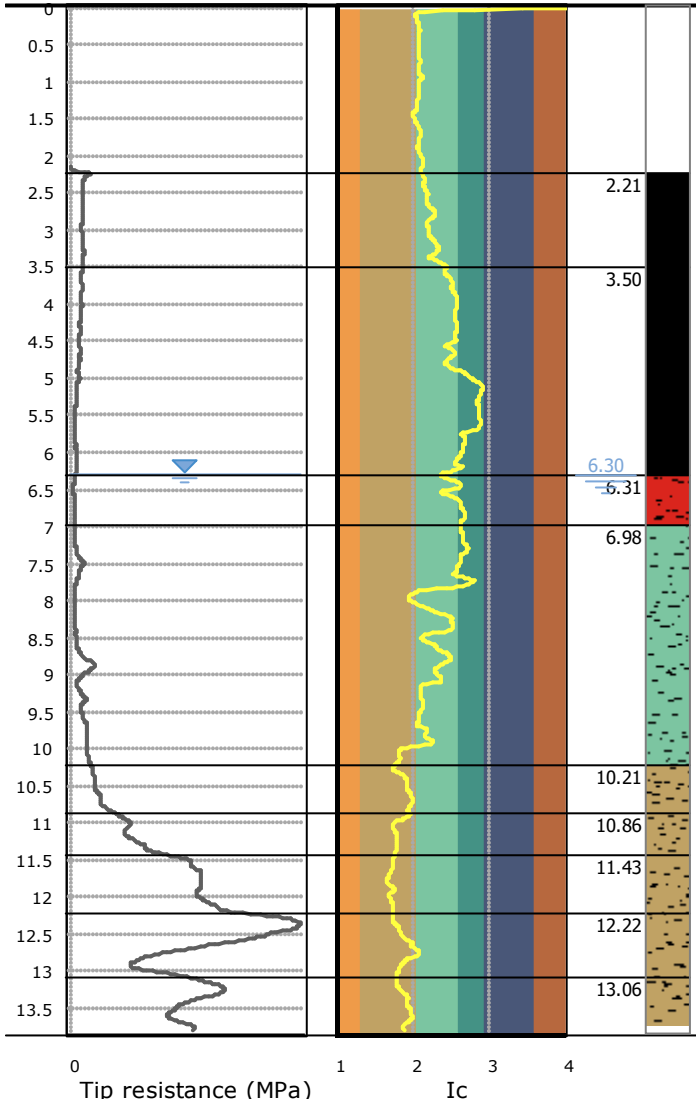
From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_O (MPa)	Undrained strength, S_U (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
17.36 18.56	1.20	1.32E-05 (±1.13E-05)	52.3 (±9.8)	175.4 (±14.9)	60.1 (±9.6)	40.3 (±1.1)	202.9 (±36.6)	218.5 (±18.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	20.7 (±0.2)

Depth values presented in this table are measured from free ground surface

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu2
Total depth: 13.80 m, Date: 10/21/2021



Description	qt (MPa)	Ksbt (m/s)	N60	Es (MPa)	Dr	Phi (°)	M (MPa)	Go (MPa)	Su (kPa)	Su ratio	OCR	Gamma (kN/m³)
N/A	2.1	-	6.1	-	-	-	25.9	25.9	-	-	-	13.7
N/A	1.3	1.27E-7	4.2	-	-	-	15.2	20.4	51.2	0.6	2.6	13.7
Sensitive fine grained	0.6	2.11E-8	2.8	-	-	-	2.1	15.0	32.3	0.3	1.5	13.7
Silty sand & sandy silt	1.7	5.02E-7	5.8	30.5	23.9	32.1	18.7	28.5	-	-	-	14.6
Sand & silty sand	4.7	9.49E-6	12.6	41.9	32.9	32.7	50.0	50.6	-	-	-	16.2
Sand & silty sand	10.9	1.34E-5	27.9	88.1	51.4	37.8	110.4	110.4	-	-	-	19.2
Sand & silty sand	22.6	4.65E-5	51.6	146.6	74.0	41.8	183.7	183.7	-	-	-	20.5
Sand & silty sand	25.1	3.07E-5	59.2	173.6	74.3	41.9	217.5	217.5	-	-	-	20.7
Sand & silty sand	21.3	1.96E-5	52.7	161.9	68.3	41.5	202.9	202.9	-	-	-	20.8

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu2
Total depth: 13.80 m, Date: 10/21/2021

Summary table of mean values

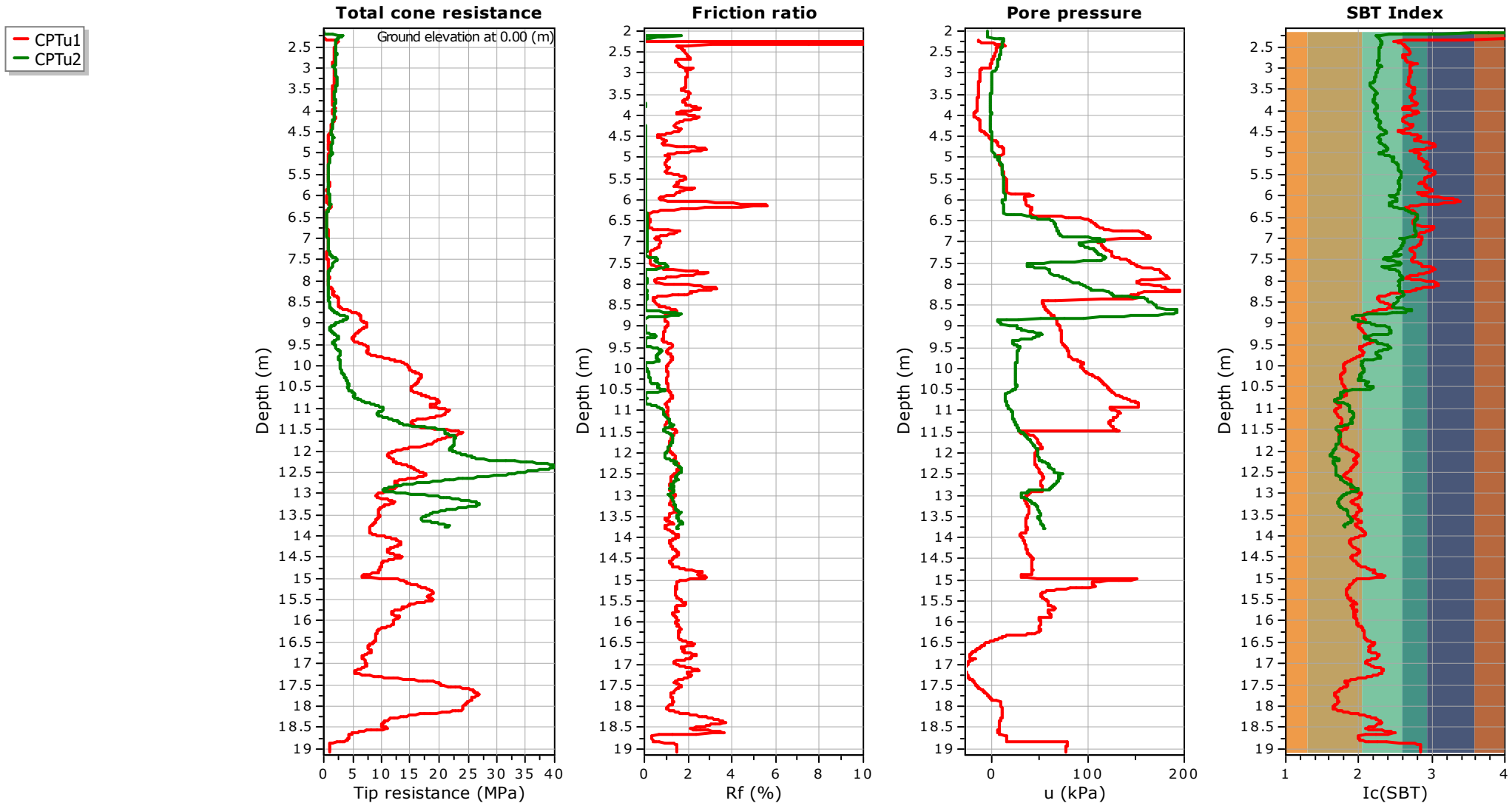
From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_O (MPa)	Undrained strength, S_U (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
2.21 3.50	1.29	0.00E+00 (±0.00E+00)	6.1 (±0.6)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	25.9 (±2.6)	25.9 (±2.6)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	13.7 (±0.0)
3.50 6.31	2.81	1.27E-07 (±1.61E-08)	4.2 (±0.9)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	15.2 (±7.2)	20.4 (±2.5)	51.2 (±2.3)	0.6 (±0.0)	2.6 (±0.1)	13.7 (±0.0)
6.31 6.98	0.67	2.11E-08 (±1.26E-08)	2.8 (±0.4)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	2.1 (±0.6)	15.0 (±0.6)	32.3 (±4.1)	0.3 (±0.0)	1.5 (±0.2)	13.7 (±0.0)
6.98 10.21	3.23	5.02E-07 (±9.36E-07)	5.8 (±2.4)	30.5 (±4.7)	23.9 (±3.0)	32.1 (±0.2)	18.7 (±13.3)	28.5 (±9.8)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	14.6 (±1.1)
10.21 10.86	0.65	9.49E-06 (±1.36E-05)	12.6 (±1.5)	41.9 (±5.6)	32.9 (±3.5)	32.7 (±0.7)	50.0 (±5.8)	50.6 (±6.7)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	16.2 (±1.0)
10.86 11.43	0.57	1.34E-05 (±6.24E-06)	27.9 (±5.0)	88.1 (±15.8)	51.4 (±4.8)	37.8 (±1.2)	110.4 (±19.8)	110.4 (±19.8)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	19.2 (±0.6)
11.43 12.22	0.79	4.65E-05 (±1.40E-05)	51.6 (±4.9)	146.6 (±14.6)	74.0 (±3.3)	41.8 (±0.6)	183.7 (±18.4)	183.7 (±18.4)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	20.5 (±0.3)
12.22 13.06	0.84	3.07E-05 (±1.92E-05)	59.2 (±22.2)	173.6 (±56.1)	74.3 (±18.1)	41.9 (±2.8)	217.5 (±70.3)	217.5 (±70.3)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	20.7 (±0.8)
13.06 13.72	0.66	1.96E-05 (±9.69E-06)	52.7 (±6.1)	161.9 (±13.0)	68.3 (±6.1)	41.5 (±0.9)	202.9 (±16.3)	202.9 (±16.3)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	0.0 (±0.0)	20.8 (±0.2)

Depth values presented in this table are measured from free ground surface

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

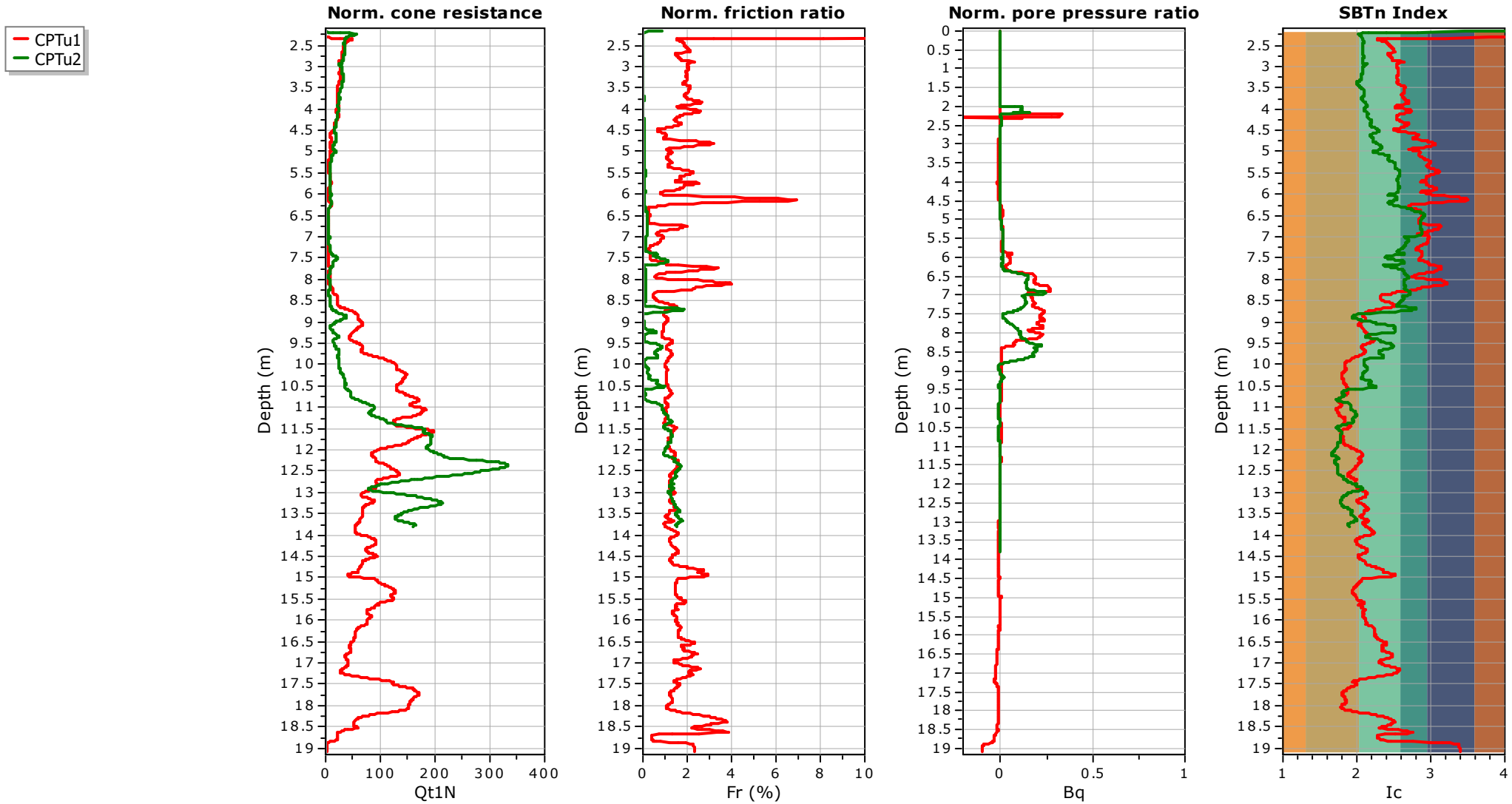
Overlay basic interpretation plots



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

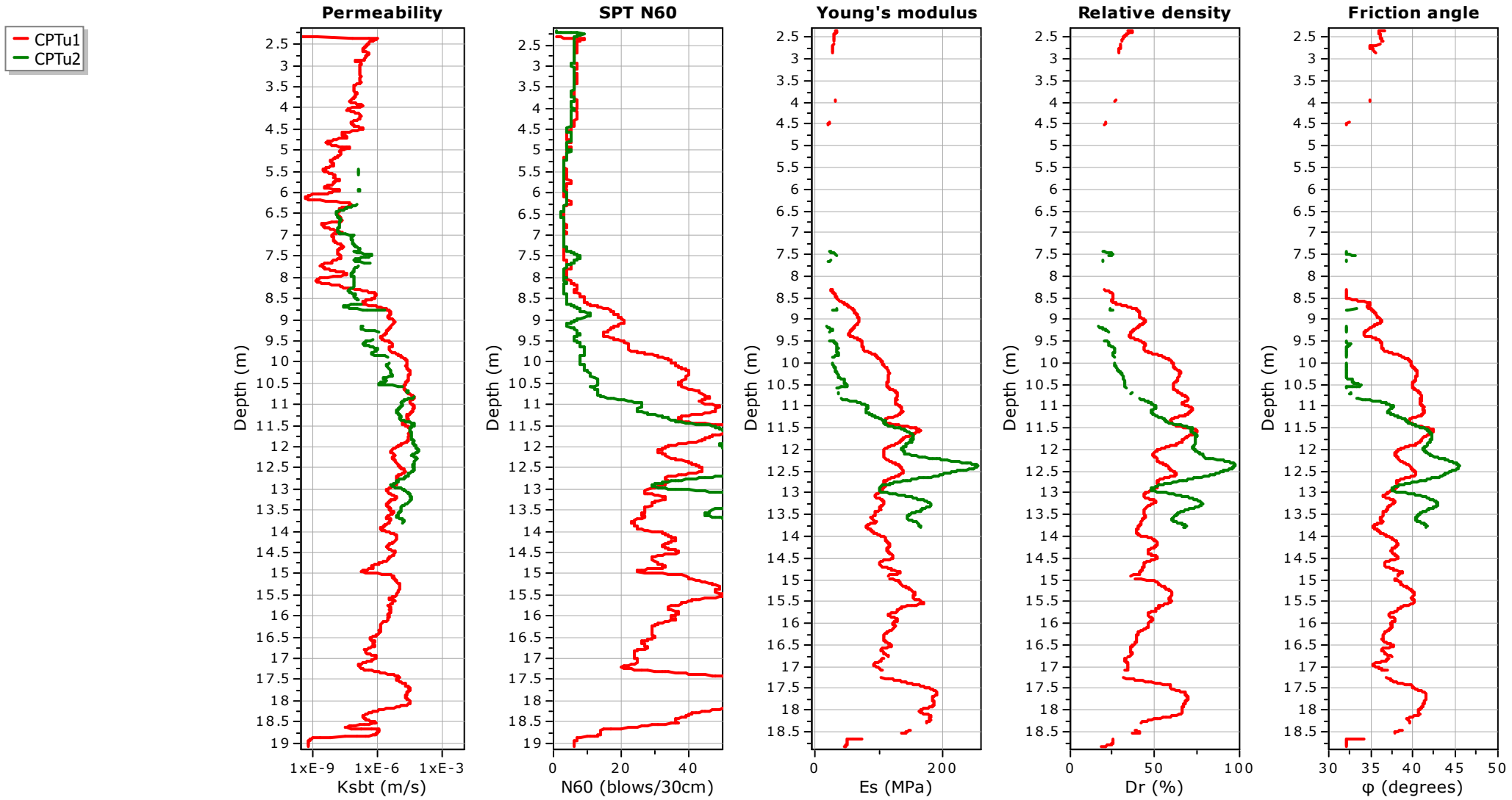
Normalized basic plots



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

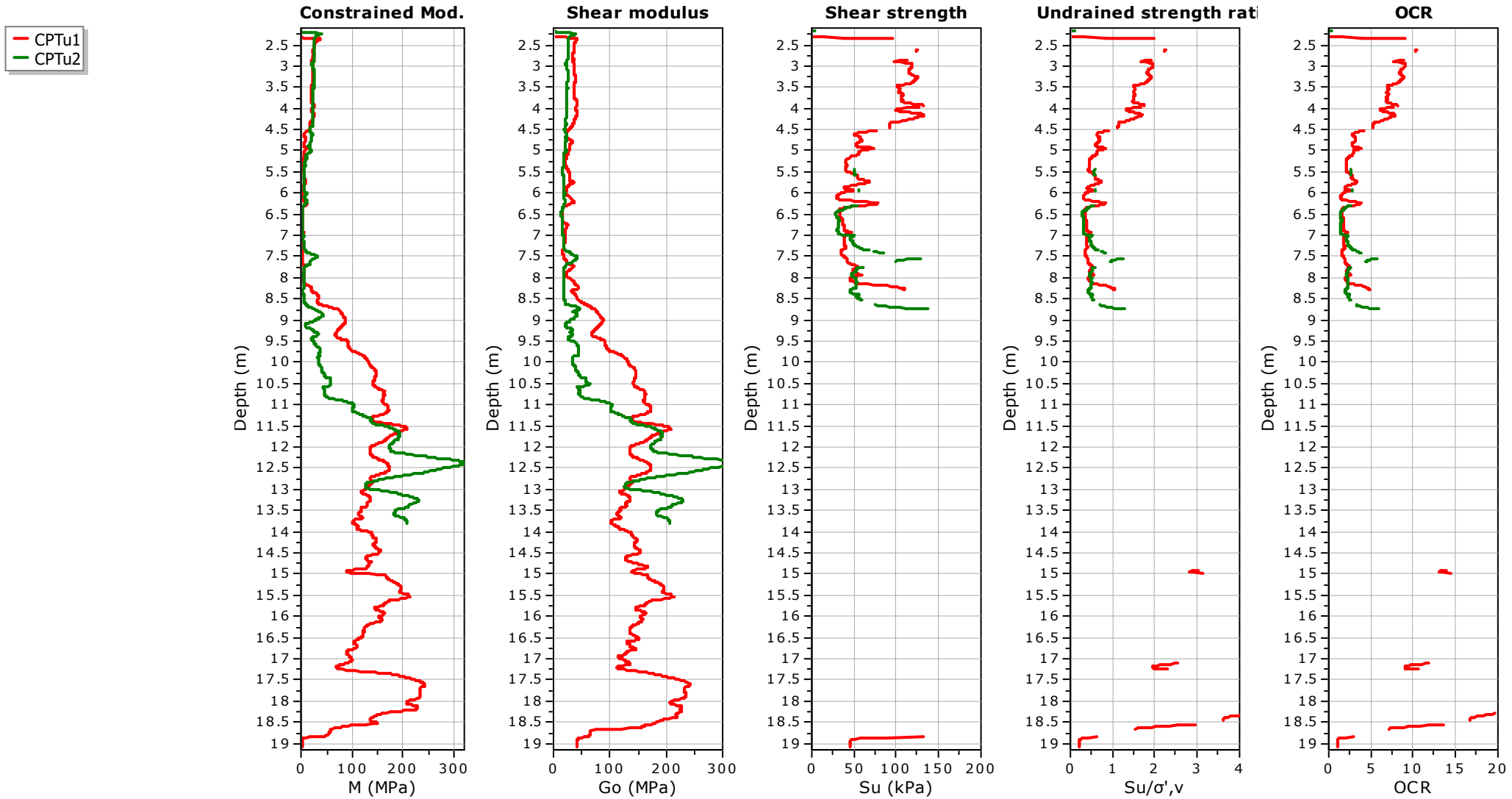
Overlay estimation plots (1)



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

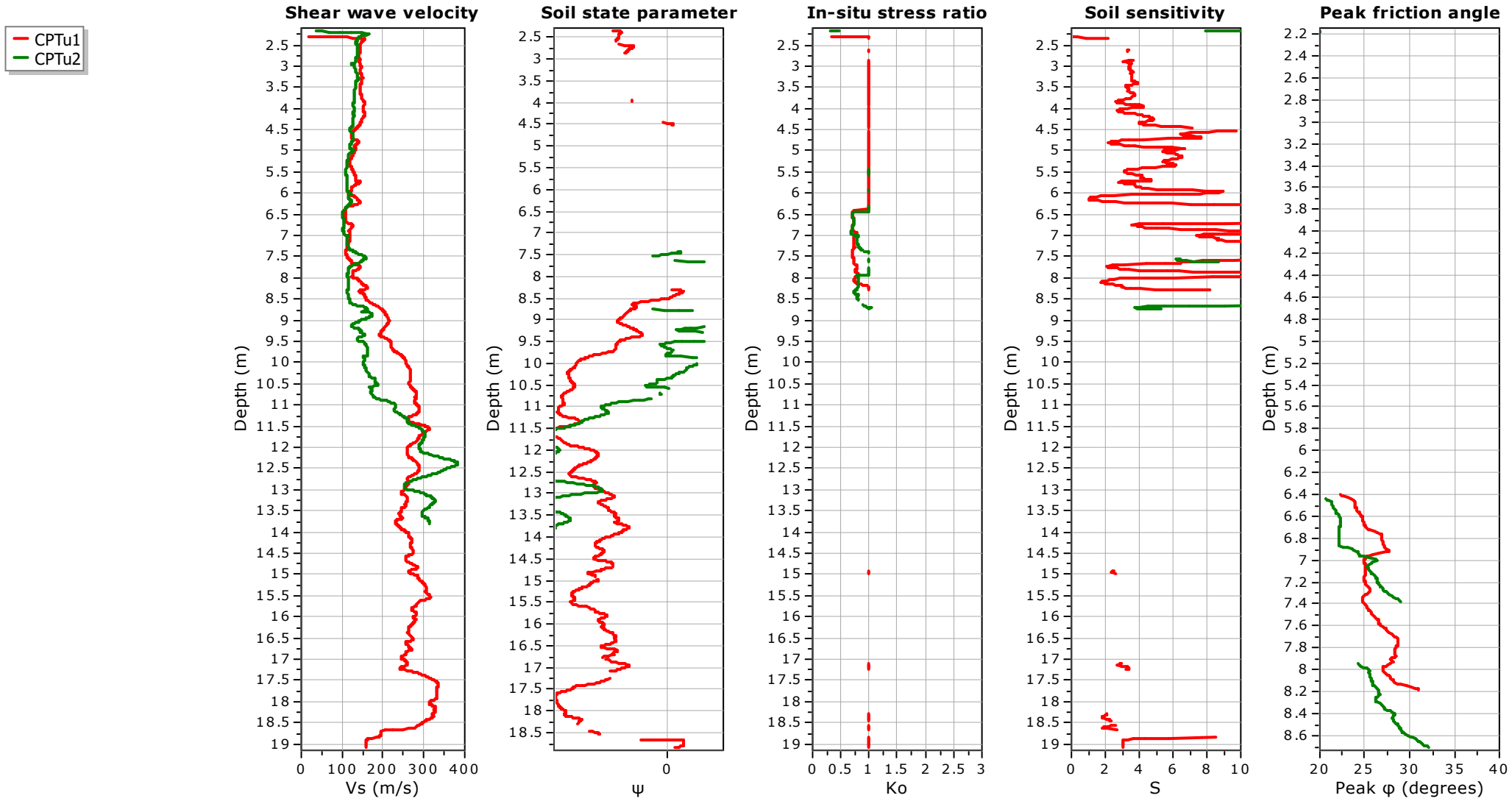
Overlay estimation plots (2)



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

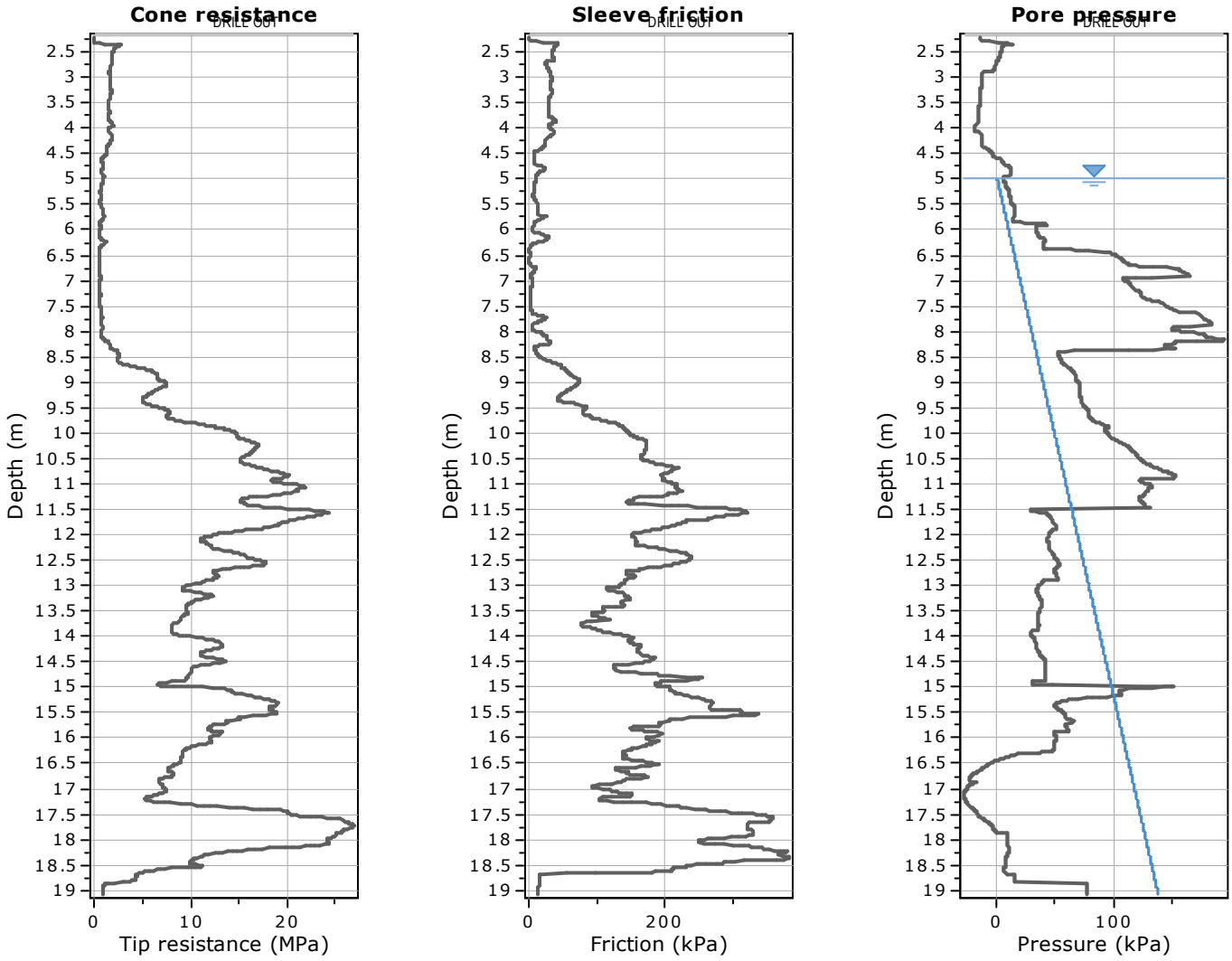
Overlay estimation plots (3)



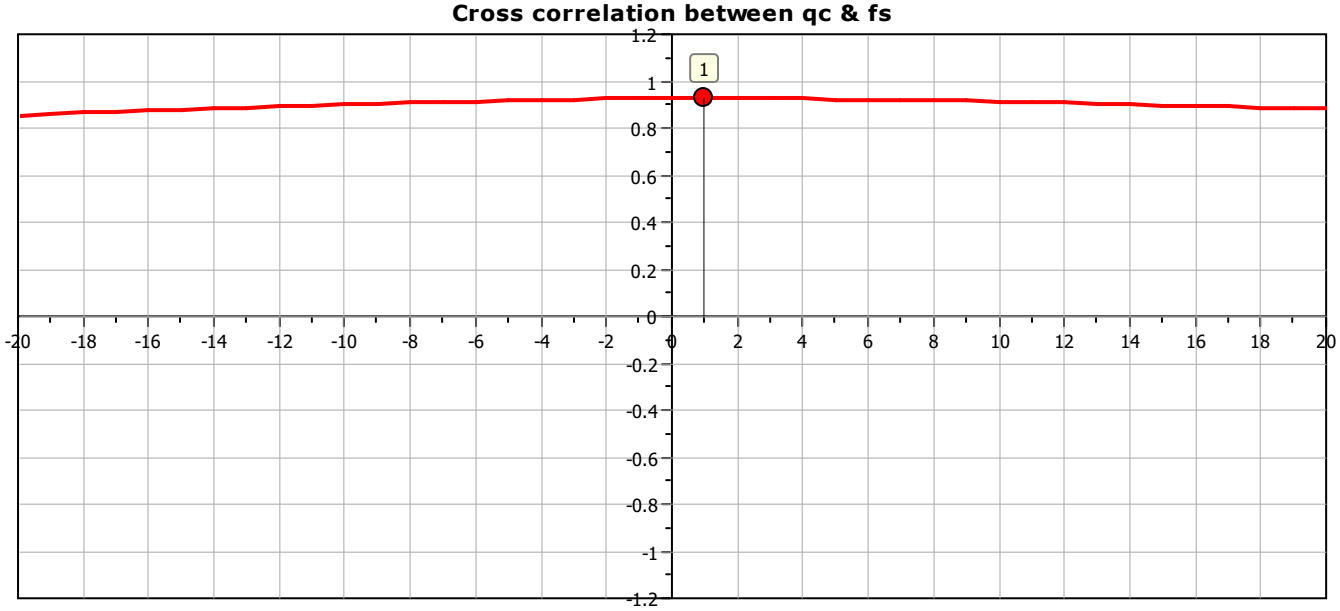
S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial** **CPT: CPTu1**

Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei** Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021



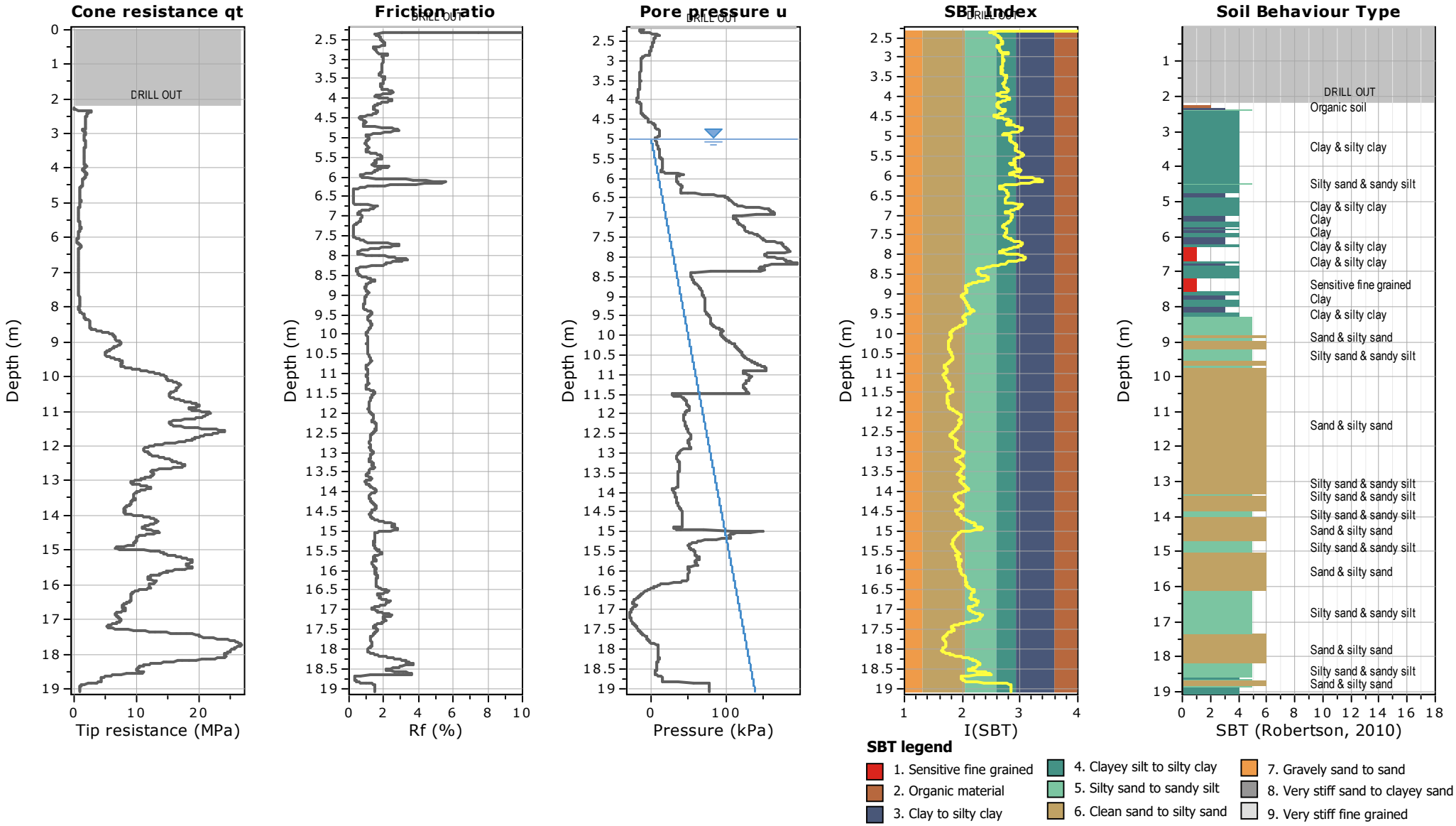
The plot below presents the cross correlation coeficient between the raw qc and fs values (as measured on the field). X axes presents the lag distance (one lag is the distance between two sucessive CPT measurements).



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

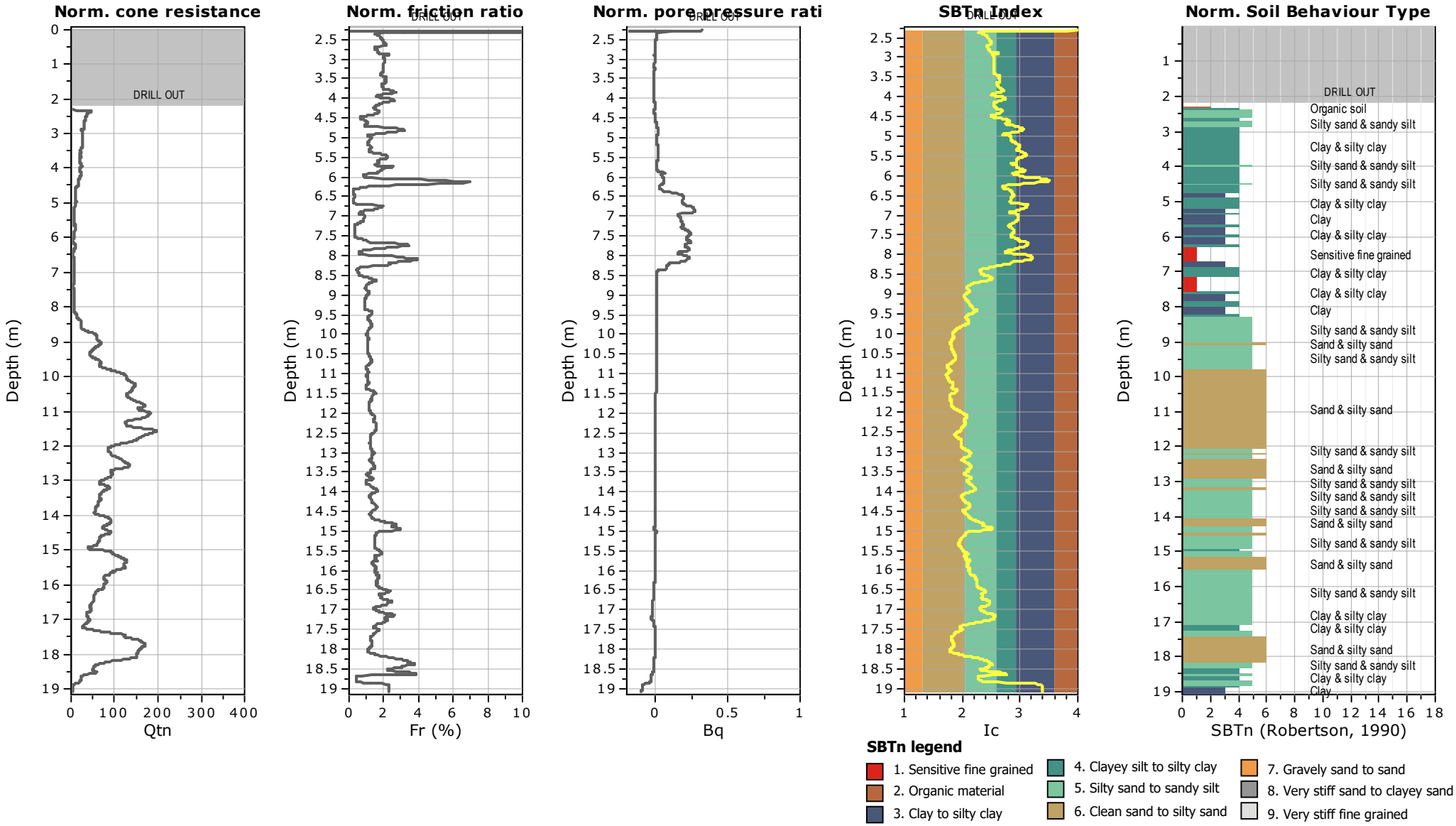
CPT: CPTu1
Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

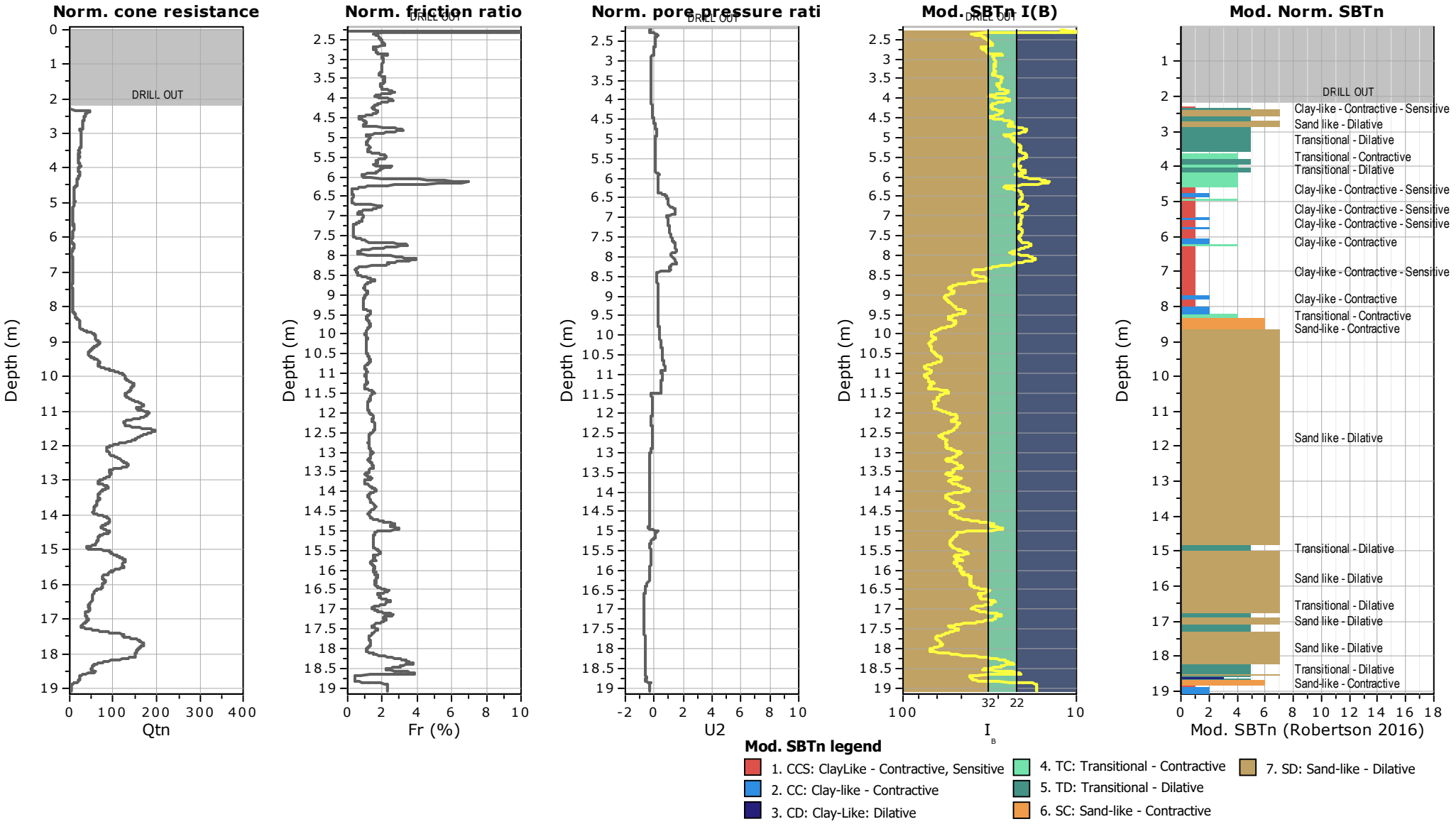
CPT: CPTu1
Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

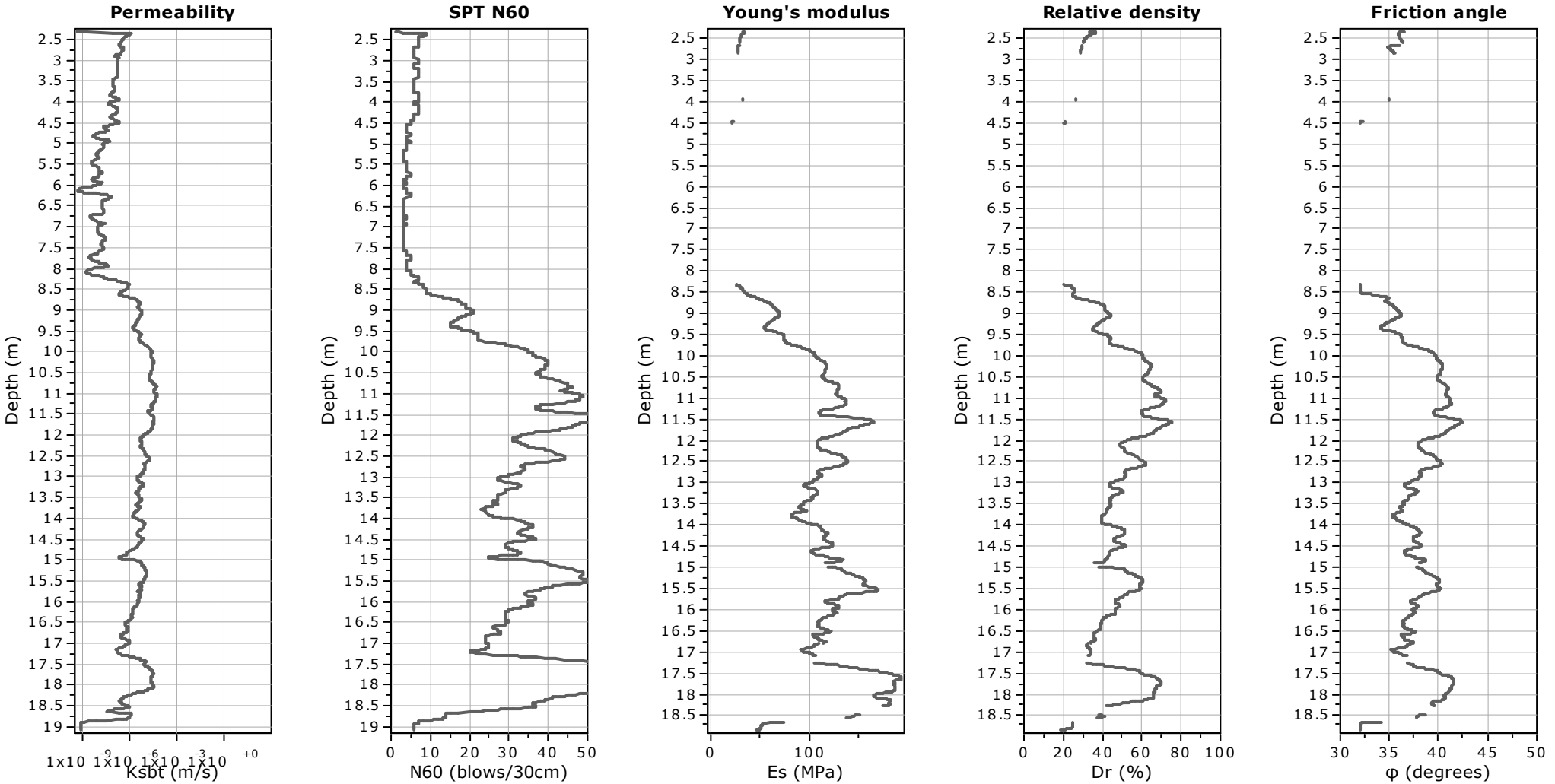
CPT: CPTu1
Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu1
Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021



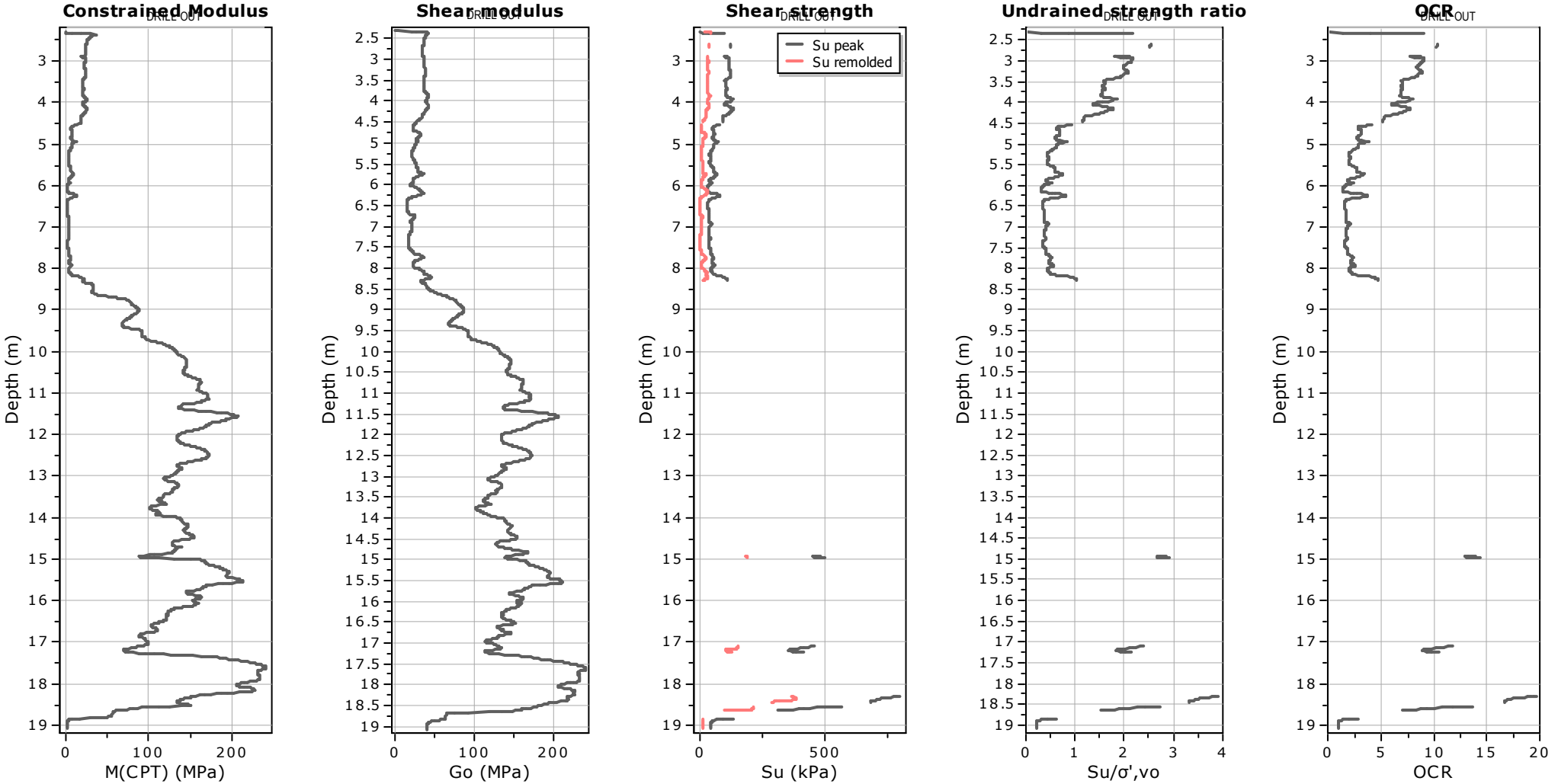
Calculation parameters

Permeability: Based on SBT_n
SPT N_{60}: Based on I_c and q_t
Young's modulus: Based on variable alpha using I_c (Robertson, 2009)
Relative density constant, C_{Dr}: 350.0
Phi: Based on Kulhawy & Mayne (1990)
User defined estimation data

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu1
Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021



Calculation parameters

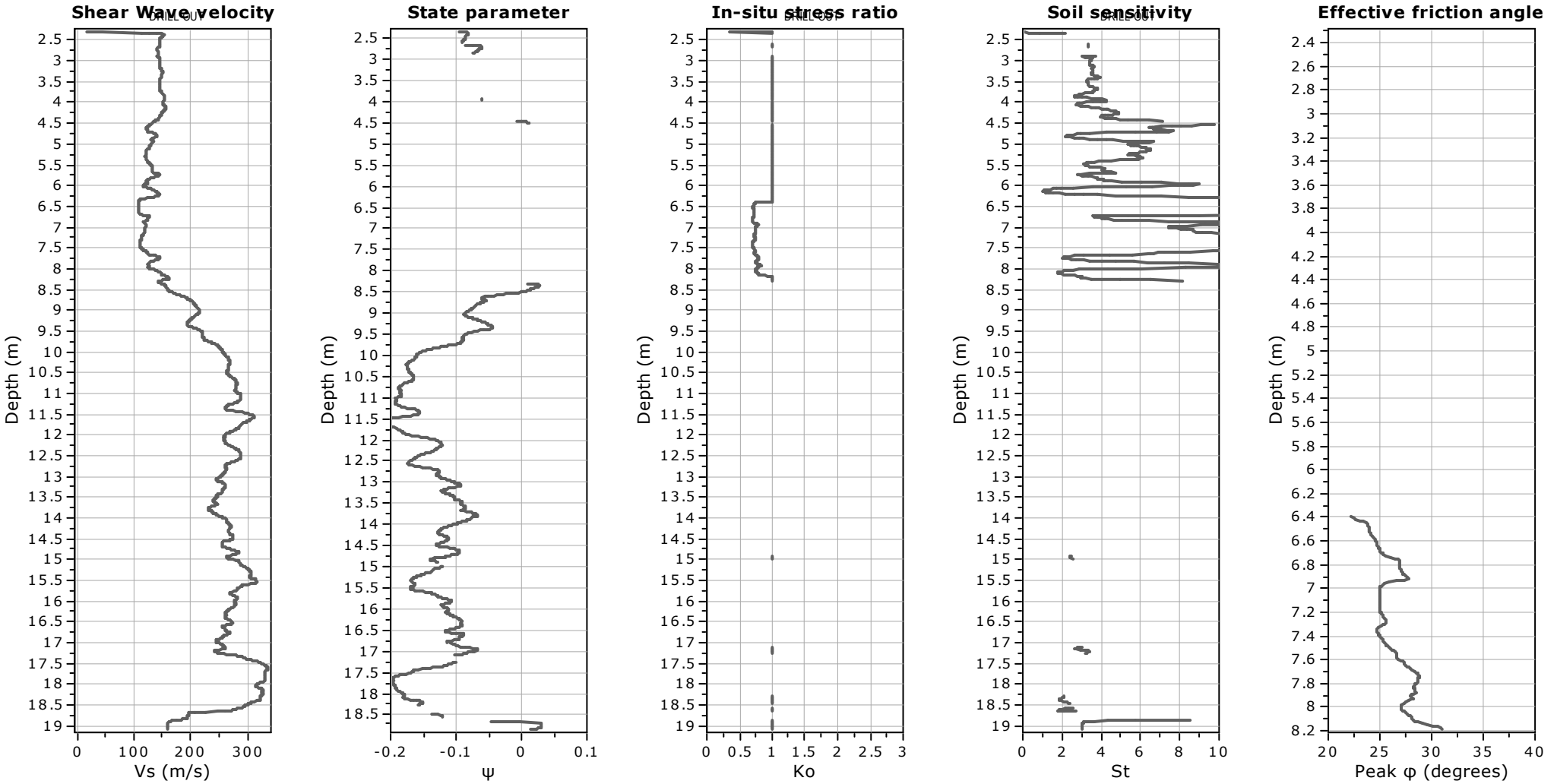
Constrained modulus: Based on variable *alpha* using I_c and Q_{tn} (Robertson, 2009)
Go: Based on variable *alpha* using I_c (Robertson, 2009)
Undrained shear strength cone factor for clays, N_{kt}: 14

OCR factor for clays, N_{kt}: 0.33
User defined estimation data
Flat Dilatometer Test data

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu1
Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021



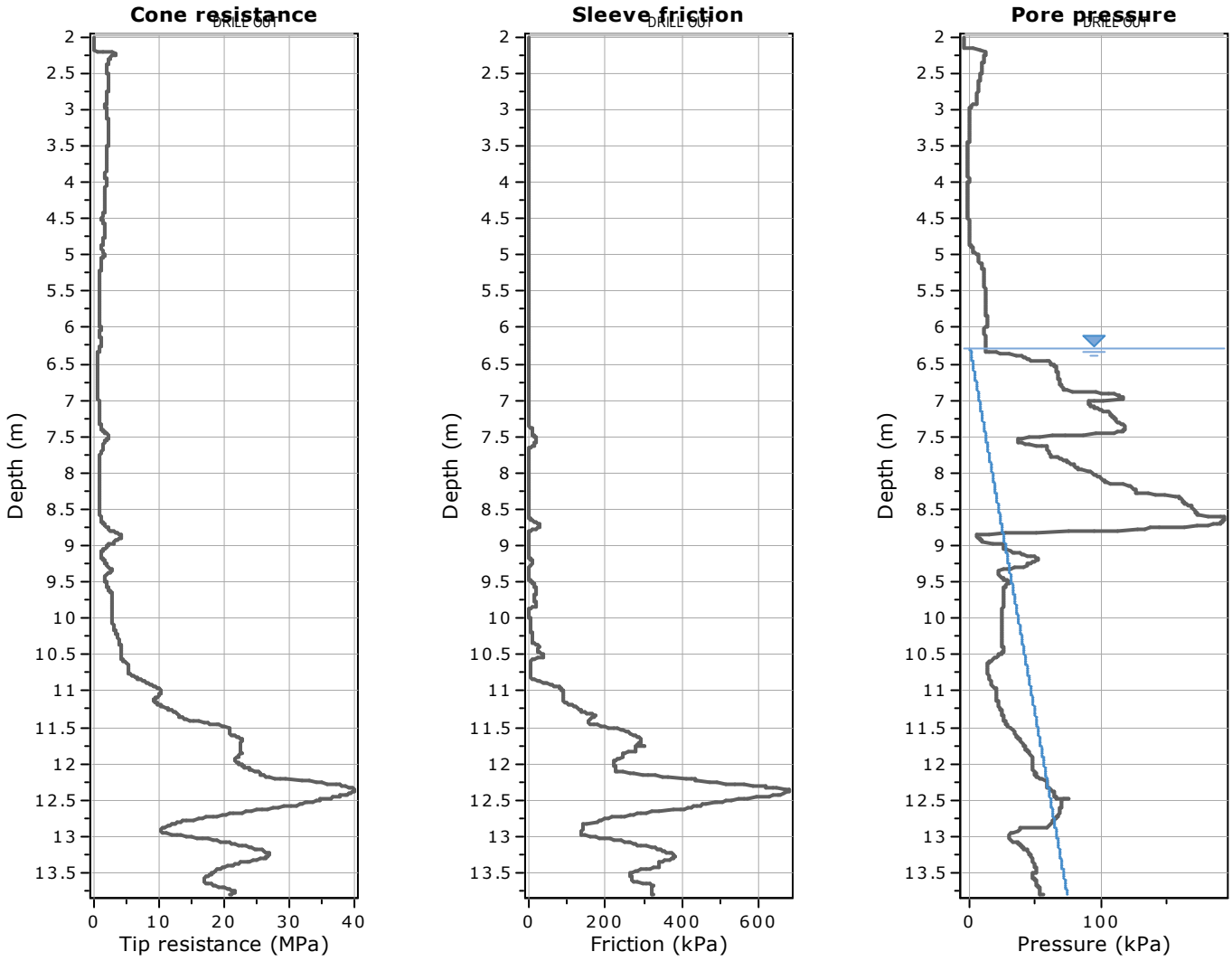
Calculation parameters

Soil Sensitivity factor, N_S: 7.00
User defined estimation data

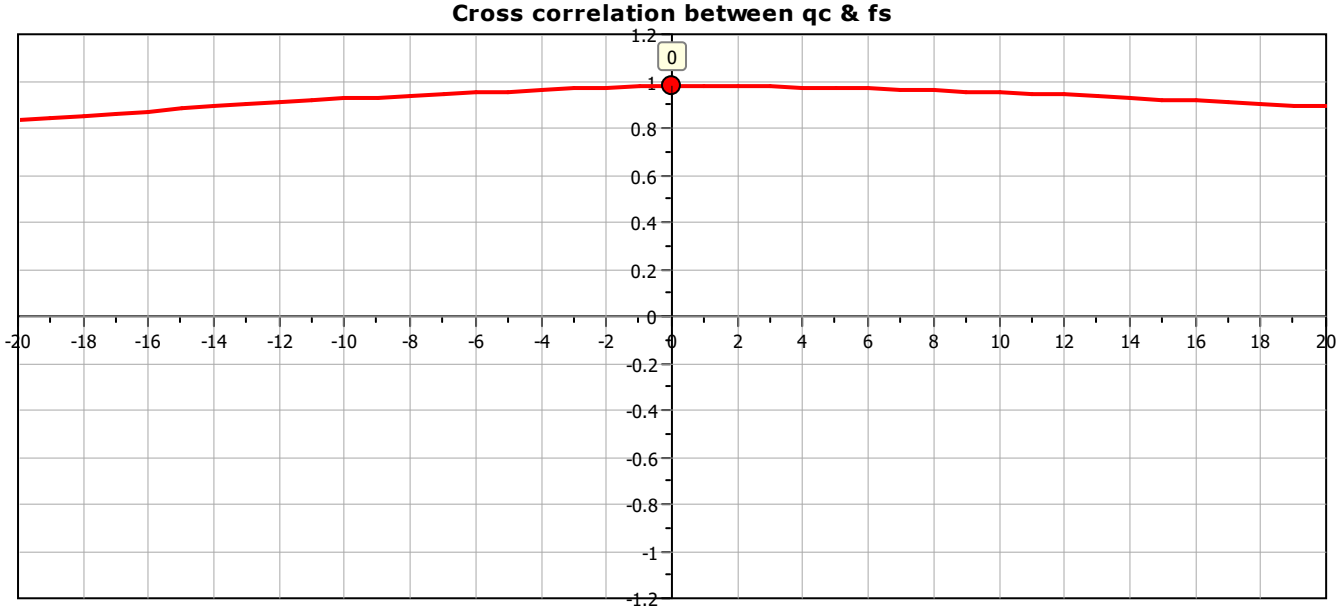
S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial** **CPT: CPTu2**

Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei** Total depth: 13.80 m, Date: 10/21/2021



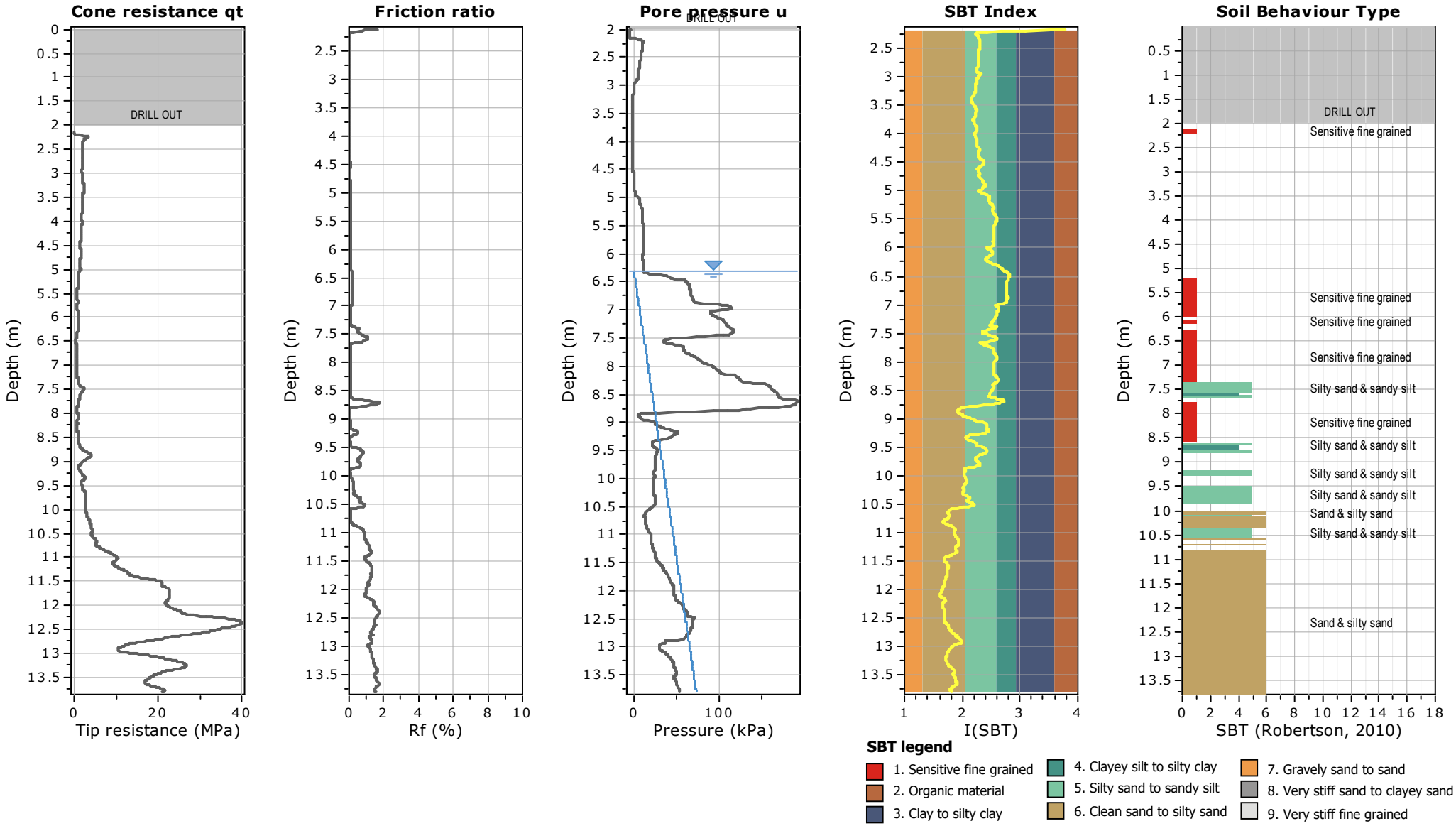
The plot below presents the cross correlation coeficient between the raw qc and fs values (as measured on the field). X axes presents the lag distance (one lag is the distance between two sucessive CPT measurements).



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

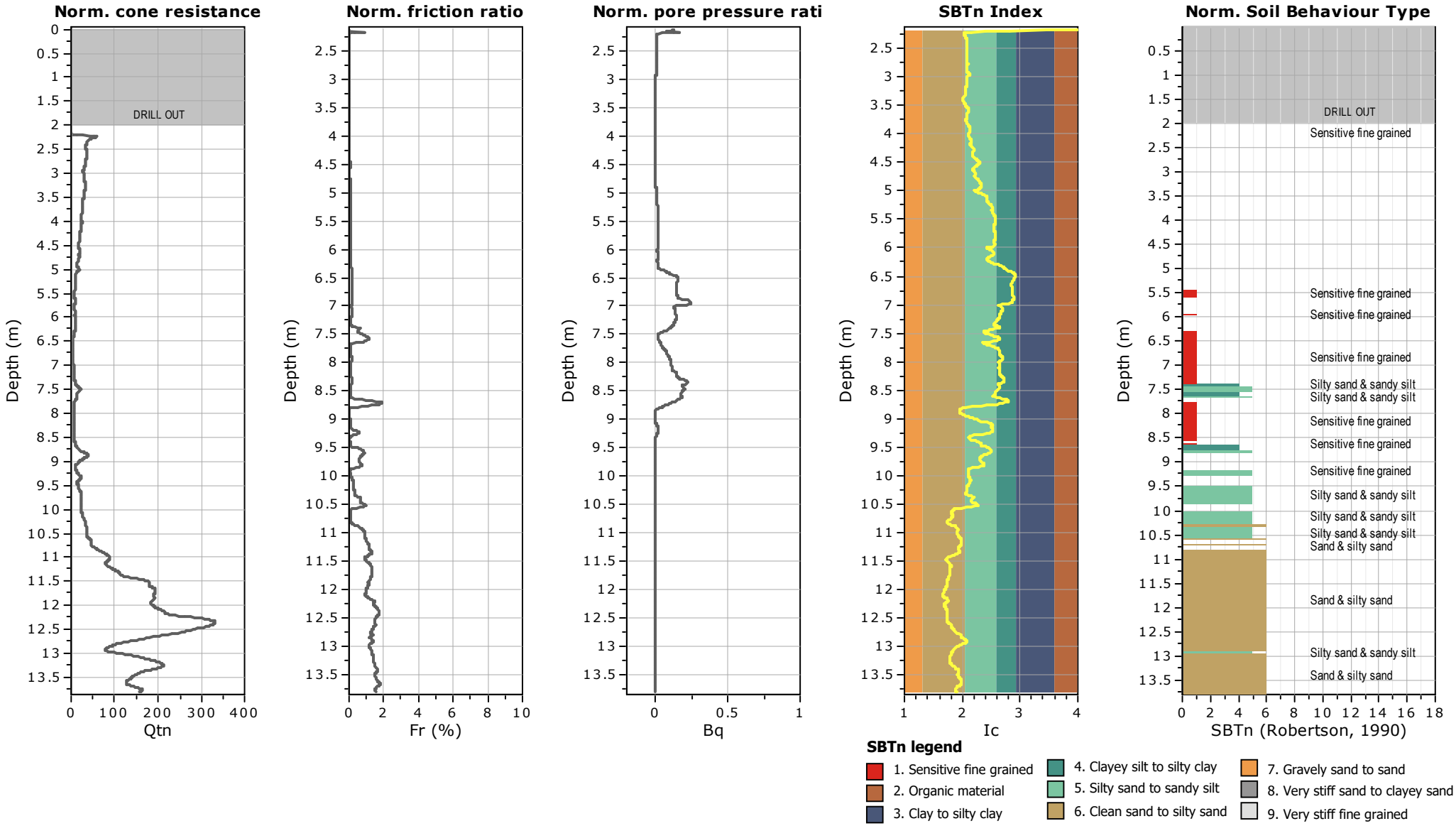
CPT: CPTu2
Total depth: 13.80 m, Date: 10/21/2021



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

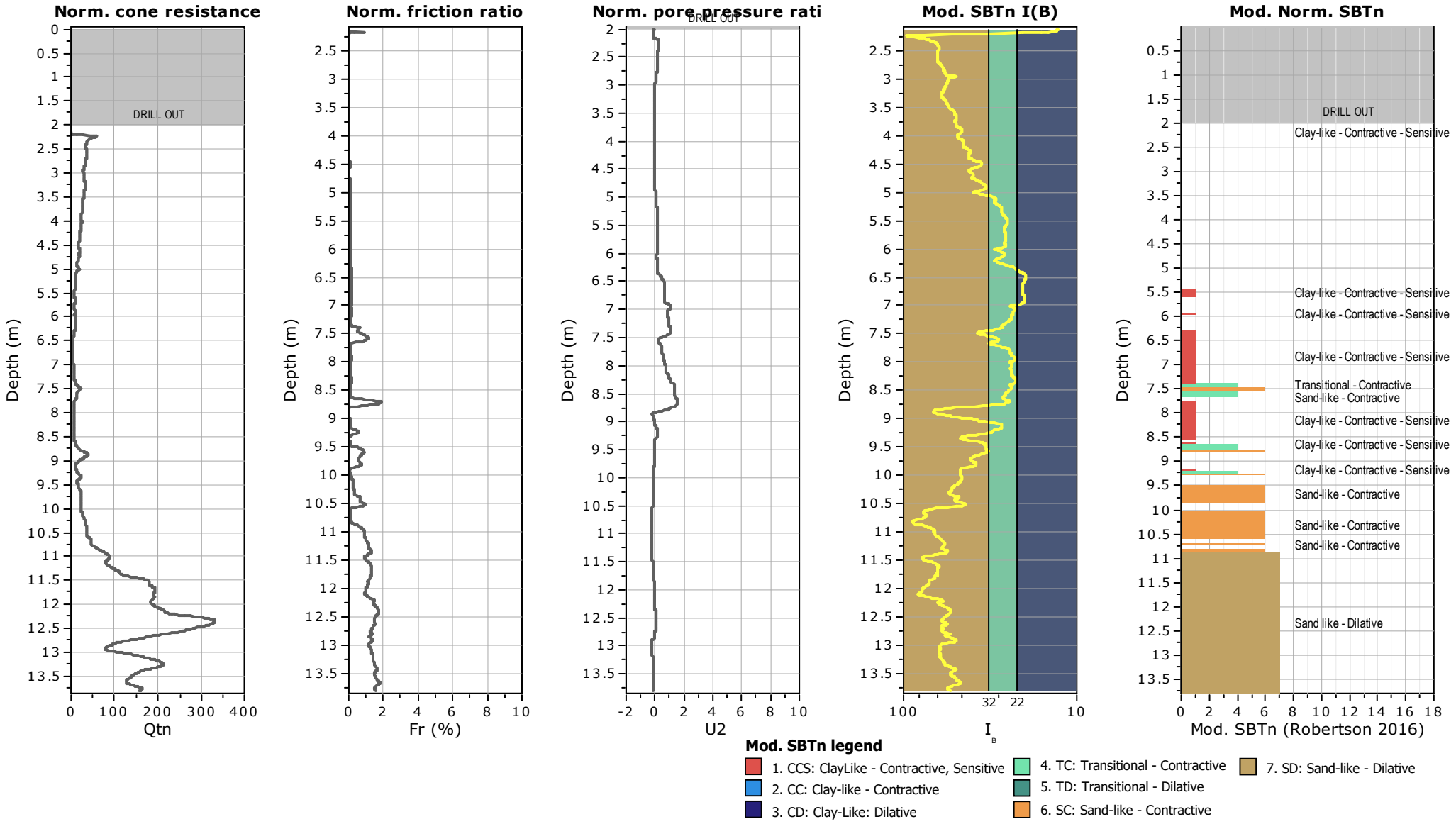
CPT: CPTu2
Total depth: 13.80 m, Date: 10/21/2021



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

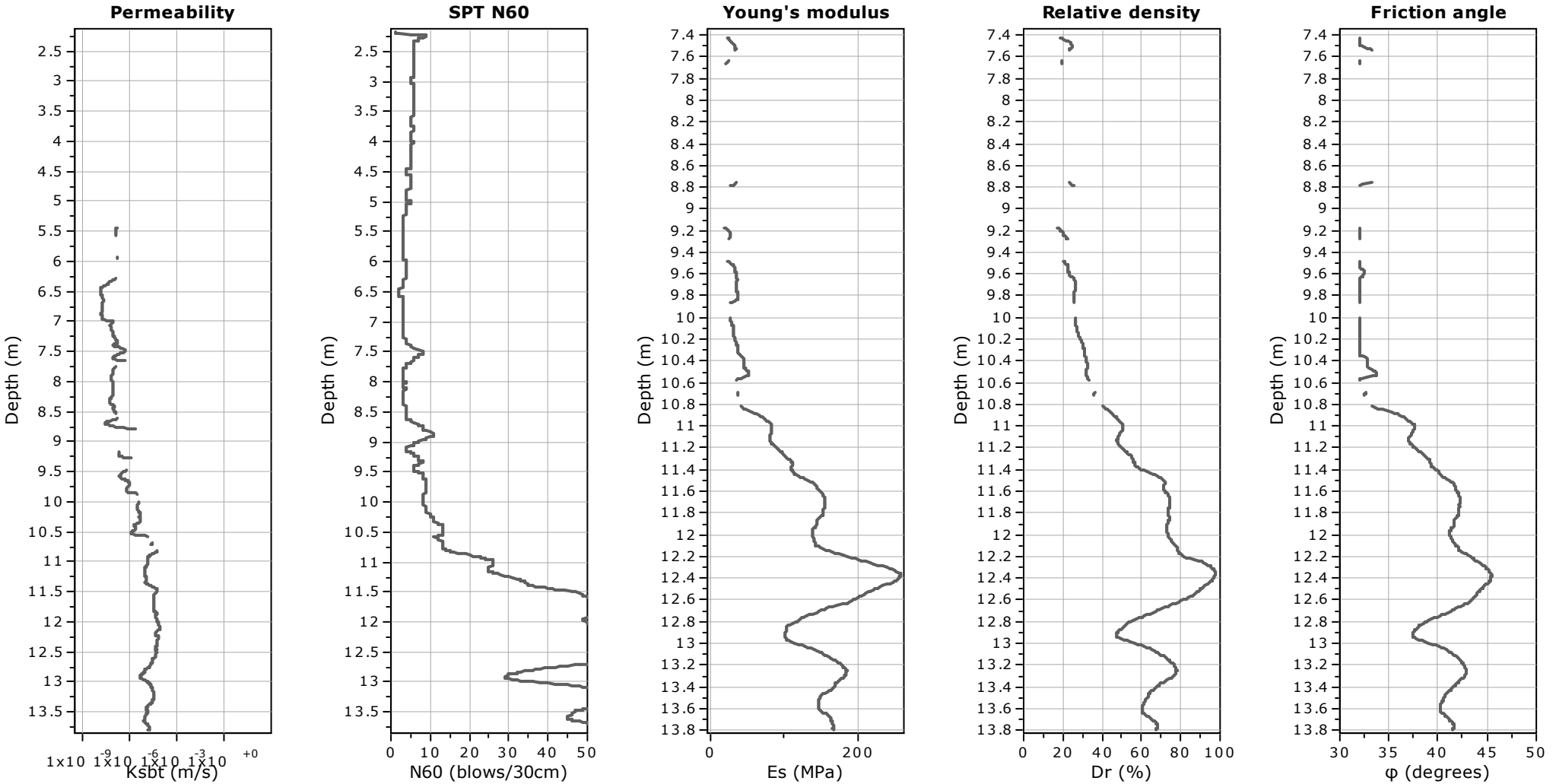
CPT: CPTu2
Total depth: 13.80 m, Date: 10/21/2021



S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu2
Total depth: 13.80 m, Date: 10/21/2021



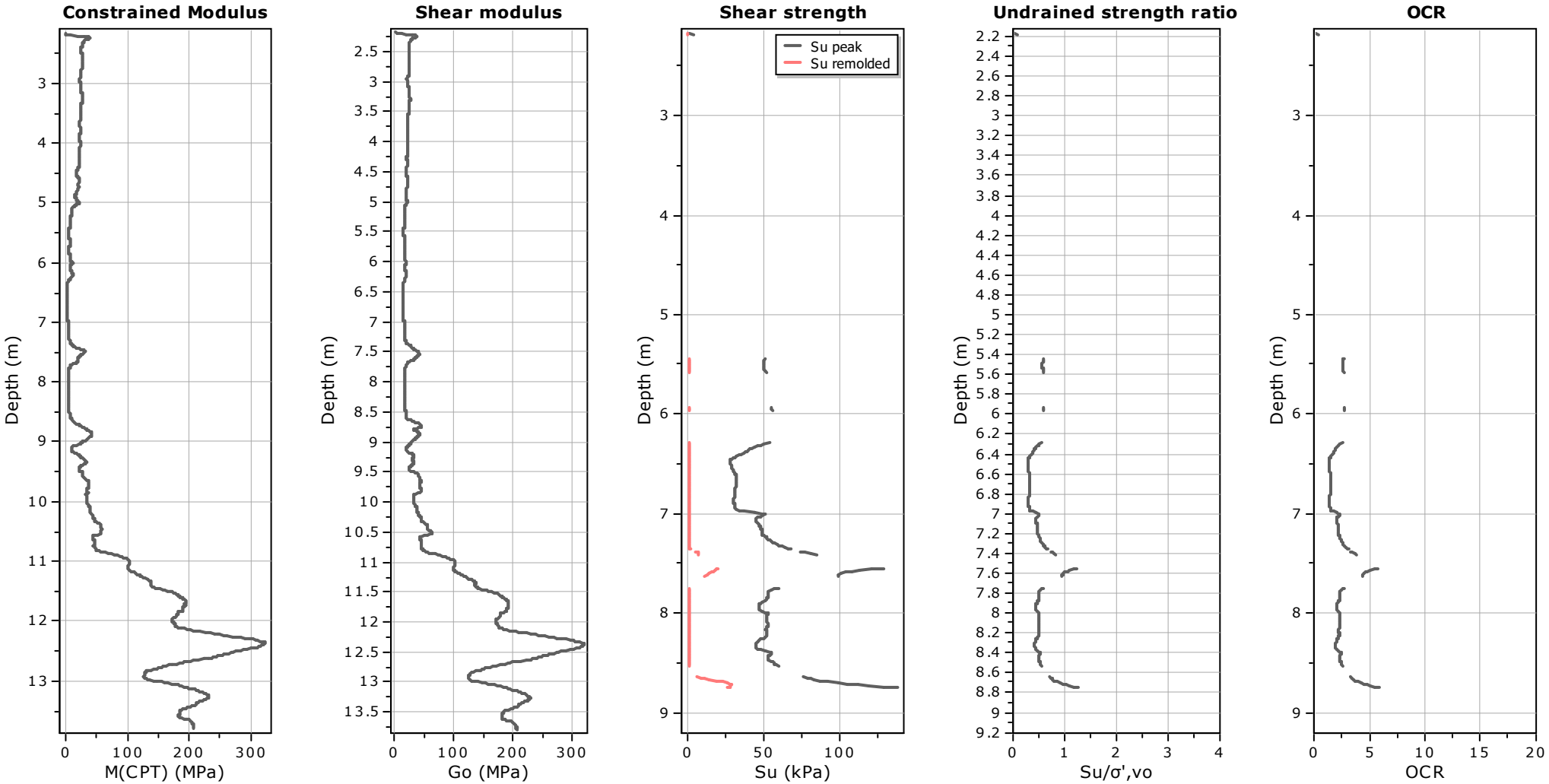
Calculation parameters

Permeability: Based on SBT_n
SPT N_{60}: Based on I_c and q_t
Young's modulus: Based on variable alpha using I_c (Robertson, 2009)
Relative density constant, C_{Dr}: 350.0
Phi: Based on Kulhawy & Mayne (1990)
User defined estimation data

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu2
Total depth: 13.80 m, Date: 10/21/2021



Calculation parameters

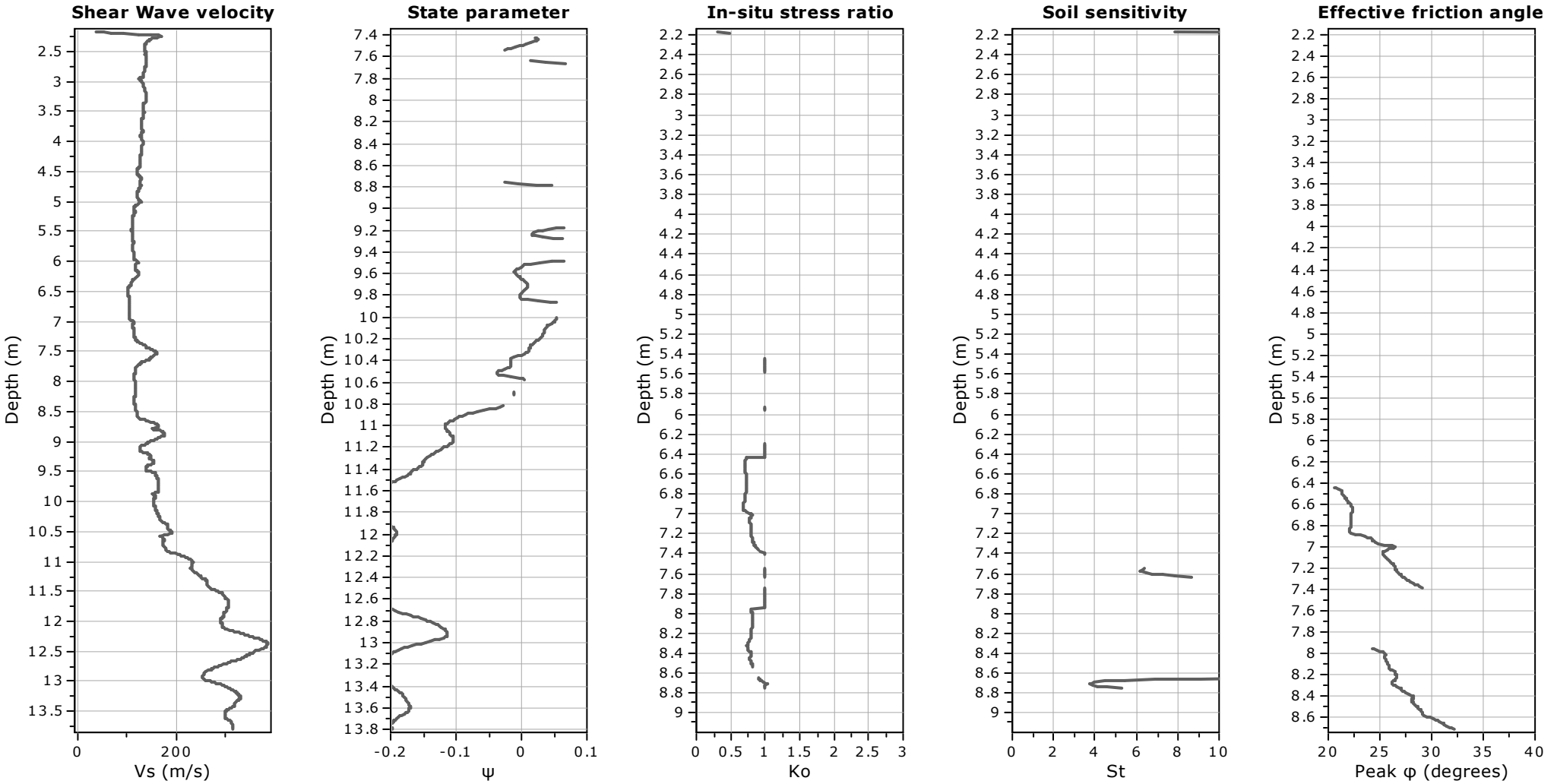
Constrained modulus: Based on variable *alpha* using I_c and Q_{tn} (Robertson, 2009)
Go: Based on variable *alpha* using I_c (Robertson, 2009)
Undrained shear strength cone factor for clays, N_{kt}: 14

OCR factor for clays, N_{kt}: 0.33
User defined estimation data
Flat Dilatometer Test data

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu2
Total depth: 13.80 m, Date: 10/21/2021



Calculation parameters

Soil Sensitivity factor, N_S: 7.00
User defined estimation data

Presented below is a list of formulas used for the estimation of various soil properties. The formulas are presented in SI unit system and assume that all components are expressed in the same units.

:: Unit Weight, g (kN/m³) ::

$$g = g_w \cdot \left(0.27 \cdot \log(R_f) + 0.36 \cdot \log(\frac{q_t}{p_a}) + 1.236 \right)$$

where g_w = water unit weight

:: Permeability, k (m/s) ::

$I_c < 3.27$ and $I_c > 1.00$ then $k = 10^{0.952-3.04 \cdot I_c}$

$I_c \leq 4.00$ and $I_c > 3.27$ then $k = 10^{-4.52-1.37 \cdot I_c}$

:: N_{SPT} (blows per 30 cm) ::

$$N_{60} = \left(\frac{q_c}{P_a} \right) \cdot \frac{1}{10^{1.1268-0.2817 \cdot I_c}}$$

$$N_{1(60)} = Q_{tn} \cdot \frac{1}{10^{1.1268-0.2817 \cdot I_c}}$$

:: Young's Modulus, Es (MPa) ::

$(q_t - \sigma_v) \cdot 0.015 \cdot 10^{0.55 \cdot I_c + 1.68}$

(applicable only to $I_c < I_{c\_cutoff}$)

:: Relative Density, Dr (%) ::

$100 \cdot \sqrt{\frac{Q_{tn}}{k_{DR}}}$ (applicable only to SBT_n: 5, 6, 7 and 8 or $I_c < I_{c\_cutoff}$)

:: State Parameter, ψ ::

$\psi = 0.56 - 0.33 \cdot \log(Q_{tn,cs})$

:: Drained Friction Angle, φ (°) ::

$\varphi = \varphi'_{cv} + 15.94 \cdot \log(Q_{tn,cs}) - 26.88$

(applicable only to SBT_n: 5, 6, 7 and 8 or $I_c < I_{c\_cutoff}$)

:: 1-D constrained modulus, M (MPa) ::

If $I_c > 2.20$
$\alpha = 14$ for $Q_{tn} > 14$
$\alpha = Q_{tn}$ for $Q_{tn} \leq 14$
$M_{CPT} = \alpha \cdot (q_t - \sigma_v)$

If $I_c \geq 2.20$

$M_{CPT} = 0.03 \cdot (q_t - \sigma_v) \cdot 10^{0.55 \cdot I_c + 1.68}$

:: Small strain shear Modulus, Go (MPa) ::

$G_0 = (q_t - \sigma_v) \cdot 0.0188 \cdot 10^{0.55 \cdot I_c + 1.68}$

:: Shear Wave Velocity, Vs (m/s) ::

$$V_s = \left(\frac{G_0}{\rho} \right)^{0.50}$$

:: Undrained peak shear strength, Su (kPa) ::

$N_{kt} = 10.50 + 7 \cdot \log(F_r)$ or user defined

$$S_u = \frac{(q_t - \sigma_v)}{N_{kt}}$$

(applicable only to SBT_n: 1, 2, 3, 4 and 9 or $I_c > I_{c\_cutoff}$)

:: Remolded undrained shear strength, Su(rem) (kPa) ::

$S_{u(rem)} = f_s$ (applicable only to SBT_n: 1, 2, 3, 4 and 9 or $I_c > I_{c\_cutoff}$)

:: Overconsolidation Ratio, OCR ::

$$k_{OCR} = \left[\frac{Q_{tn}^{0.20}}{0.25 \cdot (10.50 \cdot +7 \cdot \log(F_r))} \right]^{1.25}$$ or user defined

$OCR = k_{OCR} \cdot Q_{tn}$

(applicable only to SBT_n: 1, 2, 3, 4 and 9 or $I_c > I_{c\_cutoff}$)

:: In situ Stress Ratio, Ko ::

$K_O = (1 - \sin\varphi') \cdot OCR^{\sin\varphi'}$

(applicable only to SBT_n: 1, 2, 3, 4 and 9 or $I_c > I_{c\_cutoff}$)

:: Soil Sensitivity, S_t ::

$$S_t = \frac{N_S}{F_r}$$

(applicable only to SBT_n: 1, 2, 3, 4 and 9 or $I_c > I_{c\_cutoff}$)

:: Peak Friction Angle, φ' (°) ::

$\varphi' = 29.5° \cdot B_q^{0.121} \cdot (0.256 + 0.336 \cdot B_q + \log Q_t)$

(applicable for $0.10 < B_q < 1.00$)

References

• Robertson, P.K., Cabal K.L., Guide to Cone Penetration Testing for Geotechnical Engineering, Gregg Drilling & Testing, Inc., 5th Edition, November 2012

• Robertson, P.K., Interpretation of Cone Penetration Tests - a unified approach., Can. Geotech. J. 46(11): 1337–1355 (2009)

• N Barounis, J Philpot, Estimation of in-situ water content, void ratio, dry unit weight and porosity using CPT for saturated sands, Proc. 20th NZGS Geotechnical Symposium

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

Anexa III

Rezultatele capacităților portante pentru piloți, pe baza încercărilor de penetrare statică

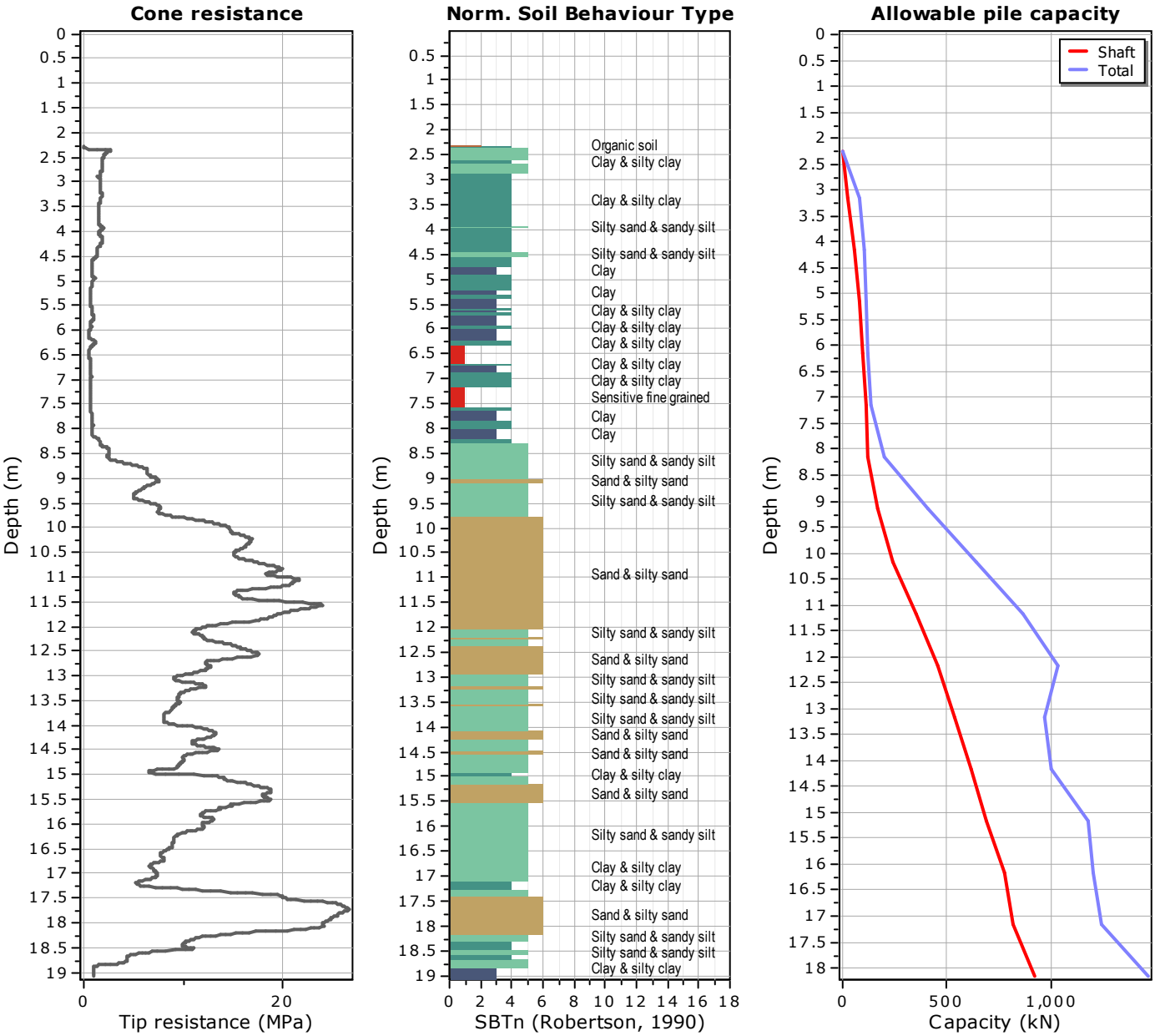
S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu1
Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021

Pile properties

Shaft diameter:	0.60 m	Pile shaft Group:	Group IA
Tip diameter:	0.60 m	Pile tip Group:	Group I
Unit friction area:	1.885 m^2	Pile shaft FOS:	2.00
Tip area:	0.283 m^2	Pile tip FOS:	3.00



Pile group for bearing capacity factor k_c

- Group I: plain bored piles; mud bored piles; micro piles (grouted under low pressure); cased bored piles; hollow bored piles; piers; barrettes
- Group II: cast screwed piles; driven precast piles; prestressed tubular piles; driven cast piles; jacked metal piles; micropiles (small diameter piles grouted under high pressure with diameter < 250 mm); driven grouted piles (low pressure grouting); driven metal piles; driven rammed piles; jacket concrete piles; high pressure grouted piles of large diameter

Pile group for friction coefficient alpha

- Group IA: plain bored piles; mud bored piles; hollow auger bored piles; micro piles (grouted under low pressure); cast screwed piles; piers; barrettes
- Group IB: cased bored piles; driven cast piles
- Group IIA: driven precast piles; prestresses tubular piles; jacket concrete piles

Pile properties

Shaft diameter:	0.60 m	Pile shaft Group:	Group IA
Tip diameter:	0.60 m	Pile tip Group:	Group I
Unit friction area:	1.885 m^2	Pile shaft FOS:	2.00
Tip area:	0.283 m^2	Pile tip FOS:	3.00

:: Pile bearing capacity calculations (f_p restrictions applied) ::

No	Tip depth (m)	q'_{ca} (MPa)	q_{ca} (MPa)	k_c	q_p (MPa)	Q_s (kN)	Q_b (kN)	Q_{ult} (kN)	Q_{all} (kN)
1	3.16	1.65	1.70	0.35	0.59	52.19	168.22	220.40	82.17
2	4.16	1.39	1.39	0.35	0.49	118.57	137.74	256.31	105.20
3	5.16	0.89	0.89	0.40	0.35	159.93	100.21	260.14	113.37
4	6.16	0.71	0.70	0.40	0.28	189.04	79.05	268.09	120.87
5	7.16	0.70	0.70	0.40	0.28	218.90	78.89	297.79	135.75
6	8.16	2.39	2.14	0.40	0.86	247.17	241.76	488.94	204.17
7	9.16	6.62	6.41	0.40	2.56	337.67	725.13	1062.80	410.54
8	10.16	13.59	14.02	0.30	4.20	482.70	1188.83	1671.53	637.63
9	11.16	17.94	17.93	0.30	5.38	708.86	1520.48	2229.34	861.26
10	12.16	15.28	15.28	0.40	6.11	916.15	1728.02	2644.17	1034.08
11	13.16	11.38	11.38	0.40	4.55	1081.22	1286.99	2368.20	969.60
12	14.16	10.24	10.23	0.40	4.09	1231.98	1156.81	2388.79	1001.59
13	15.16	13.16	13.05	0.40	5.22	1375.09	1475.49	2850.57	1179.37
14	16.16	11.40	11.40	0.40	4.56	1547.68	1289.69	2837.37	1203.74
15	17.16	13.98	12.78	0.35	4.47	1640.74	1264.64	2905.38	1241.92
16	18.16	14.48	14.54	0.40	5.81	1835.51	1644.01	3479.51	1465.76

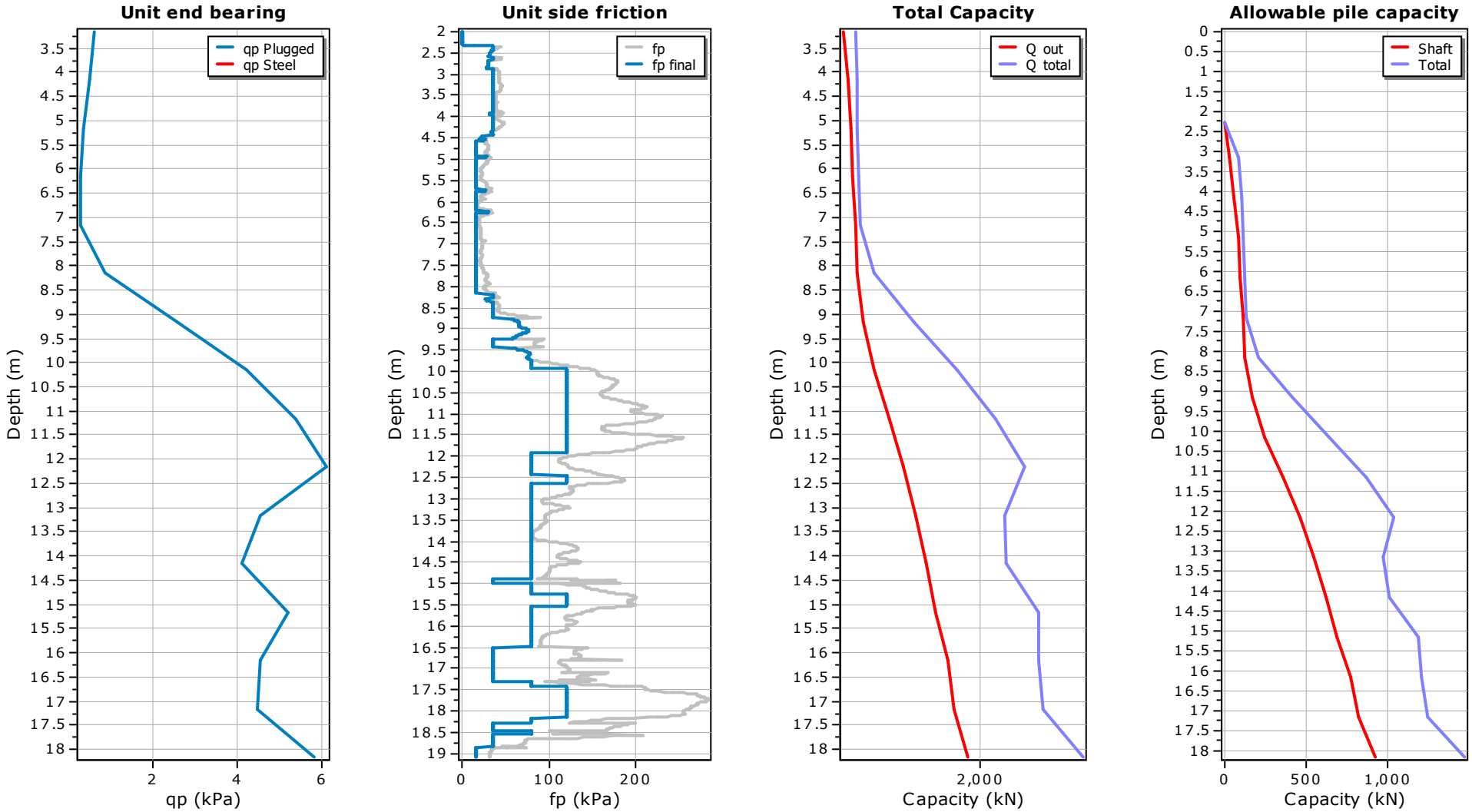
Abbreviations

Tip depth: Depth from free surface where tip capacity will be calculated
q'_{ca}: Mean q_t value between -a and +a (above and below pile tip depth respectively)
q_{ca}: Mean value between -a and +a according to LCPC method
k_c: Bearing capacity factor
q_p: Pile unit end bearing capacity
Q_s: Shaft capacity
Q_b: Base capacity
Q_{ult}: Ultimate pile bearing capacity
Q_{alt}: Allowable pile bearing capacity

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu1
Geotechnical Engineers



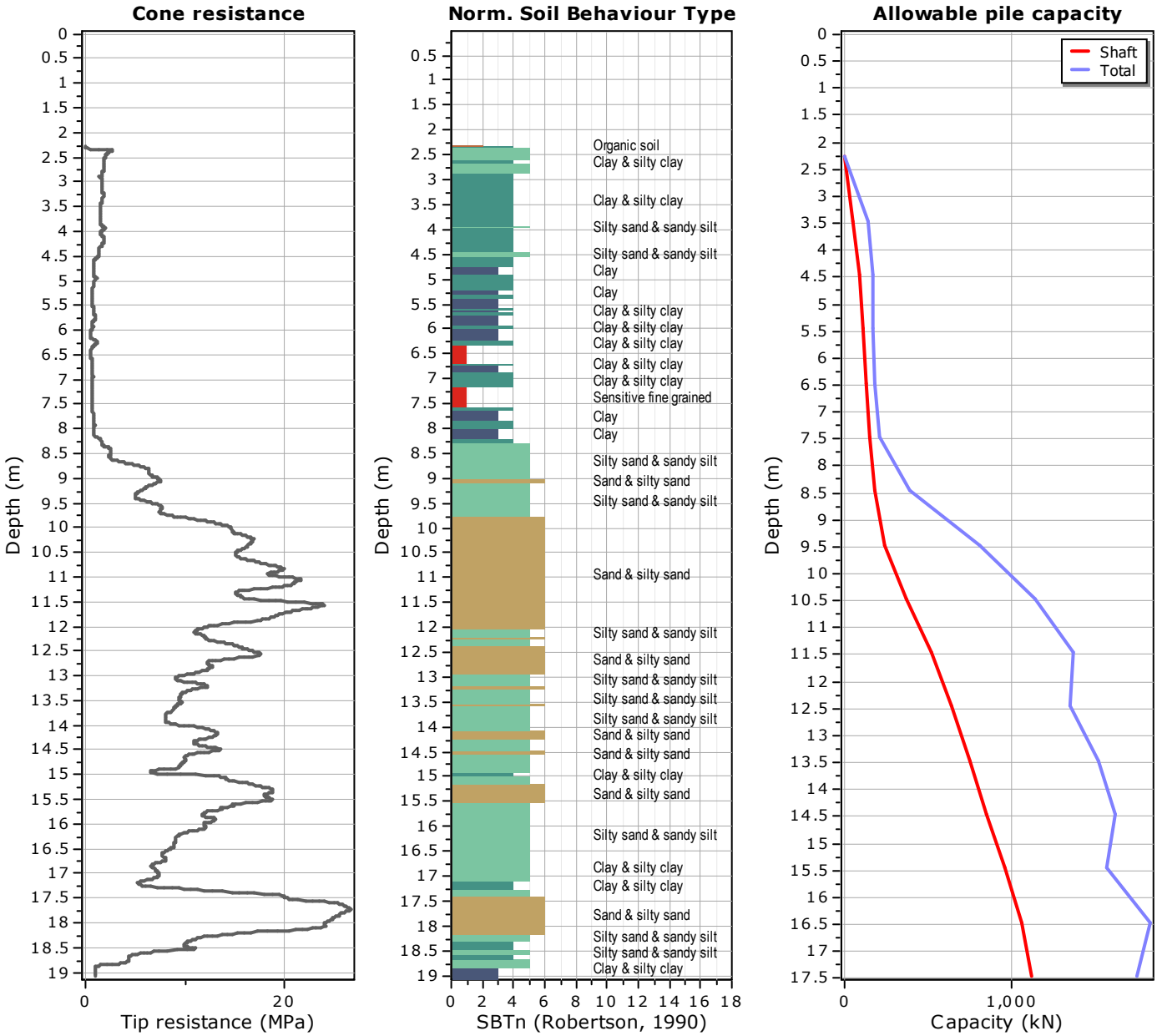
S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu1
Total depth: 19.08 m, Date: 10/21/2021

Pile properties

Shaft diameter:	0.80 m	Pile shaft Group:	Group IA
Tip diameter:	0.80 m	Pile tip Group:	Group I
Unit friction area:	2.513 m^2	Pile shaft FOS:	2.00
Tip area:	0.503 m^2	Pile tip FOS:	3.00



Pile group for bearing capacity factor k_c

- Group I: plain bored piles; mud bored piles; micro piles (grouted under low pressure); cased bored piles; hollow bored piles; piers; barrettes
- Group II: cast screwed piles; driven precast piles; prestressed tubular piles; driven cast piles; jacked metal piles; micropiles (small diameter piles grouted under high pressure with diameter < 250 mm); driven grouted piles (low pressure grouting); driven metal piles; driven rammed piles; jacket concrete piles; high pressure grouted piles of large diameter

Pile group for friction coefficient alpha

- Group IA: plain bored piles; mud bored piles; hollow auger bored piles; micro piles (grouted under low pressure); cast screwed piles; piers; barrettes
- Group IB: cased bored piles; driven cast piles
- Group IIA: driven precast piles; prestresses tubular piles; jacket concrete piles

Pile properties

Shaft diameter:	0.80 m	Pile shaft Group:	Group IA
Tip diameter:	0.80 m	Pile tip Group:	Group I
Unit friction area:	2.513 m^2	Pile shaft FOS:	2.00
Tip area:	0.503 m^2	Pile tip FOS:	3.00

:: Pile bearing capacity calculations (f_p restrictions applied) ::

No	Tip depth (m)	q'_{ca} (MPa)	q_{ca} (MPa)	k_c	q_p (MPa)	Q_s (kN)	Q_b (kN)	Q_{ult} (kN)	Q_{all} (kN)
1	3.46	1.59	1.63	0.35	0.57	96.84	286.16	382.99	143.80
2	4.46	1.23	1.23	0.40	0.49	183.39	246.84	430.24	173.98
3	5.46	0.84	0.84	0.40	0.33	224.55	167.98	392.53	168.27
4	6.46	0.70	0.70	0.40	0.28	265.48	140.28	405.77	179.50
5	7.46	1.02	0.88	0.40	0.35	303.18	176.47	479.65	210.41
6	8.46	3.37	3.22	0.40	1.29	354.67	648.30	1002.97	393.43
7	9.46	8.94	8.48	0.40	3.39	482.23	1705.62	2187.86	809.66
8	10.46	15.01	15.46	0.30	4.64	734.06	2331.82	3065.89	1144.31
9	11.46	17.04	16.98	0.30	5.09	1035.60	2560.56	3596.16	1371.32
10	12.46	13.99	13.99	0.30	4.20	1284.85	2109.39	3394.24	1345.55
11	13.46	11.53	11.53	0.40	4.61	1501.93	2318.81	3820.74	1523.90
12	14.46	11.94	11.52	0.40	4.61	1702.94	2316.85	4019.79	1623.75
13	15.46	12.17	12.13	0.30	3.64	1916.87	1829.08	3745.95	1568.13
14	16.46	12.18	11.46	0.40	4.58	2123.86	2304.06	4427.92	1829.95
15	17.46	13.61	12.52	0.30	3.76	2237.28	1887.64	4124.93	1747.86

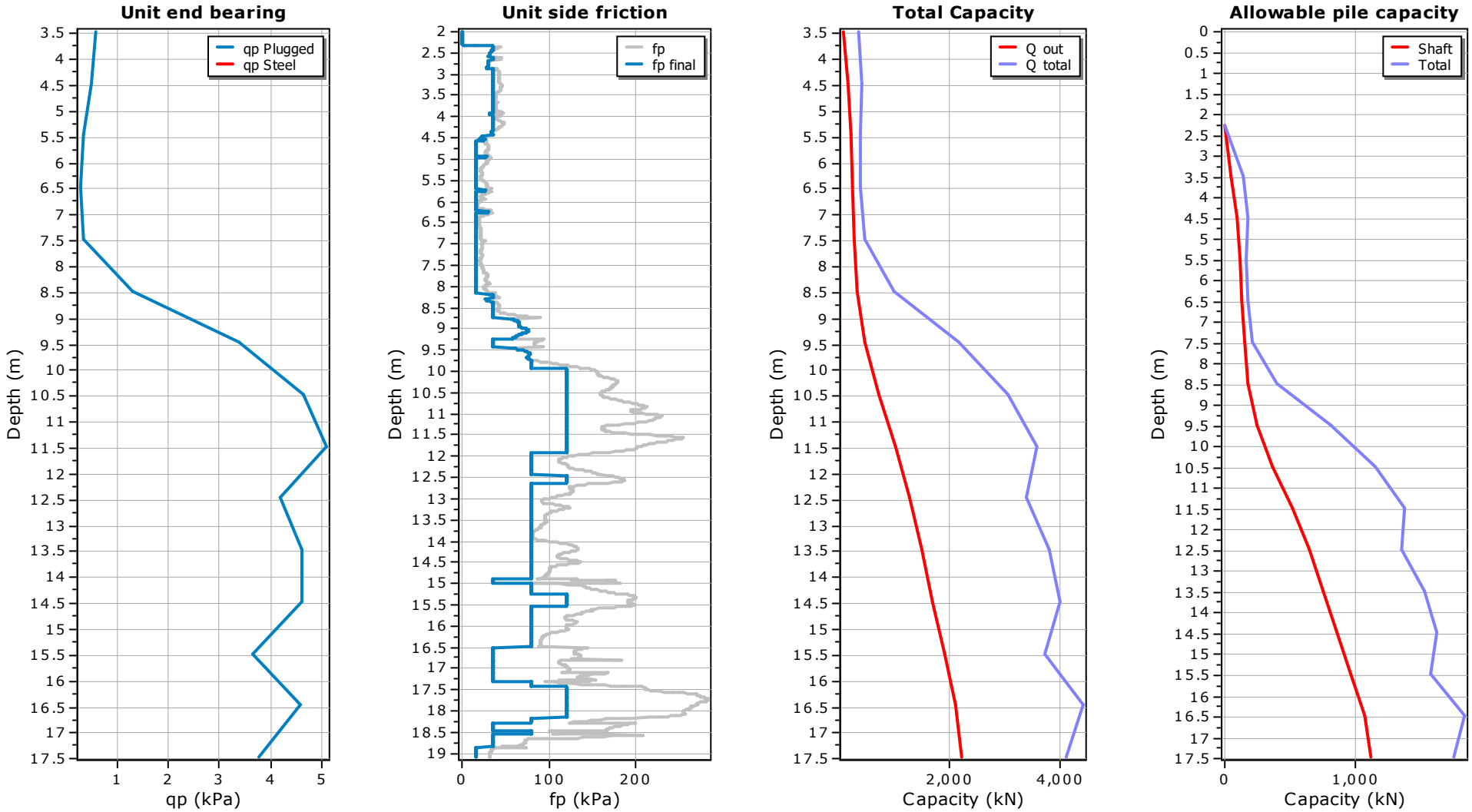
Abbreviations

Tip depth: Depth from free surface where tip capacity will be calculated
q'_{ca}: Mean q_t value between -a and +a (above and below pile tip depth respectively)
q_{ca}: Mean value between -a and +a according to LCPC method
k_c: Bearing capacity factor
q_p: Pile unit end bearing capacity
Q_s: Shaft capacity
Q_b: Base capacity
Q_{ult}: Ultimate pile bearing capacity
Q_{alt}: Allowable pile bearing capacity

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu1
Geotechnical Engineers



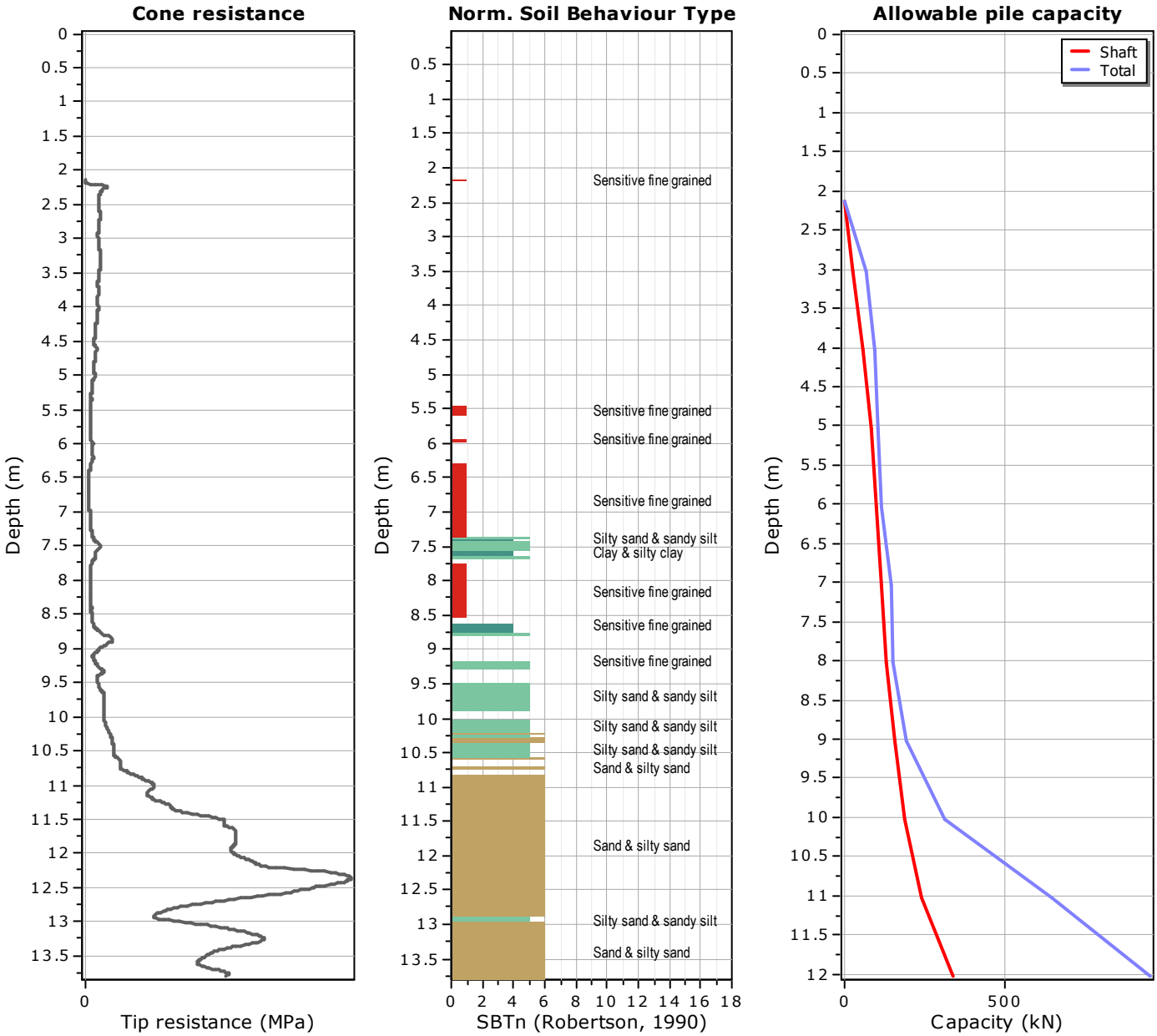
S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu2
Total depth: 13.80 m, Date: 10/21/2021

Pile properties

Shaft diameter:	0.60 m	Pile shaft Group:	Group IA
Tip diameter:	0.60 m	Pile tip Group:	Group I
Unit friction area:	1.885 m^2	Pile shaft FOS:	2.00
Tip area:	0.283 m^2	Pile tip FOS:	3.00



Pile group for bearing capacity factor k_c

- Group I: plain bored piles; mud bored piles; micro piles (grouted under low pressure); cased bored piles; hollow bored piles; piers; barrettes
- Group II: cast screwed piles; driven precast piles; prestressed tubular piles; driven cast piles; jacked metal piles; micropiles (small diameter piles grouted under high pressure with diameter < 250 mm); driven grouted piles (low pressure grouting); driven metal piles; driven rammed piles; jacket concrete piles; high pressure grouted piles of large diameter

Pile group for friction coefficient alpha

- Group IA: plain bored piles; mud bored piles; hollow auger bored piles; micro piles (grouted under low pressure); cast screwed piles; piers; barrettes
- Group IB: cased bored piles; driven cast piles
- Group IIA: driven precast piles; prestresses tubular piles; jacket concrete piles

Pile properties

Shaft diameter:	0.60 m	Pile shaft Group:	Group IA
Tip diameter:	0.60 m	Pile tip Group:	Group I
Unit friction area:	1.885 m^2	Pile shaft FOS:	2.00
Tip area:	0.283 m^2	Pile tip FOS:	3.00

:: Pile bearing capacity calculations (f_p restrictions applied) ::

No	Tip depth (m)	q'_{ca} (MPa)	q_{ca} (MPa)	k_c	q_p (MPa)	Q_s (kN)	Q_b (kN)	Q_{ult} (kN)	Q_{all} (kN)
1	3.03	2.00	2.05	0.20	0.41	56.12	116.08	172.20	66.75
2	4.03	1.78	1.78	0.20	0.36	119.44	100.53	219.97	93.23
3	5.03	1.20	1.20	0.20	0.24	167.40	67.66	235.06	106.25
4	6.03	0.78	0.78	0.20	0.16	195.64	44.03	239.67	112.50
5	7.03	0.91	0.85	0.40	0.34	224.81	96.39	321.19	144.53
6	8.03	1.32	1.17	0.20	0.23	262.35	65.93	328.28	153.15
7	9.03	1.89	1.97	0.20	0.39	313.52	111.24	424.75	193.84
8	10.03	3.49	3.31	0.40	1.33	376.97	374.81	751.78	313.42
9	11.03	11.30	10.71	0.40	4.28	481.18	1210.98	1692.16	644.25
10	12.03	22.48	21.70	0.30	6.51	680.95	1840.79	2521.74	954.07

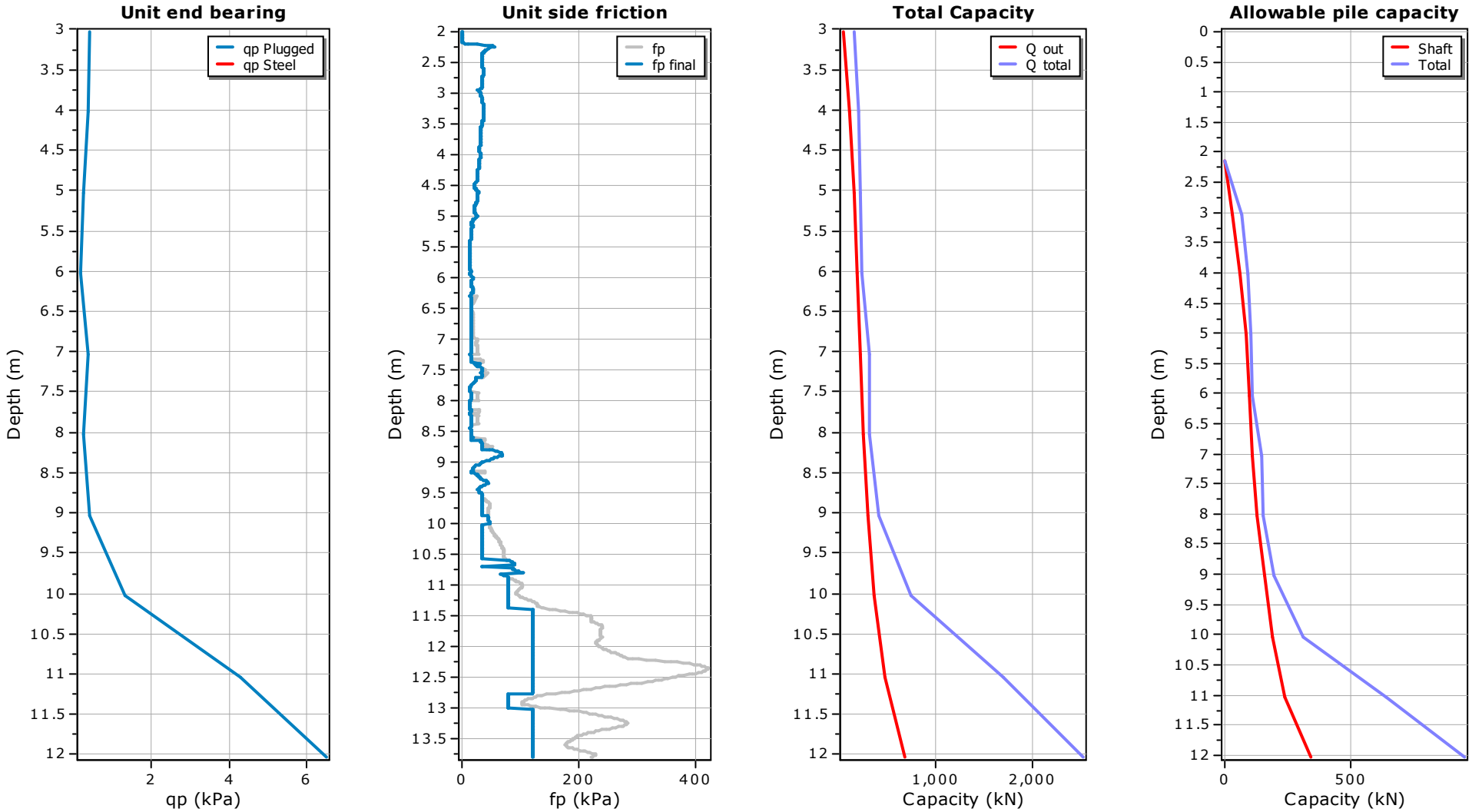
Abbreviations

Tip depth: Depth from free surface where tip capacity will be calculated
q'_{ca}: Mean q_t value between -a and +a (above and below pile tip depth respectively)
q_{ca}: Mean value between -a and +a according to LCPC method
k_c: Bearing capacity factor
q_p: Pile unit end bearing capacity
Q_s: Shaft capacity
Q_b: Base capacity
Q_{ult}: Ultimate pile bearing capacity
Q_{alt}: Allowable pile bearing capacity

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu2
Geotechnical Engineers



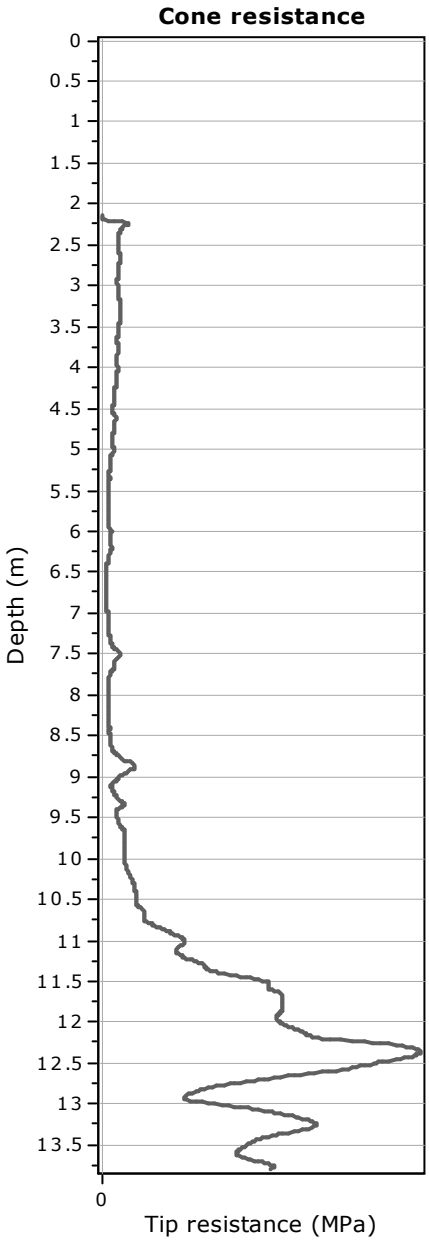
S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

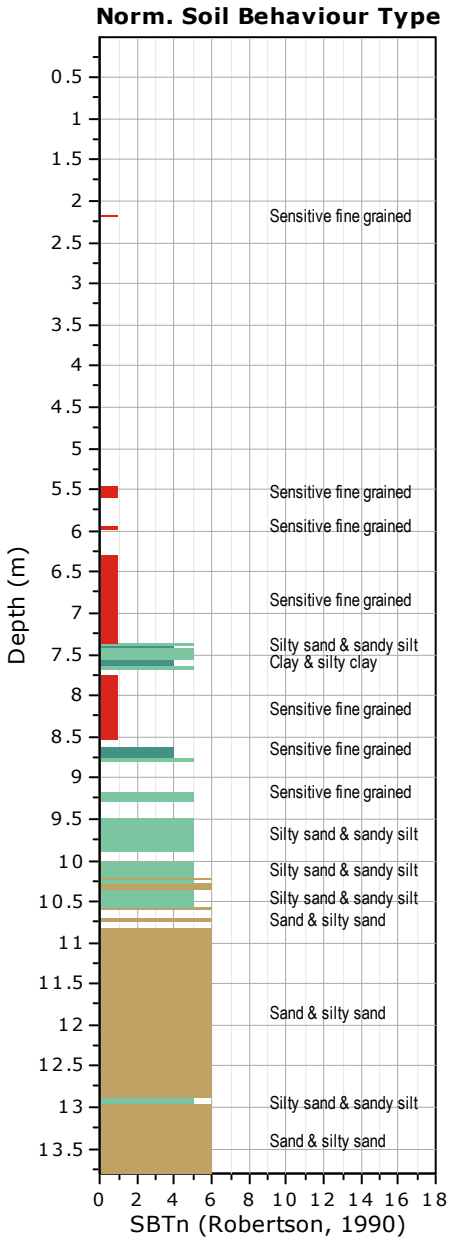
Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

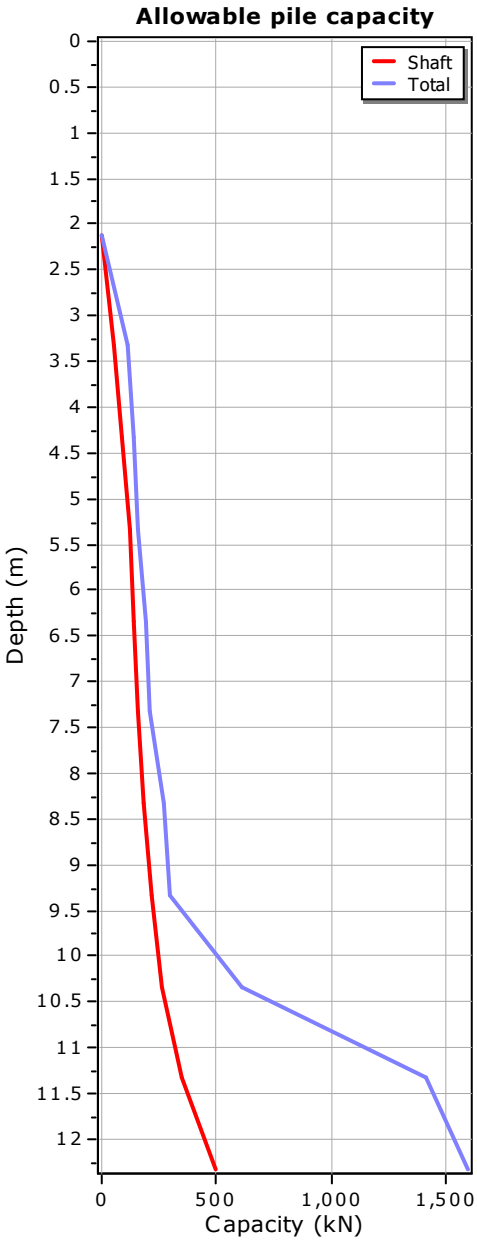
CPT: CPTu2
Total depth: 13.80 m, Date: 10/21/2021

Pile properties

Shaft diameter:	0.80 m	Pile shaft Group:	Group IA
Tip diameter:	0.80 m	Pile tip Group:	Group I
Unit friction area:	2.513 m^2	Pile shaft FOS:	2.00
Tip area:	0.503 m^2	Pile tip FOS:	3.00







Pile group for bearing capacity factor k_c

- Group I: plain bored piles; mud bored piles; micro piles (grouted under low pressure); cased bored piles; hollow bored piles; piers; barrettes
- Group II: cast screwed piles; driven precast piles; prestressed tubular piles; driven cast piles; jacked metal piles; micropiles (small diameter piles grouted under high pressure with diameter < 250 mm); driven grouted piles (low pressure grouting); driven metal piles; driven rammed piles; jacket concrete piles; high pressure grouted piles of large diameter

Pile group for friction coefficient alpha

- Group IA: plain bored piles; mud bored piles; hollow auger bored piles; micro piles (grouted under low pressure); cast screwed piles; piers; barrettes
- Group IB: cased bored piles; driven cast piles
- Group IIA: driven precast piles; prestresses tubular piles; jacket concrete piles

Pile properties

Shaft diameter:	0.80 m	Pile shaft Group:	Group IA
Tip diameter:	0.80 m	Pile tip Group:	Group I
Unit friction area:	2.513 m^2	Pile shaft FOS:	2.00
Tip area:	0.503 m^2	Pile tip FOS:	3.00

:: Pile bearing capacity calculations (f_p restrictions applied) ::

No	Tip depth (m)	q'_{ca} (MPa)	q_{ca} (MPa)	k_c	q_p (MPa)	Q_s (kN)	Q_b (kN)	Q_{ult} (kN)	Q_{all} (kN)
1	3.33	1.91	1.95	0.20	0.39	101.82	196.01	297.83	116.25
2	4.33	1.59	1.59	0.20	0.32	180.66	159.52	340.19	143.51
3	5.33	1.11	1.11	0.20	0.22	235.70	111.35	347.05	154.97
4	6.33	0.85	0.81	0.40	0.32	273.35	162.73	436.09	190.92
5	7.33	0.89	0.84	0.40	0.34	311.03	169.48	480.50	212.01
6	8.33	1.46	1.35	0.40	0.54	360.81	272.36	633.17	271.19
7	9.33	2.30	2.34	0.20	0.47	438.16	234.99	673.16	297.41
8	10.33	5.77	5.21	0.40	2.08	529.02	1047.41	1576.43	613.64
9	11.33	16.19	15.87	0.40	6.35	701.89	3191.46	3893.35	1414.76
10	12.33	22.11	21.77	0.30	6.53	998.41	3282.72	4281.12	1593.44

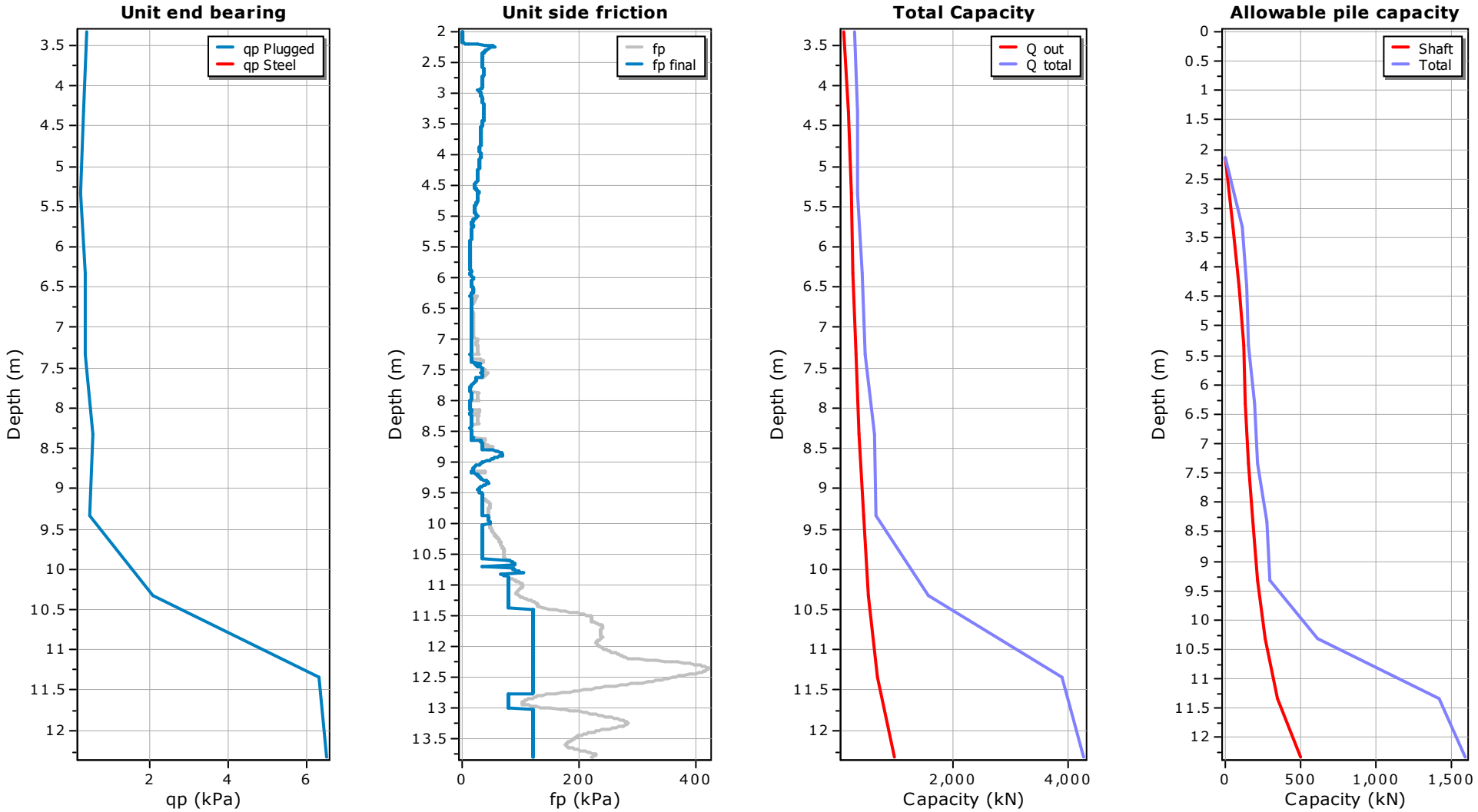
Abbreviations

Tip depth: Depth from free surface where tip capacity will be calculated
q'_{ca}: Mean q_t value between -a and +a (above and below pile tip depth respectively)
q_{ca}: Mean value between -a and +a according to LCPC method
k_c: Bearing capacity factor
q_p: Pile unit end bearing capacity
Q_s: Shaft capacity
Q_b: Base capacity
Q_{ult}: Ultimate pile bearing capacity
Q_{alt}: Allowable pile bearing capacity

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru comercial**
Location: **jud. Braila, mun. Braila, str. Industriei**

CPT: CPTu2
Geotechnical Engineers



GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165,
etaj 4, București, Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN C.U. NR.1158/11.06.2021:

”CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”

SOCIETATE COMERCIALĂ GOLDBACH DESIGN&BUILD S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA

beneficiar:	ELECTROMONTAJ S.A.
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU
număr proiect:	28/2021
adresa:	Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M, nr. cad. 97004, jud. Brăila
faza de proiectare:	PUZ — revizia: 0
perioada de elaborare:	februarie 2022

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Laura-Adriana G. MICU
master urbanist
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

pagini: **23**

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Elaborare Plan Urbanistic Zonal privind documentația

”CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr. cad. 97004, jud. Brăila

Cuprins

1 INTRODUCERE 3
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI 3
1.2 OBIECTUL P.U.Z. 3
1.3 SURSE DOCUMENTARE 5
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 6
2.1 EVOLUȚIA ZONEI 6
2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE 7
2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 7
2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 7
2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI 9
2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale 9
2.5.2 Parcări 9
2.6 OCUPAREA TERENURILOR 9
2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor 9
2.6.2 Analiza fondului construit existent 9
2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ 10
2.7.1 Alimentarea cu apă 10
2.7.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale 10
2.7.3 Alimentarea cu energie electrică 10
2.7.4 Alimentarea cu gaze naturale 10
2.8 PROBLEME DE MEDIU 10
2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale 10
2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI 12
2.10 DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ 12
3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 13
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 13

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. BRĂILA APROBAT PRIN H.C.L.M. NR. 2/2001, PRELUNGIT PRIN H.C.L.M. NR. 16/2011, NR. 361/2012, NR. 607/2018 13
3.3 PREVEDERI ALE P.U.G. BRĂILA ÎN CURS DE AVIZARE 14
3.4 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 15
3.5 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI 15
3.5.1 Organizarea circulației 15
3.6 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI 16
3.7 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE 19
3.7.1 ALIMENTAREA CU APĂ 19
3.7.2 CANALIZAREA 19
3.7.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ 19
3.7.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ 20
3.7.5 TELECOMUNICAȚII 20
3.7.6 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE 20
3.8 PROTECȚIA MEDIULUI 20
3.9 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 20
3.9.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor 20
3.10 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ 21
3.11 CATEGORIILE DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI 21
3.12 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE 21
4 CONCLUZII 22

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	**ELECTROMONTAJ S.A.**
amplasament:	**Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M, nr. cad. 97004, jud. Brăila**
proiectant general:	**GOLDBACH DESIGN & BUILD s.r.l.**
proiectant urbanism:	**Arh. Urb. Laura-Adriana MICU**
număr proiect:	**28/2021**
faza de proiectare:	**PUZ**
perioada de elaborare:	**februarie 2022**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- 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 / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

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.

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 pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentație, a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM obținut cu nr. 1158 din 11.06.2021, în scopul **”CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”, Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M, nr. cad. 97004, jud. Brăila** și se întocmește la solicitarea beneficiarului ELECTROMONTAJ S.A. Documentația analizează terenurile situate în intravilanul Municipiului Brăila.

Terenul ce a generat PUZ este situat în intravilan și are o suprafață totală de **53.868,00 mp** cf. acte și măsurători cadastrale.

Terenul ce a generat PUZ este identificat cu **nr.cad. 97004,** în suprafață de 53.868,00 mp cf. acte și măsurători cadastrale, situat în intravilan, este în proprietatea ELECTROMONTAJ S.A. **conf. act de alipire, autentificat cu nr. 1474 din 13.08.2021.**

Pe terenul ce a generat P.U.Z., beneficiarul dorește construirea unui centru comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip

fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. supermarket (incluzând rezerva de incendiu și stație pompare); 3. clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier, în Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila.

Zona studiată prin PUZ are o suprafață mai mare de **145.402,55 mp** si este delimitată la nord de Str. Fagului, Str.Ulmului pana in ax, la est de Str. Octav Doicescu pana in ax, la sud de Str. Cezar Petrescu până in ax, la vest de Str. Industriei pana in ax si terenul ce a generat PUZ.



Încadrare în PUG Brăila aprobat

Terenul studiat este învecinat la nord de o zonă de locuințe individuale, o zonă de locuințe colective, Școala Gimnazială „George Coșbuc" Brăila și Grădinița „Rița Gărgărița", la est de o zonă de locuințe individuale și o zonă de locuințe colective, la sud de o zonă de locuințe individuale, de zona industrială Fabrica Promex SA și la vest de o zonă industrială.

- **Obiective urmărite prin PUZ**

Planul urbanistic zonal va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea zonei studiate delimitată la nord de Str. Fagului, Str.Ulmului pana in ax, la est de Str. Octav Doicescu pana în ax, la sud de Str. Cezar Petrescu până în ax, la vest de Str. Industriei până în ax și zona industrială Promex.
- Schimbarea de destinație a terenului ce a generat PUZ cu nr. cad. 97004 din funcțiunea existentă – IM – Subzona industrială prelucrătoare – UTR 40 (conf. PUG Brăila aprobat cu HCL nr.2/2001, prelungit prin HCLM nr. 16/2011, HCLM nr. 361/2012, HCLM nr. 430/2015 si HCLM nr. 607/2018), în M2b – Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.);

- Propunerea unor noi zone funcționale conf. PUG Brăila în curs de avizare, pentru zona studiată: M1a - functiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata-adiacent arterelor/pietelor principale, M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie si reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane , V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare, L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară.
- Propuneri de reglementări privind indicatorii urbanistici: (reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălţime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții) pentru zone funcționale propuse;
- Pentru zona funcțională M2b – Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.) se propune: un centru comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. supermarket (incluzând rezerva de incendiu și stație pompare); 3. clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier;
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcări, zone verzi.

Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață totală de **145.402,55 mp** conform măsurătorilor realizate pe suport topografic și este delimitată la nord de Str. Fagului, Str.Ulmului până în ax, la est de Str. Octav Doicescu până în ax, la sud de Str. Cezar Petrescu până în ax, la vest de Str. Industriei până în ax și terenul ce a generat PUZ.

Accesul la terenul ce a generat PUZ se face prin partea estică din Strada Industriei.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General al Municipiului Brăila aprobat PRIN H.C.L.M. NR.2/2001, prelungit prin H.C.L.M. NR.16/2011, nr.361/2012, nr. 430/2015 ŞI H.C.L.M. nr. 607/2018.**
- **Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Brăila în curs de avizare**

Pentru elaborarea lucrării proiectantul s-a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținut - cadru al Planului Urbanistic Zonal" și Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea ”Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”.

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, S.T.A.S.-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;

- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat în zona de nord a orașului și se află într-o zonă industrială.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren mari din intravilan există posibilitatea amplasării unui centru comercial, cu spații ample de parcare în zona de nord a orașului. Astfel, în zonă începe să se contureze o importantă zonă comercială și de servicii.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat P.U.Z. este situat în intravilanul orașului Brăila, în partea nordică a orașului, cu deschidere la Strada Industriei, pe latura de est a terenului.

Terenul este identificat și repartizat cadastral cu numărul cadastral: 97004.

Vecinătăţile terenului ce a generat P.U.Z. se prezintă astfel:

NORD: teren cu nr. cadastral 96250;
EST: Strada Industriei – teren necadastrat;
SUD: teren necadastrat;
VEST: teren necadastrat.

Categoria de folosință a terenului ce a generat PUZ este de curți-construcții.

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere morfologic, cf. PATJ Brăila, județul Brăila aparține în cea mai mare parte unității de câmpie și anume părții estice a Câmpiei Române. În ansamblu, relieful este constituit din spații interfluviale netede și întinse, din terase fluviatile și lunci cu o mare dezvoltare.

Se disting mai multe subregiuni, si anume:

- Bărăganul Central (Câmpia Călmățuiului),
- Bărăganul de Nord (Câmpia Brăilei),
- Câmpia Râmnicului,
- Balta Brăilei,
- Lunca Siretului,
- Lunca Buzăului
- Lunca Călmățuiului.

Municipiul Brăila este situată din punct de vedere geomorfologic în unitatea Câmpia Râmnicelului, subunitate a Câmpiei Sălcioara. Zona este delimitată către est de Lunca Buzăului, care este rezultatul pendulării albiei râului Buzău în decursul timpului.

Câmpia Râmnicelului, delimitată în sud de râul Buzău, corespunde unui întins glacis piemontan, constituit din depozite deluvial - proluviale. Ea este fragmentată de Valea Bătrâna, Valea Ghergheasa şi Valea Coţofiştea.

Câmpia Râmnicului intră pe teritoriul judeţului Brăila, doar prin partea sa terminală, de pe stânga Buzăului cu limanele Jirlău, Culniţa şi Câineni. Este o câmpie de tip piemontan, cu altitudini ce nu depăşesc 20-25 m.

Aproape de confluenţa cu Valea Buzăului, aceste văi găzduiesc fiecare câte un lac întins şi anume Jirlăul, Amara şi Balta Albă.

Lacurile menţionate sunt de fapt limane fluviatile, borate prin aluviunile Buzăului.

Câmpia Râmnicelului prezintă o înclinare generală de la NV către SE. În această direcţie cotele ei descresc de la 100 m, până la circa 40 m. Câmpia Sălcioara s-a format în cuaternar din luturi, pietrişuri, nisipuri şi argile, depuse pe pietrişurile de Cândeşti

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Din punct de vedere hidrogeologic, în conformitate cu informaţiile primite de la SGA Brăila, acviferul freatic din judeţul Brăila dispune de o resursă totală de 9842,59 l/s. Acviferul de adâncime din judeţul Brăila are o resursă totală calculată de 5059 l/s. Volumele de apă subterane existente pe teritoriul municipiului Brăila nu îndeplinesc parametrii fizico-chimici pentru potabilitate, excepţie făcând unele zone foarte restrânse. Se înregistrează în special depăşiri ale conţinutului de substanţe organice, fier, azotiţi, duritate totală, datorate influenţei pe care o au apele curgătoare de suprafaţă (sursa principală fiind încărcarea antropică a acestora) şi a evacuărilor de ape uzate insuficient epurate sau neepurate. Se înregistrează de asemenea un grad ridicat de mineralizare, valorile indicatorilor reziduu fix, cloruri, sulfaţi, fiind depăşite la majoritatea forajelor monitorizate.

Din punct de vedere al climei, Brăila se află în zona climatică continentală, în ţinutul climei de câmpie, la contact cu clima specifică Luncii Dunării. Verile sunt călduroase şi uscate datorită maselor de aer continentale sub influenţa valorilor mari ale radiaţiei solare (125 Kcal/cm2), iar iernile sunt geroase, fiind marcate de viscole puternice fără strat de zăpadă stabil şi continuu. Uniformitatea reliefului face ca trăsăturile de bază ale climei să fie foarte puţin modificate pe cuprinsul judeţului Brăila.

În cele mai multe dintre procesele care duc la modelarea reliefului, a problemelor legate de combaterea eroziunii și ameliorarea terenurilor degradate, a utilizării teritoriului, a desfășurarii diferitelor activități antropice, se constată prezența influențelor climatice.

Climatul este temperat continentală, cu nuanțe aride. Temperatura medie anuală este +11oC. Temperaturile cele mai mici se realizează în ianuarie, luna cea mai rece, și cele mai mari in iulie, luna cea mai caldă.

Cantitatea medie anuală de precipitații este de cca 400 mm. Ca și regimul termic, și cel al precipitațiilor reflectă caracterul continental al climei, în sensul că acestea cad în cantități variabile de la un an la altul și sunt repartizate inegal în timpul anului.

Stratul de zăpada persistă, în medie, 40 de zile iar numărul zilelor cu ninsoare este în medie, între 15-20. Grosimea medie a stratului de zăpadă este destul de mică, sub 10 cm.

Vântul dominant care suflă cu intensitate moderata pe direcția NE, determinat de anticiclonul siberian, este crivatul, un vânt rece şi uscat, care bate în timpul iernii, determinat de anticiclonul siberian. Acest vânt bate în general cu o viteză de 80 până la 100-120 km/ora. Alt vânt care bate predominant iarna și primăvara din direcția sud-vest este austrul. Suhoveiul este un vânt uscat şi cald care bate vara din partea estică cu o frecvenţă mai mică

Vântul constituie un element climatic cu o mare influenţă în condiţiile morfografice ale Câmpiei Române orientale şi în judeţul Brăila. Lipsa obstacolelor orografice şi forestiere face ca deplasarea maselor de aer să se facă cu uşurinţă, iar influenţele asupra culturilor, căilor de comunicaţie şi localităţilor să fie mari.

Direcţiile dominante ale vânturilor sunt din nord urmate de cele din nord-est şi vest.

Numărul mediu anual al zilelor cu vânt tare (peste 11 m/s) este în zona de câmpie de circa 70, iar în Balta Brăilei în jur de 10.

Vitezele maxime se înregistrează în timpul iernii, când acestea pot depăşi 100 Km/oră.

Parametrii climatici diferă între zona de câmpie şi cea a bălţii. Balta are temperaturi mai ponderate, cu o amplitudine zilnică şi anuală mai mică, precipitaţii mai reduse, număr de zile cu ninsoare mai mic etc.

Din punct de vedere geotehnic, terenul de fundare din zonă este reprezentat de depozite loessoide (loessuri argiloase, prăfuri argiloase loessoide) şi aluvionare (argile, nisipuri, pietrişuri) având vârsta Halocen Superior şi Pleistocen Superior.

Din punct de vedere seismic, teritoriul se încadrează în zona seismică "C" cu coeficientul ks = 0,20. Perioada de colţ Tc = 1,0 secunde.

Sub stratul superficial de sol vegetal și umpluturi heterogene de grosime variabilă (1,00 - 2,5 m) se întâlnește un orizont nisipos imersat.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat are acces la străzi de categoria a II-a si a III-a, acestea fiind:

- Str. Industriei, cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z
- Str. Fagului
- Str. Bujorului
- Str. Targoviste
- Str. Octav Doicescu
- Str. Valea Calugareasca
- Str. Cezar Petrescu
- Str. Artarului.

2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale

Strada Industriei este o stradă de categoria a II-a, cu un profil existent general de 22,00m, format din 13,50m carosabil, (2 benzi pe fiecare sens), cu 3,20m pietonal, și 1,50m spațiu verde pe un sens și 1,40m spațiu verde și 2,40m pietonal pe celălalt sens.

2.5.2 Parcări

Zona studiată nu dispune de locuri de parcare special amenajate. Locuitorii locuințelor colective parchează de o parte și de alta a Străzii Industriei.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulații – acestea se desfășoară carosabil și pietonal; astfel, în zona studiată se află Strada Industriei care face legătura prin Calea Galați cu zona centrală și zona de nord a orașului;
Teren curți construcții – terenul ce a generat PUZ este curți construcții;
Spații verzi – se desfășoară de-a lungul străzii Industriei;
Locuire individuală
Locuire colectivă
Relaționări între funcțiunile existente – nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunea principală propusă (centru comercial) față de cele existente, deoarece în zonă există locuințe individuale, locuințe colective și o zonă industrială. Această reconversie funcțională, din zonă industrială în zonă de comerț și servicii duce la compatibilitatea funcțiunilor din zonă.

2.6.2 Analiza fondului construit existent

În ceea ce privește gradul de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este medie, cu regim de înălțime variabil între P și P+4.

Fondul construit este în stare bună.

Zona studiată se află într-o zonă industrială, adiacentă unei zone de locuire. Terenul ce a generat PUZ are un mare potențial de dezvoltare. În zonă există spații comerciale, dar sunt spații comerciale de cartier. Nu există un centru comercial de mari dimensiuni care să acopere cerințele unui număr mare de utilizatori.

În imediata vecinătate a arealului studiat se găsesc câteva repere funcționale și zone rezidențiale de locuințe colective și individuale, care au nevoie de dotări complementare acestora de mari dimensiuni.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la reţelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile din partea operatorilor de rețele.

2.7.1 Alimentarea cu apă

În prezent, conform Aviz nr. 55144/02.07.2021 al Companiei de Utilități Publice Dunărea Brăila, zona studiată este traversată de o conductă de alimentare cu apă DN 100 AZB, pe Str. Industriei, aferentă sistemului public al Municipiului Brăila.

2.7.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

În prezent, conform Aviz nr. 55144/02.07.2021 al Companiei de Utilități Publice Dunărea Brăila, zona studiată este traversată de o conductă de canalizare, pe Strada Industriei.

2.7.3 Alimentarea cu energie electrică

Conform Aviz DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA – Sucursala Brăila cu nr. 3020210602523/30.06.2021, în zona studiată există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune, LES 6kV. Distanțele minime admise față de LES 6kV sunt de 0,5m, respectiv 2-3m față de bordura stradală.

2.7.4 Alimentarea cu gaze naturale

Conform Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE cu nr. 316.519.459/28.06.2021, în zona studiată există conductă subterană de gaze OL, RP, 8”, protejată catodic, pe strada Industriei.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

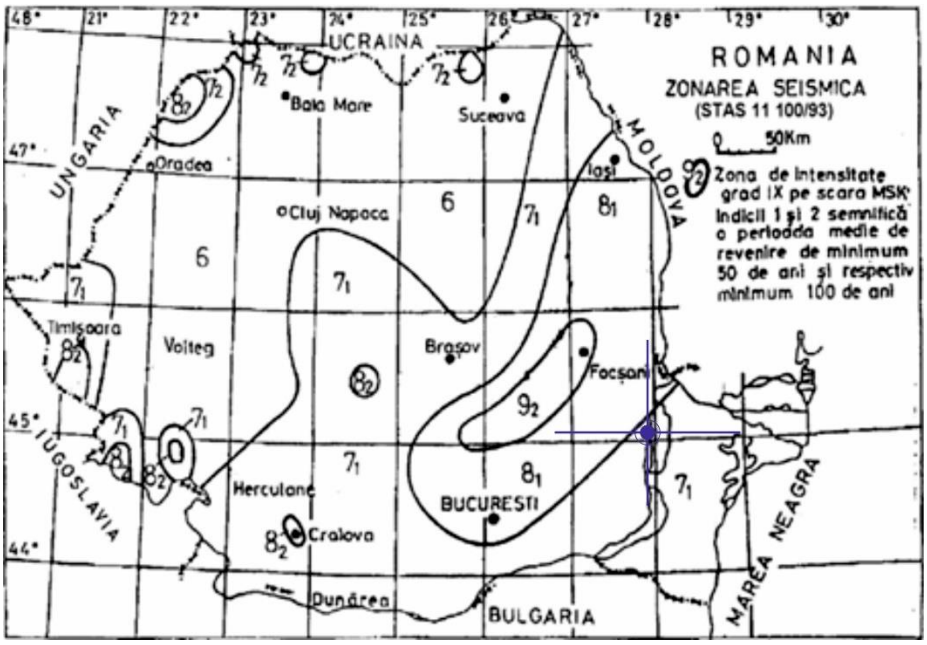
Ecosistemul Municipiului Brăila este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului si solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier.

2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

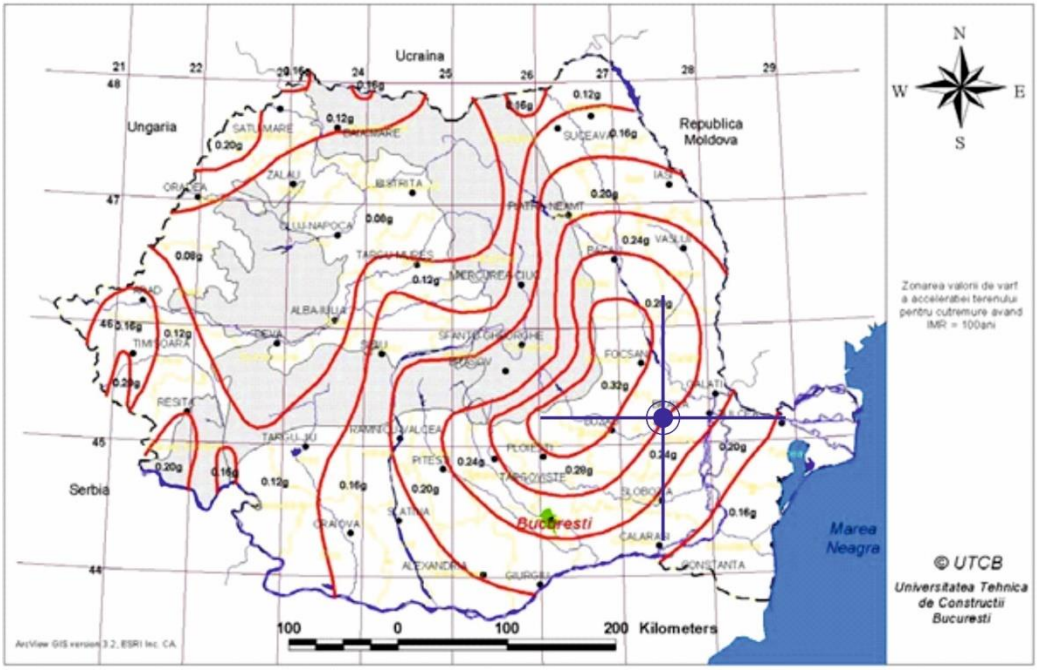
Zone cu risc seismic

Cutremurul reprezintă mişcarea puternică şi bruscă, verticală, orizontală sau de torsiune a scoarţei pământului, provocată de dislocări subterane, de erupţii vulcanice ce poate duce la victime umane şi distrugeri materiale.

Conform P100/1-2013 se redă acţiunea seismică pentru proiectare prin hazardul seismic şi valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a acceleraţiei orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurenta IMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea ag=0.28g; valoarea perioadei de control (colţ) Tc=1.0sec. a spectrului de răspuns.

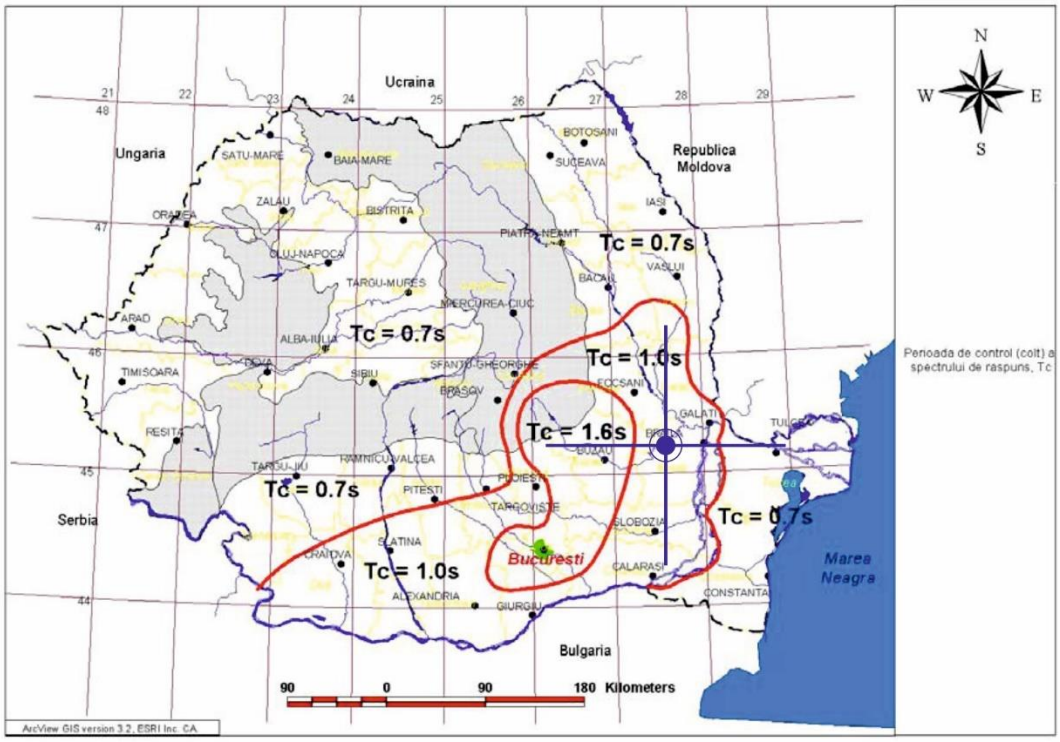


Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Zonarea seismică



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului - ag

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Perioada de control(colt) a spectrului de răspuns, Tc

Pentru viitor se propune conservarea şi îmbunătăţirea calităţii mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanţi în cadrul oraşului, ţinându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației au fost prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z.

Publicul a fost implicat în procesul elaborării documentației de urbanism - etapele pregătitoare, elaborare studii și elaborare propuneri preliminare – în conformitate cu cerințele Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

Pe parcursul elaborării documentației au fost primite 2 notificări, din partea persoanelor interesate de această documentație PUZ. Proiectantul a răspuns celor 2 notificări.

2.10 DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ

Nu sunt identificate disfuncționalități în zona studiată.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. BRĂILA APROBAT PRIN H.C.L.M. NR. 2/2001, PRELUNGIT PRIN H.C.L.M. NR. 16/2011, NR. 361/2012, NR. 607/2018

Conform P.U.G. Brăila aprobat prin H.C.L.M. NR. 2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr. 16/2011, nr. 361/2012, nr. 607/2018, terenul ce a generat PUZ este în intravilanul orașului (în suprafață de 53.868,00mp) și se află în zona funcțională IM – Subzona industria prelucrătoare - UTR 40.

Reglementările tehnice conform P.U.G. Brăila aprobat:

Terenul ce a generat PUZ:

IM – Subzona industria prelucrătoare - UTR 40

- **P.O.T.max. =85%**
- **C.U.T. max.=0,85**

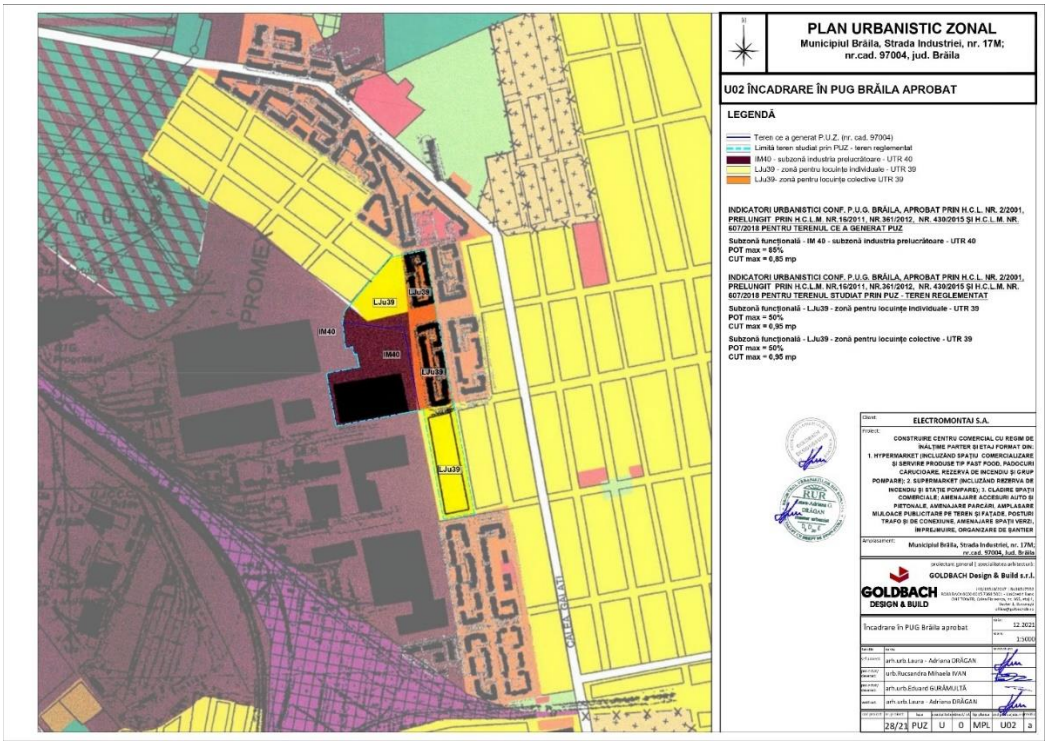
Terenul studiat prin PUZ:

Lju39 – Zona pentru locuințe individuale - UTR 39

- **P.O.T.max. =50%**
- **C.U.T. max.=0,95**

Lju39 – Zona pentru locuințe colective - UTR 39

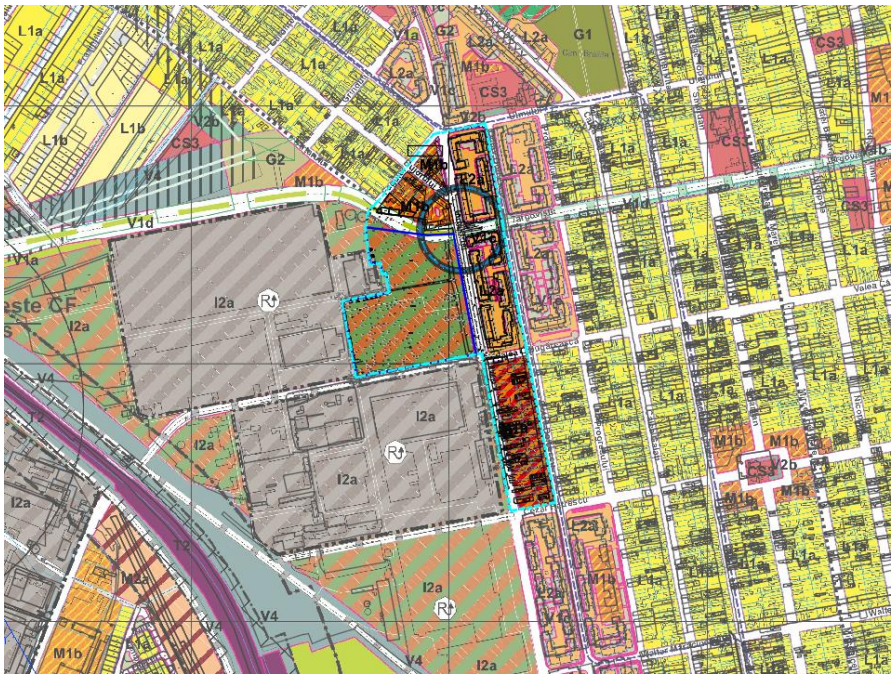
- **P.O.T.max. =50%**
- **C.U.T. max.=0,95**



Încadrare în PUG Brăila aprobat

3.3 PREVEDERI ALE P.U.G. BRĂILA ÎN CURS DE AVIZARE

Conform P.U.G. Brăila în curs de avizare, zona studiată prin PUZ este în intravilanul orașului (în suprafață de 145.402,55 mp) și se află în zonele funcționale: I2a – Parc industrial – producție – cercetare – depozitare, M1a - functiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata-adiacent arterelor/pietelor principale, M1b - functiuni mixte cu accesibilitate medie si reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane , V1c - spatii verzi publice cu acces nelimitat situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare, L2a - locuinte colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) in ansambluri rezidentiale cu structura predominant alveolară.



Încadrare în PUG Brăila în curs de avizare

Conform P.U.G. Brăila în curs de avizare, terenul ce a generat PUZ (în suprafață de 53.868,00mp) se află în zona funcțională I2a – Parc industrial – producție – cercetare - depozitare.

Reglementările tehnice conform Actualizare P.U.G. Brăila:

I2a – Parc industrial – producție – cercetare - depozitare

- **P.O.T.max. =50%**
- **C.U.T. max.=2,5**
- **Rhmax=18m (P+4)**

M1a - functiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata-adiacent arterelor/pietelor principale

- **P.O.T.max. =50%**
- **C.U.T. max.=3,5**
- **Rhmax=in functie de profilul strazii**

M1b - functiuni mixte cu accesibilitate medie si reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane

- **P.O.T.max. =60%**
- **C.U.T. max.=2,5**
- **Rhmax=in functie de profilul strazii**

V1c - spatii verzi publice cu acces nelimitat situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare

- **P.O.T.max. =10%**
- **C.U.T. max.=0,1**
- **Rhmax=P+2 (10m)**

L2a - locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4etaje) in ansambluri rezidentiale cu structura predominant alveolara.

- **P.O.T.max. =30%**
- **C.U.T. max.=1,50**
- **Rhmax=P+4 (18m)**

3.4 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Pentru îmbunătăţirea microclimatului și pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase.

3.5 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5.1 Organizarea circulației

În zona terenului ce a generat P.U.Z., pentru Strada Industriei, se menține un profil existent general de 22,00m, format din 13,50m carosabil, (2 benzi pe fiecare sens), cu 3,20m pietonal, și 1,50m spațiu verde pe un sens și 1,40m spațiu verde și 2,40m pietonal pe celălalt sens.

Accesul carosabil și pietonal pe terenul ce a generat P.U.Z. se va realiza din Strada Industriei, arteră de categoria a II-a.

Accesul carosabil se poate realiza prin:

- partea nord-estică: acces carosabil pentru aprovizionare. Ieșirea din incintă se va realiza cu obligativitatea virării la dreapta;
- partea estică: acces pentru clienți printr-un sens giratoriu propus;
- partea sud-estică: acces carosabil pentru aprovizionare.

Investiția sensului giratoriu (amenajarea și execuția sensului giratoriu precum și racordurile tuturor străzilor la sensul giratoriu) și drumurile de acces se vor realiza de către beneficiar și ulterior investiția va fi cedată domeniului public al Municipiului Brăila.

Suprafața aferentă sensului giratoriu propus, din incinta terenului ce a generat PUZ, va fi cedată domeniului public al UAT.

Conform PUG Braila în curs de avizare, se propune continuarea străzii Valea Călugărească în partea de sud a terenului și realizarea unei străzi noi în partea de nord a terenului ce a generat PUZ. Pe terenul ce a generat PUZ s-a rezervat loc pentru realizarea acestor străzi, conf. planșei U5.2 Posibilitäti de mobilare urbanistică – etapa 2, iar prezenta documentație nu reglementează străzile propuse prin PUG în curs de avizare.

Pe teren se propune realizarea de locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

3.6 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI

Zona funcțională existentă de pe terenul ce a generat P.U.Z., în suprafață de 53.868,00mp, respectiv **IM – subzonă industria prelucrătoare - UTR 40**, **se schimbă în zona funcțională** M2b – Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.);

Pe terenul ce a generat P.U.Z., se propune construirea unui centru comercial cu regim de înălțime parter și etaj format din: 1. hypermarket (incluzând spațiu comercializare și servire produse tip fast food, padocuri cărucioare, rezervă de incendiu și grup pompare); 2. supermarket (incluzând rezerva de incendiu și stație pompare); 3. clădire spații comerciale; amenajare accesuri auto și pietonale, amenajare parcări, amplasare mijloace publicitare pe teren și fațade, posturi trafo și de conexiune, amenajare spații verzi, împrejmuire, organizare de șantier.

Pe teren se vor asigura locuri de parcare de min 1 loc la 40 mp suprafață construită desfășurată spațiu comercial, pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, conform R.G.U. – Anexa 5.

Se estimează un număr de locuri de parcare de aproximativ de 694 de autovehicule.

Imobilele cu funcțiunile de comerț și servicii vor fi accesibile din Strada Industriei din estul terenului.

În cadrul P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Construcțiile vor avea posibilitatea racordării la utilitățile existe în zonă.

Construcțiile de tip hypermarket, supermarket, galerie comercială se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acesteia înscriindu-se în edificabilul stabilit.

Echipamentele de control acces, platformele de echipamente, construcțiile și echipamentele tehnice, posturile trafo, punctele de branșament/conexiune, containerul imbiss, echipamentele de reciclare deșeuri, padocurile de carucioare, spațiile verzi, împrejmuirile, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele, elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare, steagurile, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Terenul reglementat prin PUZ este structurat pe următoarele zone funcționale puse în evidență în planșa U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională, astfel:

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

- M2b – Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.);

- M1a - functiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata-adiacent arterelor/pietelor principale;

- M1b - functiuni mixte cu accesibilitate medie si reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane;

- V1c - spatii verzi publice cu acces nelimitat situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare;

- L2a - locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4etaje) in ansambluri rezidentiale cu structura predominant alveolara.

Pentru terenul ce a generat PUZ încadrat în zona funcțională M2b – Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.), se propun următorii **indicatori urbanistici**:

- **P.O.T. max. propus= 50%;**
- **C.U.T. max. propus = 2,5;**
- **RH max. propus = P+3E;**
- **Înalțimea maximă a clădirilor = 20,00 m;**
- **Înălțime maximă totem/pilon/panou publicitar = 25,00 m.**

Pentru terenul reglementat în zona studiată încadrat în M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii și comert, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/pieţelor principale, M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane, V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare, L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară se propun următorii **indicatori urbanistici**:

M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii și comert, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/pietelor principale

- **P.O.T.max. =50% (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)**
- **C.U.T. max.=1,15 (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)**
- **Rhmax=in functie de profilul strazii (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)**

M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane

- **P.O.T.max. =50% (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)**
- **C.U.T. max.=1,15 (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)**
- **Rhmax=in functie de profilul strazii (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)**

V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare

- **P.O.T.max. =10% (conf. PUG Brăila în curs de avizare)**
- **C.U.T. max.=0,1 (conf. PUG Brăila în curs de avizare)**
- **Rhmax=P+2 (10m) (conf. PUG Brăila în curs de avizare)**

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară.

- **P.O.T.max. =30% (conf. PUG Brăila în curs de avizare)**
- **C.U.T. max.=1,50 (conf. PUG Brăila în curs de avizare)**
- **Rhmax=P+4 (18m) (conf. PUG Brăila în curs de avizare)**

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT-PROPUS

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situație existentă		**Situație propusă**	
	Suprafață (mp)	**Procent (%)**	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**
IM - Subzonă industria prelucrătoare - UTR 40	53.868,00	100%	–	–
M2b – Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.	–	–	53.868,00	100,00%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	26.934,00	50,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	21.547,20	40,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	5.386,80	10,00%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	**53.868,00**	**100%**	**53.868,00**	**100%**
*Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale fiind de 53.868,00 mp.				

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT PRIN PUZ - TEREN REGLEMENTAT				
	Situație existentă		**Situație propusă**	
	Suprafață (mp)	**Procent (%)**	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**
IM40 - Subzonă industria prelucrătoare - UTR 40	58.221,00	40,04%	–	–
LJu39 - Zonă pentru locuințe individuale - UTR 39	29.070,00	19,99%	–	–
LJu39 - Zonă pentru locuințe colective - UTR 39	31.468,00	21,64%	–	–
Circulații rutiere	26.643,55	18,32%	26.643,55	18,32%
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)	–	–	53.868,00	37,05%
L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri	–	–	23.334,00	16,05%

rezidențiale cu structură predominant alveolară				
M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii și comert, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/pieţelor principale	–	–	20.589,00	14,16%
M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane	–	–	16.607,00	11,42%
V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare	–	–	4.361,00	3,00%
Suprafață totală teren studiat	**145.402,55**	**100,00%**	**145.402,55**	**100,00%**

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Pentru fazele următoare de proiectare pentru terenul ce a generat PUZ se vor respecta retragerile obligatorii de la limitele proprietății conform planșei U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

3.7 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației PUZ, branșamentele/ racordurile la rețelele de utilități se vor realiza conform avizelor deținătorilor de utilități.

3.7.1 ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua de apă existentă în zonă, conform Aviz nr. 55144/02.07.2021 al Companiei de Utilități Publice Dunărea Brăila, cu asigurarea necesităților de presiune și debit de către beneficiar.

Ansamblul comercial se va racorda la rețelele publice prezente pe Strada Industriei. Soluția propusă nu afectează rețeaua de apă a Companiei de Utilități Publice Dunărea Brăila.

3.7.2 CANALIZAREA

Colectarea apelor uzate se va executa prin branșarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă conform Aviz nr. 55144/02.07.2021 al Companiei de Utilități Publice Dunărea Brăila.

Canalizarea se va realiza în sistem divizor: canalizare menajeră și canalizare pluvială. Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului) apoi deversată într-un bazin de retenție, prevăzut cu separator de hidrocarburi.

3.7.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă printr-un post de transformare.

În situația în care în timpul 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, iar contravaloarea lucrărilor vor fi suportate de către beneficiar.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

3.7.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va face de către fiecare utilizator în parte, prin respectarea condițiilor de mediu și valorificarea energiei verzi.

3.7.5 TELECOMUNICAȚII

Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.

3.7.6 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua existentă a orașului Brăila.

Lucrările propuse prin PUZ și DTAC nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

3.8 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obţinerea unor construcţii de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea şi menţinerea, pe întreaga durată de existenţă a construcţiilor, a următoarelor cerinţe fundamentale aplicabile:

- rezistenţă mecanică şi stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate şi mediu înconjurător;
- siguranţă şi accesibilitate în exploatare;
- protecţie împotriva zgomotului;
- economie de energie şi izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

În ceea ce privește deșeurile, acestea se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

Se va asigura necesarul de spații verzi, de minim 10% din suprafața incintei.

3.9 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.9.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând domeniului public al U.A.T.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

3.10 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de comerț și servicii, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în zonă. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență de un flux major de utilizatori.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea unei astfel de investiții, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

Dezvoltarea proiectului va atrage după sine majorarea potențialului zonei și a numărului de investitori, cu precădere privați. Acest fapt va contribui la continua dezvoltare a zonei și implicit a proximității acesteia.

Realizarea investiţiei va avea impact pozitiv, social şi economic, asupra zonei şi asupra comunităţii prin creşterea veniturilor la bugetul local din impozite şi taxe.

Astfel, propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a accentua serviciile necesare populației, de a crea o zonă comercială și de servicii, de echilibru, în extremitatea nordică a orașului și de a crea noi locuri de muncă, contribuind considerabil la economia Municipiului Brăila.

3.11 CATEGORIILE DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico-edilitare realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Costurile investiţiei vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate sau în parteneriat cu autoritățile locale. În urma realizării P.U.Z., se va stabili care sunt categoriile de costuri ce vor putea fi alocate/actorii implicaţi.

Costurile străzilor care se vor implementa prin PUG Brăila în curs de actualizare, vor fi suportate de Primăria Brăila.

3.12 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea localității, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare (rețea publică de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale), lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei. De asemenea, proiectele de dezvoltare privind transportul și eficientizarea acestuia în zona studiată și în proximitatea acesteia privesc în mod direct localitatea, fiind servicii de interes public.

Costurile se vor stabili ca urmare a realizării P.U.Z.

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
București , Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

4 CONCLUZII

Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.Z., se dorește realizarea unui centru comercial.

În urma studierii zonei pe diferite paliere de analiză, proiectul propus reprezintă o investiție oportună atât la nivelul întregii zone, cât și la nivelul orașului. Terenul va profita de accesibilitate, prin existența unei străzi importante la nivelul zonei.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea de locuire și servicii, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

luni, 7 februarie 2022

Întocmit,
urb. Rucsandra Mihaela IVAN
stg.urb. Eduard GURĂMULTĂ

Sef proiect,
arh.urb. Laura-Adriana MICU

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr165,
etaj 4, București, Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN
C.U. NR.180/18.08.2020:

”CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”

beneficiar:	ELECTROMONTAJ S.A.
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU
număr proiect:	28/2021
adresa:	Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17 M; nr. cad. 97004, jud. Brăila
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL — revizia: 0
perioada de elaborare:	februarie 2022

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Laura-Adriana G. MICU
master urbanist
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

GOLDBACH DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Cuprins

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE 5
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM 5
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 5
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE 6
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 6
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA 6
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 6
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA 7
INTERESULUI PUBLIC 7
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 7
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE 7
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ 8
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 8
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 8
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 8
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE 8
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 9
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI 9
M2b - FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE REINSERARE ÎN ȚESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC.) 9
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 9
Articolul 1. – Utilizări admise 9
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 11
Articolul 3. – Utilizări interzise 11
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 12
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 12
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 12
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 12
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă 13
Articolul 8. – Circulații și accese 13
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 13

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 14
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 14
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 14
Articolul 13. – Spații libere și plantate 15
Articolul 14. – Împrejmuiri 15
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 15
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 15
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 15
L2A - LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE CU STRUCTURA PREDOMINANT ALVEOLARĂ 16
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 16
Articolul 1. – Utilizări admise 16
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 16
Articolul 3. – Utilizări interzise 17
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 17
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 17
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 17
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 17
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe același parcelă 18
Articolul 8. – Circulații și accese 18
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 18
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 19
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 19
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 19
Articolul 13. – Spații libere și plantate 19
Articolul 14. – Împrejmuiri 20
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 20
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 20
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 20
M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA-ADIACENT ARTERELOR/PIETELOR PRINCIPALE 20
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 20
Articolul 1. – Utilizări admise 20
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 21
Articolul 3. – Utilizări interzise 21
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 22
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 22
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 22
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 22
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe același parcelă 22

Articolul 8. – Circulații și accese....23
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor....23
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor....23
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor....24
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară....24
Articolul 13. – Spații libere și plantate....25
Articolul 14. – Împrejmuiri....25
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI....26
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)....26
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)....26
M1b - FUNCTIUNI MIXTE – CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE....26
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ....26
Articolul 1. – Utilizări admise....26
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări....26
Articolul 3. – Utilizări interzise....27
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR....27
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)....27
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament....28
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor....28
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă....28
Articolul 8. – Circulații și accese....28
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor....29
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor....29
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor....29
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară....29
Articolul 13. – Spații libere și plantate....30
Articolul 14. – Împrejmuiri....31
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI....31
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)....31
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)....31
V1c – SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN CADRUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE, PENTRU ODIHNĂ ȘI ACTIVITĂȚI COTIDIENE DE RELAXARE....32
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ....32
Articolul 1. – Utilizări admise....32
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări....32
Articolul 3. – Utilizări interzise....32
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR....33
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)....33
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament....33

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 33
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă 33
Articolul 8. – Circulații și accese 33
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 33
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 33
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 33
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 33
Articolul 13. – Spații libere și plantate 34
Articolul 14. – Împrejmuiri 34
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 34
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 34
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 34

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația: ”CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”, Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M, nr. cad. 97004, jud. Brăila.

1.2 Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

1.3 Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

1.4 Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local. După aprobare, P.U.Z./R.L.U. aferent devine bază legală care reglementează modul de construire din zonă.

1.5 Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal şi, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

1.6 R.L.U. se aplică, în cazul de față la zona studiată cu o suprafață totală de **145 402,55mp** cf. măsurători din teren.

Terenul ce a generat PUZ este situat în intravilanul localității Brăila și are o suprafață de 53.868,00mp cf. acte și măsurători cadastrale.

Zona studiată – reglementată prin PUZ este situată în intravilanul localității și este delimitat astfel: la nord, Str. Ulmului, la sud, Str. Cezar Petrescu, la est: Str. Octav Doicescu, la vest, proprietate privată Promex SA. Zona studiată – reglementată are o suprafață de 145 402,55mp.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a V-a;
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al Mun. Brăila;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi si reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentaţii s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. 1158 din 11.06.2021 emis de Primăria Municipiului Brăila.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază o suprafață care este în intravilan în suprafață de 145 402,55 mp.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1.HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2.SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER", Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr. cad. 97004, jud. Brăila, 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 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zona reglementată, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.

4.5. Deșeurile se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Expunerea la riscuri naturale. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

5.2. Aspectul exterior al construcțiilor. Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea cu aspectul clădirilor învecinate valoroase (materiale, registre, detalii, volumetrie). Se va urmări ridicarea aspectului arhitectural al clădirilor și aspectul urbanistic al zonelor de amplasare. Se vor folosi materiale pentru finisaje moderne și durabile.

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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.

6.2. Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.

6.3. Pentru toate categoriile de construcţii comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

6.4. Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

6.5. Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

6.6. Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate în următoarele situații: pe aliniament sau retrase de la aliniament.

6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.

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

7.1. Autorizarea este permisă dacă se asigură access carosabil la drumuri/circulații publice, în mod direct sau prin servitute reglementată urbanistic prin PUG/PUZ, conform destinației construcției;

7.2. Accesul carosabil va corespunde cerințelor privind securitatea la incendiu și protecția civilă, potrivit caracteristicilor construcțiilor și utilizărilor funcționale;

7.3. Autorizarea este permisă dacă se asigură accesuri pietonale dintr-un drum public; Accesurile pietonale vor permite circulația persoanelor cu handicap/dizabilități locomotorii.

7.4. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

7.5. Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

7.6. Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.

7.7. Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în asa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.

7.8. Accesele carosabile și pietonale nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din incintă trebuie să fie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din incintă, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

7.9. Crearea de noi accesuri sau orice alte intervenții asupra drumului public se fac cu acordul și autorizația eliberate de administratorul drumului, cu respectarea prevederilor OG, nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului general de urbanism;

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
8.2. Se va face branșarea la rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică de către beneficiar.
8.3. Se poate face branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.
8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
8.5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 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 sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL 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. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor servicii funcţionale care necesită o protecţie specială;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- portiţele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii;
- împrejmuirile cu panouri fonoabsorbante în cazul în care sunt necesare.

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are o suprafață totală de **53.868,00 mp cf. acte și măsurători cadastrale.** Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de 145 402,55 mp și este delimitat: la nord de Str. Ulmului, la sud de Str. Cezar Petrescu, la est de Str. Octav Doicescu, la nord vest de Str.Fagului și la vest de o proprietate privată Promex SA.

Terenul studiat a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)**
- **L2a - locuinte colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară;**
- **M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/pieţelor principale**
- **M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie si reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane;**
- **V1c - spatii verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuinte colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare.**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1158/11.06.2021 – terenul aflat în Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr. cad. 97004, jud. Brăila, în suprafață totală de 53.868,00 mp cf. acte și măsurători cadastrale, se află în intravilanul Municipiului Brăila.

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. se află în proprietatea privată a persoanelor juridice. În zona studiată reglementată se află terenuri aparținând domeniului public al Municipiului Brăila și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Amplasamentul este situat în partea de nord a Municipiului Brăila. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu locuire individuală, locuire colectivă și zone comerciale/servicii de dimensiuni mici.

M2b - FUNCȚIUNI MIXTE CARE NECESITĂ RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ, ZONE DE RESTRUCTURARE ȘI DE REINSERARE ÎN ȚESUTUL URBAN AL ORAȘULUI (FOSTE ZONE INDUSTRIALE ABANDONATE, FOSTE UNITĂȚI AGRICOLE, ETC.)

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- spații comerciale;
- servicii;
- spaţii și galerii comerciale;
- supermagazin/hypermagazin/hypermarket;
- echipamente publice;
- construcții anexe:
    - container bufet IMBISS și cort – spațiu de servire fast food;
    - container reciclare ambalaje;
    - post trafo;

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

- bazine de incendiu și grup de pompare;
- bazine de retenție;
- padoc cărucioare - copertină cărucioare;
- amenajări exterioare incintă:
    - platforme parcare;
    - spații verzi;
    - drumuri;
    - trotuare;

-accese:

- rutiere – clienți și aprovizionare;
- pietonale;

- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- împrejmuirea terenului;
- semnale publicitare, panouri publicitare, totem publicitar și pilon publicitar, reclame;
- organizare de șantier;
- branșare la utilități și rețele instalații;
- sport, fitness, aerobic, alimentație publică, supermarket, restaurant, cafenea, bar, cofetărie, pub, comerț, zonă de recreere și petrecere a timpului liber și interacțiune socială, proiecție video, spații administrative, circulații, terase descoperite și altele asemenea;
- sedii ale unor companii şi firme (clădiri de birouri), moteluri, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- agenţii de turism; pensiuni; hoteluri;
- showroom-uri;
- proiecție video în spații închise/deschise;
- alimentaţie publică specifică programului de centru comercial;
- zonă de recreere, petrecere a timpului liber și interacțiune socială;
- amenajări de spații de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc şi sport, locuri de joacă pentru copii;
- circulații carosabile şi pietonale;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații administrative, circulații, terase descoperite etc;
- parcaje în subteran, la sol şi multietajate;
- servicii sociale, colective şi personale;
- spaţii verzi plantate, amenajate, scuaruri, etc;
- construcții aferente echipării edilitare;
- construcții aferente gospodăriei comunale;
- anexe sanitare;
- depozitarea și distribuția bunurilor și materialelor;
- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- lăcașuri de cult;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros, depozite en-gros;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonarea seismică;
(2) se admite completarea/extinderea cu clădiri comerciale, de servicii sau adăpostind spații tehnice în limita indicatorilor urbanistici propuși, cu condiţia să se asigure accesele carosabile şi pietonale necesare;
(3) se admite extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament;
(4) în zonele existente, se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
(5) restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate să respecte o distanţă de min. 100 metri de biserici, şcoli, grădiniţe, licee;
(6) instalaţiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
(7) garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
- să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul
(8) activităţi de tip terţiar ale locatarilor sunt obligate să se desfăşoare în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale, tehnice, artistice sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
  - să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
  - suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
  - să implice maximum 5 persoane
  - să aibă acces public limitat (ocazional)
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) orice utilizări, altele decât cele menționate mai sus;
(2) activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
(3) depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe toxice;
(4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;
(5) construcţii provizorii de orice natură; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
(6) dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora;
(7) staţii de întreţinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini;
(8) depozitări de materiale refolosibile;
(9) platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
(10) activităţi care utilizează pentru depozitare si producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;

(11) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice si construcţiile de pe parcelele adiacente;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

(2) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- suprafaţa minimă a parcelei - 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru constructii dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru constructii insiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă.

(3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.

(4) Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.

(2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 5,00 m față de limita proprietății de est.

(3) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).

(5) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de branșament/conexiune, echipamentelor de reciclare deseuri, spațiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare: totemurilor, pilonilor de reclamă, panourilor publicitare, steagurilor.

(6) Ieşirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streașină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;

(2) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale astfel: minim 5,00 m și maxim 18,40m față de limita laterală de nord și minim 10,50 m față de limita laterală de sud, conform planşei – “U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională”.

(3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage faţă de limita posterioară a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 5,00 m.

(4) Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).

(5) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și

asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă

(1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat.
(2) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 6,00 m.
(3) Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe aceași parcelă, va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
(4) în toate situaţiile se va urmări ca prin retragerile faţă de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1999.
(2) Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
(3) Executarea străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
(4) Racordarea circulațiilor din incintă la drumurile publice va respecta gabaritul autovehiculelor de transport și distribuție necesare funcțiunii.
(5) Pentru drumurile ce se termină în fundături este necesară amenajarea acestora în asa fel încât să permită întoarcerea vehiculelor.
(6) În zona funcțională M2b – accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din Strada Industriei.
(7) Parcela va avea asigurat în mod direct accese carosabile de intrare – ieșire din Strada Industriei de minim 7,00m.
(8) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Municipiului Brăila. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public.
(9) Drumurile de acces de pe terenul ce a generat PUZ și racordurile care afectează domeniul public și sensul giratoriu va fi realizat de către beneficiar. După realizarea sensului giratoriu, acesta va fi cedat domeniului public al Municipiului Brăila.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiile de manevră auto și parcare se vor asigura în incintă, conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. -aferente fiecărei funcțiuni.
(2) Pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienti, după cum urmează:
- ●● un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- ●● un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

●● un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

●● un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.Pentru unitati de alimentatie publica va fi prevazut cate un loc de parcare la 25 mp suprafata construita desfasurata (sau un loc de parcare la 4 locuri la mese).

(3) Pentru restaurante

La acestea se vor adăuga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de P+3, maxim 20,00 m.

(2) Înălțimea maximă pentru totem/pilon/panou publicitar va fi de maxim 25,00 m.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;

(2) Aspectul clădirilor se recomandă a fi subordonat cerinţelor funcţionale şi exprimării prestigiului autorităților sau investitorilor, dar cu condiţia realizării unor ansambluri compoziţionale care să ţină seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

(3) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor beneficiarului;

(4) Se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

(5) Firmele, afișajele și mobilierul urban se vor subordona unui concept coerent pentru maginea urbană perceptibilă din spațiul public.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(2) Alimentarea cu apă și canalizare se va realiza prin branșarea la rețelele de apă și canalizare existente în zonă.

(3) Apa pluvială de pe carosabil va fi colectată atât prin guri de scurgere cât și de rigole (ținând cont de panta terenului) apoi deversată într-un bazin de retenție, prevăzut cu separator de hidrocarburi și ulterior deversate în rețeaua existentă.

(4) Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din reţeaua electrică locală existentă, printr-un post de transformare a energiei electrice.

(5) Alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va realiza în sistem individual cu echipamente tehnice specifice fiecărui obiectiv.

(6) Zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie-TV-internet.

(7) Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșarea la rețeaua de gaze existentă în localitatea Brăila.

(8) Toate clădirile și extinderile realizate vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice.

(9) Se vor respecta zonele de protecție ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare.

(10) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției şi cu acordul proiectanților de arhitectură şi structură de rezistenţă.
(11) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
(12) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
(13) Fiecare clădire va avea un spaţiu (integrat în clădire său exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spaţiul public, destinat colectării deşeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.
(14) Se interzice depozitarea deşeurilor în spaţii neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 10 % din suprafața totală a terenului.
(2) Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.
(3) Terenul care nu este acoperit cu construcţii, alei, platforme va fi înierbat și plantat.
(4) Se recomandă ca pe suprafețele libere de construcții să se asigure plantarea cel puțin a unui arbore la 100 mp teren, raportat la suprafața totală a terenului si cel puțin 20% din suprafața de teren situată între aliniament și clădiri.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace şi vor avea max.2,50 m.
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- portiţele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii;
- împrejmuiri cu panouri fonoabsorbante în cazul în care sunt necesare.

(2) Funcţiunile comerciale şi serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = 50%
(2) Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje și de accesuri, spațiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului și nu vor intra in calculul P.O.T.

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = 2,5 mp ADC/ mp teren

L2A - LOCUINTE COLECTIVE CU INALTIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE CU STRUCTURA PREDOMINANT ALVEOLARĂ

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- locuinţe colective şi semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu;
- echipare edilitară aferentă;
- circulaţii carosabile şi pietonale;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice comune subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) Se admit funcţiuni complementare locuiri – comerţ de proximitate, dotări de învăţământ,cultura, întreţinere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiţii:)
   a) suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp ADC;
   b) să nu genereze transporturi grele;
   c) să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
   d) să asigure parcare a min.3 autoturisme;
   e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
   f) să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
   g) activitatea să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
   h) să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;

(2) Funcţiunile comerciale și serviciile complementare locuirii care indeplinesc conditiile descrise mai sus se pot admite cu condiţia elaborării şi aprobării unor documentaţii PUD pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.

(3) În cazul existenţei unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
   - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
   - creşele şi grădiniţele să aibă un acces separat de cel al locatarilor şi să dispună în utilizare exclusivă de o suprafaţă minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
   - se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcţiuni cuprinzând activităţi pentru servicii specializate şi practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii şi program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 şi 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanţă, asigurări, proiectare, reprezentanţe, agenţii imobiliare etc.;

(4) Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuinţelor pentru categoriile descrise mai sus, precum şi pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

(5) Schimbarea destinatiei apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus se face numai daca accesul se face dintr-o strada principala si sunt asigurate locurile de parcare pentru specificul activitatii.

(6) Lucrările ample de remodelare a faţadelor, acceselor sau spaţiilor publice pot fi aprobate numai în condiţiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcţională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puţin o scară comună;

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

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţă de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 şi produc poluare.
(2) activităţi 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 şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
(3) realizarea unor false mansarde;
(4) realizarea unor anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie şi subzistenţă;
(5) construcţiile provizorii;
(6) depozitarea en-gros;
(7) depozitări de materiale refolosibile;
(8) platforme de precolectare a deşeurilor urbane cu excepţia celor ecologice şi dotate cu sisteme de preselactare;
(9) depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
(10) activităţi productive de mare capacitate;
(11) staţii de betoane;
(12) autobaze;
(13) staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;
(14) spălătorii chimice
(15) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
(16) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulaţie publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulaţia publică prin intermediul unor circulaţii private.
(2) Pentru situaţia a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcelarului aferent locuinţelor colective de acest tip.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) În zonele constituite - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.
(2) În cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserţiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului.
(3) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III şi 6,0 metri pe străzi de categoria II şi I, dar nu cu mai puţin decât diferenţa dintre înălţimea construcţiilor (H) şi distanţa dintre aliniamente (D);

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Pentru noile ansambluri de locuinţe colective - se recomandă întocmirea unor documente de urbanism de tip PUZ, cu următoarele recomandări:
- clădirile izolate vor avea faţade laterale şi se vor retrage de la limitele parcelei la o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,0 metri de la aliniament, fiind retrase faţă de cealaltă limită laterală cu o distanţă cel puţin egală cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren;
- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepţia parcelelor de colţ unde se va întoarce faţada în condiţiile de aliniere ale străzii laterale;
- retragerea faţă de limita posterioară a parcelei va fi cel puţin egală cu înălţimea clădirii.

(2) În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcţii respectă înălţimea şi lăţimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor şi garajelor.

(3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puţin 5,0m faţă de limitele posterioare ale parcelei.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă

(1) În zonele cu ansambluri de locuinţe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se menţin distanţele existente între clădiri şi caracterul acestora.

(2) Pentru ansamblurile noi de locuinţe colective cu următoarele recomandări:

- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (D=H), dar nu mai puţin de 5,0m.
- între faţadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanţa dintre clădiri va fi egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte(D=H); distanţa se poate reduce la jumătate(D=H/2) în cazul în care pe faţadele opuse sunt numai ferestre ale dependinţelor şi ale casei scării.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulaţie publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.

(2) Lăţimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuinţe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic şi min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.

(3) Pentru toate circulatiile si accesele publice exisente si propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranta la foc a constructiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente, ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50m fata de aceste circulatii, a acceselor carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime si 4,20 m inaltime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

(1) Staţionarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulaţiilor publice.

(2) Sunt permise amenajări de spaţii de parcare în lungul circulaţiilor, cu modelarea bordurilor şi a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete.

(3) Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuinţe colective se va face în funcţie de numărul de locatari / apartament, de tipul de activităţi de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al oraşului.

(4) Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacităţii de stocare a autovehiculelor şi eliberării spaţiilor libere pentru amenajarea de spaţii verzi sau echipamente publice necesare, după caz.

(5) Reorganizarea şi eficientizarea sistemului de circulaţii auto şi parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
(6) Este interzisă construirea de garaje individuale.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) clădiri este de P+4, maxim 18,00 m.
(2) Se admit depăşiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornişa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înşiruit sau cuplat.
(3) Se admite un nivel suplimentar la construcţiile de colţ în cazul intersecţiilor în care cel puţin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).
(4) Se admite mansardarea clădirilor existente.În cazul mansar-delor, se admite o depăşire a CUT proporţional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.
(5) În cadrul prezentului RLU, înălţimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje.
(2) Se interzice realizarea unor mansarde false.
(3) Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală.
(4) Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor.
(5) Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe faţadele construcţiilor de locuinţe.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.
(2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare.
(3) Toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
(4) (a) Toate clădirile vor respecta regulile privind precolectarea deşeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, respectiv: platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare;

(b) nu se recomandă proiectarea şi amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafeţe de teren cu alte destinaţii (spaţii verzi etc.) şi care pot genera uşor disconfort şi insalubritate.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă.
(2) Orice intervenţie în cadrul cvartalului de locuinţe colective privind reorganizarea spaţiilor verzi, circulaţiilor şi a parcajelor, se va face în baza PUD incluzând studiu peisagistic şi de iluminat public, cu condiţia păstrării cel puţin a suprafeţei existente a spaţiilor verzi.

(3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparţinut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administraţia publică, în intravilanul oraşului, o altă suprafaţă pe care să poate fi realizate plantaţiile de compensare respective.
(4) În ansamblurile de locuinţe colective se vor asigura spaţii amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
(5) În ansamblurile de locuinţe colective zonele verzi de folosinţă generală se vor proiecta luând în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afară parcurilor publice).
(6) Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Locuințele colective vor putea fi împrejmuite doar pe limitele parcelei care se învecinează cu proprietăți particulare
(2) Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălţimi de maxim 2.50 metri.
(3) În cazul în care locuințele colective au în incinta lor și spații comerciale sau servicii, se va admite imprejmuirea către stradă numai cu gard viu

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = 30%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = 1,5 mp ADC/ mp teren

M1a - FUNCTIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII SI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE SI REPREZENTATIVITATE RIDICATA-ADIACENT ARTERELOR/PIETELOR PRINCIPALE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;

- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii verzi - scuaruri, gradini;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuințe cu partiu special.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100 metri de biserici, scoli, grădiniţe, licee;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente, se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;
- instalaţiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
- să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activităţi de tip terţiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfăşoare în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
- să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic - instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto şi curăţare auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:
- suprafaţa minimă a parcelei - 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcţii dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcţii înşiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuințe pe parcelele care se consideră construibile conform condițiilor din RGU - Hotărârea Nr.525 din 27.06.1996, astfel:
- Suprafața minima a parcelei de 150mp pentru clădiri insiruite şi, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri insiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ/PUD (în funcție de condițiile amplasamentului) însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condiţiile legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Pentru situaţiile situaţiile în care există alinieri definite (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate

(2) Clădirile şi echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanţă de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;

(3) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

(4) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20,0m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Pentru clădirile dispuse izolat, retragerile laterale vor fi de minim 5,0m și retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;

(2) Pentru clădirile dispuse cuplat, retragerile laterale vor fi de minim 3,0m și retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;

(3) Pentru clădirile dispuse înșiruit, retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m.

(4) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuințe dispuse izolat, cu retrageri laterale minime conform prevederilor Codului civil.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă

(1) În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanţa între clădirile amplasate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea celei mai înalte (Di=H/2); distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin

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.

(2) În toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) 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;

(2) 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;

(3) Se pot realiza pasaje şi curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum şi pentru accese de serviciu;

(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati sau cu dificultăți de deplasare.

(5) Pentru toate circulatiile si accesele publice exisente si propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranta la foc a constructiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente, ori la o diferența de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime si 4,20 m înălțime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

(1) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

(2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;

(3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălțime este:

Hmax global la nivel de UTR	**Lățimea străzii între aliniamente (m)/ profile standard actuale**	**Hmax. diferențiat (etaje)**
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

(2) se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiţii:
- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangentă la 45° la acesta;
- la clădirile de colţ se admit max. 2 niveluri în planul faţadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangentă la 45° la acesta.

(3) în toate cazurile în care construcţiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) 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;
(2) Aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversităţii funcţionale şi exprimării economice
(3) În toate situaţiile este obligatorie, pentru noile investiţii, preluarea particularităţilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei şi la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

Articolul 12. – Condiţii de echipare edilitară

(1) alimentarea cu apă şi canalizarea:
- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă şi la sistemul de canalizare
- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuţie al alimentării cu apă
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spaţiilor pietonale şi carosabile de apele meteorice şi preluarea lor în spaţii verzi
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică

(2) alimentarea cu energie electrică
- toate construcţiile vor fi branşate la sistemul de alimentare cu energie electrică
- în zonele adiacente unor artere importante şi în zonele cu circulaţie pietonală intensă (pieţe publice, zone comerciale) se recomandă realizarea in prealabil a unui studiu de iluminat public

(3) telecomunicaţii:
- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicaţii
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(4) sisteme de încălzire:
- pentru noile investiţii cu ACD>800mp este obligatorie existenţa unor soluţii tehnice (parţiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenţionale.

(5) alimentarea cu gaze naturale
- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investiţiilor în zonele neechipate

(6) evacuarea deşeurilor
- fiecare clădire va avea un spaţiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spaţiul public, destinat colectării deşeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate

- Toate clădirile vor respecta regulile privind precolectarea deşeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, respectiv- Art.4: ”platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare”;
- nu se recomandă proiectarea şi amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafeţe de teren cu alte destinaţii (spaţii verzi etc.) şi care pot genera uşor disconfort şi insalubritate.
- se interzice depozitarea deşeurilor in spaţii neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spaţii libere şi plantate

(1) Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.
(2) În grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte;
(3) terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
(4) se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
(5) parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
(6) 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 suzonei M1	**Spațiu plantat** **Suprafața minimă**
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile vor avea înălţimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac şi restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei).
(2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace şi vor avea max.2,20 m.

(3) Funcţiunile comerciale şi serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = 50%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = 1,15 mp ADC/ mp teren

M1b - FUNCTIUNI MIXTE – CU ACCESIBILITATE MEDIE ȘI REPREZENTATIVITATE LOCALĂ ÎN INTERIORUL INSULELOR URBANE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- instituții, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii verzi - scuaruri, gradini;
- locuinţe cu partiu obişnuit;
- locuințe cu partiu special.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- activităţile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100 metri de biserici, scoli, grădiniţe, licee;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- în zonele existente, se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC;
- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspaţiile dintre blocuri cu condiţia să se menţină accesele carosabile şi trecerile pietonale necesare, vegetaţia existentă şi să se respecte cerinţele de protecţie a clădirilor de locuit din imediata vecinătate;

- instalaţiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiţia ca în funcţionare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- garaje publice sau private sub şi supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiţii:
- să nu ocupe frontul spre spaţiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcţiuni)
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulaţie redusă / secundare şi să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- activităţi de tip terţiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfăşoare în interiorul locuinţelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcţională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanţi, cu următoarele condiţii:
- să se desfăşoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcţiunea de locuire
- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 50 mp
- să implice maximum 5 persoane
- să aibă acces public limitat (ocazional)
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interiorul locuinţei.

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) Se interzic următoarele utilizări:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic - instalatii de arta, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural.
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto şi curăţare auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- suprafaţa minimă a parcelei - 300 mp.
- să aibă front la stradă min. 18 m pentru construcţii dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru construcţii înşiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(2) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuințe pe parcelele care se consideră construibile conform condițiilor din RGU - Hotărârea Nr.525 din 27.06.1996, astfel:

- Suprafața minima a parcelei de 150mp pentru clădiri insiruite şi, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri insiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate

sau cuplate;

- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc condiţiile enumerate mai sus, construibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUZ/PUD (în funcție de condițiile amplasamentului) însoțit de ilustrare de arhitectură, aprobat în condiţiile legii

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Pentru situaţiile situaţiile în care există alinieri definite (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate

(2) Clădirile şi echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanţă de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii şi de normele existente;

(3) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

(4) Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăşi 20,0m.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Pentru clădirile dispuse izolat, retragerile laterale vor fi de minim 5,0m și retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;

(2) Pentru clădirile dispuse cuplat, retragerile laterale vor fi de minim 5,0m și retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m;

(3) Pentru clădirile dispuse înșiruit, retragerile posterioare vor fi de minim 5,0m.

(4) Pentru lotizările existente se pot edifica clădiri de locuințe dispuse izolat, cu retrageri laterale minime conform prevederilor Codului civil.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă

(1) În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanţa între clădirile amplasate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu jumătate din înălţimea celei mai înalte (Di=H/2); distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu mai puţin de 6.00 metri, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală.

(2) În toate situaţiile se va urmări ca prin retragerile faţă de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

(2) 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; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;

(3) Se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;

(4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

(5) Pentru toate circulatiile si accesele publice exisente si propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranta la foc a constructiilor- 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente, ori la o diferența de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m latime si 4,20 m înălțime.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

(1) Staţionarea autovehiculelor necesare funcţionării diferitelor activităţi se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice;

(2) În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanţă de maxim 250 metri;

(3) Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafeţe dimensionate şi dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creşterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Regimul maxim de înălțime este:

Hmax global la nivel de UTR	**Lățimea străzii între aliniamente (m)/ profile standard actuale**	**Hmax. diferențiat (etaje)**
20 (P+5)	<12,00 metri	P - P+2
	12,01-14,00	P+2
	14,01-24,00	P+3
	24,01-32,00	P+4
	32,01-37,00	P+5

(2) Se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiţii:
- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangentă la 45o la acesta;
- la clădirile de colţ se admit max. 2 niveluri în planul faţadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangentă la 45o la acesta.

(3) În toate cazurile în care construcţiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) 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;

(2) Aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversităţii funcţionale şi exprimării economice;

(3) În toate situaţiile este obligatorie, pentru noile investiţii, preluarea particularităţilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei şi la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) alimentarea cu apă şi canalizarea:

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă şi la sistemul de canalizare
- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuţie al alimentării cu apă
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spaţiilor pietonale şi carosabile de apele meteorice şi preluarea lor în spaţii verzi
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică

(2) alimentarea cu energie electrică
- toate construcţiile vor fi branşate la sistemul de alimentare cu energie electrică
- în zonele adiacente unor artere importante şi în zonele cu circulaţie pietonală intensă (pieţe publice, zone comerciale) se recomandă realizarea in prealabil a unui studiu de iluminat public

(3) telecomunicaţii:
- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicaţii
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(4) sisteme de încălzire:
- pentru noile investiţii cu ACD>800mp este obligatorie existenţa unor soluţii tehnice (parţiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenţionale.

(5) alimentarea cu gaze naturale
- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investiţiilor în zonele neechipate

(6) evacuarea deșeurilor
- fiecare clădire va avea un spaţiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spaţiul public, destinat colectării deşeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate
- Toate clădirile vor respecta regulile privind precolectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, respectiv- Art.4: ”platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanţă de minimum 10 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie; platformele pot fi cuplate cu instalaţii pentru bătut covoare”;
- nu se recomandă proiectarea şi amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafeţe de teren cu alte destinaţii (spaţii verzi etc.) şi care pot genera uşor disconfort şi insalubritate.
- se interzice depozitarea deşeurilor in spaţii neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisă, cu excepţia situaţiilor în care aceştia reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcţiilor.

(2) În grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte;
(3) terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
(4) se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;
(5) parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălţime;
(6) 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 suzonei M1	**Spațiu plantat** **Suprafața minimă**
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15 mp/bolnav
învățământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile vor avea înălţimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac şi restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei).
(2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace şi vor avea max.2,20 m.
(3) Funcţiunile comerciale şi serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = 50%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = 1,15 mp ADC/ mp teren.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

V1c – SPAȚII VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT SITUATE ÎN CADRUL ANSAMBLURILOR DE LOCUINȚE COLECTIVE, PENTRU ODIHNĂ ȘI ACTIVITĂȚI COTIDIENE DE RELAXARE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

(1) Sunt admise următoarele utilizări:
- spaţii verzi cu vegetaţie înaltă, medie sau joasă
- amenajări pentru odihnă, promenadă, sport, joc pentru copii (echipat şi dimensionat pe vârste)
- circulaţii pietonale si velo
- circulaţii pietonale ocazional-carosabile pentru întreţinerea spaţiilor verzi şi accesul la activităţile permise;
- mobilier urban;
- grupuri sanitare publice;
- spaţii pentru administrare şi întreţinere;
- parcaje.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) Se admit mici construcţii pentru activităţi social-comunitare si culturale limitate la zonele lipsite de vegetaţie sau la cele deja existente, sau în zonele verzi noi – conform proiectului. Se permit doar acele funcţiuni care nu conduc la disconfort şi incomodare pentru locuinţele aflate în proximitate.

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice;
(2) Cf. Legii 24/2007 actualizata, sunt interzise:
   a) folosirea neautorizată a terenurilor cu spaţii verzi;
   b) nerespectarea cerinţelor privind proiectarea, construirea şi darea în exploatare a obiectivelor în spaţiile verzi;
   c) atribuirea terenurilor pentru construcţii în spaţiile verzi fără coordonarea cu organele teritoriale ale autorităţii centrale pentru amenajarea teritoriului, ale autorităţii centrale pentru protecţia mediului şi fără consultarea populaţiei;
   d) desfăşurarea neautorizată a activităţilor economice, de turism şi agrement în spaţiile verzi;
   e) ocuparea nelegitimă a terenurilor cu spaţii verzi;
   f) deteriorarea spaţiilor verzi în urma incendiilor sau a comportării iresponsabile cu focul;
   g) aruncarea pe spaţiile verzi de mase plastice, hârtii, sticle, resturi animaliere, deşeuri menajere şi orice alte deşeuri;
   h) distrugerea sau deteriorarea drumurilor, aleilor, sistemelor de drenaj, instalaţiilor tehnice şi inginereşti din spaţiile verzi;
   i) colectarea plantelor medicinale, a fructelor şi a ierbii de gazon;
   j) păşunatul pe spaţii verzi;
   k) decopertarea litierei şi deteriorarea păturii vii şi a stratului de sol fertil;
   l) capturarea animalelor protejate integrate ecosistemului spaţiului verde;
   m) plimbarea şi îmbăierea câinilor şi a altor animale în afara spaţiilor amenajate;
   n) distrugerea spaţiilor verzi prin poluare cu ape reziduale, chimicale, deşeuri de producţie, produse petroliere sau alte substanţe nocive.
(3) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
(4) Se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor verzi adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi;
(5) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, București,
Sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
office@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

(1) Parcelele exacte ale spaţiilor verzi şi amenajate pentru odihnă şi activităţi cotidiene de relaxare, situate în cadrul ansamblurilor de locuinţe colective, se vor stabili în baza unor ridicări topo dedicate şi a alcătuirii cadastrului tuturor spaţiilor verzi publice. Se va defini „cvartalul” ca element al parcelarului locuinţelor colective, care include locuinţele propriu-zise, accesele, circulaţiile de deservire, parcajele, dotările de proximitate şi spaţiile verzi.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică iniţial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică iniţial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă

(1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică iniţial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Circulația pietonală este prioritară;

(2) Pistele de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în aşa fel încât să nu stânjenească circulaţia pietonală principală;

(3) Se vor asigura, în zonele de acces pietonal principale şi secundare, zone amenajate corespunzător pentru aşteptare şi odihnă („zone de regrupare”);

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

(1) Parcajele se vor dimensiona conform normelor specifice.

(2) Staţionarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcţiuni exterioare zonei.

(3) Parcajele necesare zonelor cu activităţi se vor amplasa pe cât posibil în lungul circulaţiilor perimetrale, în alveole special proiectate, tratate cu dale înierbate.

(4) Se vor evita amenajările de mari suprafeţe betonate, destinate parcajelor.

(5) Parcajele vor fi verzi cu min 1 arbore/ 4 locuri parcare şi, pe limitele parcajului, cu aliniamente de gard viu de 1,20 metri înălţime;

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Cu excepția instalațiilor din zonele de sport și distracții, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+2 (10 metri).

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Conform cu proiectul de amenajare peisagistică iniţial sau în baza PUD + studiu peisagistic.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Toate construcțiile cu caracter permanent se vor racorda la reţelele edilitare publice

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor şi tipologiilor specifice (izolat /aliniament/ grupare/ masiv);
(2) Se va urmări ca vegetaţia înaltă să ofere umbră circulaţiilor pietonale principale;
(3) Se recomandă utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice.
(4) Toate parcajele vor fi obligatoriu verzi cu cel puţin un arbore / 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălţime;
(5) Spaţiile verzi aferente ansamblurilor de locuinţe vor trebui să respecte norma de min.1,3 mp teren/ locuitor cf. OUG nr. 119/2014, actualizat in 2018, pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei. Orice intervenţie în cadrul cvartalului de locuinţe colective, privind reorganizarea spaţiilor verzi, circulaţiilor şi a parcajelor, se va face cu păstrarea cel puţin a suprafeţei existente a spaţiilor verzi.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Se se recomandă utilizarea sistemelor de împrejmuire care oferă transparenţă, utilizarea vegetatiei;
(2) Pentru garduri: înălţime -2,00 metri înălţime, din care un soclu opac de 0,60 metri- din metal (fier forjat sau plasa metalica) sau lemn;
(3) Scuarurile nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălţime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanţă de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părţii superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

(1) P.O.T. max = 10%

Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

(1) C.U.T. max = 0,10 mp ADC/ mp teren.

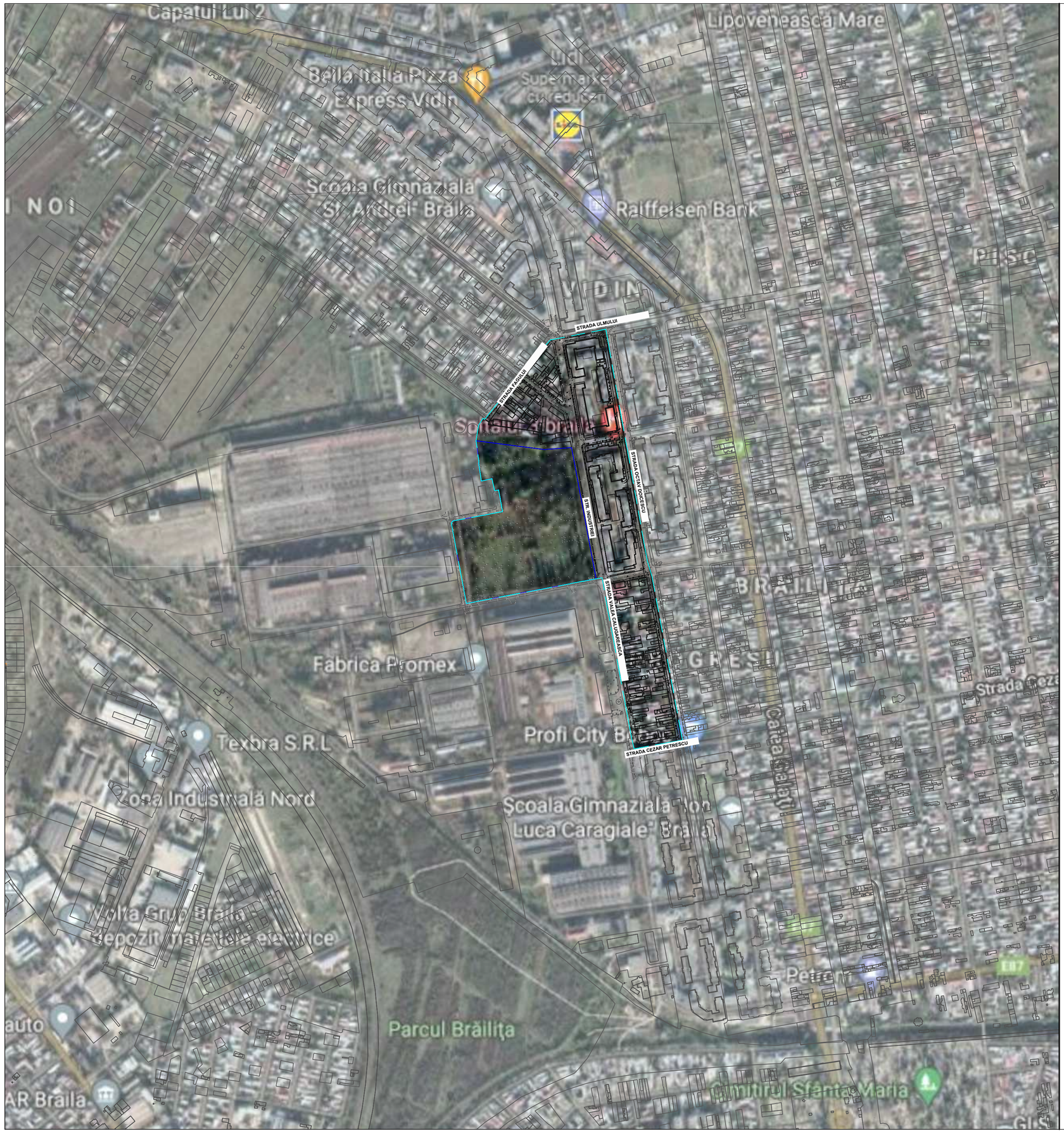
luni, 7 februarie 2022

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Laura-Adriana G. MICU
master urbanist
$D_3D_{ZO}E$
URBANIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Șef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU

SOCIETATEA COMERCIALĂ GOLDBACH DESIGN&BUILD S.R.L. BUCUREȘTI ROMÂNIA

Întocmit,
urb. Rucsandra Mihaela IVAN
stg.urb. Eduard GURĂMULTĂ



PLAN URBANISTIC ZONAL

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, jud. Brăila

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDĂ

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 97004)
- Limită teren studiat - teren reglementat
- Limită cadastre

SOCIETATEA COMERCIALĂ GOLDBACH DESIGN&BUILD ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA – RUR – Laura Adriana G. MICU – master urbanist – $D_3D_{20}E$ – SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Client: **ELECTROMONTAJ S.A.**

Proiect: **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Amplasament: **Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila**

proiectant general | specialitatea arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

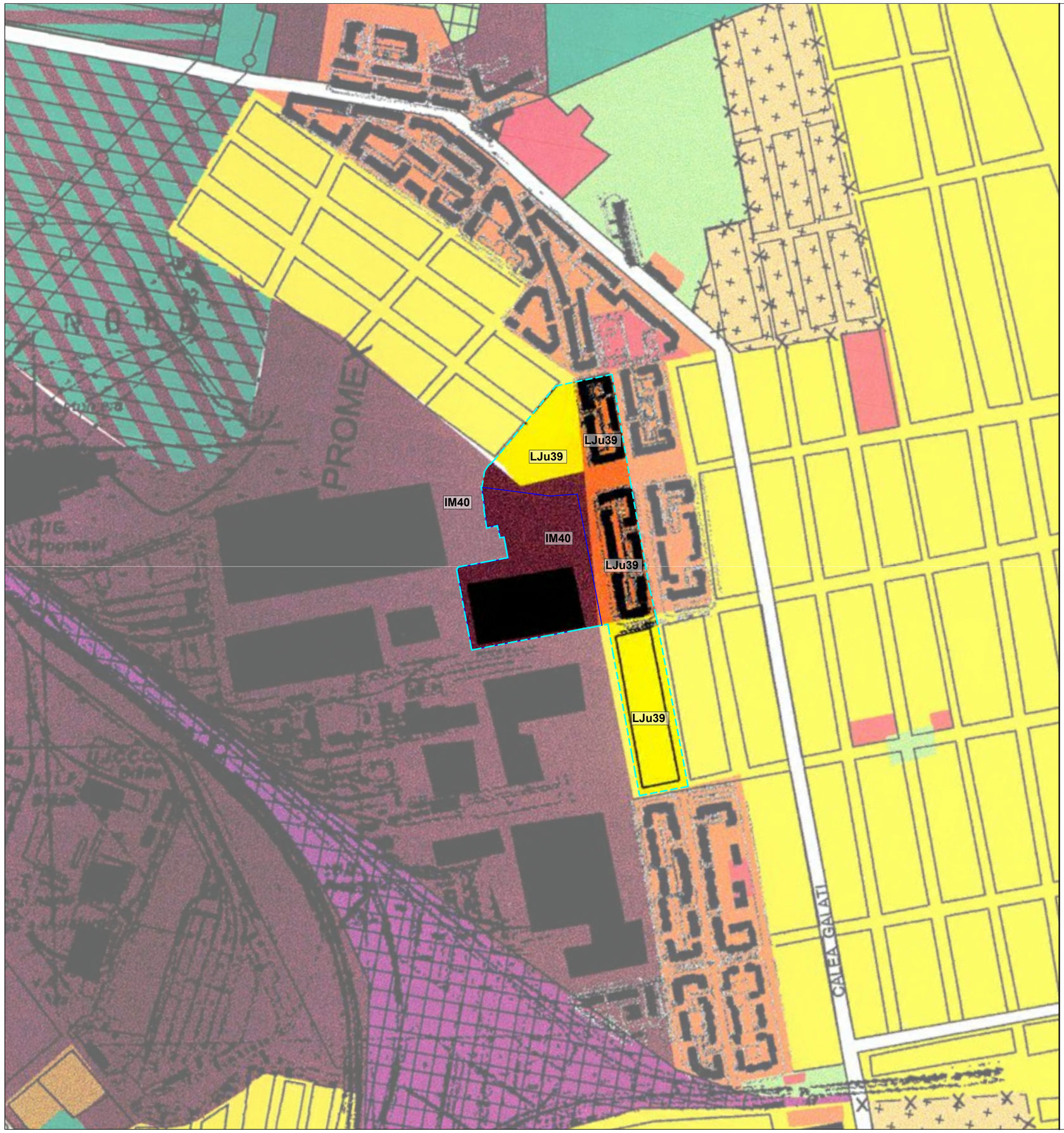
GOLDBACH DESIGN & BUILD

J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Încadrare în zonă	data: 02.2022
	scara: 1:5000

functie	nume	semnatura:
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	urb.Rucsandra Mihaela IVAN	
proiectat/ desenat:	arh.urb. Eduard GURĂMULTĂ	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
	28/21	PUZ	U	0	MPL	U01	a



PLAN URBANISTIC ZONAL

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M;
nr.cad. 97004, jud. Brăila

U02 ÎNCADRARE ÎN PUG BRĂILA APROBAT

LEGENDĂ

- Teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 97004)
- Limită teren studiat prin PUZ - teren reglementat
- IM40 - subzonă industria prelucrătoare - UTR 40
- LJu39 - zonă pentru locuințe individuale - UTR 39
- LJu39- zonă pentru locuințe colective UTR 39

INDICATORI URBANISTICI CONF. P.U.G. BRĂILA, APROBAT PRIN H.C.L. NR. 2/2001, PRELUNGIT PRIN H.C.L.M. NR.16/2011, NR.361/2012, NR. 430/2015 ŞI H.C.L.M. NR. 607/2018 PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ

Subzonă funcțională - IM 40 - subzonă industria prelucrătoare - UTR 40
POT max = 85%
CUT max = 0,85 mp

INDICATORI URBANISTICI CONF. P.U.G. BRĂILA, APROBAT PRIN H.C.L. NR. 2/2001, PRELUNGIT PRIN H.C.L.M. NR.16/2011, NR.361/2012, NR. 430/2015 ŞI H.C.L.M. NR. 607/2018 PENTRU TERENUL STUDIAT PRIN PUZ - TEREN REGLEMENTAT

Subzonă funcțională - LJu39 - zonă pentru locuințe individuale - UTR 39
POT max = 50%
CUT max = 0,95 mp

Subzonă funcțională - LJu39 - zonă pentru locuințe colective - UTR 39
POT max = 50%
CUT max = 0,95 mp

SOCIETATEA COMERCIALĂ GOLDBACH DESIGN&BUILD ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA – SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA
RUR
Laura-Adriana G. MICU
master urbanist
$D_3D_{20}E$

Client: **ELECTROMONTAJ S.A.**

Proiect: **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Amplasament: **Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila**

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD

J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Încadrare în PUG Brăila aprobat

data: 02.2022
scara: 1:5000

functie	nume	semnatura:
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	urb.Rucsandra Mihaela IVAN	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Eduard GURĂMULTĂ	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr	revizia
	28/21	PUZ	U	0	MPL	U02	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, jud. Brăila

U02.1 ÎNCADRARE ÎN PUG BRĂILA ÎN CURS DE AVIZARE

LEGENDĂ

- Teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 97004)
- Limită teren studiat prin PUZ - teren reglementat
- I2a - Parc industrial cu activități producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc.
- L2a - locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4etaje) in ansambluri rezidentiale cu structura predominant alveolara
- M1a - functiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata-adiacent arterelor/pietelor principale
- M1b - functiuni mixte cu accesibilitate medie si reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane
- V1c - spatii verzi publice cu acces nelimitat situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare
- Intersecții critice propuse spre re-amenajare
- Circulații carosabile majore (categ.I) rol structurant
- Circulații carosabile de colectare și distribuție (categ.II și III)
- Circulații carosabile propuse orientativ

INDICATORI URBANISTICI CONFORM P.U.G. BRĂILA, ÎN CURS DE AVIZARE PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ

I2a - Parc industrial cu activități producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc.
POT max = 50%
CUT max = 2,5
Rhmax = 18m (P+4)

INDICATORI URBANISTICI CONFORM P.U.G. BRĂILA, ÎN CURS DE AVIZARE PENTRU TERENUL STUDIAT PRIN PUZ - TEREN REGLEMENTAT

L2a - locuinte colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară
P.O.T.max = 30%
C.U.T.max = 1,50
R.H. max. = P+4E
H.max clădire = +18 m

M1a - functiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata-adiacent arterelor/pietelor principale
P.O.T.max = 50%
C.U.T.max = 3,5
Rhmax. = in functie de profilul străzii

M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane
P.O.T.max = 50%
C.U.T.max = 2,5
Rhmax. = în funcție de profilul străzii

V1c - spatii verzi publice cu acces nelimitat situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare
P.O.T.max = 10%
C.U.T.max = 0,10
R.H. max. = P+2E
H.max clădire = +10 m

Client:	**ELECTROMONTAJ S.A.**
Proiect:	**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**
Amplasament:	**Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila**

proiectant general | specialitatea arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD

J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Încadrare în PUG Brăila în curs de avizare	data:	02.2022
	scara:	1:5000

functie	nume	semnatura:
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	urb.Rucsandra Mihaela IVAN	
proiectat/ desenat:	stg.urb.Eduard GURĂMULTĂ	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
	28/21	PUZ	U	0	MPL	U02.1	a

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI CARE A GENERAT PUZ
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
784	426803.490	732342.370	5.326
905	426802.799	732337.211	3.283
804	426799.540	732334.624	20.158
803	426339.540	732325.300	41.358
802	426306.190	732327.230	33.658
801	426406.090	732317.850	11.692
800	426497.260	732311.820	9.444
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	1.356
797	426449.200	732309.180	2.066
796	426451.040	732308.180	1.994
795	426452.460	732312.820	1.841
794	426453.190	732314.210	53.405
793	426462.980	732366.710	33.316
792	426469.870	732402.970	11.549
791	426493.721	732395.611	15.765
790	426509.260	732388.780	7.505
789	426507.980	732386.380	22.376
788	426529.870	732384.210	20.007
787	426525.560	732364.420	33.009
786	426558.220	732359.620	2.638
785	426560.830	732359.800	28.433
784	426598.920	732354.680	124.460
783	426582.913	726778.106	50.552
782	426586.286	732528.575	67.147
813	426520.282	732540.814	178.703
812	426347.570	732573.190	8.839
811	426345.900	732564.510	15.905
810	426340.540	732548.870	13.704
809	426338.230	732534.460	11.465
808	426328.320	732472.480	64.963
807	426316.800	732408.620	35.189
806	426309.230	732371.110	29.286
756	426300.000	732340.370	5.320
805	426302.799	732337.111	5.783
804	426308.480	732331.030	31.897
803	426339.540	732330.230	26.208
802	426365.280	732325.300	41.358
801	426406.090	732317.850	33.692
800	426437.260	732311.820	9.444
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	1.356
797	426449.200	732310.180	2.066
796	426451.040	732311.120	1.994
795	426452.460	732312.820	1.841
794	426453.190	732314.210	53.405
769	426462.980	732366.710	33.316
792	426469.870	732402.970	11.549
791	426493.721	732395.611	15.765
790	426509.260	732388.780	7.505
789	426507.980	732386.380	22.376
788	426529.870	732384.210	20.007
787	426525.560	732364.420	33.009
786	426558.220	732359.620	2.638
784	426598.920	732354.680	29.601
7679	426633.060	732359.490	14.370
7680	426639.760	732367.510	3.871
7681	426642.852	732369.328	13.418
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426653.696	732382.243	1.779
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.224	732401.187	9.894
7549	426678.674	732403.467	14.533
7531	426689.925	732412.666	14.400
7522	426700.888	732422.003	42.899
6928	426736.010	732449.260	23.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426769.017	732477.958	13.294
6920	426780.452	732488.114	2.646
7670	426782.430	732489.871	102.926
7671	426801.912	732590.936	34.424
7672	426768.014	732596.933	124.697
7673	426645.224	732618.658	70.194
7674	426576.165	732631.232	162.165
7675	426416.533	732659.780	35.731
7676	426381.372	732666.134	32.480
7677	426350.210	732675.293	290.356
7678	426066.728	732728.672	10.910

S(2)=53868.23mp P=1067.361

Suprafata studiata I.E 97004 = 53868 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
7667	426053.999	732730.260	23.267
8508	426049.742	732707.382	65.966
6482	426037.987	732642.675	22.701
6672	426060.101	732637.248	21.211
6463	426090.837	732631.695	18.682
6351	426109.203	732628.274	20.467
6651	426129.661	732626.264	60.990
111	426189.541	732634.169	61.346
108	426245.253	732650.611	62.265
7668	426296.758	732584.732	2.741
7669	426349.479	732584.263	11.236
812	426347.570	732573.190	8.839
811	426345.900	732564.510	15.905
810	426340.540	732535.390	11.465
809	426338.230	732524.460	52.622
808	426328.320	732472.480	64.963
807	426316.800	732408.620	35.189
806	426309.230	732371.110	29.286
756	426300.000	732340.370	5.320
805	426302.799	732337.111	5.783
804	426308.480	732331.030	31.897
803	426339.540	732330.230	26.208
802	426365.280	732325.300	41.358
801	426406.090	732317.850	33.692
800	426437.260	732311.820	9.444
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	1.356
797	426449.200	732310.180	2.066
796	426451.040	732311.120	1.994
795	426452.460	732312.820	1.841
794	426453.190	732314.210	53.405
769	426462.980	732366.710	33.316
792	426469.870	732402.970	11.549
791	426493.721	732395.611	15.765
790	426509.260	732388.780	7.505
789	426507.980	732386.380	22.376
788	426529.870	732384.210	20.007
787	426525.560	732364.420	33.009
786	426558.220	732359.620	2.638
784	426598.920	732354.680	29.601
7679	426633.060	732359.490	14.370
7680	426639.760	732367.510	3.871
7681	426642.852	732369.328	13.418
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426653.696	732382.243	1.779
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.224	732401.187	9.894
7549	426678.674	732403.467	14.533
7531	426689.925	732412.666	14.400
7522	426700.888	732422.003	42.899
6928	426736.010	732449.260	23.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426769.017	732477.958	13.294
6920	426780.452	732488.114	2.646
7670	426782.430	732489.871	102.926
7671	426801.912	732590.936	34.424
7672	426768.014	732596.933	124.697
7673	426645.224	732618.658	70.194
7674	426576.165	732631.232	162.165
7675	426416.533	732659.780	35.731
7676	426381.372	732666.134	32.480
7677	426350.210	732675.293	290.356
7678	426066.728	732728.672	10.910

S(4)=145402.55mp P=2165.479

Suprafata studiata= 145402,55 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M;
nr.cad. 97004, jud. Brăila

U1 SITUAȚIE EXISTENTĂ

LEGENDĂ

LIMITE

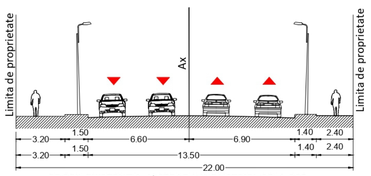
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 97004)
- Limită teren studiat prin PUZ - teren reglementat
- Limită cadastre

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

- Teren Curți-Construcții
- Zonă locuințe colective
- Zonă locuințe individuale
- Zonă industrială
- Zonă educațională
- Zonă comerț și servicii

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spații verzi



PROFIL EXISTENT A-A' STRADA INDUSTRIEI, SC. 1:200

Client:	ELECTROMONTAJ S.A.
Proiect:	CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasament:	Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Situație existentă	data: 02.2022
	scara: 1:1000

Funcție	nume	semnătura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	urb.Rucsandra Mihaela IVAN	
proiectat/ desenat:	stg.urb.Eduard GURĂMULTĂ	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr.revizia
	28/21	PUZ	U	0	MPL	U1 a

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI CARE A GENERAT PUZ
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
756	426803,680	732342,370	5,326
805	426302,799	732317,111	5,283
804	426308,480	732320,930	26,208
803	426339,540	732321,300	41,539
802	426376,080	732322,550	31,692
801	426406,090	732317,550	9,444
799	426446,550	732310,120	1,371
798	426447,890	732309,830	1,356
797	426449,200	732310,180	2,066
796	426451,040	732311,020	1,994
795	426452,460	732312,520	1,841
794	426453,190	732314,210	63,405
769	426462,980	732368,170	23,316
791	426469,200	732399,440	3,593
792	426469,870	732402,970	11,549
772	426481,230	732400,890	12,697
791	426493,721	732398,611	15,765
790	426509,230	732395,780	2,505
789	426507,980	732398,380	22,376
788	426529,870	732383,740	20,009
787	426525,560	732364,210	33,059
786	426558,220	732359,420	2,638
785	426560,830	732359,800	38,433
784	426598,920	732354,680	124,460
783	426582,913	732478,106	50,582
782	426586,286	732528,575	67,147
781	426520,282	732540,801	175,703
813	426347,570	732573,190	8,839
812	426345,900	732564,510	15,905
811	426343,010	732548,870	13,704
810	426340,540	732535,390	11,465
809	426338,230	732524,160	52,622
808	426328,320	732472,480	64,963
807	426316,400	732408,620	38,189
806	426309,230	732371,110	29,286
756	426303,680	732342,370	5,326

S(2)=53868,23mp P=1067,361

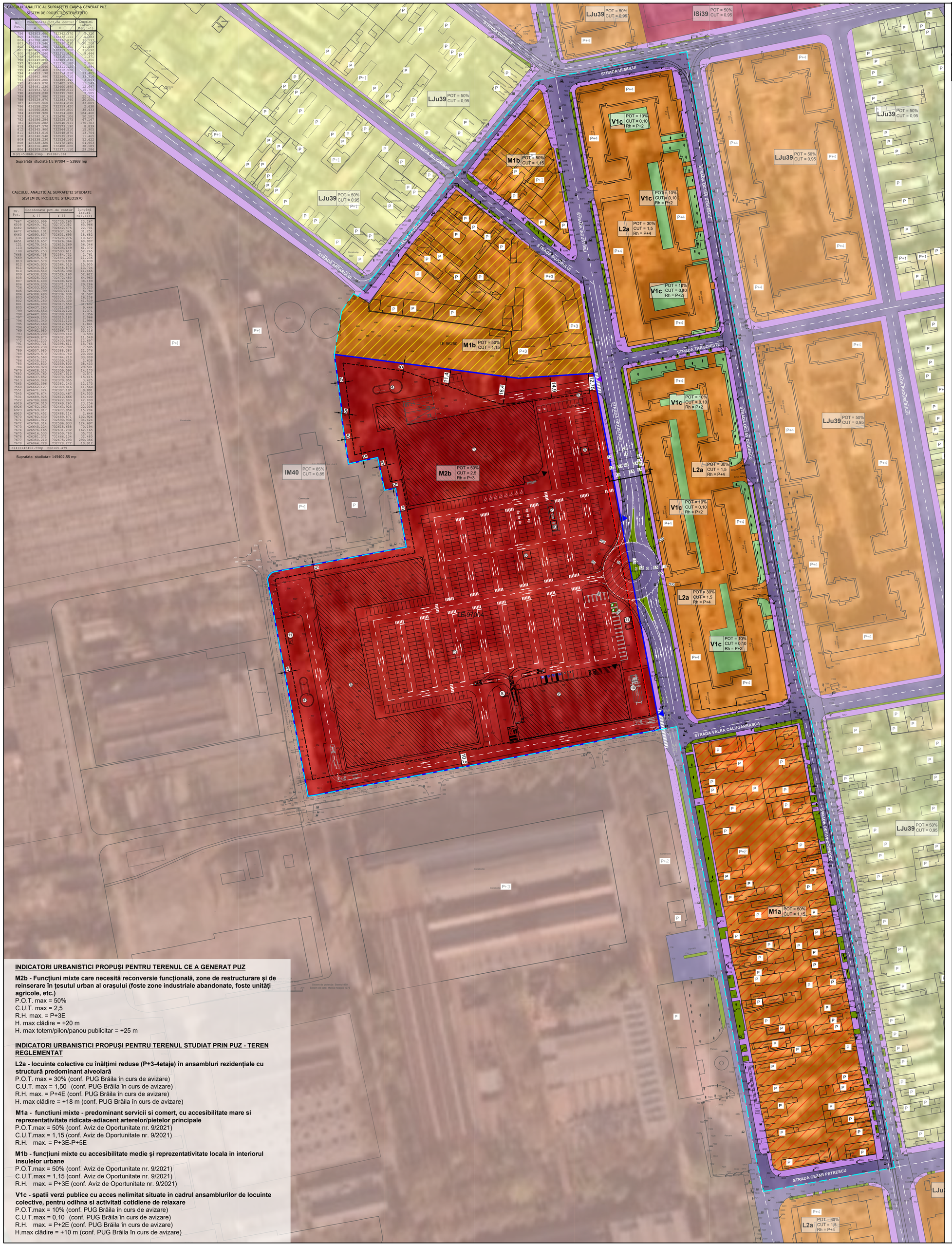
Suprafata studiata I.E 97004 = 53868 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
7667	426053,999	732730,260	23,267
6508	426049,762	732707,382	65,966
6482	426037,987	732642,475	22,701
6472	426060,103	732631,945	31,201
6463	426090,837	732631,695	18,682
6451	426109,227	732628,274	10,627
6452	426119,545	732625,269	56,946
113	426174,975	732603,643	61,372
108	426235,253	732593,643	52,405
7668	426286,258	732584,192	4,761
7669	426349,479	732584,283	11,236
812	426347,570	732573,190	8,839
812	426345,900	732564,510	15,905
811	426343,010	732548,870	13,704
810	426340,540	732535,390	11,465
809	426338,230	732524,160	52,622
808	426328,320	732472,480	64,963
807	426316,400	732408,620	38,189
806	426309,230	732371,110	29,286
756	426303,680	732342,370	5,326
805	426302,799	732337,111	5,783
804	426308,480	732336,930	31,597
803	426339,540	732330,230	26,208
802	426365,280	732325,300	41,539
801	426406,090	732317,550	31,692
800	426437,260	732311,820	9,444
799	426446,550	732310,120	1,371
798	426447,890	732309,830	1,356
797	426449,200	732310,180	2,066
796	426451,040	732311,020	1,994
795	426452,460	732312,520	1,841
794	426453,190	732314,210	53,405
769	426462,980	732366,710	33,316
793	426469,200	732399,440	3,593
792	426469,870	732402,970	11,549
772	426481,230	732400,890	12,697
791	426493,721	732398,611	15,765
790	426509,230	732395,780	2,505
789	426507,980	732398,380	22,376
788	426529,870	732383,740	20,009
787	426525,560	732364,210	33,059
786	426558,220	732359,420	2,638
785	426560,830	732359,800	38,433
784	426598,920	732354,680	29,601
7679	426628,010	732350,900	14,170
7680	426639,760	732367,510	3,571
7681	426637,852	732370,528	15,415
7613	426650,048	732379,955	3,425
7565	426652,596	732382,143	12,173
7560	426662,127	732389,816	11,560
7551	426671,024	732397,197	9,891
7545	426678,674	732403,467	14,533
7531	426689,925	732412,666	14,400
7522	426700,888	732422,003	42,899
6929	426736,010	732449,260	23,256
6926	426752,063	732463,925	22,008
6923	426769,017	732477,958	15,294
6920	426780,452	732488,114	2,646
7670	426782,430	732489,871	102,926
7671	426801,912	732590,936	24,424
7672	426768,014	732596,933	124,697
7673	426645,224	732618,658	70,194
7674	426576,165	732631,232	162,165
7675	426416,533	732659,780	35,731
7676	426381,372	732666,134	32,480
7677	426350,210	732675,293	290,356
7678	426064,728	732728,272	10,912

S(4)=145402,55mp P=2165,479

Suprafata studiata= 145402,55 mp



INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU TERENUL CE A GENERAT PUZ

M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)
P.O.T. max = 50%
C.U.T. max = 2,5
R.H. max. = P+3E
H. max clădire = +20 m
H. max totem/pilon/panou publicitar = +25 m

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU TERENUL STUDIAT PRIN PUZ - TEREN REGLEMENTAT

L2a - locuinte colective cu înălțimi reduse (P+3-4etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară
P.O.T. max = 30% (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
C.U.T. max = 1,50 (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
R.H. max. = P+4E (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
H. max clădire = +18 m (conf. PUG Brăila în curs de avizare)

M1a - functiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata-adiacent arterelor/pietelor principale
P.O.T.max = 50% (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)
C.U.T.max = 1,15 (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)
R.H. max. = P+3E-P+5E

M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane
P.O.T.max = 50% (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)
C.U.T.max = 1,15 (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)
R.H. max. = P+3E (conf. Aviz de Oportunitate nr. 9/2021)

V1c - spatii verzi publice cu acces nelimitat situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare
P.O.T.max = 10% (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
C.U.T.max = 0,10 (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
R.H. max. = P+2E (conf. PUG Brăila în curs de avizare)
H.max clădire = +10 m (conf. PUG Brăila în curs de avizare)

PLAN URBANISTIC ZONAL

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, jud. Brăila

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDĂ

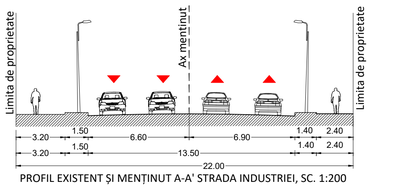
LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 97004)
- Limită teren studiat prin PUZ - teren reglementat
- Limită cadastre

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONF. PUG BRĂILA APROBAT PRIN H.C.L.M. NR.2/2001, PRELUNGIT PRIN H.C.L.M. NR.16/2011, NR.361/2012, NR. 430/2015 ȘI H.C.L.M. NR. 607/2018
- IM40 - subzonă industria prelucrătoare - UTR 40
- ISi39 - alte categorii de instituții publice sau servicii UTR 39
- LJu39 - zonă pentru locuințe individuale - UTR 39
- LJu39- Zonă pentru locuințe colective UTR 39

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONF. PUG BRĂILA ÎN CURS DE AVIZARE
- L2a - locuinte colective cu inaltimi reduse (P+3-4etaje) in ansambluri rezidentiale cu structura predominant alveolara
- V1c - spatii verzi publice cu acces nelimitat situate in cadrul ansamblurilor de locuinte colective, pentru odihna si activitati cotidiene de relaxare
- M1b - functiuni mixte cu accesibilitate medie si reprezentativitate locala in interiorul insulelor urbane
- M1a - functiuni mixte - predominant servicii si comert, cu accesibilitate mare si reprezentativitate ridicata-adiacent arterelor/pietelor principale

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)
- Acces carosabil pentru aprovizionare
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Construcție propusă
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public

CIRCULAȚII
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spații verzi



PROFIL EXISTENT ȘI MENȚINUT A-A' STRADA INDUSTRIEI, SC. 1:200

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

	Situație EXISTENTĂ		Situație PROPUSĂ	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
IM - Subzonă industria prelucrătoare - UTR 40	53.868,00	100%	–	–
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)	–	–	53.868,00	100,00%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	–	–	26.934,00	50,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	21.547,20	40,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	5.386,80	10,00%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	**53.868,00**	**100%**	**53.868,00**	**100%**

*Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale fiind de 53.868,00 mp.

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT PRIN PUZ - TEREN REGLEMENTAT

	Situație existentă		Situație propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
IM40 - Subzonă industria prelucrătoare - UTR 40	58.221,00	40,04%	–	–
Lu39 - Zonă pentru locuințe individuale - UTR 39	29.070,00	19,99%	–	–
Lu39 - Zonă pentru locuințe colective - UTR 39	31.468,00	21,64%	–	–
Circulații rutiere	26.643,55	18,32%	26.643,55	18,32%
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)	–	–	53.868,00	37,05%
L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară	–	–	23.334,00	16,05%
M1a - funcțiuni mixte - predominant servicii și comert, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată-adiacent arterelor/pieței principale	–	–	20.589,00	14,16%
M1b - funcțiuni mixte cu accesibilitate medie și reprezentativitate locală în interiorul insulelor urbane	–	–	16.607,00	11,42%
V1c - spații verzi publice cu acces nelimitat situate în cadrul ansamblurilor de locuințe colective, pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare	–	–	4.361,00	3,00%
Suprafață totală teren studiat	**145.402,55**	**100,00%**	**145.402,55**	**100,00%**

Legendă
1. Hypermarket
2. Supermarket
3. Galerie comercială
4. Rezervor incendiu
5. Bazin de retenție
6. Padoc cărucioare - Copertine cărucioare
7. Container bufet IMBISS
8. Cort - Spațiu de servire fast-food
9. Platformă deșeuri
10. Rezervă incendiu și stație de pompare
11. Post trafo

Notă:

Popunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Client: **ELECTROMONTAJ S.A.**

Proiect: **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Amplasament: **Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila**

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională

data: 02.2022
scara: 1:1000

functie	nume	semnatura:
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	urb.Rucsandra Mihaela IVAN	
proiectat/ desenat:	stg.urb.Eduard GURĂMULTĂ	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșa	cod planșa nr.revizia
	28/21	PUZ	U	0	MPL	U2 a

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI CARE A GENERAT PUZ

SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X []	Y []	
796	426303.060	732345.070	0.326
862	426302.799	732345.113	10.283
8053	426293.480	732350.047	20.537
863	426275.740	732340.230	41.018
8054	426239.580	732321.520	32.644
800	426208.060	732333.325	0.544
799	426444.301	732320.130	1.071
794	426449.850	732319.130	1.356
795	426449.200	732318.000	0.664
796	426452.040	732311.160	13.094
797	426450.460	732311.550	53.943
794	426453.190	732314.210	53.905
769	426462.980	732360.510	0.510
792	426469.200	732399.740	0.575
793	426469.870	732402.370	3.343
772	426481.230	732400.890	12.054
791	426493.721	732398.611	15.785
790	426509.230	732395.780	2.505
789	426507.990	732398.380	22.576
788	426529.870	732383.740	20.005
787	426525.560	732364.230	33.059
786	426558.220	732359.420	2.638
785	426560.830	732359.800	38.433
784	426598.920	732354.680	124.460
783	426582.913	732478.106	50.592
782	426586.286	732528.575	67.147
781	426520.282	732540.911	175.703
813	426347.570	732573.190	8.839
811	426345.900	732564.510	15.905
810	426343.010	732548.870	13.704
809	426340.540	732535.390	11.465
808	426328.320	732472.480	64.963
807	426316.400	732408.620	38.189
806	426309.230	732371.110	29.286
756	426303.070	732340.870	5.320
805	426302.799	732337.111	5.783
804	426308.480	732336.033	31.597
803	426339.540	732330.230	26.208
802	426365.280	732325.300	41.538
801	426406.090	732317.550	13.672
800	426437.260	732314.897	9.444
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	1.356
797	426449.200	732310.180	2.066
796	426451.040	732312.520	1.994
795	426452.460	732312.520	1.841
794	426453.190	732314.210	53.905
769	426462.980	732360.710	33.316
793	426469.200	732399.440	3.993
792	426469.870	732402.970	11.549
772	426481.230	732402.890	12.054
791	426493.721	732398.611	15.765
790	426509.230	732395.780	2.505
789	426507.980	732388.380	22.576
788	426529.870	732383.910	20.005
787	426525.560	732364.210	33.059
786	426558.220	732359.420	2.638
785	426560.830	732359.800	38.433
784	426598.920	732354.680	29.501
7679	426628.010	732354.590	14.370
7680	426639.760	732367.510	3.571
7681	426637.852	732370.528	15.415
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426650.961	732383.253	12.173
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.024	732397.139	9.891
7545	426678.674	732403.467	14.533
7531	426689.923	732413.666	14.400
7522	426700.888	732422.003	42.899
6929	426734.010	732449.265	23.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426769.017	732477.958	15.294
6920	426780.452	732488.314	2.646
7670	426782.430	732489.871	102.926
7671	426801.912	732590.936	24.424
7672	426768.014	732596.933	124.697
7673	426645.224	732618.658	70.194
7674	426576.165	732631.232	162.165
7675	426416.533	732659.780	35.731
7676	426381.372	732646.134	32.480
7679	426350.210	732675.293	290.356
7678	426064.678	732726.272	10.912

S(2)=53868,23mp P=1067,361

Suprafata studiata I.E 97004 = 53868 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X []	Y []	
7667	426053.999	732730.268	23.267
6508	426049.762	732707.387	65.966
6482	426037.987	732642.475	22.701
6472	426060.101	732637.345	31.201
6463	426090.837	732631.695	18.682
6331	426109.203	732628.274	10.627
6451	426119.545	732625.269	56.947
113	426174.975	732610.664	61.372
108	426235.253	732605.647	52.455
7668	426286.758	732594.712	22.761
7669	426349.479	732584.283	11.256
813	426347.570	732573.190	8.839
812	426345.900	732564.510	15.905
811	426343.010	732548.870	13.704
810	426340.540	732535.390	11.465
809	426338.230	732524.160	52.622
808	426328.320	732472.480	64.963
807	426316.400	732408.620	38.189
806	426309.230	732371.110	29.286
756	426303.070	732340.870	5.320
805	426302.799	732337.111	5.783
804	426308.480	732336.033	31.597
803	426339.540	732330.230	26.208
802	426365.280	732325.300	41.538
801	426406.090	732317.550	13.672
800	426437.260	732314.897	9.444
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	1.356
797	426449.200	732310.180	2.066
796	426451.040	732312.520	1.994
795	426452.460	732312.520	1.841
794	426453.190	732314.210	53.905
769	426462.980	732360.710	33.316
793	426469.200	732399.440	3.993
792	426469.870	732402.970	11.549
772	426481.230	732402.890	12.054
791	426493.721	732398.611	15.765
790	426509.230	732395.780	2.505
789	426507.980	732388.380	22.576
788	426529.870	732383.910	20.005
787	426525.560	732364.210	33.059
786	426558.220	732359.420	2.638
785	426560.830	732359.800	38.433
784	426598.920	732354.680	29.501
7679	426628.010	732354.590	14.370
7680	426639.760	732367.510	3.571
7681	426637.852	732370.528	15.415
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426650.961	732383.253	12.173
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.024	732397.139	9.891
7545	426678.674	732403.467	14.533
7531	426689.923	732413.666	14.400
7522	426700.888	732422.003	42.899
6929	426734.010	732449.265	23.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426769.017	732477.958	15.294
6920	426780.452	732488.314	2.646
7670	426782.430	732489.871	102.926
7671	426801.912	732590.936	24.424
7672	426768.014	732596.933	124.697
7673	426645.224	732618.658	70.194
7674	426576.165	732631.232	162.165
7675	426416.533	732659.780	35.731
7676	426381.372	732646.134	32.480
7679	426350.210	732675.293	290.356
7678	426064.678	732726.272	10.912

S(4)=145402.55mp P=2165.479

Suprafata studiata= 145402,55 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M;
nr.cad. 97004, jud. Brăila

U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 97004)
- Limită teren studiat prin PUZ - teren reglementat
- Limită cadastre

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Alimentare cu apă

- Rețea existentă de alimentare cu apă: DN 100 AZB conf. Aviz Compania de Utilități Publice Dunărea Brăila nr. 55144/02.07.2021
- Cămin vane conf. Aviz Compania de Utilități Publice Dunărea Brăila nr. 55144/02.07.2021
- Rețea existentă de alimentare cu apă: DN 300 OL conf. Aviz Compania de Utilități Publice Dunărea Brăila nr. 55144/02.07.2021
- Rezervor incendiu propus
- Rețea de alimentare cu apă propusă

Canalizare

- Rețea existentă de canalizare conf. Aviz Compania de Utilități Publice Dunărea Brăila nr. 55144/02.07.2021
- Cămin vizitare canalizare conf. Aviz Compania de Utilități Publice Dunărea Brăila nr. 55144/02.07.2021
- Rețea de canalizare menajeră propusă
- Rețea de canalizare pluvială propusă
- Bazin de retenție propus

Alimentare cu energie electrică

- Rețea existentă de energie electrică de joasă tensiune LES 6kV conf. Aviz Distribuție Energie Electrică Romania nr. 3020210602523/30.06.2021

Alimentare cu gaze naturale

- Conductă subterană de distribuție gaze naturale OL,RP, 8", conf. Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 316.519.459/28.06.2021
- Vană, conf. Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 316.519.459/28.06.2021

Telecomunicații

- Rețea de telecomunicații subterane, conf. Aviz Telekom Romania Communications S.A. nr. 599 100/05/03/01/B/BR/618 /23.06.2021

Zone de protecție

- Zonă de protecție rețea de energie electrică conf. Aviz Distribuție Energie Electrică Romania nr. 3020210602523/30.06.2021:
  - 0,5m, respectiv 2-3m față de bordura stradală
- Zonă de protecție sanitară cu regim sever conductă apă, 3,00m, conform Normă specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică din 11.08.2005, art. 30
- Zonă de protecție sanitară cu regim sever conductă de canalizare, 2,00m, conform Normă specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică din 11.08.2005, art. 30
- Zonă de protecție conductă de gaze din:
  - OL - 1,5m (0,75m de la limita exterioară a conductei) pentru construcții fără subsol, conform NTPEE/2018, cap. II, art. 30

Legendă

1. Hypermarket
2. Supermarket
3. Galerie comercială
4. Rezervor incendiu
5. Bazin de retenție
6. Padoc cărucioare - Copertine cărucioare
7. Container bufet IMBISS
8. Cort - Spațiu de servire fast-food
9. Platformă deșeuri
10. Rezervă incendiu și stație de pompare
11. Post trafo

Client:	**ELECTROMONTAJ S.A.**
Proiect:	**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**
Amplasament:	**Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17 M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila**

proiectant general | specialitatea arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goibachdb.ro

Reglementări urbanistice - Echipare edilitară	data: 02.2022; scara: 1:1000

functie	nume	semnatura:
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	urb.Rucsandra Mihaela IVAN	
proiectat/ desenat:	stg.urb.Eduard GURĂMULTĂ	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr/revizia
	28/21	PUZ	U	0	MPL	U3 a

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI CARE A GENERAT PUZ
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X (Y)	Y (X)	Lungimi laturi D(i,i+1)
786	426803.692	732342.370	5.326
965	426802.799	732337.112	5.283
805	426798.540	732336.020	42.557
803	426759.560	732329.886	41.234
804	426756.190	732370.350	11.692
800	426747.260	732311.826	58.644
799	426646.360	732310.351	1.371
798	426647.890	732309.330	1.836
797	426649.200	732308.180	2.066
795	426652.460	732310.820	1.894
794	426653.190	732314.210	83.908
793	426662.913	732396.510	53.516
792	426669.200	732399.940	3.595
791	426669.870	732403.770	13.949
772	426681.230	732400.890	12.697
791	426693.721	732399.611	15.765
790	426509.230	732395.780	76.506
789	426507.980	732318.302	22.376
788	426529.870	732383.740	20.000
787	426525.560	732364.210	33.009
786	426558.220	732359.620	2.638
785	426560.830	732359.810	28.633
784	426598.920	732354.680	126.660
783	426582.913	726778.106	50.552
782	426586.286	732528.575	67.147
781	426520.282	732530.911	178.703
813	426347.570	732573.190	8.839
812	426345.900	732564.510	15.905
811	426343.010	732548.870	13.704
810	426340.540	732535.390	11.465
809	426338.230	732524.160	52.622
808	426328.320	732472.480	64.963
807	426316.800	732408.620	38.189
806	426309.230	732371.110	29.286
766	426303.800	732342.370	5.320
805	426302.799	732337.111	5.783
804	426308.480	732336.030	31.897
803	426339.540	732330.230	26.208
802	426365.280	732325.900	61.359
801	426406.090	732317.550	39.692
800	426437.260	732310.820	9.446
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	1.356
797	426449.200	732310.180	2.066
796	426451.040	732311.020	1.894
795	426452.460	732310.820	1.841
794	426453.190	732314.210	83.908
769	426462.980	732396.710	33.316
793	426469.200	732399.440	3.595
792	426469.870	732402.970	11.549
772	426481.230	732402.890	12.697
791	426493.721	732399.611	15.765
790	426509.230	732395.780	7.506
789	426507.980	732388.380	22.376
788	426529.870	732384.740	20.000
787	426525.560	732364.210	33.009
786	426558.220	732359.620	2.638
785	426560.830	732359.680	28.601
7674	426628.010	732358.900	14.170
7680	426639.760	732367.510	3.871
7681	426637.882	732370.028	13.418
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426652.696	732382.243	11.579
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.224	732397.187	9.896
7549	426678.674	732403.667	14.533
7531	426689.825	732412.666	14.400
7522	426700.888	732422.003	42.899
6928	426736.010	732449.265	23.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426749.017	732477.998	15.294
6920	426760.452	732488.114	2.646
7670	426762.430	732489.871	120.926
7671	426801.912	732590.936	34.424
7672	426768.014	732596.933	124.697
7673	426645.224	732618.658	70.196
7674	426576.165	732631.232	162.165
7675	426416.533	732669.780	33.731
7676	426383.372	732666.134	32.480
7677	426350.210	732675.293	290.356
7678	426064.728	732724.272	10.910

S(2)=53868.23mp P=1067.361

Suprafata studiata I.E 97004 = 53868 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X (Y)	Y (X)	Lungimi laturi D(i,i+1)
7667	426053.999	732730.260	23.267
6508	426049.762	732707.382	65.966
6482	426037.987	732642.675	22.701
6672	426040.101	732637.045	31.251
6463	426090.837	732631.695	18.682
6462	426109.203	732629.274	60.467
6651	426119.661	732626.269	60.990
111	426176.547	732613.249	61.346
108	426236.253	732609.611	62.265
7668	426346.758	732584.732	2.451
7669	426349.479	732584.263	11.236
812	426347.570	732573.190	8.839
812	426345.900	732564.510	15.905
811	426343.010	732548.870	13.704
810	426340.540	732535.390	11.465
809	426338.230	732524.160	52.622
808	426328.320	732472.480	64.963
807	426316.800	732408.620	38.189
806	426309.230	732371.110	29.286
766	426303.800	732342.370	5.320
805	426302.799	732337.111	5.783
804	426308.480	732336.030	31.897
803	426339.540	732330.230	26.208
802	426365.280	732325.900	61.359
801	426406.090	732317.550	39.692
800	426437.260	732310.820	9.446
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	1.356
797	426449.200	732310.180	2.066
796	426451.040	732311.020	1.894
795	426452.460	732310.820	1.841
794	426453.190	732314.210	83.908
769	426462.980	732396.710	33.316
793	426469.200	732399.440	3.595
792	426469.870	732402.970	11.549
772	426481.230	732402.890	12.697
791	426493.721	732399.611	15.765
790	426509.230	732395.780	7.506
789	426507.980	732388.380	22.376
788	426529.870	732384.740	20.000
787	426525.560	732364.210	33.009
786	426558.220	732359.620	2.638
785	426560.830	732359.680	28.601
7674	426628.010	732358.900	14.170
7680	426639.760	732367.510	3.871
7681	426637.882	732370.028	13.418
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426652.696	732382.243	11.579
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.224	732397.187	9.896
7549	426678.674	732403.667	14.533
7531	426689.825	732412.666	14.400
7522	426700.888	732422.003	42.899
6928	426736.010	732449.265	23.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426749.017	732477.998	15.294
6920	426760.452	732488.114	2.646
7670	426762.430	732489.871	120.926
7671	426801.912	732590.936	34.424
7672	426768.014	732596.933	124.697
7673	426645.224	732618.658	70.196
7674	426576.165	732631.232	162.165
7675	426416.533	732669.780	33.731
7676	426383.372	732666.134	32.480
7677	426350.210	732675.293	290.356
7678	426064.728	732724.272	10.910

S(6)=145402.55mp P=2165.479

Suprafata studiata= 145402,55 mp

Scara = 1:500
1 cm pe plan = 5 m pe teren

Sistem de proiectie: Stereo 1970
Sistem de cote: Marea Neagră 1975

PLAN URBANISTIC ZONAL

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M;
nr.cad. 97004, jud. Brăila

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 97004)
- Limită teren studiat prin PUZ - teren reglementat
- Limită cadastre

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

DOMENIUL PUBLIC

- Terenuri în domeniul public de interes local

PROPRIETATE PRIVATĂ

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau judirice

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public

Legendă
1. Hypermarket
2. Supermarket
3. Galerie comercială
4. Rezervor incendiu
5. Bazin de retenție
6. Padoc cărucioare - Copertine cărucioare
7. Container bufet IMBISS
8. Cort - Spațiu de servire fast-food
9. Platformă deșeuri
10. Rezervă incendiu și stație de pompare
11. Post trafo

Client: **ELECTROMONTAJ S.A.**

Proiect: **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Amplasament: **Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17 M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila**

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

GOLDBACH DESIGN & BUILD

Proprietatea asupra terenurilor

data: 02.2022
scara: 1:1000

funcție	nume	semnătura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	urb.Rucsandra Mihaela IVAN	
proiectat/ desenat:	stg.urb.Eduard GURĂMULTĂ	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa	fișa nr.	revizia
	28/21	PUZ	U	0	MPL	U4		a

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI CARE A GENERAT PUZ
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X ()	Y ()	
784	426803.690	732342.370	9.320
785	426798.780	732333.720	2.255
803	426799.690	732331.630	22.792
802	426339.560	732300.020	46.108
800	426357.240	732325.500	31.059
801	426406.090	732317.850	33.692
797	426447.890	732310.180	1.356
798	426449.200	732310.180	2.066
799	426446.550	732312.120	1.371
795	426452.460	732314.210	9.444
796	426458.190	732314.210	63.405
793	426462.900	732386.510	33.316
792	426469.200	732399.940	3.845
782	426469.570	732402.780	11.884
772	426481.230	732400.890	12.097
791	426493.721	732398.611	15.765
790	426509.230	732395.780	0.505
789	426507.980	732388.380	22.376
788	426529.870	732383.740	20.000
787	426525.560	732364.220	23.009
786	426558.220	732359.620	2.638
785	426560.830	732359.810	28.433
784	426598.920	732354.680	126.660
783	426582.913	732478.106	50.882
782	426586.286	732528.575	67.147
813	426520.282	732530.900	179.703
812	426347.570	732573.190	8.839
811	426345.900	732564.510	15.905
810	426340.540	732535.390	11.465
809	426338.230	732524.160	52.620
808	426328.320	732472.480	64.963
807	426316.900	732409.620	30.188
806	426309.230	732371.110	29.286
786	426303.800	732342.370	5.320
805	426302.799	732337.111	5.783
804	426308.480	732336.030	31.897
803	426339.560	732330.230	24.208
802	426365.280	732325.900	61.838
801	426406.090	732317.850	33.692
800	426437.260	732312.850	9.444
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	1.356
797	426449.200	732310.180	2.066
795	426452.460	732312.520	1.841
796	426458.190	732314.210	63.405
769	426462.980	732366.710	33.316
793	426469.200	732389.440	3.850
792	426469.870	732402.970	11.549
782	426469.230	732402.780	12.097
791	426493.721	732398.611	15.765
790	426509.230	732395.780	0.505
789	426507.980	732388.380	22.376
788	426529.870	732383.740	20.000
787	426525.560	732364.220	23.009
786	426558.220	732359.620	2.638
785	426560.830	732359.810	28.433
784	426598.920	732354.680	29.801
7679	426628.720	732350.590	14.170
7680	426639.760	732367.510	3.871
7681	426647.852	732369.878	13.418
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426653.396	732383.243	13.579
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.724	732398.187	9.894
7549	426678.674	732403.467	14.533
7531	426689.923	732413.666	14.400
7522	426700.888	732422.003	42.899
6928	426734.010	732449.243	23.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426769.017	732479.958	13.294
6920	426780.452	732488.114	2.646
7670	426782.430	732589.871	102.926
7671	426801.912	732590.936	24.424
7672	426768.014	732596.933	124.697
7673	426645.224	732618.658	70.194
7674	426576.165	732631.232	162.165
7675	426416.533	732659.780	33.751
7676	426381.372	732666.134	32.480
7677	426350.210	732675.293	290.356
7678	426061.728	732728.272	10.914

S(2)=53868.23mp P=1067.361

Suprafata studiata I.E 97004 = 53868 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X ()	Y ()	
7667	426053.999	732730.260	23.267
8508	426049.762	732707.382	65.966
6482	426037.987	732642.675	22.701
6672	426040.128	732619.948	31.201
6663	426090.537	732631.695	18.682
6651	426107.207	732625.264	60.627
6652	426179.545	732625.269	59.946
113	426238.978	732609.649	61.372
108	426295.253	732593.611	52.265
7668	426341.758	732584.732	7.741
7669	426349.479	732584.263	11.236
812	426345.900	732564.510	15.905
810	426340.540	732535.390	11.465
809	426328.230	732524.160	52.620
808	426328.320	732472.480	64.963
807	426316.900	732409.620	30.188
806	426309.230	732371.110	29.286
786	426303.800	732342.370	5.320
805	426302.799	732337.111	5.783
804	426308.480	732336.030	31.897
803	426339.560	732330.230	24.208
802	426365.280	732325.900	61.838
801	426406.090	732317.850	33.692
800	426437.260	732312.850	9.444
799	426446.550	732310.120	1.371
798	426447.890	732309.830	1.356
797	426449.200	732310.180	2.066
795	426452.460	732312.520	1.841
796	426458.190	732314.210	63.405
769	426462.980	732366.710	33.316
793	426469.200	732389.440	3.850
792	426469.870	732402.970	11.549
782	426469.230	732402.780	12.097
791	426493.721	732398.611	15.765
790	426509.230	732395.780	0.505
789	426507.980	732388.380	22.376
788	426529.870	732383.740	20.000
787	426525.560	732364.220	23.009
786	426558.220	732359.620	2.638
785	426560.830	732359.810	28.433
784	426598.920	732354.680	29.801
7679	426628.720	732350.590	14.170
7680	426639.760	732367.510	3.871
7681	426647.852	732369.878	13.418
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426653.396	732383.243	13.579
7560	426662.127	732389.816	11.560
7551	426671.724	732398.187	9.894
7549	426678.674	732403.467	14.533
7531	426689.923	732413.666	14.400
7522	426700.888	732422.003	42.899
6928	426734.010	732449.243	23.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426769.017	732479.958	13.294
6920	426780.452	732488.114	2.646
7670	426782.430	732589.871	102.926
7671	426801.912	732590.936	24.424
7672	426768.014	732596.933	124.697
7673	426645.224	732618.658	70.194
7674	426576.165	732631.232	162.165
7675	426416.533	732659.780	33.751
7676	426381.372	732666.134	32.480
7677	426350.210	732675.293	290.356
7678	426061.728	732728.272	10.914

S(4)=145402.55mp P=2165.479

Suprafata studiata= 145402,55 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, jud. Brăila

U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ-ETAPA 1

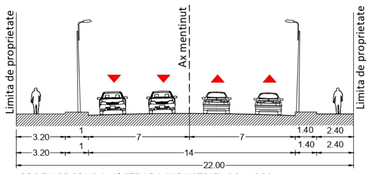
LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 97004)
- Limită teren studiat prin PUZ - teren reglementat
- Limită cadastre

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- Teren Curți-Construcții
- Zonă locuințe colective
- Zonă locuințe individuale
- Zonă industrială
- Zonă educațională
- Zonă comerț și servicii

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- Construcție propusă
- Echipamente / Construcții tehnico-edilitare
- Acces carosabil
- Acces carosabil pentru aprovizionare
- Acces pietonal
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public

CIRCULAȚII
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Parcari
- Spații verzi



PROFIL PROPUS A-A' STRADA INDUSTRIEI, SC. 1:200

BILANȚ TERITORIAL - PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Zone funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață(mp)	Procent(%)	Suprafață(mp)	Procent(%)
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	**53.868,00**	**100,00%**	**53.868,00**	**100,00%**
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)	–	–	**53.868,00**	**100,00%**
Suprafață construită	–	–	14.438,95	26,80%
Suprafață desfășurată	–	–	20.762,70	–
Suprafață spații verzi	–	–	10.526,30	19,54%
Suprafață parcări	–	–	9.857,32	18,30%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	–	–	2.711,15	5,03%
Suprafață circulație carosabilă	–	–	16.334,28	30,32%
P.O.T. Propus				**26,80%**
C.U.T. Propus				**0,39**

Legendă
1. Hypermarket
2. Supermarket
3. Galerie comercială
4. Rezervor incendiu
5. Bazin de retenție
6. Padoc cărucioare - Copertine cărucioare
7. Container bufet IMBISS
8. Cort - Spațiu de servire fast-food
9. Platformă deșeuri
10. Rezervă incendiu și stație de pompare
11. Post trafo

Notă:

Popunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Client: **ELECTROMONTAJ S.A.**

Proiect: **CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Amplasament: **Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila**

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, Bucuresti
office@golbachdb.ro

Posibilități de mobilare urbanistică - Etapa 1

data: 02.2022
scara: 1:1000

functie	nume	semnatura:
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	urb.Rucsandra Mihaela IVAN	
proiectat/ desenat:	stg.urb.Eduard GURĂMULTĂ	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa	nr.	revizia
	28/21	PUZ	U	0	MPL	U5		a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, jud. Brăila

U5.2 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ-ETAPA 2

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI CARE A GENERAT PUZ
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X ()	Y ()	Lungimi laturi D(i,i+1)
784	426803.660	732342.370	9.320
803	426798.680	732333.030	2.253
802	426793.540	732331.030	24.158
800	426685.240	732325.500	41.959
801	426674.190	732283.560	11.692
799	426667.260	732311.820	9.444
798	426644.760	732309.130	1.371
796	426647.890	732309.830	1.356
797	426649.200	732310.180	2.066
795	426651.040	732311.120	1.994
794	426652.960	732312.110	1.941
794	426653.190	732314.210	63.405
793	426662.910	732376.510	23.316
792	426669.200	732399.940	3.505
791	426669.870	732402.970	11.549
772	426681.230	732400.890	12.097
791	426693.721	732398.611	15.765
790	426509.230	732395.780	0.505
789	426507.980	732396.380	220.574
788	426529.870	732383.740	20.000
787	426525.560	732364.220	19.009
786	426588.220	732359.620	2.638
785	426860.830	732359.800	28.433
784	426598.920	732354.680	126.660
783	426582.913	732478.164	50.882
782	426586.286	732528.575	67.147
813	426520.282	732530.914	179.703
813	426347.570	732573.190	8.839
812	426345.900	732564.510	15.905
811	426343.010	732548.870	13.704
810	426340.540	732535.390	11.465
809	426338.230	732525.160	51.622
809	426338.230	732526.160	64.863
808	426328.320	732472.480	29.286
806	426309.230	732477.270	5.795
805	426303.400	732480.020	5.795
804	426298.680	732482.750	17.905
803	426293.960	732511.520	9.320
801	426291.000	732518.820	32.662
800	426288.880	732521.150	41.959
799	426287.960	732563.820	11.692
797	426667.890	732309.830	1.371
796	426647.890	732309.830	2.066
795	426649.200	732310.180	1.994
794	426651.040	732311.120	1.941
769	426652.960	732312.110	53.405
793	426662.980	732364.710	33.316
792	426669.200	732399.940	3.505
791	426669.870	732402.970	11.549
772	426681.230	732400.890	12.097
791	426693.721	732398.611	15.765
790	426509.230	732395.780	0.505
789	426507.980	732396.380	22.376
788	426529.870	732383.740	20.000
787	426525.560	732364.220	33.009
786	426588.220	732359.620	2.638
785	426860.830	732359.800	28.433
784	426598.920	732354.680	29.801
7679	426628.013	732350.900	11.470
7680	426639.760	732367.510	3.871
7681	426637.852	732369.828	11.419
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426659.196	732381.243	13.279
7560	426662.127	732389.816	11.560
7549	426671.224	732401.187	9.882
7548	426678.674	732403.467	14.533
7531	426689.925	732412.666	14.450
7522	426700.888	732422.003	42.899
6928	426734.010	732449.245	22.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426769.017	732477.958	15.296
6920	426780.452	732488.114	2.646
7670	426782.430	732489.871	102.526
7671	426801.912	732590.936	24.424
7672	426768.014	732596.933	124.697
7673	426645.224	732618.658	70.194
7674	426576.165	732631.232	163.188
7675	426416.533	732659.780	33.751
7676	426381.372	732666.134	32.480
7677	426350.210	732675.283	290.356
7678	426064.728	732728.672	10.922

S(2)=53868.23mp P=1067.361

Suprafata studiata I.E 97004 = 53868 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE
SISTEM DE PROIECTIE STEREO1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X ()	Y ()	Lungimi laturi D(i,i+1)
7667	426053.999	732730.260	23.267
8508	426049.762	732707.382	65.968
8482	426037.987	732642.675	22.701
8472	426040.128	732621.968	31.291
8463	426090.537	732631.695	18.682
8451	426109.207	732628.274	60.627
8452	426179.545	732625.269	59.946
113	426236.375	732609.619	61.370
108	426295.253	732593.611	52.265
7668	426346.758	732584.761	2.747
7669	426349.479	732584.263	11.236
812	426345.900	732564.510	15.905
810	426340.540	732535.390	11.465
809	426338.230	732525.160	51.622
808	426328.320	732472.480	64.863
806	426309.230	732477.270	29.286
805	426303.400	732480.020	5.795
804	426298.680	732482.750	17.905
803	426293.960	732511.520	9.320
801	426291.000	732518.820	32.662
800	426288.880	732521.150	41.959
799	426287.960	732563.820	11.692
797	426667.890	732309.830	1.371
796	426647.890	732309.830	2.066
795	426649.200	732310.180	1.994
794	426651.040	732311.120	1.941
769	426652.960	732364.710	53.405
793	426662.980	732364.710	33.316
792	426669.200	732399.940	3.505
791	426669.870	732402.970	11.549
772	426681.230	732400.890	12.097
791	426693.721	732398.611	15.765
790	426509.230	732395.780	0.505
789	426507.980	732396.380	22.376
788	426529.870	732383.740	20.000
787	426525.560	732364.220	33.009
786	426588.220	732359.620	2.638
785	426860.830	732359.800	28.433
784	426598.920	732354.680	29.801
7679	426628.013	732350.900	11.470
7680	426639.760	732367.510	3.871
7681	426637.852	732369.828	11.419
7613	426650.048	732379.955	3.425
7565	426659.196	732381.243	13.279
7560	426662.127	732389.816	11.560
7549	426671.224	732401.187	9.882
7548	426678.674	732403.467	14.533
7531	426689.925	732412.666	14.450
7522	426700.888	732422.003	42.899
6928	426734.010	732449.245	22.256
6926	426752.063	732463.925	22.008
6923	426769.017	732477.958	15.296
6920	426780.452	732488.114	2.646
7670	426782.430	732489.871	102.526
7671	426801.912	732590.936	24.424
7672	426768.014	732596.933	124.697
7673	426645.224	732618.658	70.194
7674	426576.165	732631.232	163.188
7675	426416.533	732659.780	33.751
7676	426381.372	732666.134	32.480
7677	426350.210	732675.283	290.356
7678	426064.728	732728.672	10.922

S(6)=145402.55mp P=2165.479

Suprafata studiata= 145402,55 mp

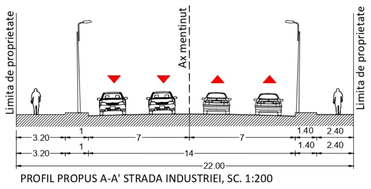
LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr. cad. 97004)
- Limită teren studiat prin PUZ - teren reglementat
- Limită cadastre

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- Teren Curți-Construcții
- Zonă locuințe colective
- Zonă locuințe individuale
- Zonă industrială
- Zonă educațională
- Zonă comerț și servicii

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- Construcție propusă
- Echipamente / Construcții tehnico-edilitare
- Acces carosabil
- Acces carosabil pentru aprovizionare
- Acces pietonal
- Desființare acces carosabil pentru aprovizionare
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (in zona sensului giratoriu)
- Posibilă zonă de racordare acces carosabil pentru aprovizionare după realizarea străzilor conf. PUG în curs de avizare
- Teren rezervat pentru dezvoltarea străzilor conf. PUG in curs de avizare
- Propunere străzi conf. PUG în curs de avizare

CIRCULAȚII
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Parcari
- Spații verzi



PROFIL PROPUS A-A' STRADA INDUSTRIEI, SC. 1:200

BILANȚ TERITORIAL - PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Zone funcționale	EXISTENT Suprafață(mp)	EXISTENT Procent(%)	PROPUS Suprafață(mp)	PROPUS Procent(%)
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.	**53.868,00**	**100,00%**	**53.868,00**	**100,00%**
M2b - Funcțiuni mixte care necesită reconversie funcțională, zone de restructurare și de reinserare în țesutul urban al orașului (foste zone industriale abandonate, foste unități agricole, etc.)	–	–	**53.868,00**	**100,00%**
Suprafață construită	–	–	14.438,95	26,80%
Suprafață desfășurată	–	–	20.762,70	–
Suprafață spații verzi	–	–	10.526,30	19,54%
Suprafață parcări	–	–	9.857,32	18,30%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	–	–	2.711,15	5,03%
Suprafață circulație carosabilă	–	–	16.334,28	30,32%
P.O.T. Propus				**26,80%**
C.U.T. Propus				**0,39**

Legendă
1. Hypermarket
2. Supermarket
3. Galerie comercială
4. Rezervor incendiu
5. Bazin de retenție
6. Padoc cărucioare - Copertine cărucioare
7. Container bufet IMBISS
8. Cort - Spațiu de servire fast-food
9. Platformă deșeuri
10. Rezervă incendiu și stație de pompare
11. Post trafo

Notă:

Popunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Client:	**ELECTROMONTAJ S.A.**
Proiect:	**CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU REGIM DE ÎNĂLȚIME PARTER ȘI ETAJ FORMAT DIN: 1. HYPERMARKET (INCLUZÂND SPAȚIU COMERCIALIZARE ȘI SERVIRE PRODUSE TIP FAST FOOD, PADOCURI CĂRUCIOARE, REZERVĂ DE INCENDIU ȘI GRUP POMPARE); 2. SUPERMARKET (INCLUZÂND REZERVA DE INCENDIU ȘI STAȚIE POMPARE); 3. CLĂDIRE SPAȚII COMERCIALE; AMENAJARE ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE, AMENAJARE PARCĂRI, AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE PE TEREN ȘI FAȚADE, POSTURI TRAFO ȘI DE CONEXIUNE, AMENAJARE SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**
Amplasament:	**Municipiul Brăila, Strada Industriei, nr. 17M; nr.cad. 97004, Jud. Brăila**

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldachdb.ro

Posibilități de mobilare urbanistică-Etapa 2		data:	02.2022
		scara:	1:1000

funcție	nume	semnătura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	urb.Rucsandra Mihaela IVAN	
proiectat/ desenat:	stg.urb.Eduard GURĂMULTĂ	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(ta.nr)	revizia
	28/21	PUZ	U	0	MPL	U5.2	a