ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR

Nr. 99398 /16.06.2023

ANUNT

Primăria Municipiului Brăila, astăzi, 02.03.2023, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre privind aprobarea ***PLANULUI URBANISTIC ZONAL*** pentru obiectivul ***„Construire Service Auto și Împrejmuire Teren"***, la adresa din Municipiul Brăila, str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, inițiat de doamna ***Topciu Geta.***

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

Propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre supus procedurii de transparență decizională se pot depune în scris pe adresa de e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro până la data de 05.07.2023.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Aprobarea ***PLANULUI URBANISTIC ZONAL*** pentru obiectivul ***„ Construire Service Auto și Împrejmuire Teren"***, la adresa din Municipiul Brăila, str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, inițiat de doamna ***Topciu Geta.***".

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

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care se poate dezbate public proiectul de hotărâre, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de 26.06.2023.

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

PRIMAR,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Aprobarea ***PLANULUI URBANISTIC ZONAL*** pentru obiectivul ***„Construire Service Auto și Împrejmuire Teren"***, la adresa din Municipiul Brăila, str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, inițiat de doamna ***Topciu Geta.***

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La iniţiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al iniţiatorului, cererea doamnei Topciu Geta, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 6728/02.03.2023, 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*** pentru obiectivul ***„Construire Service Auto și Împrejmuire Teren"***, la adresa din Municipiul Brăila, str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, inițiat de doamna ***Topciu Geta,*** conform ***anexelor nr. 1*** și ***2***, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

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

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect 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

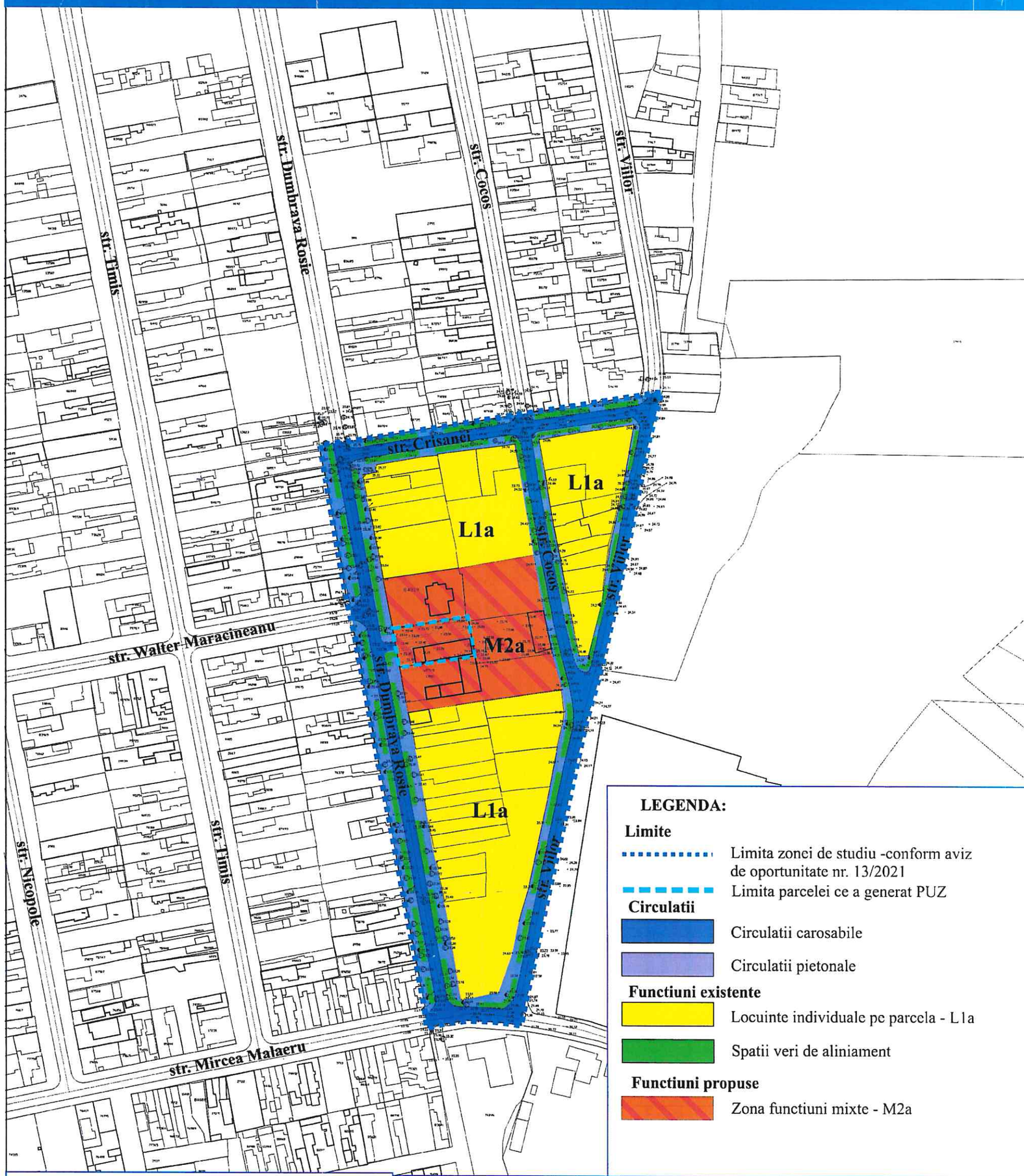
AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

F-PO-09-02.01.02/rev.0

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR.

P.U.Z. CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN



INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI PE PARCELA CE A GENERAT PUZ:

POT = 39,27% CUT = 0,39

Suprafata construita existenta pe parcela PUZ (propusa spre desfiintare): 322,55 mp

Suprafata desfasurata existenta pe parcela PUZ (propusa spre desfiintare): 322,55 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI PRIN PUZ:

POT min = 29,70% CUT min = 0,35

POT max = 50,00% CUT max = 0,85

Suprafata construita propusa pe parcela PUZ: 244,00 mp

Suprafata desfasurata propusa pe parcela PUZ: 288,00 mp

Suprafata totala teren ce a generat PUZ = 821,40 mp

Categoria de folosinta a terenurilor = curti-constructii

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUS PENTRU ZONA STUDIATA

Suprafata teren studiat = 35640,00 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale pe parcela – **L1a**	21853,00	61,32	16215,00	45,50
Zona functiuni mixte – **M2a**	0	0	5638,00	15,82
Spatiu verde de aliniament	6049,60	16,97	6049,60	16,97
Circulatii pietonale	1512,40	4,25	1485,40	4,16
Circulatii carosabile	6225,00	17,46	6252,00	17,55
TOTAL	**35640,00**	**100**	**35640,00**	**100**

S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.				Beneficiar: TOPCIU GETA	proiect nr.
Specificatie		semnatura	scara: 1:2000	Titlu proiect: CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN Mun. Braila, str. Dumbrava Rosie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1	faza: P.U.Z.
Sef proiect	Arh. Mihaela Pascu				
Proiectat	Arh. Camelia Oprea		data: FEBRUARIE 2022	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	plansa nr. U05
Desenat	Arh. Camelia Oprea				

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mihaela G. PASCU
arhitect

ANEXA NR. 2
LA HCLM NR.

PLAN URBANISTIC ZONAL

"CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN"

JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE,
NR. 32, 34, 34A, LOT 1/1

BENEFICIAR: TOPCIU GETA

PROIECTANT: S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.

- FEBRUARE 2022 -

OBIECTUL - **"CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN"**

AMPLASAMENT - **JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A, LOT 1/1**

BENEFICIAR - **TOPCIU GETA**

FAZA - **PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT: - **S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.**

SEF PROIECT: - **ARH. MIHAELA PASCU**

PROIECT NR: -

DATA: - **FEBRUARIE 2022**

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

U1	INCADRARE IN P.U.G. MUNICIPIUL BRAILA - APROBAT
U2	INCADRARE IN PUZ "CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI BRAILA"
U3	INCADRARE IN ZONA
U4	SITUATIA EXISTENTA
U5	REGLEMENTARI URBANISTICE
U6	REGLEMENTARI - RETELE EDILITARE
U7	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
U8	MOBILARE URBANISTICA

C. RIDICARE TOPOGRAFICA

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

CUPRINS:

1. INTRODUCERE
1.1. Date de recunoastere a documentatiei
1.2. Obiectul lucrarii
1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
2.1. Evolutia zonei
2.2. Potential de dezvoltare
2.3. Încadrarea in localitate
2.4. Elemente ale cadrului natural
2.5. Organizarea circulatiei
2.6. Ocuparea terenurilor
2.7. Echiparea edilitara
2.8. Probleme de mediu
2.9. Optiuni ale populatiei
2.10. Disfunctionalitati identificate in situatia existenta
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
3.2. Prevederi ale PUG aprobat
3.3. Valorificarea cadrului natural
3.4. Modernizarea circulatiei
3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
Alimentarea cu apa
Canalizarea
Alimentarea cu energie electrica
Telecomunicatii
Alimentarea cu gaze natural
Gospodarie comunala
3.7. Protectia mediului
3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	- "CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN"
Amplasament	- JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A, LOT 1/1
Beneficiar	- TOPCIU GETA
Faza de proiectare	- PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant	- S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.
Sef proiect	- ARH. MIHAELA PASCU

1.2. Obiectul lucrarii

Rolul Planului Urbanistic Zonal

Planul Urbanistic Zonal stabileste reglementari specifice pentru o anumita zona dintr-o localitate urbana sau rurala, compusa din mai multe parcele, acoperind, toate sau o mare parte din functiunile: locuire, institutii si servicii, unitati de productie si depozitare, cai de comunicatie, spatii plantate, pentru agrement si sport, destinatie speciala, gospodarie comunala, echipare edilitara.

Are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii sau completeaza prevederile acestuia.

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie in urmatoarele situatii:

- este prevazut intr-un act normativ specific (lege, ordonanta, hotarare);
- este prevazut in Planul Urbanistic General;
- este solicitat prin Certificatele de Urbanism, in cazul de fata, prin: nr. 1725/27.09.2021 pentru *„DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN";*
- pentru justificarea unor interventii urbanistice ce nu se inscriu in prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat;

Prevederile unui Plan Urbanistic Zonal aprobat vor fi preluate in viitoarele Planuri Urbanistice Generale ale unei localitati.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci este o faza premergatoare realizarii investitiei.

Solicitari ale temei program

Prezenta documentatie a avut ca baza de intocmire certificatul de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Braila, nr. 1725/27.09.2021 pentru *„DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN"*, situat in jud. Braila, mun. Braila, str. Dumbrava Rosie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1.

Terenul studiat pentru construire este in proprietatea doamnei Topciu Geta, categoria de folosinta „curti-constructii" si o suprafata de 821,40 mp, comform Extrasului de Carte Funciara de informare nr. 71636.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

Scopul documentatiei este acela de a dezvolta zona intr-un mod coerent, propunand functiuni mixte (locuinte, unitati depozitare, servicii etc).

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- reglementarea functionala a terenului;
- modul de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT);
- echiparea tehnico-edilitara corespunzatoare;
- accesibilitatea;
- amenajarea de parcari auto in incinta;
- amenajarea spatiilor verzi;

1.3. Surse documentare

La aceasta data este aprobata documentatia **PUG MUNICIPIUL BRAILA**, aprobat conform HCLM nr. 2/2001, prelungit cu HCLM nr. 607/2018.

Perimetrul ce face obiectul studiului se afla in intravilanul municipiului Braila, in zona de nord-est, in zona sitului arheologic "Brailita" (ZIR 5), conform documentatiei *PUZ „Centrul istoric al Municipiului Braila"*

Solutiile propuse pentru rezolvarea circulatiei tine seama de trama majora existenta si de functiunile zonei propuse de **ACTUALIZARE P.U.G. MUNICIPIUL BRAILA** – ETAPA IV, aprobat conform HCLM nr. 296/2014.

Alte informatii au fost preluate de la:

- PUG Municipiul Braila – 2014;
- Primaria Municipiului Braila;
- Studiu geotehnic;
- Metodologia privind conținutul cadru conținut al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul proiect 222/2001, elaborat de Urbanproiect Bucuresti;
- documente surse internet.

Pentru elaborarea lucrarii proiectantul a mai consultat: legislatia in vigoare, STAS-urile si normativele in vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Prin definirea terenului studiat ca zona cu functiunea predominanta de locuire, inserat intr-o zona prevazuta prin PUG ca zona rezidentiala si zona cu caracter central, se confirma tipul de functiune ce poate spori potentialul de dezvoltare al zonei.

2.2. Potential de dezvoltare

Amenajarea propunerii va crea o imagine favorabila a zonei, a bunastarii cetatenilor si a nivelului de trai. Investitia propusa reflecta cerintele si tendintele de dezvoltare a zonei.

Realizarea obiectivului va avea impact pozitiv, social si economic, asupra zonei si asupra comunitatii prin cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe.

2.3. Incadrarea in localitate

Zona studiata prin PUZ se situeaza in partea de nord-est a municipiului Braila, in apropierea drumului national DN22B, care traverseaza localitatea, pe directia nord-est si asigura legatura orasului cu municipiul Galati;

Zona propusa spre studiu, conform Avizului de oportunitate nr. 13/ 2021, este invecinata:

- La N: str. Crisanei;
- La V: str. Dumbrava Rosie;
- La S: str. Mircea Malaeru;
- La E: str. Viilor.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiata (Municipiul Braila) face parte din Baraganul de nord (Campia Brailei) ce are o altitudine de 35-40 m in vest si 29-25 m spre est. Aceasta este compusa din mai multe campuri ce prezinta un relief relativ uniform – campul Viziru (la est), campul Mircea Voda (la sud), campul Ianca (la vest) si campul Gemenele (la nord).

Campul Viziru –care include zona in studiu - este situat intre valea Ianca la vest si Dunarea la est. Este zona din cadrul campiei Brailei cu cele mai mici inaltimi 20-21 m in sud si 13-16 m la nord, este un camp neted, neafectat de procese de tasare evidente, compus din depozite cuaternare de natura eoliana (loessuri, prafuri nisipoase si loessoide) dispuse pe depozite aluvionare prafoase, argiloase si nisipuri.

Din punct de vedere climatic:

In conformitate cu STAS 1709/1-90 privind repartizarea tipurilor climatice, dupa indicele de umezeala Thortwaite, zona studiata face parte din ***tipul climatic I*** si apartine sectorului cu clima continentala.

Regimul climatic general se caracterizeaza prin veri foarte calde, cu precipitatii nu prea abundente, ce cad mai ales sub forma de averse si prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar si de frecvente perioade de incalzire.

Conform Normativului CR 1-1-3-2005, incadrarea zonei cercetate in arealul de calcul a valorii incarcarii date de zapada pe sol este de **2,5 KN/m2** . Aceasta valoare corespunde unui interval mediu de recurenta IMR de 50 ani, sau echivalent unei probabilitati de depasire intr-un an de 2% (sau probabilitati de nedepasire intr-un an de 98%).

Conform STAS 6054-77, adancimea maxima de inghet in care se incadreaza zona studiata este de **0,90 – 1,00 m.**

Din punct de vedere hidrogeologic:

In zona prezenta apei subterane (freatice) este semnalata la adancimea de forare de 2,70- 3,40 m. In conformitate cu datele forajelor executate si cu studiile efectuate in zona, se identifica doua strate purtatoare de apa:

- stratul acvifer freatic situat in nisipurile de la baza loessului;
- stratul acvifer de adancime medie , identificat in nisipurile si pietrisurile inferioare, seaparate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

Apele in aceasta zona au un caracter ascensional, stratul fiind afectat de ridicarea nivelului apei subterane, ce se manifesta mai pregnant in perioada precipitatiilor sezoniere.

Conditii seismice

Conform reglementarilor tehnice « Cod de proiectare seismica – partea **I**, prevederi de proiectare pentru cladiri « P100/1 – 2013 privind zonarea valorii de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta IMR=225 ani, are valoarea $\mathbf{a_g}$**= 0,30g**.

2.5. Organizarea circulatiei

Zona studiata este deservita de circulatii carosabile de categoria IV (1 banda pe sens), dupa cum urmeaza:

- Str. Dumbrava Rosie la vest;
- Str. Cocos si Viilor la est;
- Str. Crisanei la nord;
- Str. Mircea Malaeru la sud (E87) care face legatura cu DN22B.

Terenul pe care se propune investitia este amplasat la str. Dumbraca Rosie. Circulatia carosabila este modernizata si integrata coerent in fluxul stradal existent pentru functiunile prezente in zona studiata.

2.6. Ocuparea terenurilor

In prezent, pe teren se afla constructii in suprafata totala de 322,55 mp, compuse din:

- C4 – anexa - hala atelier: S = 163,55 mp;
- C5 – anexa - sopron: S = 77,80 mp;
- C6 – anexa - atelier: S = 81,20 mp.

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI PE PARCELA CE A GENERAT PUZ:
POT existent = 39,27% CUT existent = 0.39

Zona studiata, in suprafata de 35640,00 mp, iar zona functionala principala este cea de locuinte individuale pe parcela.

Tabel 1: BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU INTREAGA ZONA STUDIATA

Suprafata teren studiat = 35640,00 mp	**mp**	**%**
Locuinte individuale pe parcela – **LMu**	21853,00	61,32
Spatiu verde de aliniament	6049,60	16,97
Circulatii pietonale	1512,40	4,25
Circulatii carosabile	6225,00	17,46
TOTAL	**35640,00**	**100**

2.7. **Echiparea edilitara**

Pe terenul studiat exista retele edilitare precum:alimentare cu energie electrica LEA 20kv, alimentare cu apa, canalizare, telefonie si gaz metan de joasa presiune.

Racordarea la utilitatile existente se va face in baza proiectelor de specialitate, avizate si aprobate.

2.8. Probleme de mediu

a. *Relatia cadru natural – cadru construit:*

Zona propusa pentru investitii este situata departe de zonele protejate, adica la o raza de 4km fata de Siturile Natura 2000 – ROSCI0012 si ROSPA0040.

b. Riscurile naturale si antropice

Acest obiectiv constituie o interventie antropica fara impact major pentru pastrarea echilibrului ecologic in zona (a se vedea pct. 3.7 - *Protectia mediului*).

Interventiile propuse in cadrul zonei studiata, in vederea rezolvarii problemelor de circulatie (a se vedea pct. 3.4 – *Modernizarea circulatiei*) si de echipare edilitara (a se vedea pct. 3.6 – *Echiparea edilitara*) nu vor prezenta riscuri pentru zona.

c. Valori de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul studiat se afla in situl arheologic *Brailita*, conform PUZ „Centrul istoric al Municipului Braila".

2.9.Optiuni ale populatiei

Prin prezenta lucrare se analizeaza daca amplasamentul este judicios ocupat, sunt respectate vecinatatile si nu se produc factori nocivi in zona.

Investitia propusa poate reflecta cerintele si tendintele de dezvoltare ale zonei.

Realizarea investitiei poate avea impact pozitiv, social si economic, asupra zonei si asupra comunitatii prin cresterea veniturilor la bugetul local din impozite si taxe.

Documentatia PUZ a fost supusa procedurilor privind informarea publicului, tinand cont de cadrul legislativ in vigoare.

2.10. Disfuncționalitati identificate in situatia existenta

Disfunctionalitatile din zona sunt determinate de:

- Functiuni complementare zonei de locuire insuficiente;
- spatiu verde public neamenajat si neingrijit.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea Topografica: In scopul realizarii investitiei pe terenul studiat a fost realizata ridicarea topografica. Aceasta a ajutat la determinarea corecta a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, pozitionarea fata de parcelele vecine, pozitionarea fata de drumuri.

Suportul grafic pentru partea desenata a prezentului PUZ are la baza ridicarea topografica realizata.

Studiu geotehnic:

Concluzii si recomandari:

Terenul de fundare din amplasamentul studiat cuprinde un strat de sol vegetal, urmat de orizont loessoid macroporic, uscat, sensibil la umezire, de consistenta tare (plastic consistent), intalnit pana la adancimea de investigare de 8m.

Orizontul loessoid prezinta porozitate ridicata, compresibilitate mare sau foarte mare, atat in stare naturala, cat si in stare inundata, valori reduse pentru parametrii rezistentei la forfecare.

Aceste caracteristici incadreaza terenul in categoria terenurilor de fundare dificile, cu compresibilitate ridicata.

Pachetul loessoid intalnit pana la adancimea de 8m se incadreaza in categoria pamanturilor sensibile la umezire, grupa "B", care se taseaza suplimentar la umezire, sub actiunea incarcarilor transmise de fundatiile constructiilor, dar si in mod semnificativ, sub propria greutate, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

In conformitate cu "Normativul privind documentatiile geotehnice pentru constructii", indicativ NP 074-2014, obiectivele studiate se incadreaza in categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Stratul superficial de pamant vegetal si umpluturi cu continut ridicat de materii organice, constituie un orizont impropriu pentru fundarea constructiei preconizate.

Se recomanda fundarea directa a constructiei pe stratul de loess galben, la adancimea de min 1,5m de la cota terenului sistematizat, luandu-se in calcul o presiune efectiva redusa, pentru diminuarea tasarilor absolute si diferentiate a structurii de rezistenta si de prevenire a inundarii terenului de fundare cu ape accidentale, conform prescriptiilor normativului NP 125-2010.

Se va realiza o structura de rezistenta cat mai rigida pentru preluarea eventualelor tasari diferentiate.

Se vor evita pierderile de apa din instalatii pentru a se indeparta pericolul aparitiei unor tasari diferentiate importante.

3.2. Prevederi ale PUG aprobat

Teritoriul studiat prin documentatia este situat:

A. CONFORM PUG MUNICIPIUL BRAILA:

- in UTR nr. 38;
- zona functionala principala: L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2
- subzona: LMu - Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban

- Functiuni complementare admise:
  - Institutii si servicii publice;
  - Spatii verzi amenajate;
  - Accese pietonale (carosabile, parcaje)
- Utilizari admise:
  - Locuinte individuale, cuplate sau insiruite, maxim P+2E;
  - Completari, modernizari, refaceri si extinderi in toate subzonele, inaltime maxima P+2;
  - Constructii necesare functiunilor complementare locuintelor: afectarea unor spatii la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor.
- Utilizari interzise:
  - Se interzice demolarea constructiior declarate monumente istorice;
  - Se interzice amplasarea de locuinte pe terenurile afectate de inundatii;
  - Se interzice constructia de locuinte si functiuni complementare in zona culoarelor tehnice.

- POT min = 45%; max = 50%;
- CUT min = 0,65; max = 0,70;
- H max = P + 2E.

B. CONFORM PUZ„Centrul istoric al Municipiului Braila":

- ZIR 5: SITUL ARHEOLOGIC BRAILITA
- Utilizari admise: conform preveri PUG Municipiul Braila si a Regulamentului Local de Urbanism aferent;
- Utilizari interzise: conform preveri PUG Municipiul Braila si a Regulamentului Local de Urbanism aferent;
- INDICATORI URBANISTICI:
  - POT: conform preveri PUG Municipiul Braila si a Regulamentului Local de Urbanism aferent (min = 45%; max = 50%);
  - CUT: conform preveri PUG Municipiul Brăila şi a Regulamentului Local de Urbanism aferent (min = 0,65; max = 0,70)

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul ce a generat PUZ se propune generarea unei zone mixte.

Spatiile verzi amenajate sunt dupa cum urmeaza:

- propuse in incinta investitiei, in procent de 36,00% din suprafata parcelei studiata;

- de aliniament, de-a lungul drumurilor, in procent de 16,97% din suprafata zonei studiata;

Pe langa componenta peisagistica a realizarii spatiilor verzi impuse prin RLU, daca avizele de mediu vor considera necesar, se pot planta arbori sau arbusti compensatorii.

3.4. Modernizarea circulatiei

Constructia propusa va avea un acces carosabil de 4,00m si unul pietonal de 1,00m din str. Dumbrava Rosie, aflata in partea de vest a parcelei.

In incinta au fost amenajate 5 locuri de parcare.

3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata, conform Avizului de oportunitate nr. 13/2021 are urmatoarele zone functionale:

- **ZONA REZIDENTIALA – L**

  Subzona L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2E) in tesut urban constituit/ parcelar ordonat

  POTmax = 50% CUTmax = 0,85

- **ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE – M2**

  Subzona M2a – functiuni mixte – predominant servicii si comert cu accesibilitate medie si buna, pe parcelar cu posibilitati de re-parcelare.

  POTmax = 50% CUTmax = 0,85

Se propune desfiintarea constructiilor existente - C4, C5, C6 si construirea unei cladiri cu destinatia service auto.

Constructia (8,00m x 30,40m) va fi alcatuita din structura metalica (stalpi, grinzi si contravantuiri), cu pereti exteriori din panouri de invelitoare tip sandwich termoizolante.

Pardoseala interioara va fi din beton si gresie.

Tamplaria va fi din PVC, cu geamuri termoizolante.

Acoperisul se propune in doua ape, din panouri termoizolante, pe structura metalica.

Parterul constructiei (Sc = 244,00mp) va fi amenajat corespunzator pentru un service auto si alte spatii anexe necesare bunei functionari.

Etajul partial (Sc = 44,00mp) va fi amenajat cu 2 birouri si un grup sanitar pentru clienti si personal.

Suprafata construita = 244,00mp;

Suprafata desfasurata = 288,00mp.

POT propus = 29,70% CUT propus = 0.35

Terenul va fi imprejmuit pe toate cele 4 laturi si se va amenaja o platforma betonata carosabila in incinta.

Noua constructie va fi amplasata fata de parcelele vecine astfel:

- Nord = 12,00 m;
- Sud = 0,60 m;
- Est = 1,00 m;
- Vest (str. Dumbrava Rosie) = 8,35 m.

Tabel 2: <u>BILANT TERITORIAL EXISTENT/ PROPUS</u> PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ:

Suprafata parcela ce a generat PUZ= 821,40 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp		%	
Suprafata construita	322,55	39,27	244,00	29,70
Suprafata desfasurata	322,55	-	288,00	-
Suprafata spatii verzi amenajate in incinta	0	0	296,00	36,00
Suprafata zona pietonala/ trotuar propus in incinta	0	0	57,40	7,00
Suprafata circulatii carosabile amenajate in incinta	498,85	60,73	224,00	27,30
TOTAL	**821,40**	**100**	**821,40**	**100**

Tabel 3: BILANT TERITORIAL EXISTENT/ PROPUS PENTRU INTREAGA ZONA STUDIATA:

Suprafata teren studiat = 35640,00 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale pe parcela – **L1a**	21853,00	61,32	16215,00	45,50
Zona functiuni mixte – **M2a**	0	0	5638,00	15,82
Spatiu verde de aliniament	6049,60	16,97	6049,60	16,97
Circulatii pietonale	1512,40	4,25	1485,40	4,16
Circulatii carosabile	6225,00	17,46	6252,00	17,55
TOTAL	**35640,00**	**100**	**35640,00**	**100**

3.6. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului ce se va realiza pe amplasamentul studiat se va face prin extinderea retelei de distributie din strada Dumbrava Rosie.

Canalizarea

Pentru realizarea retelei de canalizare se propune extinderea retelei existente de distributie din strada Dumbrava Rosie.

Apele meteorice se vor colecta in bazine de retentie, de unde, o parte se vor infitra in sol iar o alta parte vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrica

Pentru realizarea retelei de energie electrica se propune extinderea retelei existente din strada Dumbrava Rosie (LEA 20kv).

Telecomunicatii

Se va realiza extinderea retelei telefonice si de cablu tv-internet pe aleea carosabila, asigurandu-se si sistemul de anuntare si alarmare impotriva incendiilor.

Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea liniei de repartitie existenta spre noua constructie.

Gospodarie comunala

Deseurile menajere din cadrul gospodariilor sau a celorlalte functiuni din zona se vor sorta si depozita in europubele acoperite de unde vor fi ridicate si transportate de societati cu care primaria incheie contract, la statia de transfer stabilita.

Toate retelele edilitare se vor amplasa subteran in canivouri, conform normelor tehnice in vigoare.

Extinderea retelelor edilitare se va face de catre investitor, pe cheltuiala acestuia.

3.7. Protectia mediului

Din punct de vedere al functiunii si al activitatilor ce se desfasoara in zona studiata nu rezulta elemente care sa modifice major factorii de mediu:

a. Poluarea solului: nu se produc contaminari prin scurgeri accidentale; deseurile nu sunt de natura radioactiva sau de natura organica;
b. Poluarea apei freactice: nu se produc contaminari deoarece nu exista circulatie libera a apei uzata;
c. Poluarea aerului: noxele produse sunt incadrate in normele admise de legislatia in vigoare.

Toate aceste prevederi se vor realiza prin grija beneficiarilor si a proiectantului obiectivului de investitii si vor fi incluse in documentatiile tehnice de executie a investitiilor.

La terminarea lucrarilor prevazute de proiect, executantul lucrarilor va avea in vedere curatarea si amenajarea terenului pentru aducerea amplasamentului la o stare corespunzatoare precum si receptia finala a lucrarilor desfasurate.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona studiata s-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenului:
- terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice;
- domeniul public de interes local – drumurile;

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

De asemenea s-au respectat prevederile ACTUALIZARE PUG mun. Braila 2014, PUG mun. Braila 2000, Codul Civil, RLU, OMS 536/97, HG 525/96 si legislatia in vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare şi conformare a constructiilor pe zona studiata si se va integra în Planul Urbanistic General al mun. Braila.

Conform legislatiei in vigoare, avizarea se face de catre organismele teritoriale interesate si se aproba de Consiliul Local al mun. Braila, devenind prin aprobarea sa, act al administratiei publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabileste odata cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentatii, in faza PUZ, presupune elaborarea in continuare de documentatii pentru obtinerea autorizatiei de construire si de executie.

Intocmit,

arh. Camelia OPREA

Verificat,

arh. Mihaela PASCU

CONSTRUIRE SERVICE AUTO
SI IMPREJMUIRE TEREN
JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE,
NR. 32, 34, 34A, LOT 1/1

A. PIESE SCRISE

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS:

I. DISPOZITII GENERALE
I.1. Rolul RLU
I.2. Baza legala a elaborarii
I.3. Domeniul de aplicare
II. ZONIFICARE FUNCTIONALA
III.1. Unitati si subunitati functionale
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.
L – ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE
L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) situate in tesut urban constituit/ parcelar ordonat
M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE
M2a – functiuni mixte – predominant servicii si comert cu accesibilitate medie si buna, pe parcelar cu posibilitati de re-parcelare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) stabileste ansamblul de reglementari, la nivelul zonei studiate, de ocupare a terenurilor si de amplasare si dimensionare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora, precum si a plantatiilor, in vederea asigurarii conditiilor de dezvoltare durabila.

Are menirea de a conduce la dezvoltarea complexa, strategica a zonei, in acord cu potentialul acesteia si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.

Planul urbanistic aferent zonei cuprinse in Municipiul Braila, strada Dumbrava Rosie si Regulamentul local de urbanism (RLU) detaliaza si particularizeaza prevederile regulamentului general de urbanism in raport cu situatiile specifice din teren si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor si realizarea investitiilor.

Prescriptiile (permisiuni si restrictii) cuprinse in RLU, sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizata a proiectelor, in decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odata aprobat, impreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administraţiei publice locale.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai respectand prevederile Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Autoritatile publice locale aplica sistematic si permanent dispozitiile Regulamentului Local de Urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat, pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata, durabila a zonei si pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunitatii locale.

I.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL – "*CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN*" stau:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat pana la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM-007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000";
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare;
- Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011 si Legea nr. 74/2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotararea Guvernului nr. 162/ 2002 privind depozitarea deseurilor;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane;
- Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 146/2013 pentru modificarea si completarea Legii nr. 153/2011 privind masuri de crestere a calitatii arhitectural ambientale a cladirilor;
- H.G.R. nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si conţinutul hartilor de risc natural la alunecari de teren si inundatii;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului in elaborarea si revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara;
- H.C.L nr. 238/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si de amenajare a teritoriului;

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza temei de proiectare, la solicitarea doamnei Topciu Geta. A fost emis CU nr. 1725/27.09.2021.

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica in procesul de elaborare, avizare si aprobare a Planului Urbanistic Zonal – *"CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN"*, in procedura de emitere a certificatului de urbanism si in activitatile de proiectare, autorizare si realizare a constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, din zona studiata prin PUZ, potrivit legislatiei in vigoare.

La emiterea autorizatiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor. De asemenea, se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii populatiei, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor PUZ-ului in acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementari privind regimul juridic, economic si tehnic al imobilelor.

Prin planul urbanistic zonal (PUZ) se stabilesc reglementari noi cu privire la: regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

Trebuie mentionat ca privind reglementarile pentru zona studiata, acestea se vor armoniza cu reglementarile propuse prin Actualizare P.U.G. Mun. Braila – Etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare.

Intreaga suprafata reglementata prin PUZ are o suprafata totala de aproximativ 35640,00mp si se afla in intravilanul Municipiului Braila.

R.L.U. aferent acestui proiect stabileste reglementari specifice pentru fiecare subzona functionala din teritoriul P.U.Z., astfel:

L – ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE

L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) situate in tesut urban constituit/ parcelar ordonat

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

M2a – functiuni mixte – predominant servicii si comert cu accesibilitate medie si buna, pe parcelar cu posibilitati de re-parcelare

Terenurile cuprinse in teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din:

Proprietate publica

- Domeniul public al Municipiului Braila (de interes local).

Proprietate privata

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Nu este cazul.

II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Conform Planului Urbanistic General al mun. Braila, dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, in urmatoarele situatii:

a. existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate;

b. prezenta unor vestigii arheologice;

c. existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului;

d. existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;

e. existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren.

Toate categoriile de constructii pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii.

II.2.1. Expunerea la riscuri naturale

Riscul natural reprezinta posibilitatea de producere a unor elemente ale mediului inconjurator, daunatoare omului si cauzate in general de forte exterioare lui.

Riscurile naturale considerate in prezentul regulament sunt cele de natura hidrologica, hidrogeologica, geologica şi geofizica. In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: instabilitate taluzuri (tasari, alunecari de teren, ravene), zone cu risc de inundabilitate si risc potential de inundabilitate.

Prin **hazarde naturale** se inteleg: fenomene meteorologice periculoase (furtuni, inundatii, tornade, seceta, inghet), incendii de padure, avalanse, fenomene distructive de origine geologica (alunecari de teren, cutremure de pamant) delimitate prin harti de hazard si risc, in conformitate cu legislatia in vigoare, si/sau prevazute in cadrul documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism.

Planificarea dezvoltarii va tine cont de delimitarea zonelor vulnerabile la hazardele naturale si va avea in vedere masuri pentru reducerea riscului asociat acestora, sau in cazuri exceptionale, pentru mentinerea riscului in limitele existente.

Utilizari admise

Constructii si amenajari de orice fel, ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrari hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, statii hidrometeorologice, seismice si sisteme de avertizare si prevenire a fenomenelor naturale periculoase, sisteme de irigatii şi desecari, lucrari de combatere a eroziunii de adancime, etc).

Utilizari admise cu conditii

Orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/ 1995 si a normelor si prescriptiilor tehnice specifice, referitoare la rezistenta si stabilitatea constructiilor, siguranta in exploatare si igiena si sanatatea oamenilor, in zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenuri expuse la umezire, macroporice, in zonele de frig, cu panza freatica agresiva.

Se admit de asemenea constructii pe terenurile afectate de riscuri naturale, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (desecari, consolidari ale terenului etc.), aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau alte organisme interesate, dupa caz.

Pentru orice constructie amplasata pe o parcela aflata partial sau integral in zonele cu risc mare de inundabilitate (cf. Agentiei Nationale Apele Romane), eliberarea autorizatiei de construire este conditionata de obtinerea avizului emis de Agentia Nationala Apele Romane si de o declaratie pe propria raspundere a proprietarului privind asumarea riscului in caz de inundatie.

Utilizari interzise

Este strict interzisa autorizarea executarii constructiilor sau a lucrarilor de amenajare pentru adancimi ale apei mai mari de 1,5 metri sau, unde indicatorul adancime x viteza apei este mai mare de 2 m2/s, cu exceptia podurilor, a constructiilor hidrotehnice sau a conductelor si cablurilor subacvatice.

II.2.2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Functiunile urbane reprezinta activitati umane specifice care se desfasoara intr-o localitate, intr-o anumita perioada de timp, localizate teritorial si definite de indicatori spatiali si indicatori de functionare.

Tesutul urban reprezinta structura unei zone, teritoriu sau localitate constituita in timp, cu particularitati ce tin de functiunea specifica dominanta, traditia culturala, conditiile de mediu, si care e definita de configuratia parcelelor si a tramei stradale, distributia spatiilor publice si a spatiilor private, volumetrie si modalitati de ocupare a parcelelor de constructii, etc.

Utilizari admise

Se admite autorizarea directa pentru constructiile care respecta conditiile de amplasare in functie de destinatia acestora in cadrul localitatilor, asa cum sunt prevazute in anexa nr. 1 la Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 (actualizat pana la data de 30 decembrie 2014).

Utilizari admise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, conform prezentului regulament de urbanism;

In cazul juxtapunerii unor functiuni partial compatibile/incompatibile se va prevedea o zona de protectie; marimea zonei de protectie depinde de reglementari tehnice specifice.

Utilizari interzise

Pentru parcelele pe care exista, la momentul aprobarii prezentului regulament, utilizari care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise constructii sau amenajari care au ca rezultat cresterea suprafetei utile destinate acestor utilizari.

II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

II.3.1. Retrageri minime obligatorii

In zonele libere de constructii sau partial construite, stabilirea regimului de aliniere se face, de regula, pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii (PUZ, PUD).

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe. Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de alinierile impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia.

Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate la aliniament sau retrase de la aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.

In relatie cu limitele laterale ale parcelei, constructiile pot fi amplasate:

- in regim inchis (insiruite, in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei);
- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati).

Prevederile se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei.

Retragerile impuse fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza, in principal, pe prevederile Codului Civil (servitutea de vedere), pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor si pe cele cuprinse in RLU al unei documentatii de urbanism (PUZ sau PUD). Retragerile impuse au un caracter minimal si vor fi completate de normele locale, dupa caz, pentru realizarea urmatoarelor cerinte de asigurare a confortului urban:

- asigurarea respectarii normelor de insorire si iluminat natural;
- respectarea conditiilor de vizibilitate (perceptia unei portiuni din bolta cereasca din interiorul incaperilor de locuit), in acord cu realizarea intimitatii de locuire pentru constructiile invecinate;
- respectarea conditiilor generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formatiilor mobile de pompieri, dupa caz;
- asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor in cazul cand parcela se invecineaza cu surse de poluare (constructii industriale, amenajari comerciale etc.);
- necesitati de conservare a specificului tesutului urban, avand o anumita tipologie de amplasare a constructiilor, in regim izolat, cuplat, insiruite sau in sistemul curtilor inchise sau deschise;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor, in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban.

Utilizari admise

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, stabilite prin RLU sau în situatii locale speciale, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite prin documentatiile de urbanism legal aprobate, pe baza avizului autoritatilor publice responsabile cu situatiile de urgenta.

In situatia existentei unui calcan, autorizarea executarii constructiilor este permisa daca se realizeaza lipirea la acesta.

Utilizari admise cu conditii

Distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri militari, recomandandu-se - daca cerintele de interventie sau conditiile locale nu impun altfel - sa se asigure:

• accesul usor al mijloacelor si fortelor de interventie, la cel putin o fatada vitrata (doua pentru cladiri inalte, foarte inalte sau cu sali aglomerate), precum si accesul autospecialelor de interventie la intrarile existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni inalti, parcaje auto etc.);

• posibilitatile de acces al mijloacelor de interventie, atunci cand este necesar si la a doua fatada, prin amenajari cu latimea de 2 m; in cazurile cand acest lucru nu este posibil, se asigura trecerea fortelor (personalului) de interventie prin treceri pietonale cu latimea minima de 1,5 m.

Accesele si pasajele carosabile trebuie pastrate libere in permanenta fara sa fie obstructionate de amplasarea de semnalizari, imprejmuiri, mobilier urban etc.;

Nu se asigura acces pentru autospecialele de interventie in situatia in care parcela se afla la diferente de nivel fata de drumul public mai mari de 0,50 metri.

II.3.2. Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face, in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte:

- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire (retrageri si orientare pentru lacase de cult, terenuri de sport, constructii pentru invatamant si sanatate).

Insorirea constructiilor se analizeaza printr-un studiu specific, care determina pe baza calculelor astronomice partile umbrite si insorite ale constructiilor, perioada de insorire de-a lungul zilei in diverse anotimpuri, precum si umbrele purtate ale constructiilor noi asupra imobilelor invecinate.

Iluminatul natural este asigurat de lumina difuza ce provine de la bolta cereasca (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea cladirii fata de punctele cardinale), precum si de radiatiile solare directe.

Confortul psihologic se realizeaza prin vizibilitatea unei parti a boltii ceresti, neafectata de obstacole, ale caror efecte de obturare a vizibilitatii pot fi determinate prin calcule geometrice.

In Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei apar urmatoarele reglementari:

• Igiena si confortul urban se realizeaza atat prin respectarea normelor de insorire si iluminat natural (prin orientarea corecta a constructiilor conform cerintelor functionale), cat si prin amplasarea constructiilor unele in raport cu altele astfel incat sa nu se umbreasca reciproc si sa nu impiedice vizibilitatea boltii ceresti din interiorul incaperilor;

• Prin prevederile regulamentelui local de urbanism se urmareste respectarea normelor de igiena prin rezolvarea problemelor legate de insorire, iluminat natural, vizibilitate si ventilatie;

• Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;

• Asigurarea duratei de insorire, dependenta de solutiile urbanistice se face prin orientarea, distantarea si dimensionarea constructiilor;

• Reducerea vizibilitatii cerului din interiorul incaperilor (si implicit posibilitatile de insorire ale acestora), se poate compensa, atunci cand functiunea constructiei o cere, prin marirea dimensiunilor ferestrelor la etajele inferioare.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul general de Urbanism din 27 iunie 1996, actualizat pana la data de 30 decembrie 2014.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii (auto, pietonale), a parcarilor

II.4.1. Accese carosabile

Accesul la drumurile publice reprezinta accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcela.

Accesul direct reprezinta posibilitatea de intrare-iesire fara afectarea altor functiuni sau proprietati.

Servitutea de trecere reprezinta o dispozitie juridica reglementata de Codul civil, conform careia proprietarul al carui teren este infundat (fara nici o iesire la drumul public), poate cere sa i se permita trecerea pe proprietatea vecinului, in scopul exploatarii fondului sau, cu obligaţia de a-l despagubi proportional cu pagubele produse. Servitutea de trecere catre drumul public poate fi constituita atat pe terenurile proprietate privata, cat si pe terenurile apartinand domeniului public, in localitati urbane sau rurale si se inregistreaza in evidentele cadastrale.

Drumul public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerintelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administratiei publice.

Strazile sunt drumurile publice din interiorul localitatilor indiferent de denumire (strada, cale, sosea, alee, fundatura).

Categoria strazii se stabileste in functie de rolul si de caracteristicile functionale sau tehnice, pe baza studiilor de circulatie. Definirea si stabilirea elementelor caracteristice fiecarei categorii de strazi se face in conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la reteaua de circulatie si transport reprezinta o conditie majora de configurare, amplasare si autorizare a constructiilor.

Utilizari admise

Constructiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranta si fluenta a traficului, in conditiile avizului administratorului drumului.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia acestora se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 500 mp si inchise pe toate laturile de constructie, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente ori la o diferenta de nivel mai mica de 0,50 m fata de aceste circulatii, se prevad obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m latime si 4.20 m inaltime;

Pentru curtile interioare mentionate, situate la diferente mai mari de 0,50 m (fara acces carosabil) se asigura numai acces pentru personalul de interventie (treceri pietonale), cu latime de min. 1,50 m si inaltime de 1,90 m.

Utilizari admise cu conditii

In mod exceptional, constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiior, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acestor accese se determina conform anexei 4 din RGU actualizat 2014;

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

II.4.2. Accese pietonale și piste de biciclete

Prin accese pietonale, in sensul prezentului RLU, se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistem prioritar, de flux, cu prevederea amenajarilor necesare deplinei sigurante a deplasarii, indeosebi in relatie cu circulatia vehiculelor de orice categorie. Constructiile si amenajarile la care se asigura accese pietonale, precum si constructiile de accese pietonale reprezinta lucrari independente, amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si de siguranta.

In sensul prezentului RLU, pistele de biciclete pot fi:

• portiuni ale cailor de circulatie carosabile sau pietonale, trasate si marcate in scopul parcurgerii cu bicicleta, avand un traseu care urmareste traseul circulatiilor carosabile- latime 1,10 m;

• piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulatiilor carosabile- latime 1,10 m.

Utilizari admise

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare precum si a celor care folosesc mijloace de transport nemotorizat.

Utilizari admise cu conditii

Accesele pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere) se realizeaza cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Utilizari interzise

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale. Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzator functiilor si caracterului urbanistic al zonei.

II.5. *Asigurarea echiparii edilitare*

Echiparea edilitara este definita ca ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari, care asigura in teritoriul localitatilor functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor, indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatilor cu programele de dezvoltare a echiparii edilitare, conditionate de posibilitatile financiare de executare a acestora. La elaborarea documentatiilor de urbanism de tip PUZ sau PUD se va tine seama de conditiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, marirea capacitatii sau inlocuirea retelelor de apa-canal.

Utilizari admise

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Utilizari admise cu conditii

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati;

In cazul unor investitii (parcelari, ansambluri de locuinte, constructii de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena dupa sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitara, pe care autoritatea publica locala sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrarile nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finantare, autorizarea executarii constructiei nu se va face decat dupa asigurarea surselor de finantare necesare.

Pana la realizarea retelelor publice de apa-canal, in baza avizului de la Agentia de Mediu si Agentiei Nationale Apele Romane se poate accepta o solutie individuala de alimentare cu apa si/sau canalizare; dupa extinderea retelelor nu se va mai permite autorizarea de constructii fara racordare la retelele mentionate.

Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reteaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela; de asemenea, se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural; pentru realizarea pavajelor in zonele cu trafic rutier si redus, in zonele de parcare pentru autoturisme precum si pentru alei pietonale si trotuare se vor prefera solutiile de pavaje permeabile.

Se recomanda utilizarea energiei verzi: panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermala in completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice si termice.

Utilizari interzise

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri pentru echiparea edilitara este interzisa.

II.6. *Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.*

II.6.1. Parcelarea

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului RLU, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

• front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;

• suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate (in general, se recomanda 250 mp);

• adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei; pentru lotizarile noi, se recomanda sa nu se depaseasca raportul de 1/3.

Este obligatorie elaborarea P.U.Z. in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unei parcele in mai mult de 3 subparcele, conf. L 190/2013 de aprobare a O.U.G. 7/2011 pentru modificarea si completarea L350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conf. L. nr. 350/2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil. Sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.Z..

Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de construibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip P.U.D.

Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire. Densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicatorilor urbanistici POT şi CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001.

<u>Conditii generale de construibilitate a parcelelor</u>

Parcelele sunt considerate direct construibile daca respecta cumulativ urmatoarele conditii minimale:

- acces carosabil la drum public sau privat;

- asigurarea accesului la energia electrica, la reteaua de distributie apa potabila, la reţeaua de canalizare apa uzata menajera si pluviala si evacuarea deseurilor menajere;
- un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum, si cu prevederile documentatiei de urbanism), este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatia sa.

Nu este considerata operatie de parcelare operatiunea de dezmembrare in doua parcele construibile cu respectarea conditiilor generale de construibilitate a parcelelor. Accesul la una dintre cele doua parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate in conditiile Codului civil care asigura accesul carosabil.

Parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare si prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate.
Pentru realizarea unor parcelari necesare amplasarii si/sau unor constructii cu alte destinatii decat locuinta (comert, depozitare, activitati de productie mica, servicii, birouri etc.) se recomanda intocmirea unor documentatii de urbanism, avand in vedere complexitatea functionala a acestor constructii.

In zonele cu parcelari existente, executate in timp cu respectarea altor prevederi privind suprafetele si dimensiunile minime ale parcelelor (dimensiuni inferioare celor prevazute de prezentul RLU), si in situatia in care apar cazuri specifice privind forma si dimensiunile parcelelor existente, autorizarea executarii constructiilor noi se va putea face cu respectarea unor documentatii de tip PUD intocmite pentru cazurile punctuale, precum si a normelor de igiena si de protectie impotriva incendiilor.

Pentru suprafetele parcelate **incluse in planuri urbanistice locale (PUZ, PUD)** aprobate de consiliile locale anterior aparitiei prezentului regulament local de urbanism, pot fi acordate autorizatii de construire cu conditia respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism respective.

Operatiunile de reparcelare sunt premise doar in contextul unei actiuni participative a tuturor co-proprietarilor si a minicipalitatii locale, si doar in baza unui PUZ intocmit conform legislatiei in vigoare, cu aviz de oportunitate.

II.6.2. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor privind zonele functionale din cadrul prezentului RLU. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

In sensul prezentului RLU, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

II.6.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Aspectul exterior ai constructiilor, cu toate elementele sale definitorii, apartine spatiului public.

Examinarea caracteristicilor proiectului, in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere urmatoarele:
- conformarea constructiei;
- materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare;

- culorile ansamblului si ale detaliilor;
- conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor si al anexelor vizibile dinspre spatiul public va fi corelat cu cel al cladirii (cladirilor) principale situate pe parcela.

Se interzic interventiile asupra cladirilor de natura sa distruga unitatea constructiei (de genul inlocuirii partiale a acoperisului, vopsitorii partiale, etc.) justificate de apartenenta la proprietari diferiti.

In vederea pastrarii si ameliorarii imaginii urbane in zona studiata:

• se interzice amplasarea spre strada a anexelor gospodaresti si a garajelor, cu exceptia cabinelor de poarta integrate in imprejmuire sau in constructie provizorie;
• se interzice amplasarea spre strada a depozitelor;
• se interzice amplasarea constructiilor cu fatada posterioara spre strada;
• se interzic calcane orientate spre strada;
• se interzice amplasarea structurilor de vanzare de dimensiuni medii/mari (Scom>400mp) cu fatade oarbe spre strada;
• se recomanda aprobarea unui standard local pentru adaposturi de transport public, chioscuri, tonete, corpuri de iluminat, mobilier stradal;
• se interzice dispunerea antenelor satelit, unitatior exterioare ale sistemelor de climatizare, a cosurilor metalice de evacuare si a altor elemente ale instalatiilor care nu fac parte din arhitectura initiala a constructiilor pe fatadele orientate spre circulatiile publice ale cladirilor din zona de protectie a monumentelor si zona de locuit.

Se interzice amplasarea constructiilor provizorii pe domeniul public. Exceptie de la aceasta prevedere fac:

• ansamblurile de constructii provizorii modulate, cu amplasare reglementata, corespunzand standardului local;
• chioscuri de ziare si flori;
• adaposturi pentru statii de transport public;
• construcții provizorii tip cort, rulota mobila, standuri mobile, chioscuri mobile, cu ocazia unor evenimente.

II.6.4. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform fiecarei subzone functionale in parte, din prezentul RLU. Numarul de masini aferente constructiilor asa cum este in cadrul RLU, este minimal.

Autorizarea constructiilor cu functiune publica, comerciala sau de birouri se emite cu conditia asigurarii si spatiilor de parcare pentru biciclete.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

II.7.1. Amplasarea de spatii verzi

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform prezentului RLU. Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona functionala.

Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica.

In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora. Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatei acestora.

Se recomanda ca plantarea spatiilor verzi sa se faca in proportie de minim 70% cu specii locale, adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei antropofile specifice; in baza Conventiei privind Diversitatea biologica ratificata prin Legea 58/1994 la plantarea spatiilor verzi se vor exclude speciile considerate invazive; exceptii de la aceasta regula se admit numai in baza unui aviz de specialitate, potrivil legislatiei in vigoare.

Vegetatia inalta, matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata zonei studiate, conform conditiilor prevazute la nivelul zonelor si subzonelor functionale precum si a unitatilor teritoriale de referinta.

La realizarea strazilor noi, precum si la reabilitarea strazilor pe care nu exista plantatii, daca prospectul permite amplasarea de spatii verzi de aliniament, se vor planta arbori, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- pozitiile, sistemul de plantare si esenta arborilor vor fi stabilite prin documentatiile tehnice;
- arborii vor avea inaltimea minima de 2,50 m;
- arborii vor avea circumferinta minima a trunchiului de 14,00 cm (masurata la un metru deasupra solului);
- distanta minima intre axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 1,50 m.

Procente minime de spatii verzi pe functiuni obligatoriu de asigurat in incinte pe raza zonei studiate:

-constructii comerciale (nu depozite comerciale) si alimentație publica, servicii: minim 25% din suprafata totala a terenului- spatii verzi cu rol decorativ si de agrement;
- constructii de locuinte: pentru toate tipurile de locuinte spatiile verzi (gradina de fatada, gradina de legume, etc.) vor reprezenta minim 20% din suprafata incintei;
- pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare vor fi luate in considerare cele care prevad o suprafata mai mare de spatii verzi.

Prezentele norme generale sunt completate de prevederile specifice la nivelul subzonelor functionale; in cazul in care in cadrul subzonelor functionale sunt specificate procente mai mari de spatii verzi se aplica prevederile specifice.

II.7.2. Imprejmuiri

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate.

Imprejmuirile la aliniament intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, prevederile privind amplasarea si conformarea lor putand fi stabilite prin regulamente ale administratiei publice locale. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt **de interes public,** datorita calitatii de participante la crearea peisajului urban sau rural, alaturi de constructiile pe care le protejeaza, sau a caror parcela o delimiteaza.

Imprejmuirile amplasate pe limitele laterale si posterioara, ale parcelei sunt realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei proprietatii private pentru evitarea intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate, sunt reglementate de prevederile Codului civil. Acestea se refera la zidurile despartitoare dintre constructiile cuplate sau insiruite, precum si la conditiile in care se realizeaza imprejmuirile gradinilor.

Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba in cazul santierelor de constructii, al santierelor arheologice etc.

Se recomanda ca imprejmuirile cu caracter temporar sa fie realizate din materiale suficient de rezistente si de bine ancorate, prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale si sa fie vopsite in culori distincte de ale mediului ambiant.

Configuratia imprejmuirilor este determinata de urmatorii factori urbanistici:

- pozitia pe parcela (la aliniament, laterale sau posterioare);
- functiunea constructiei pe care este amplasata parcela;
- caracteristicile cadrului natural;
- caracteristicile cadrului construit al subzonelor;
- modalitatile traditionale de construire a imprejmuirilor in mediul urban.

Imprejurimile trebuie sa raspunda exigentelor Codului civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

Toate tipurile de imprejmuiri pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Utilizari admise

In conditiile prezentului RLU, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri, in conformitate cu specificul local:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor;
- elemnetele specifice de reglementare se regasesc pentru fiecare subzona functionala in parte.

Utilizari admise cu conditii

Pentru coerenta imaginii urbane, de regula, imprejmuirile la strada vor respecta inaltimea imprejmuirilor adiacente iar soclul va respecta inaltimea soclurilor imprejmuirilor adiacente.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide fara a afecta spatiul public.

In cazul imobilelor cu utilizari care implica frecventa relativ ridicata a autovehicolelor combinata cu accesul controlat in incinta, situate pe artere apartinand tramei majore, portile de intrare pentru autovehicule vor fi retrase de la aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta fara a incomoda circulatia pe drumurile publice.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Utilizari interzise

Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Delimitarea finala a PUZ, propusa prin "Studiul de delimitare a zonei analizate", a fost stabilita astfel prin Avizul de oportunitate nr. 13/ 2021, emis de Primaria Municipiului Braila.

Teritoriul P.U.Z. „ *CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN*" este cel figurat in Plansa nr. U4. – *SITUATIA EXISTENTA.*

III.1. Unitati si subunitati functionale

Regulamentul este alcatuit pentru urmatoarele subzone functionale:

L – ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE

L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) situate in tesut urban constituit/ parcelar ordonat

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

M2a – functiuni mixte – predominant servicii si comert cu accesibilitate medie si buna, pe parcelar cu posibilitati de re-parcelare

Fiecare dintre aceste subzone fac obiectul unor prevederi organizate conform urmatorului continut:

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

- Articolul 1 - Utilizari admise;
- Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari;
- Articolul 3 - Utilizari interzise;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni);
- Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament;
- Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

- Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela;
- Articolul 8 - Circulatii si accese;
- Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor;
- Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;
- Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor;
- Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor;
- Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate;
- Articolul 14 - Imprejmuiri;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT);
- Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT);

Reglementarile cuprinse in Sectiunea IV, pentru fiecare din subzonele din prezentul PUZ, se vor corobora, obligatoriu si cu cele prevazute la capitolul I (*Principii generale),* capitolul II (*Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor*) si capitolului III (*Conditii de amplasare si de conformare a constructiilor*) din prima parte a prezentului RLU.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

L – ZONA FUNCTIUNILOR REZIDENTIALE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Functiunea dominanta a zonei este locuirea cu caracter rural, compusa din: locuinte individuale propuse cu regim de inaltime P – P + 2E si functiuni complementare locuirii.

L1a – locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P – P + 2E) situate in tesut urban constituit/ parcelar ordonat

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de construire continuu (constructii insiruite) sau discontinuu (constructii cuplate sau izolate pe parcela);
- echipare edilitara corespunzatoare densitatii locuitorilor;
- circulatii carosabile si pietonale corespunzatoare densitatii;
- parcaje publice de max. 30 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, gradini, scuaruri publice conform normelor de specialitate.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

Se admite mansardarea cladirilor existente; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current;

Se admit functiuni complementare locuirii – comert de proximitate, dotari de invatamant, sanatate, intretinere corporala, cultura, servicii casnice/ comunitare, cu urmatoarele conditii:

- suprafata acestora sa nu depasească 250 mp ADC;
- sa nu genereze transporturi grele;

- sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme;
- sa asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Orice lucrari de extindere la cladirile de locuit aflate pe loturi sub 150mp, fara racordare la retelele publice de apa si canalizare, fara incaperi sanitare in cladire, si aflate in zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, in caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica, proprietarul accepta sa fie despagubit numai pentru valoarea cladirii dinainte de extindere, stabilita prin expertiza tehnica.

Functiunile comerciale si serviciile complementare locuirii care indeplinesc conditiile descrise mai sus se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii P.U.D. pentru detalierea organizarii in cadrul ansamblului (cu exceptia initiatorului P.U.Z.).

Articolul 3 - Utilizari interzise

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22:00, produc poluare;
- activitati 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 si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea anexelor pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane cu exceptia celor ecologice si dotate cu sisteme de preselectare;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive de mare capacitate;
- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- spalatorii chimice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
- dimensiuni minime ale parcelelor:

REGIM DE CONSTRUIRE	**DIMENSIUNE MINIMA**	
	Suprafata - mp.	**Front - m.**
Insiruit	150	8
Cuplat	200	10
Izolat	200	12

Nota: toate dimensiunile minime sunt acceptate cu toleranta de +10%.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se stabilesc urmatoarele retrageri minime obligatorii pentru constructiile noi:

RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT PENTRU CONSTRUCTII NOI	Insiruit	Cuplat	Izolat
	3,0m	- 4,0m la strazi de categoria III si IV; 5,0m la strazi de categoria I si II.	

- la intersectia dintre strazi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi. Această latura tesita va avea o lungime de minim 8,0 metri pe strazi de categoria I, a II-a şi de 5,0 metri pe strazi de categoria a III-a;
- se admite micsorarea acestei retrageri minime fata de aliniament, sau constructiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar daca astfel se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale;
- noile constructii in regim insiruit sau cuplat sa fie amplasate astfel incat sa nu se lase calcane vizibile;
- banda de construibilitate a cladirilor cu regim de construire continuu nu va depasi adancimea de 15.0m de la alinierea cladirilor;
- in fasia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale (D_l) si posterioare (D_p) ale parcelelor

Constructiile insiruite/ cuplate/ izolate vor fi retrase fata de limitele laterale cu: H/2 sau minim 3,00m.

Constructiile vor fi retrase fata de limita posterioara astfel:

- insiruite: min. 3,00m;
- cuplate/ izolate: min. 5,00m

In cazul loturilor cu adancime mai mica de 15,00m se accepta construirea cladirilor pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea noii constructii respecta inaltimea si latimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabila in cazul anexelor si garajelor.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,20m. Garajele se vor retrage cu cel putin 5,00m fata de limitele posterioare ale parcelei.

In cazul parcelelor existente, cu front avand dimensiuni sub 8,00m, in cazuri exceptionale, atunci cand nu se poate obtine acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan si prin PUD se arata ca nu exista o alta solutie arhitecturala, se admite ca noile locuinte sa poata fi autorizate respectand prevederile Codului Civil (distanta de 0,60m fata de limita laterala a parcelei).

Pentru loturile de dimensiuni reduse, retragerile cladirilor fata de limitele laterale si posterioare, se vor respecta prevederile Codului civil.

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 5,00m.

Articolul 8 - Circulatii si accese

Orice parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

Locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 2,50m;

Pentru toate circulatiile si accesele publice existente si propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranta la foc a constructiilor in vigoare 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 carosabie autospecialele de interventie in caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80m latime si 4,20m ialtime.

Articolul 9 - Stationarea autovehiculelor

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte;
Se vor asigura parcaje in limita parcelei.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare tuturor functiunilor in parte.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

UTR	**Inaltimea maxima la coamă (sau aticul ultimului nivel)**	**HMAX. DIFERENTIAT** (ETAJE)
L1a	< 12,00 metri	P+2E

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

Clădirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

Se interzice realizarea unor mansarde false;

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;

Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fatadele constructiilor de locuinte;

In vederea reducerii incalzirii excesive a climatului urban, se recomanda folosirea culorilor deschise pentru acoperisurile cladirilor si pentru suprafetele expuse soarelui.

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice, retele ce vor fi amplasate in subteran conform H.G. nr. 490/2011.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

Spatiile neconstruite dintre constructie si aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafata respectiva cu plantatii arboricole inalte sau medii;

Pe fiecare parcel, spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata totala;

Eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor unde aceasta reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau bunurilor;

Spatiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adanci se recomanda a fi tratate in comun pe intreaga insula, ca gradini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau gradini de legume.

Articolul 14 - Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00m din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimi de maxim 2.50m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
CUT max = 0,85

M - ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona mixta se caracterizeaza printr-un puternic dinamism, atat la nivel functional cat si spatial, urmare a unei dinamici accentuate si la nivel economic.

M2a – functiuni mixte – predominant servicii si comert cu accesibilitate medie si buna, pe parcelar cu posibilitati de re-parcelare

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - Utilizari admise

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.;
- lacasuri de cult;
- comert cu amanuntul;
- activitati manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- prestari servicii;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;
- sport şi recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate
- scuaruri, gradini;
- locuinte cu partiu obisnuit;
- locuinte cu partiu special.

Articolul 2- Utilizari admise cu conditionari

In zonele existente, se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;

Restaurantele care comercializeaza bauturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanta de min. 100m de biserici, scoli, gradinite, licee;

Pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

Instalatiile exterioare (de climaterizare, de incalzire, pompe de caldura, etc.) sunt admise cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

- sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni);
- accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa / secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul;
- activitati de tip tertiar ale locatarilor sunt obligate sa se desfasoare in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala;

Servicii profesionale sau manufacturiere prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire;
- suprafata utilă ocupata de acestea sa nu depasească 50 mp;
- sa implice maximum 5 persoane;
- sa aiba acces public limitat (ocazional);
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei.

Articolul 3 - Utilizari interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura; 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 afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- statii de intretinere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulațiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile direct parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei - 300 mp;
- sa aiba front la strada min. **18 m** pentru constructii dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru constructii insiruite;
- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- pentru parcelele cu suprafata cuprinsa intre 300mp si 1000mp, autorizarea constructiilor se face doar pe baza de PUD.

Articolul 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Pentru situatiile in care exista alinieri definite (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate;

Cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente;

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 25 m.

Articolul 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

izolat		cuplat	
D_l	D_p	D_l	D_p
min. 3,00m	min. 5,0	min. 3,00m	min. 5,0

Nota: D_l = distanta laterala; D_p = distanta posterioara.

Articolul 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

In cazul noilor dezvoltari urbanistice, distanta intre cladirile amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 6.00m, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati permanente care necesita lumina naturala;

In toate situatiile se va urmari ca prin retragerile fata de limitele laterale sa nu ramana vizibile calcanele cladirilor invecinate.

Articolul 8 - Circulatii si accese

O parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

In cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanţa dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.00 m;

Se pot realiza pasaje si curti comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare;

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 - Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 m;

Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare,

construirea unor parcaje supraetajate. Numarul locurilor de parcare va fi diensionat in functie de destinatia constructiei conform normelor din Anexa nr. 5 a H.G.R. nr. 525/ 1996.

Articolul 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

UTR	**LATIMEA STRAZII** INTRE ALINIAMENTE (M)	**HMAX. DIFERENTIAT** (ETAJE)
M2a	< 32,00 metri	P + 8E

Se admite un numar de niveluri suplimentare cu urmatoarele conditii:
- la strazi <12,00m se admit max. 2 niveluri;
- la strazi intre 12,01m – 14,00m se admit max. 3 niveluri;
- la strazi intre 14,01m – 24,00m se admit max. 5 niveluri;
- la strazi intre 24,01m – 32,00m se admit max. 8 niveluri.

Articolul 11 - Aspectul exterior al cladirilor

La cladirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;

Aspectul exterior al cladirilor va fi corelat programului arhitectural raspunzand diversitatii functionale si exprimarii economice;

In toate situatiile este obligatorie, pentru noile investitii, preluarea particularitatilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei si la arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Articolul 12 - Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

Toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice, retele ce vor fi amplasate in subteran conform H.G. nr. 490/2011.

Articolul 13 - Spatii libere si spatii plantate

Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm) este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor;

In gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomanda ca minim 75% din terasele neutilizabile şi 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,20 m inaltime;

In zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de radacina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

TIP DE FUNCTIUNE COMPONENTA A SUBZONEI M2	**SPATIU PLANTAT (SUPRAFATA MINIMA NECESARA PENTRU INVESTITIILE NOI)**
administratie, finante, banci, comert, alimentative publica	10% din suprafata parcelei
culte	50% din suprafaţa parcelei
sanatate	10-15mp/bolnav
invatamant	15% din suprafata parcelei

turism	25% din suprafata parcelei
locuire	15% din suprafata parcelei

Articolul 14 - Imprejmuiri

Spre spatiul public, imprejmuirile vor avea inaltimea maxima de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac si restul o parte transparenta (metalic sau similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei);

Imprejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace si vor avea max. 2,20 m;

Functiunile comerciale si serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putand fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Pentru solicitarile ce au in vedere construirea de noi cladiri cu destinatia de locuinta pe loturi de teren deja existente, care nu indeplinesc prevederile conditiilor de amplasare, echipare si conformare a constructiilor se aplica prevederile functiunii L1a.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT max = 50%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT max – 0,85

Intocmit,

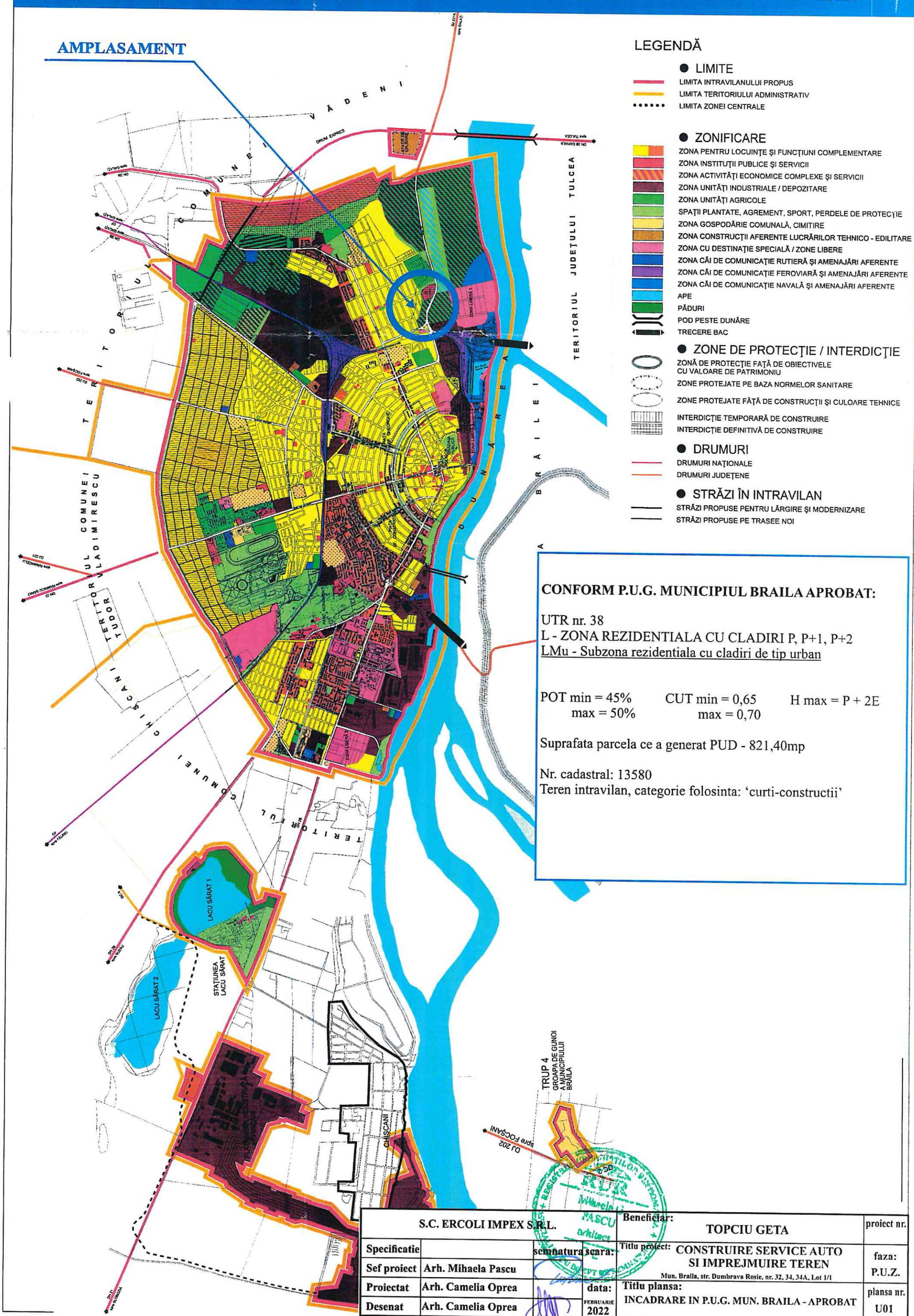
arh. Camelia OPREA

Verificat,

arh. Mihaela PASCU

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

P.U.Z. CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN



CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL BRAILA APROBAT:

UTR nr. 38
L - ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1, P+2
LMu - Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban

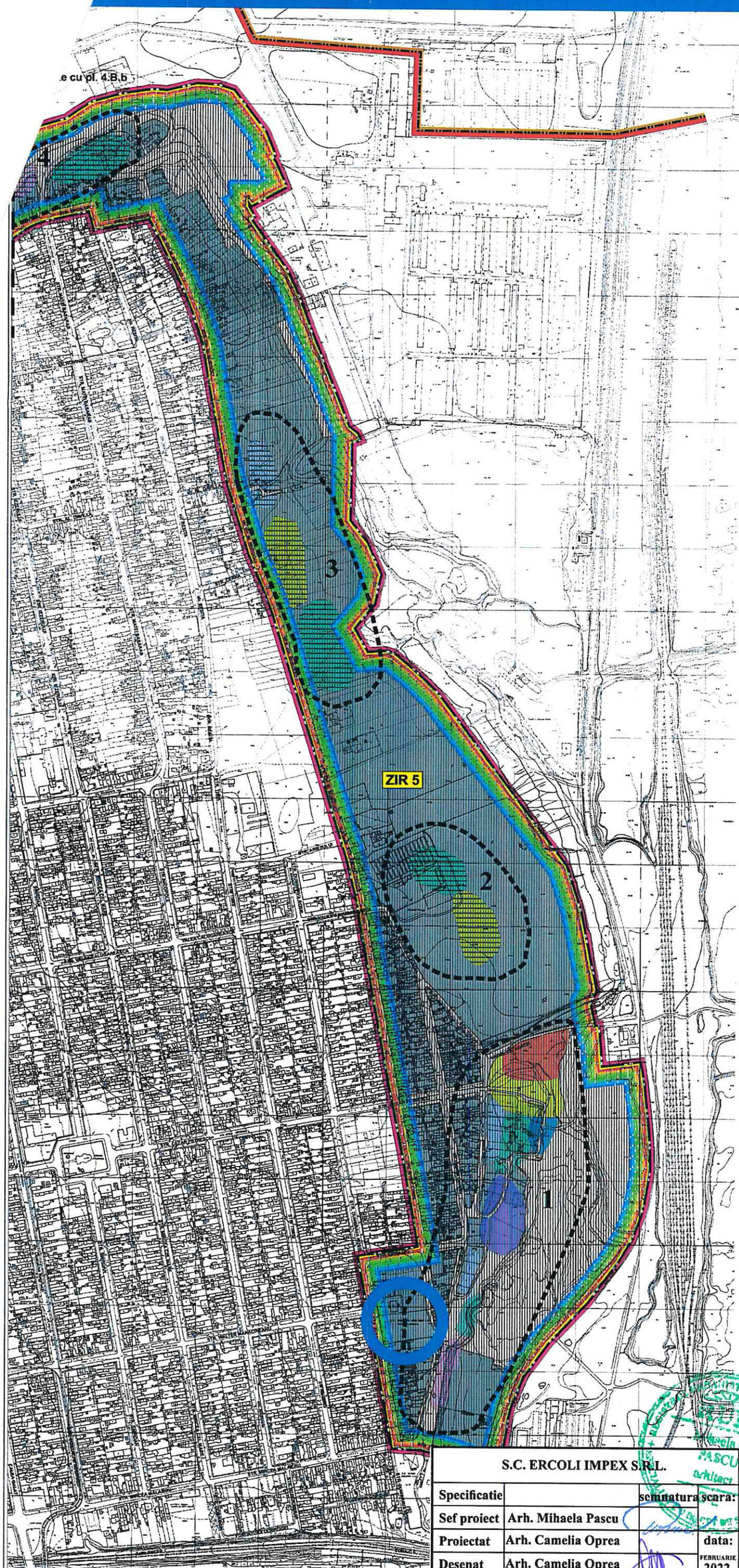
POT min = 45% max = 50%
CUT min = 0,65 max = 0,70
H max = P + 2E

Suprafata parcela ce a generat PUD - 821,40mp

Nr. cadastral: 13580
Teren intravilan, categorie folosinta: 'curti-constructii'

S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.				Beneficiar: TOPCIU GETA	proiect nr.
Specificatie		semnatura	scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN Mun. Braila, str. Dumbrava Rosie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1	faza: P.U.Z.
Sef proiect	Arh. Mihaela Pascu				
Proiectat	Arh. Camelia Oprea		data: FEBRUARIE 2022	Titlu plansa: INCADRARE IN P.U.G. MUN. BRAILA - APROBAT	plansa nr. U01
Desenat	Arh. Camelia Oprea				

P.U.Z. CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN



CONFORM PUZ
"Centrul istoric al Municipiului Braila:

ZIR 5: SITUL ARHEOLOGIC BRAILITA

INDICATORI URBANISTICI PUZ
"Centrul istoric al Municipiului Braila:
POT: conform preveri PUG Municipiul Braila si a Regulamentului Local de Urbanism aferent (min = 45%; max = 50%)
CUT: conform preveri PUG Municipiul Brăila şi a Regulamentului Local de Urbanism aferent (min = 0,65; max = 0,70)

Suprafata totala teren ce a generat PUZ = 821,40 mp

Categoria de folosinta a terenurilor = curti-constructii

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE INCLUSE IN ZONA P.U.Z., CF. LISTA I.N.M.I. 2004

1 BR-I-s-B-02049 Situl arheologic de la Brăilita municipiul BRAILA Zona cuprinsa între terasa Dunării la E; vechea terasă a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovineşti, str Matei Basarab la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str Andrei Cocoş la V; str. Mircea Mălăeru la S

2 BR-I-m-B-02049.01 Asezare municipiul BRĂILA Zona cuprinsă între terasa Dunării la E; vechea terasă a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovineşti, str. Matei Basarab la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocoş la V; str. Mircea Mălăeru la S sec. IX - X Epoca medieval timpurie

3 BR-I-m-B-02049.02 Asezare municipiul BRĂILA Zona cuprinsă între terasa Dunării la E; vechea terasă a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovineşti, str. Matei Basarab la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocoş la V; str. Mircea Mălăeru la S sec. IV - III a. Chr. La Tène

4 BR-I-m-B-02049.03 Necropolă municipiul BRĂILA Zona cuprinsă între terasa Dunării la E; vechea terasă a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovineşti, str. Matei Basarab la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocoş la V; str. Mircea Mălăeru la S sec. IV - III a. Chr La Tène

5 BR-I-m-B-02049.04 Asezare municipiul BRĂILA Zona cuprinsă între terasa Dunării la E; vechea terasă a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovineşti, str. Matei Basarab la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocoş la V; str. Mircea Mălăeru la S Epoca bronzului târziu

6 BR-I-m-B-02049.05 Necropolă municipiul BRĂILA Zona cuprinsă între terasa Dunării la E; vechea terasă a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovineşti, str. Matei Basarab la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocoş la V; str. Mircea Mălăeru la S Perioada de tranzitie de la eneolitic la bronz ; bronz timpuriu si mijlociu

7 BR-I-m-B-02049.06 Asezare municipiul BRĂILA Zona cuprinsă între terasa Dunării la E; vechea terasă a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovineşti, str. Matei Basarab la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocoş la V; str. Mircea Mălăeru la S Eneolitic

8 BR-I-m-B-02049.07 Asezare municipiul BRĂILA Zona cuprinsă între terasa Dunării la E; vechea terasă a Siretului, Vadul Turcului, Vadul Baldovineşti, str. Matei Basarab la N; str. Gh. Munteanu - Murgoci, str. Andrei Cocoş la V; str. Mircea Mălăeru la S Neolitic

LEGENDA

- LIMITA ZONA DE PROTECTIE A ZONEI PROTEJATE "SITUL ARHEOLOGIC BRAILITA"
- LIMITĂ "SITUL ARHEOLOGIC BRAILITA" - BR-I-s-B-02049 CF. MUZEUL BRAILEI
- LIMITA INTRAVILAN CF. P.UG. APROBAT 2001
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI BRAILA
- STRĂZI
- ZONE CONSTRUITE IN INTERIORUL SITULUI ARHEOLOGIC
- ZONE LIBERE DE CONSTRUCTII IN INTERIORUL SITULUI ARHEOLOGIC

CLASIFICARE CRONOLOGICA CF. LISTA CNMI

- NEOLITIC
- ENEOLITIC
- PERIOADA DE TRANZITIE DE LA ENEOLITIC LA BRONZ; BRONZ TIMPURIU SI MIJLOCIU
- BRONZ TARZIU
- SEC. IV - III a. Chr. La Tène
- SEC. IX - X MEDIEVAL TIMPURIU

CERCETARI MUZEUL BRAILEI

- DESCOPERIRI INTÂMPLĂTOARE SAU CERECETĂRI DE SALVARE
- VESTIGII NEOLITICE, CULT. BOIAN (4.700 - 4.500 A.CHR.)
- VESTIGII NEOLITICE, CULT. GUMELNIŢA (4.500 - 4.000 A.CHR.)
- VESTIGII DIN BRONZUL TIMPURIU (3.800 - 2.500 A. CHR.)
- VESTIGII DIN BRONZYUL TÂRZIU (2.500 - 1.600 A. CHR.)
- VESTIGII DIN PRIMA EPOCĂ A FIERULUI - HALLSTATT (1.200 - 500 A. CHR.)
- VESTIGII DIN A DOUA EPOCĂ A FIERULUI - LA TENE (450 - A.CHR. - 105 P. CHR.)
- VESTIGII DIN EVUL MEDIU TIMPURIU (SEC. VIX - X P. CHR.)

ZONE DE REPER

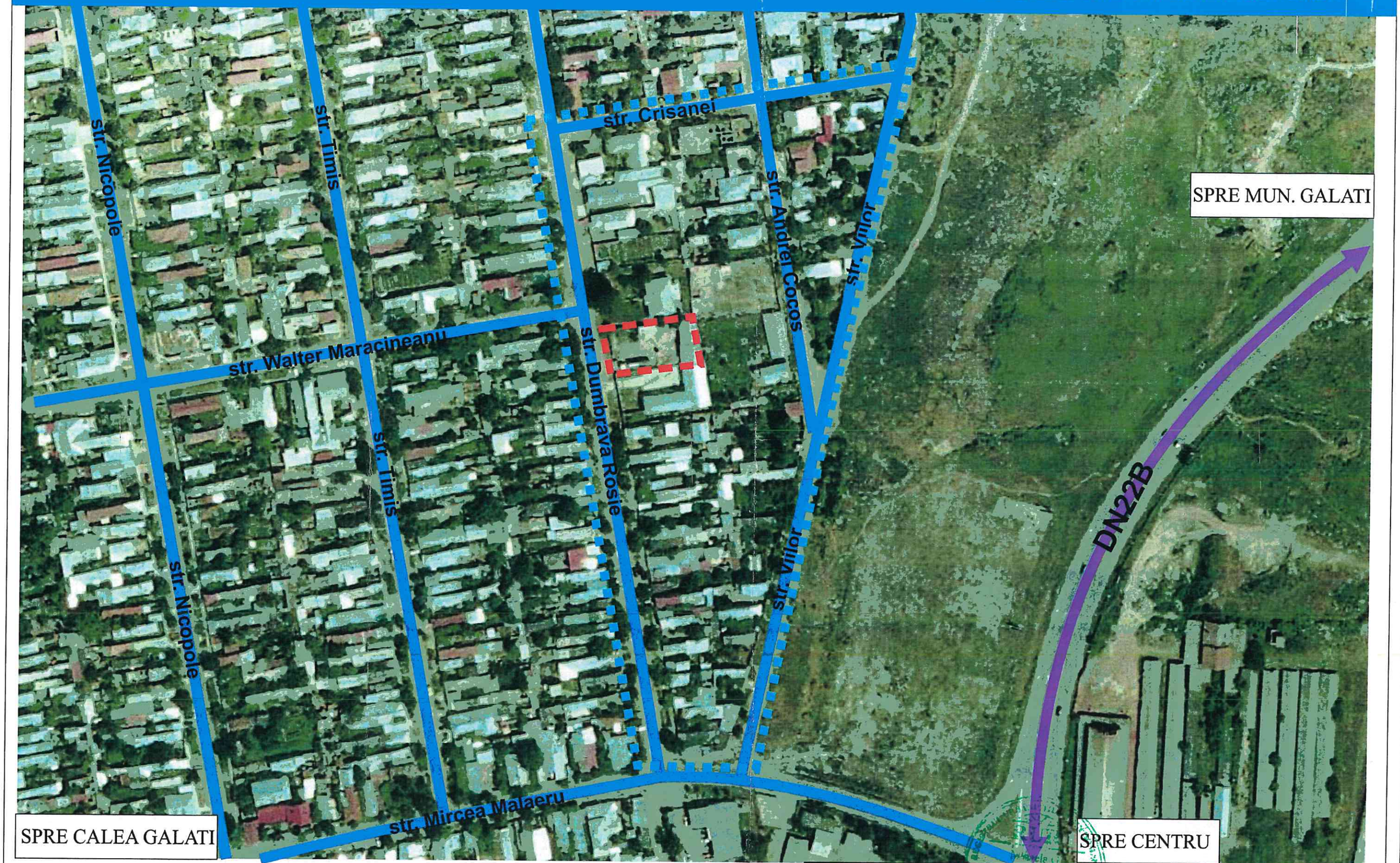
1. PUNCTUL "VADUL CATAGAŢEI"
2. PUNCTUL "I.A.S. DUNĂREA"
3. PUNCTUL "STAŢIA DE POMPARE"
4. PUNCTUL "VADUL TURCULUI"
5. PUNCTUL "VADUL BALDOVINEŞTI" SAU "PEPINIERA BALDOVINEŞTI"

REGLEMENTARI

- LIMITA ZONA ISTORICA DE REFERINTA ZIR 5
- PENTRU TOATE LUCRARILE CE SE INTENTIONEAZA A SE EXECUTA IN SUBSOLUL ZONEI PROTEJATE SE VA OBTINE .....

S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.				Beneficiar: TOPCIU GETA	proiect nr.
Specificatie		semnatura	scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN Mun. Braila, str. Dumbrava Rosie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1	faza: P.U.Z.
Sef proiect	Arh. Mihaela Pascu				
Proiectat	Arh. Camelia Oprea		data:	Titlu plansa: INCADRARE IN P.U.Z. "Centrul istoric al Municipiului Braila"	plansa nr. U02
Desenat	Arh. Camelia Oprea		FEBRUARIE 2022		

P.U.Z. CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN



Zona propusa spre studiu, conform Avizului de oportunitate nr. 13/2021

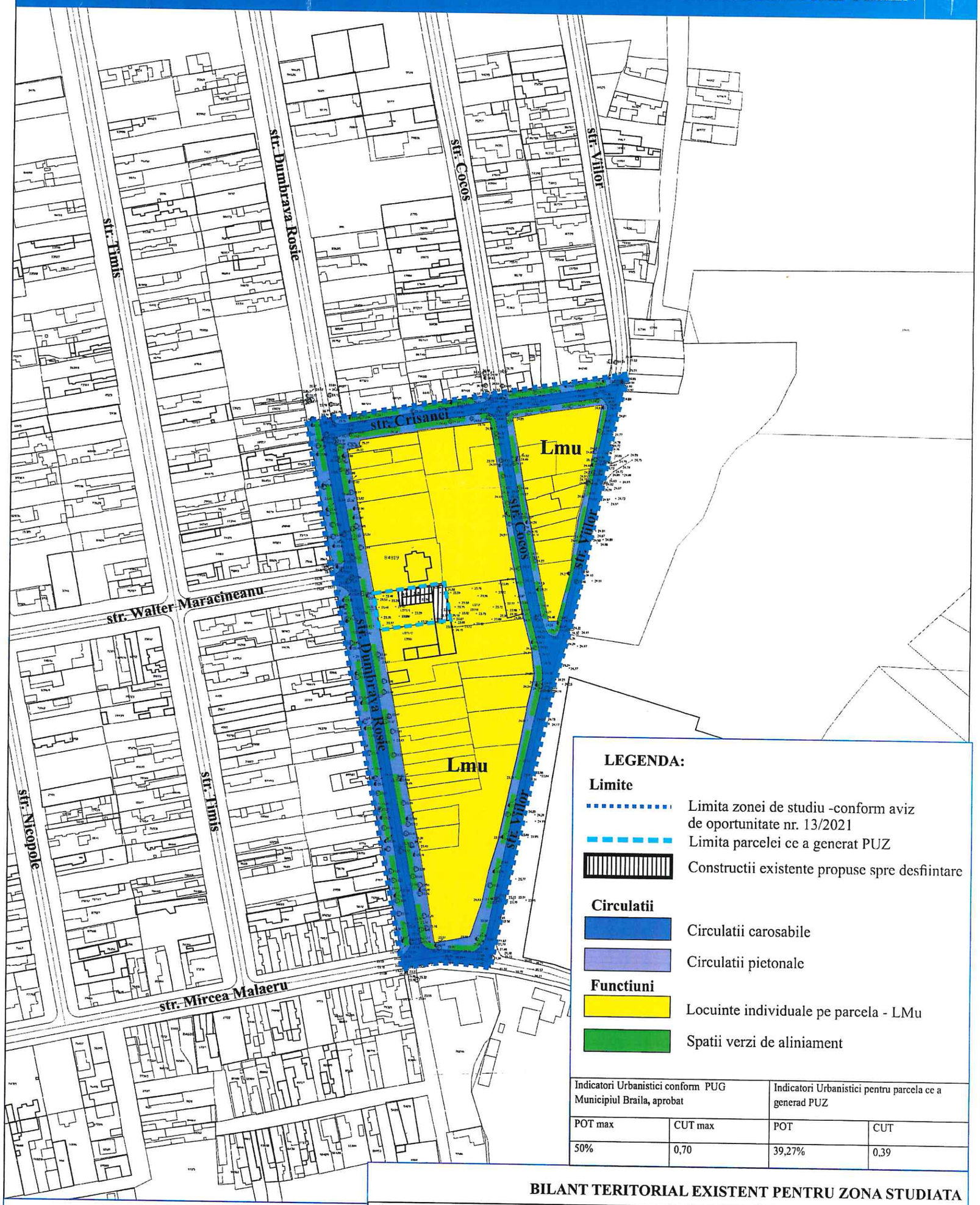
Parcela ce a generat PUZ

DN22B

Strazi categoria III si IV

S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.				Beneficiar: TOPCIU GETA	proiect nr.
Specificatie		semnatura	scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN Mun. Braila, str. Dumbrava Rosie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1	faza: P.U.Z.
Sef proiect	Arh. Mihaela Pascu				
Proiectat	Arh. Camelia Oprea		data: FEBRUARIE 2022	Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA	plansa nr. U03
Desenat	Arh. Camelia Oprea				

P.U.Z. CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN



Indicatori Urbanistici conform PUG Municipiul Braila, aprobat		Indicatori Urbanistici pentru parcela ce a generad PUZ	
POT max	CUT max	POT	CUT
50%	0,70	39,27%	0,39

Suprafata construita existenta = 322,55mp
Suprafata desfasurata existenta = 322,55 mp
Suprafata totala teren = 821,40 mp
Categoria de folosinta a terenurilor = curti-constructii

Constructii propuse spre desfiintare:
- C4 (anexa - hala atelier) - Sc = 163,55 mp;
- C5 (anexa - sopron) - Sc = 77,80 mp;
- C6 (anexa - atelier) - Sc = 81,20 mp.

BILANT TERITORIAL EXISTENT PENTRU ZONA STUDIATA

Suprafata teren studiat = 35640,00 mp	**mp**	**%**
Locuinte individuale pe parcela – **LMu**	21853,00	61,32
Spatiu verde de aliniament	6049,60	16,97
Circulatii pietonale	1512,40	4,25
Circulatii carosabile	6225,00	17,46
TOTAL	**35640,00**	**100**

S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.			Beneficiar: TOPCIU GETA	proiect nr.
Specificatie		semnatura	scara: 1:2000	Titlu proiect: CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN, Mun. Braila, str. Dumbrava Rosie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1	faza: P.U.Z.
Sef proiect	Arh. Mihaela Pascu				
Proiectat	Arh. Camelia Oprea		data: FEBRUARIE 2022	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA	plansa nr. U04
Desenat	Arh. Camelia Oprea				

BIROUL URBANISMULUI SI AMENAJARII TERITORIULUI BRAILA
RUR
Mihaela G. PASCU
arhitect

P.U.Z. CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN

LEGENDA:

Limite

- Limita zonei de studiu -conform aviz de oportunitate nr. 13/2021
- Limita parcelei ce a generat PUZ

Circulatii

- Circulatii carosabile/ pietonale

Apa

- retea majora existenta
- retea distributie existenta
- bransament la reteaua de distributie

Canalizare

- retea distributie existenta
- bransament la reteaua de distributie

Electrice

- LEA 20kv existenta
- bransament la reteaua electrica existenta

Gaze

- linie repartitie existenta
- bransament la reteaua de gaze existenta

Telecomunicatii

- retea existenta
- bransament la reteaua existenta

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI PE PARCELA CE A GENERAT PUZ:

POT = 39,27% CUT = 0,39

Suprafata construita existenta pe parcela PUZ (propusa spre desfiintare): 322,55 mp

Suprafata desfasurata existenta pe parcela PUZ (propusa spre desfiintare): 322,55 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI PRIN PUZ:

POT min = 29,70% CUT min = 0,35

POT max = 50,00% CUT max = 0,85

Suprafata construita propusa pe parcela PUZ: 244,00 mp

Suprafata desfasurata propusa pe parcela PUZ: 288,00 mp

Suprafata totala teren ce a generat PUZ = 821,40 mp

Categoria de folosinta a terenurilor = curti-constructii

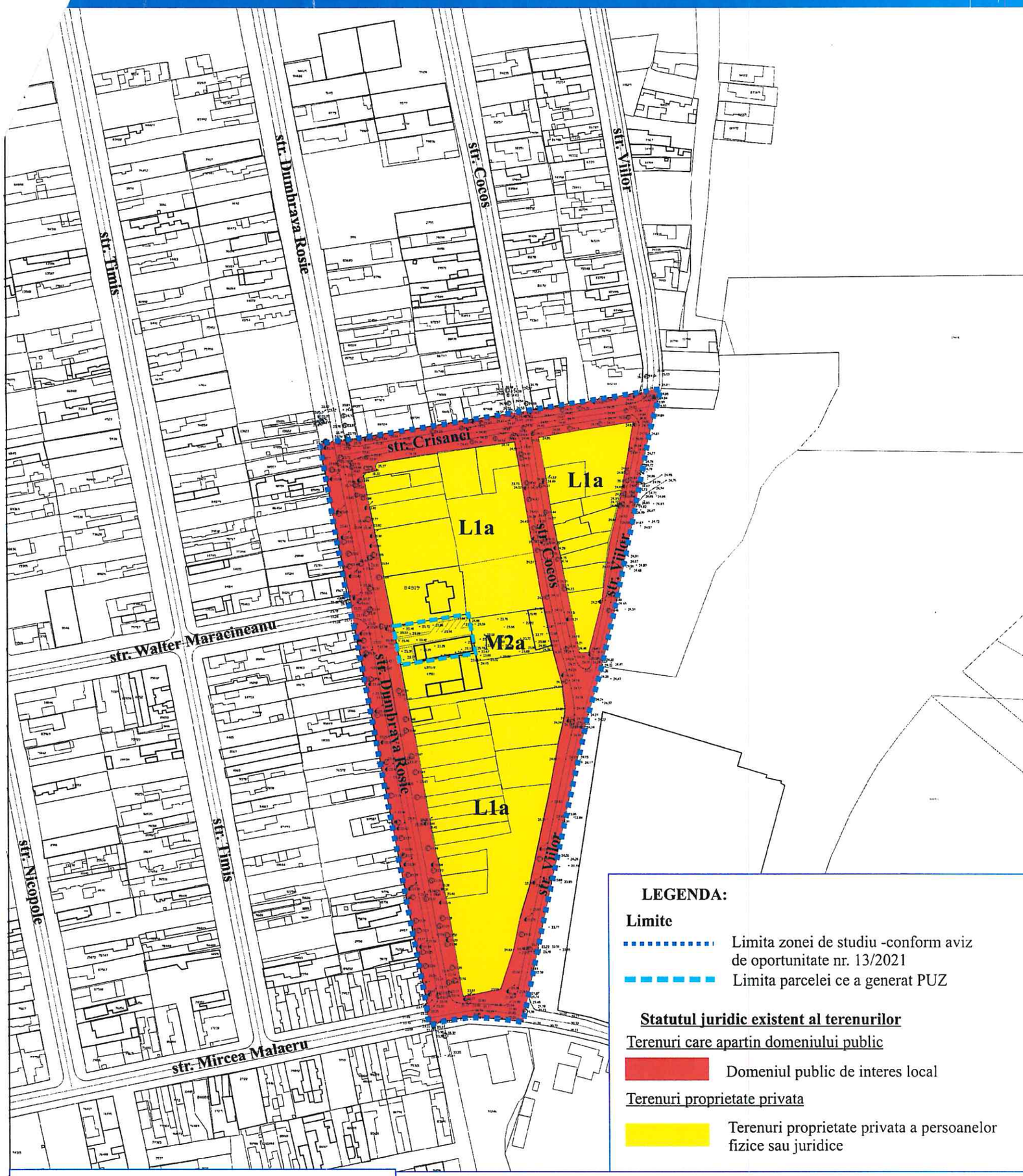
BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUS PENTRU ZONA STUDIATA

Suprafata teren studiat = 35640,00 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale pe parcela – **L1a**	21853,00	61,32	16215,00	45,50
Zona functiuni mixte – **M2a**	0	0	5638,00	15,82
Spatiu verde de aliniament	6049,60	16,97	6049,60	16,97
Circulatii pietonale	1512,40	4,25	1485,40	4,16
Circulatii carosabile	6225,00	17,46	6252,00	17,55
TOTAL	**35640,00**	**100**	**35640,00**	**100**

S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.				Beneficiar: TOPCIU GETA	proiect nr.
Specificatie		semnatura	scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN Mun. Braila, str. Dumbrava Rosie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1	faza: P.U.Z.
Sef proiect	Arh. Mihaela Pascu		1:2000		
Proiectat	Arh. Camelia Oprea		data: FEBRUARIE 2022	Titlu plansa: REGLEMETARI - ECHIPARE EDILITARA	plansa nr. U06
Desenat	Arh. Camelia Oprea				

Mihaela G. PASCU arhitect

P.U.Z. CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN



LEGENDA:

Limite

Limita zonei de studiu -conform aviz de oportunitate nr. 13/2021

Limita parcelei ce a generat PUZ

Statutul juridic existent al terenurilor

Terenuri care apartin domeniului public

Domeniul public de interes local

Terenuri proprietate privata

Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI PE PARCELA CE A GENERAT PUZ:

POT = 39,27% CUT = 0,39

Suprafata construita existenta pe parcela PUZ (propusa spre desfiintare): 322,55 mp

Suprafata desfasurata existenta pe parcela PUZ (propusa spre desfiintare): 322,55 mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI PRIN PUZ:

POT min = 29,70% CUT min = 0,35

POT max = 50,00% CUT max = 0,85

Suprafata construita propusa pe parcela PUZ: 244,00 mp

Suprafata desfasurata propusa pe parcela PUZ: 288,00 mp

Suprafata totala teren ce a generat PUZ = 821,40 mp

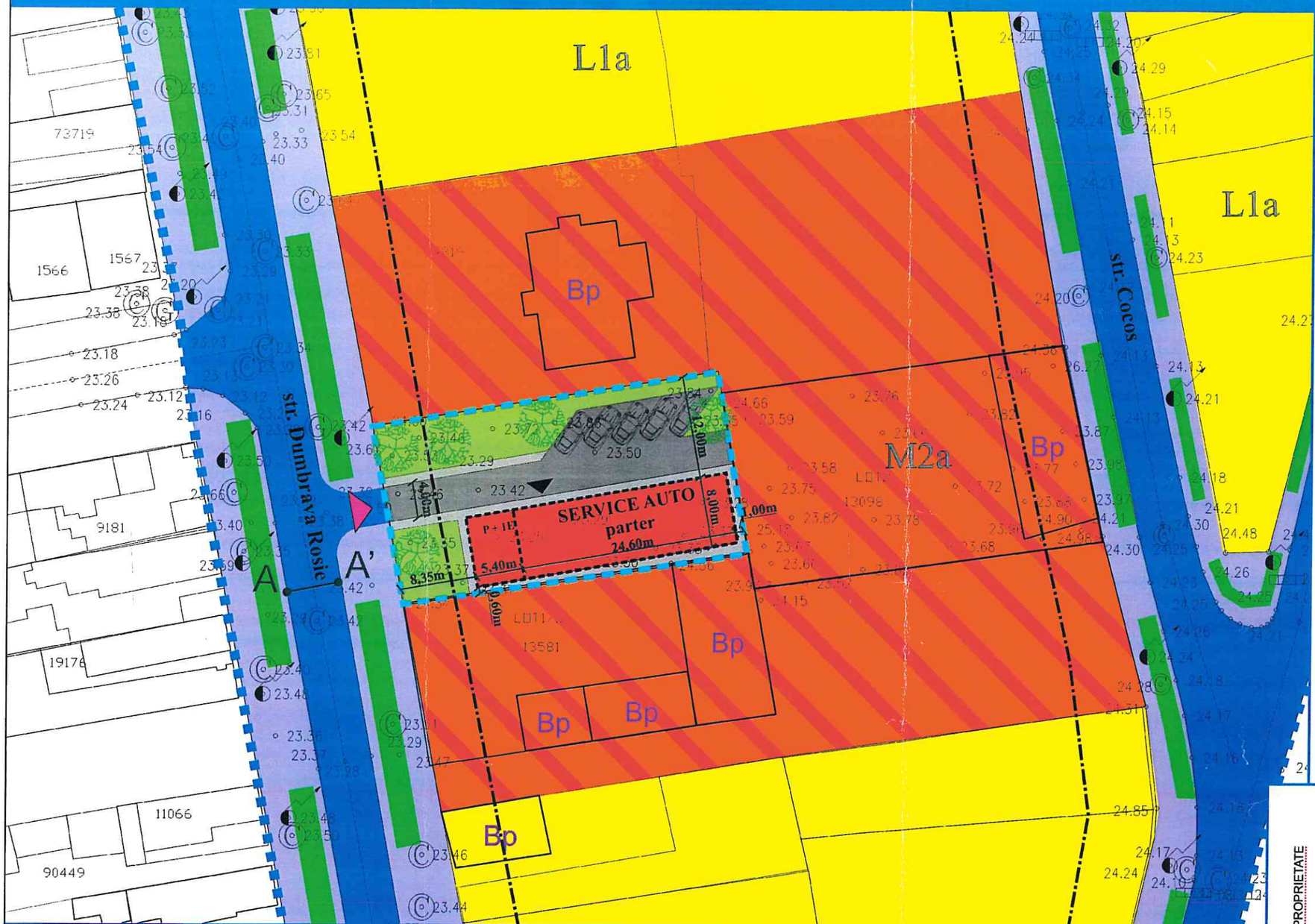
Categoria de folosinta a terenurilor = curti-constructii

BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUS PENTRU ZONA STUDIATA

Suprafata teren studiat = 35640,00 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte individuale pe parcela – **L1a**	21853,00	61,32	16215,00	45,50
Zona functiuni mixte – **M2a**	0	0	5638,00	15,82
Spatiu verde de aliniament	6049,60	16,97	6049,60	16,97
Circulatii pietonale	1512,40	4,25	1485,40	4,16
Circulatii carosabile	6225,00	17,46	6252,00	17,55
TOTAL	**35640,00**	**100**	**35640,00**	**100**

S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.				**Beneficiar:** TOPCIU GETA	proiect nr.
Specificatie		**semnatura**	**scara:** 1:2000	**Titlu proiect:** CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN Mun. Braila, str. Dumbrava Rosie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1	faza: P.U.Z.
Sef proiect	**Arh. Mihaela Pascu**				
Proiectat	**Arh. Camelia Oprea**		**data:** FEBRUARIE 2022	**Titlu plansa:** OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	plansa nr. U07
Desenat	**Arh. Camelia Oprea**				

P.U.Z. CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN



LEGENDA:

Limite

- Limita zonei de studiu -conform aviz de oportunitate nr. 13/2021
- Limita parcelei ce a generat PUZ
- Aliniament propus
- Acces pietonal/ auto incinta
- Acces auto cladire

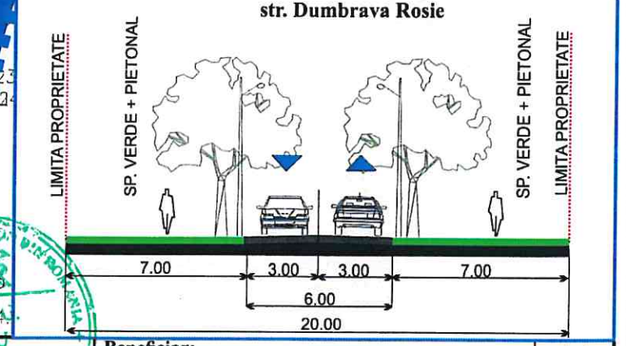
Functiuni propuse pentru parcela PUZ

- Circulatii carosabile in incinta
- Circulatii pietonale in incinta
- Constructie propusa
- Spatiu verde amenajat in incinta

Functiuni propuse in zona de studiu

- Locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P - P+2E) - **L1a**
- Functiuni mixte predominant servicii si comert - **M2a**

SECTIUNE TRANSVERSALA A-A'
str. Dumbrava Rosie



BILANT TERITORIAL EXISTENT/ PROPUS PENTRU PARCELA CE A GENERAT PUZ

Suprafata parcela ce a generat PUZ= 821,40 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	322,55	39,27	244,00	29,70
Suprafata desfasurata	322,55	-	288,00	-
Suprafata spatii verzi amenajate in incinta	0	0	296,00	36,00
Suprafata zona pietonala/ trotuar propus in incinta	0	0	57,40	7,00
Suprafata circulatii carosabile amenajate in incinta	498,85	60,73	224,00	27,30
TOTAL	**821,40**	**100**	**821,40**	**100**

STRUCTURA CLADIRILOR

Bp - claridi semidurabile din zidarie de caramida, cu plansee de lemn (regim de inaltime parter);

Starea cladirilor - buna

S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.			**Beneficiar:** TOPCIU GETA
Specificatie		**semnatura**	**scara:** 1:500
Sef proiect	**Arh. Mihaela Pascu**		
Proiectat	**Arh. Camelia Oprea**		**data:** FEBRUARIE 2022
Desenat	**Arh. Camelia Oprea**		

Titlu proiect: CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN
Mun. Braila, str. Dumbrava Rosie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1

Titlu plansa: MOBILARE URBANISTICA

proiect nr.

faza: P.U.Z.

plansa nr. U08

Direcția Arhitect Șef
Compartiment Planificare Dezvoltare și Strategie Urbană
Nr. 6728/13 .06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Construire Service Auto și Împrejmuire Teren" la adresa str. Dumbrava Roșie Nr. 32, 34, 34A; Lot 1/1, din Municipiul Brăila, inițiat de Topciu Geta.

Motivația: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererea nr. 6728/2022.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiator ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1725/27.09.2021 eliberat în vederea realizării obiectivului „ Desființare Corpuri Anexă C4, C5, C6 – intrare în legalitate, Construire Service Auto și Împrejmuire Teren".

Zona de studiu ce a fost analizată în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de nord a Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr.13 din 2021.

Suprafața de teren ce a făcut obiectul studiului este de 35.640,00 mp și se află conform P.U.G. al Municipiului Brăila în vigoare, în U.T.R. nr.38, având indicatorii urbanistici P.O.T max = 50% și C.U.T.max = 0,70.

În anul 2010 a fost aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 273/14.07.2010 P.U.Z. „Centru istoric al Municipiului Brăila", documentație de urbanism care a încadrat zona de studiu și implicit amplasametul ce a generat P.U.Z., în Zona Istorică de Referință Z.I.R. 5 Situl arheologic Brăiliţa.

Astfel funcțiunea ce reglementează amplasamentul care a generat propunerea P.U.Z., este reprezentată de Zona locuințelor și funcțiunilor complementare, cu regim redus de înălțime (P – P + 2E.

Fondul construit în zonă este specific mediului urban, fiind reprezentat de construcții cu regim de înălțime parter și parter și etaj, având preponderent destinație de locuințe.

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

-la nord : str. Crișanei;
-la sud : str. Mircea Mălăeru;
-la est : str. Viilor;
-la vest : str. Dumbrava Roșie.

Obiectivele principale ale documentației de urbanism:

-Stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, gradul de construibilitate al terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici, echiparea edilitară, precum și a căilor de comunicație, pentru fiecare zonă funcțională.

Zonificarea funcțională propusă:

- Zona Rezidențială: „L"
- Subzona L1a – locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) în țesut urban constituit/ parcelar ordonat;

Zona Funcțiuni Mixte: „M"

- Subzona M2a – functiuni mixte – predominant servicii si comert cu accesibilitate medie si buna, pe parcelar cu posibilitati de re-parcelare.

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

Imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafaţă de 841,40 mp este amplasat la la adresa str. Dumbrava Roşie Nr. 32, 34, 34A; Lot 1/1 din Municipiul Brăila şi aparţine beneficiarei Topciu Geta.

Limite şi Vecinătăţi ale imobilului ce a generat P.U.Z.:

-la nord : Municipiul Brăila;
-la sud : S.C. A&C Network S.R.L. ;
-la est : Topciu Geta;
-la vest : Nr cad 92193.

Obiectivul propus constă în desfiinţarea construcţiilor existente - C4, C5, C6 şi construirea unei clădiri cu destinaţia service auto.

Construcţia (8,00m x 30,40m) va fi alcatuită din structură metalică (stâlpi, grinzi şi contravantuiri), cu pereţi exteriori din panouri tip sandwich termoizolante. Acoperisul se propune în doua ape, din panouri termoizolante, pe structură metalică.

Parterul construcţiei (Sc = 244,00mp) va fi amenajat corespunzător pentru un service auto şi alte spaţii anexe necesare bunei funcţionări.

Etajul parţial (Sc = 44,00mp) va fi amenajat cu 2 birouri şi un grup sanitar pentru clienţi şi personal.

Suprafaţa construită = 244,00mp;
Suprafaţa desfaşurată = 288,00mp

Retragerile faţă de limitele parcelei sunt următoarele:

- La nord - 12,00 metri;
- La sud - 0,60 metri;
- La est - 1,00 metri;
- La vest - 8,35 metri (aliniament).

În incintă se vor amenaja aproximativ 5 locuri de parcare, alei pietonale şi spaţii verzi cu rol estetic şi de ameliorare a calităţii aerului.

Accesul carosabil şi pietonal pe amplasament se va realiza pe latura vestică respectiv din strada Dumbrava Roşie.

Echiparea edilitară va intra în sarcina beneficiarului şi va consta în racordarea construcţiei viitoare la reţelele de energie electrică, gaze, apă-canal existente în zonă.

Indicatorii urbanistici propuşi pentru amplasament: P.O.T. = 29,70 % şi C.U.T.max = 0,35.

Cererea cu nr. 6728/2022 este însoţită de următoarele acte:

- Certificat de Urbanism nr. 1725/27.09.2021;
- documentaţie anexă C.U.;
- contract de vânzare – cumpărare;
- plan de amplasament şi delimitare a imobilului;
- extras de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de cadastru şi Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. 3020220105322/20.01.2022 S.D.E.E. România Sucursala Brăila;
- aviz nr. 7511/09.06.2022 S.U.P.A.G.L.;
- adr. nr.4.204.326 din 09.02.2022 Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă;
- notificarea nr.159/08.06.2022 Direcţia de Sănătate Publică Brăila;
- acord notarial vecini;
- aviz nr. 53/Z/11.10.2022 Direcţia Cultură a Judeţului Brăila;
- aviz nr.391.193/27.04.2022 Inspectoratul de Poliţie Judeţean Brăila;
- aviz nr. 36/18.10.2022 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz de oportunitate nr.13/2021;
- aviz nr. 18/2023 Arhitect Şef;

- decizia etapei de încadrare nr. 6204/28.04.2022 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- studiu geotehnic;
- documentație de urbanism - P.U.Z.

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

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

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

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001, 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 Continuțului Cadru al P.U.Z. (G.M.010 – 2000), **se propune spre aprobare prezentul P.U.Z. pentru obiectivul „ Construire Service Auto și Împrejmuire Teren" la adresa str. Dumbrava Roșie Nr. 32, 34, 34A; Lot 1/1, din Municipiul Brăila, inițiat de Topciu Geta.**

Temei legal:

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

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

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

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

ARHITECT ȘEF,
ARH. CORINA ELENA ANGHELESCU

ÎNTOCMIT,
INSP. EUGEN KERESTELY

DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
COMPARTIMENT PLANIFICARE DEZVOLTARE ŞI STRATEGIE URBANĂ
Nr. 6728 / 20.04.2022

RAPORT DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila, iniţiat de către TOPCIU GETA.

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

I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare:

Populaţia a fost informată privind intenţia de elaborare a planului urbanistic zonal cu obiectivul „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila iniţiat de către TOPCIU GETA, 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 InfoBrăila în datele de 08.03.2022 şi 11.03.2022. 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 nu au fost primite observaţii sau propuneri.

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.

Au fost notificaţi proprietarii ale căror proprietăţi vor fi direct afectate de propunerile 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 19.04.2022 ora 10.00, 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 InfoBrăila în data de 15.04.2022, 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 2 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. 7116 / 07.03.2022;
-proces verbal de afişare a anunţului cu nr. 7116 / 07.03.2022 la avizierul Primăriei;
-anunţul public din ziarul InfoBrăila;
-anunţul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- foto panou cf. Anexa nr.1 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa II
-anunţul public cu nr. 8926 / 22.03.2022;
-proces verbal de afişare a anunţului cu nr. 8926 / 22.03.2022 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 direct afectaţi de propunerile P.U.Z;
-foto panouri cf. Anexa nr.2 din Ordinul nr.2701din 30.12.2010.

Etapa III
-anunţul public cu nr. 11781 / 14.04.2022;
-proces verbal de afişare a anunţului cu nr. 11781 / 14.04.2022 la avizierul Primăriei;
-anunţul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
-anunţul publicat în ziarul InfoBrăila;
-ordinea de zi a şedinţei publice;
-tabel persoane participante la şedinţa publică;
-proces verbal al şedinţei publice din data de 19.04.2022.

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 SERVICE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila, iniţiat de către TOPCIU GETA.**

ARHITECT ŞEF,	**INSPECTOR,**
CORINA ELENA ANGHELESCU	**MĂDĂLINA IORDACHE**

DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
COMPARTIMENT PLANIFICARE DEZVOLTARE
ŞI STRATEGIE URBANĂ

DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Propunere P.U.Z. cu obiectivul „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila, iniţiat de către TOPCIU GETA.

1. **Părţile Interesate**
   - Primăria Municipiului Brăila;
   - S.C. A&C NETWORK S.R.L. BRĂILA Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A – LOT 1/2, Municipiul Brăila;
   - TOPCIU GETA Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.

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. 07.03.2022 – 17.03.2022
Etapa II etapa elaborării propunerilor	P.U.Z. 22.03.2022 – 11.04.2022
Etapa III şedinţă publică	P.U.Z. 19.04.2022

5. **Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea şi consultarea publicului.**
   B.I.A. DORU BÂRLEANU

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
IORDACHE MĂDĂLINA

INIŢIATOR,
TOPCIU GETA

Nr. 7116 / 07.03.2022

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat intenţia de elaborare de către TOPCIU GETA a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.

Pentru informaţii suplimentare vă puteţi adresa la registratura Primăriei Municipiului Brăila, ghişeele 8-9 sau la tel.0239/694947 int.121, persoana de contact inspector Iordache Mădălina în perioada 07 martie 2022 – 17 martie 2022.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 07.03.2022

Subsemnata Iordache Mădălina inspector în cadrul Direcţiei Arhitect Şef, am afişat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunţul public prin care TOPCIU GETA aduce la cunoştinţă persoanelor interesate intenţia de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.

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

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
MĂDĂLINA IORDACHE

Caută

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

Programări online

CĂRȚI DE IDENTITATE

P.U.Z.- „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către TOPCIU GETA a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv **„CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.**

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa la registratura Primăriei Municipiului Brăila, ghișeele 8-9 sau la tel.0239/694947 int.121, persoana de contact inspector Iordache Mădălina în perioada 07 martie 2022 – 17 martie 2022.

Publicitate

Anunt public

By Mirela Valsan 8 martie 2022

1 0

Share

Primaria Municipiului Braila cu sediul in Piata Independentei nr. 1 anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre TOPCIU GETA a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv "CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN" la adresa strada Dumbrava Rosie nr. 32, 34, 34A, lot 1/1, Municipiul Braila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa la registratura Primariei Municipiului Braila, ghiseele 8-9 sau la telefon 0239/694947 int. 121, persoana de contact inspector Iordache Madalina in perioada 07 martie 2022 – 17 martie 2022.

TAGS Anunt public

Share

SOCIETATEA COMERCIALA IORVEMAR TRADE S.R.L. CUI 31199834 J9/86/2011 BRAILA

- Advertisement -

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

- Advertisement -

La Maritea

Publicitate

Anunt public

By **Mirela Valsan** 11 martie 2022 32 0

Primaria Municipiului Braila cu sediul in Piata Independentei nr. 1 anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre TOPCIU GETA a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv "CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN" la adresa strada Dumbrava Rosie nr. 32, 34, 34A, lot 1/1, Municipiul Braila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa la registratura Primariei Municipiului Braila, ghiseele 8-9 sau la telefon 0239/694947 int. 121, persoana de contact inspector Iordache Madalina in perioada 07 martie 2022 – 17 martie 2022.

TAGS **Anunt public**

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

Articolul precedent
EXCLUSIVITATE / Amanta primarului / Dezvaluiri cutremuratoare

- Advertisement -

APARATURĂ FISCALĂ PENTRU ORICE AFACERE
Casе de numerat • Cântare • Imprimante fiscale
ROLES COMPUTER

- Advertisement -

La Marica

- Advertisement -

URBAN TAXI BRAILA 0239 977

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
Data emiterii: 07.03.2022
INTENTIE DE ELABORARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
DEZVOLTAREA UNEI ZONE DE FUNCTIUNI MIXTE
TUPCIU GETA
PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA
OBSERVATII SI PROPUNERI
CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN
07.03.2022 - 17.03.2022

Nr. 8926 / 22.03.2022

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat că TOPCIU GETA a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele de luni până joi între orele 9.00 - 16.00 și vineri între orele 9.00 - 13.30 în intervalul 22.03.2022 – 11.04.2022 la registratura Primăriei Municipiului Brăila, ghișeele 8-9, persoana de contact inspector Mădălina Iordache tel.0239/694947 int.121.

Eventualele sugestii şi propuneri se depun la Primăria Municipiului Brăila sau se pot trimite la e-mail madalinaiordache@primariabraila.ro sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro/ la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism până la 11.04.2022.

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 22.03.2022

Subsemnata Iordache Mădălina inspector în cadrul Direcției Arhitectului Şef, am afişat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunţul public prin care TOPCIU GETA aduce la cunoştintă persoanelor interesate că a depus la Primăria Municipiului Brăila o propunere de Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.

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

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
MĂDĂLINA IORDACHE

Caută

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

Programări online

CĂRȚI DE IDENTITATE

P.U.Z. – „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că TOPCIU GETA a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele de luni până joi între orele 9.00 – 16.00 și vineri între orele 9.00 – 13.30 în intervalul 22.03.2022 – 11.04.2022 la registratura Primăriei Municipiului Brăila, ghișeele 8-9, persoana de contact inspector Mădălina Iordache tel.0239/694947 int.121.

Eventualele sugestii și propuneri se depun la Primăria Municipiului Brăila sau se pot trimite la e-mail madalinaiordache@primariabraila.ro sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro/ la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism până la 11.04.2022.

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

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	S.C. A&C NETWORK S.R.L. BRAILA	STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A – LOT 1/2, MUNICIPIUL BRAILA	0744.502.793	STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A – LOT 1/2, MUNICIPIUL BRAILA
2	TOPCIU GETA	STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 11, MUNICIPIUL BRAILA	0752.612.698	STR. ANDREI COCOS, NR. 11 – 1F – LOT 2, MUNICIPIUL BRAILA
3	PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA CIRCA FINANCIARA BRAILA	PIATA INDEPENDENTEI, NR. 1, MUNICIPIUL BRAILA		STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, MUNICIPIUL BRAILA

INIŢIATOR PLAN URBANISTIC,

TOPCIU GETA

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.primariabr.ro

Nr. 6728 / 60 .03.2022

NOTIFICARE

CĂTRE,

S.C. A&C NETWORK S.R.L. BRĂILA
Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A – LOT 1/2, Mun. Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că TOPCIU GETA în calitate de iniţiatoare, a depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.

Până la data de 11.04.2022 puteți să vizualizați documentele la registratura Primăriei Municipiului Brăila, ghișeele 8-9, în zilele de luni până joi între orele 9.00 - 16.00 și vineri între orele 9.00- 13.30 și să transmiteți observații sau propuneri în scris la Primăria Municipiului Brăila, la e-mail madalinaiordache@primariabraila.ro sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro/ la secțiunea Consultare publică/Consultare documentații de urbanism.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.Z. așa cum prevede articolul nr.37,lit.a, pct.2 din Ordinul nr.2071 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 art.28 lit.a, pct.2, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156/20.04.2011.

PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ROMANIA PRIMAR JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

ARHITECT ŞEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

MĂDĂLINA IORDACHE

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.primariabr.ro

Nr. 6728 / 30 .03.2022

NOTIFICARE

CĂTRE,

S.C. A&C NETWORK S.R.L. BRĂILA
Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A – LOT 1/2, Mun. Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că TOPCIU GETA în calitate de iniţiatoare, a depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere de plan urbanistic zonal cu obiectivul „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.

Până la data de 11.04.2022 puteţi să vizualizaţi documentele la registratura Primăriei Municipiului Brăila, ghişeele 8-9, în zilele de luni până joi între orele 9.00 - 16.00 şi vineri între orele 9.00- 13.30 şi să transmiteţi observaţii sau propuneri în scris la Primăria Municipiului Brăila, la e-mail madalinaiordache@primariabraila.ro sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro/ la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism.

Procedura face parte din etapa privind implicarea publicului în elaborarea propunerilor de P.U.Z. aşa cum prevede articolul nr.37,lit.a, pct.2 din Ordinul nr.2071 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 art.28 lit.a, pct.2, aprobat prin H.C.L.M. nr. 156/20.04.2011.

PRIMAR,

VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ROMANIA PRIMAR JUDEȚUL BRĂILA - MUN. BRĂILA

ARHITECT ŞEF,

CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,

MĂDĂLINA IORDACHE

CONSULTARE ASUPRA
PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL

PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
Initiator: TOPCIU GETA
Elaborator: S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.
PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primariei Mun. Braila
P-ta Independentei nr. 1
Registratura Primariei Municipiului Braila, ghiseele 8-9
In perioada 18.03.2022 - 11.04.2022 dupa urmatorul program:
Luni-Joi intre orele: 9.00 - 16.00 si Vineri 9.00 - 13.30
PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA:
-vizualizarea propunerii de plan urbanistic zonal:
"CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN"
la adresa: Str.Dumbrava Rosie Nr.32, 34, 34A, Lot 1/1, Mun. Braila
Raspunsul la observatiile primite va fi afisat la avizierul Primariei Mun. Braila
in termen de 10 zile de la data terminarii perioadei de consultare a populatiei.
Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului:
Inspector Iordache Madalina
Primaria Mun. Braila, cam.20
P-ta Independentei nr.1, telefon 0239694947 int.121,
e-mail: madalinaiordache@primariabraila.ro
https://gis.primariabraila.ro/ la sectiunea:
Consultare publica/Consultare documentatii de urbanism

PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
Initiator: TOPCIU GETA
Elaborator: S.C. ERCOLI IMPEX S.R.L.
PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primariei Mun. Braila
P-ta Independentei nr. 1
Registratura Primariei Municipiului Braila, ghiseele 8-9
In perioada 18.03.2022 - 11.04.2022 dupa urmatorul program:
Luni-Joi intre orele: 9.00 - 16.00 si Vineri 9.00 - 13.30
PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA:
-vizualizarea propunerii de plan urbanistic zonal:
"CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN"
la adresa: Str.Dumbrava Rosie Nr.32, 34, 34A, Lot 1/1, Mun. Braila
Raspunsul la observatiile primite va fi afisat la avizierul Primariei Mun. Braila
in termen de 10 zile de la data terminarii perioadei de consultare a populatiei.
Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului:
Inspector Iordache Madalina
Primaria Mun. Braila, cam.20
P-ta Independentei nr.1, telefon 0239694947 int.121,
e-mail: madalinaiordache@primariabraila.ro
https://gis.primariabraila.ro/ la sectiunea:
Consultare publica/Consultare documentatii de urbanism

Nr.11781 / 14.04.2022

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat că în data de 19.04.2022 ora 10.00 la camera 16 parter, se va organiza o şedinţă publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatoarei TOPCIU GETA cu obiectivul „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.

Şedinţa publică este organizată de către Primăria Municipiului Brăila în conformitate cu prevederile Legii nr. 52 / 2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică.

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA

PRIMAR

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 14.04.2022

Subsemnata IORDACHE MĂDĂLINA 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 19.04.2022 ora 10.00 la camera 16 a Primăriei Municipiului Brăila, având ca ordine de zi prezentarea planului urbanistic de zonal al iniţiatoarei TOPCIU GETA, documentaţie ce are ca obiectiv „ CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila.

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
MĂDĂLINA IORDACHE

Caută

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

Programări online

CĂRȚI DE IDENTITATE

P.U.Z. – „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 19.04.2022 ora 10.00 la camera 16 parter, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al inițiatoarei TOPCIU GETA cu obiectivul **„CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila**.

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

Publicitate

Anunt public

By **Infobraila** 15 aprilie 2022

57 0

Primaria Municipiului Braila cu sediul in Piata Independentei nr. 1, anunta publicul interesat ca in data de 19.04.2022 ora 10.00, la camera 16 parter, se va organiza o sedinta publica ce va avea pe ordinea de zi prezentarea planului urbanistic zonal al initiatoarei TOPCIU GETA cu obiectivul: CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN" la adresa strada Dumbrava Rosie nr. 32,34,34A, LOT 1/1, Mun. Braila.

Sedinta publica este organizata de catre Primaria Mun Braila in conformitate cu prevederile legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica.

TAGS anunt de mediu Anunt public

SOCIETATEA COMERCIALA IORVEMAR TRADE S.R.L. CUI 31199834 J39/86/2011 BRAILA

- Advertisement -

SCOALA POSTLICEALA FEG "Education"
Acreditata Ministerul Educatiei
Ordin nr. 5577/29.03.2021
Se pot inscrie absolventi cu sau fara bacalaureat
BRAILA, Str. Calarasilor, nr. 206
Tel.: 0239-633 977
0755 995 452

Inscrieri pentru anul scolar 2022 - 2023 la specializarile:
√ Asistent medical generalist
Diplome eliberate de Ministerul Educatiei
Avantaje: numar de locuri cu si fara taxa, taxa in rate, burse de merit si sociale.
https://braila.postliceala.ro/

- Advertisement -

La Marteo

ORDINEA DE ZI
PRIVIND ŞEDINŢA PUBLICĂ
DIN DATA DE 19.04.2022

Prezentare şi discuţii pentru documentaţiile de urbanism:

1. **TOPCIU GETA**

   P.U.Z. - „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" la adresa Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, Municipiul Brăila, proiectant Arh. Mihaela Pascu.

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
IORDACHE MĂDĂLINA

Anexa nr.4 TABEL NOMINAL PARTICIPARE ŞEDINŢĂ PUBLICĂ

TABEL NOMINAL PARTICIPARE ŞEDINŢĂ PUBLICĂ
19.04.2022 ora 10.00

Nr. Crt.	Participanţi	Adresa	E-mail	Nr. Telefon	Obs.
1.	IORDACHE MADĂLINA	Sediul Primăriei Mun. Brăila Piața Independenței nr.1	madalina.iordache@pmbr.ro		
2	TOTOLĂ GETA	STRADA DUMBRAVA ROȘIE NUMĂRUL 11		0744477960	

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 19.04.2022 ora 10.30

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

Subsemnata Iordache Mădălina inspector în cadrul Compartimentului Planificare Dezvoltare şi Strategii Urbane am participat la şedinţa publică ce a avut ca ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal:

1. P.U.Z - „CONSTRUIRE SERVICE AUTO ŞI ÎMPREJMUIRE TEREN" pe Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1 din Municipiul Brăila, iniţiat de TOPCIU GETA.

În sala de şedinţe au fost prezente 2 persoane.

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

INSPECTOR,

MĂDĂLINA IORDACHE

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
ARHITECT SEF
NR. 6728
ZIUA 02 LUNA 03 ANUL 2022

Arhiv
02.03.2022

Domnule Primar,

Subsemnata TOPCIU GETA, cu domiciliul în judetul BRAILA, municipiul BRAILA, strada DUMBRAVA ROSIE, numarul 11, telefon 0744477960, depun alaturat PLAN URBANISTIC ZONAL, în vederea executării lucrărilor de CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN, pentru Dezabatere Publica, în vederea emiterii avizului favorabil în condiţiile Legii numarul 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Imobilul este situat in unitatea administrativ teritoriala a judetului BRAILA, municipiul BRAILA, strada DUMBRAVA ROSIE, numarul 32, 34, 34 A – LOT 1/1.

Data

02.03.2022

Semnatura

Domnului Primar al Municipiului Braila

H. Kerestely 04.03.2022.

1974/04.03.2022

F6

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 27003 din 27, 09, 2021.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1725 din 27, 09, 2021.

ÎN SCOPUL: DESFIINȚARE CORPURI ANEXĂ C4, C5, C6-INTRARE ÎN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **TOPCIU GETA**, cu domiciliul*2) /~~-sediul~~ în județul **BRĂILA**, municipiul /~~-orașul~~ / ~~comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **DUMBRAVA ROȘIE**, nr. **11**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **27003** din **14/09/2021**,

pentru imobilul ☑ teren și/sau ☑ construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **DUMBRAVA ROȘIE**, nr. **32, 34, 34A; LOT1/1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCIARĂ 71636, FIȘA BUNULUI IMOBIL -, NR. CADASTRAL 13580**,

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract) : imobilul este format din teren în suprafață măsurată de 821 mp (854 mp din acte) și construcțiile C4, C5, C6, edificate pe acesta conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 71636/13/09.2021;

servituți/ sarcini :- nu sunt;

situarea imobilului :- intravilanul municipiului Brăila;

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală:- teren curți construcții;

destinații admise:-locuințe;
Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P - P+2 de înălțime majoritar, parter cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente sau propuse cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter rural sau urban, locuințe individuale existente cu regim P - P+2 de înălțime, majoritar parter, cu caracter semiurban, înglobate în oraș prin creștere organică a acestora, locuințe individuale de vacanță existente sau propuse cu regim P P+2.
Funcțiuni complementare admise ale zonei.
- instituții si servicii publice
- spații pentru comerț și servicii necesare pt. satisfacerea cerintelor zilnice ale locuitorilor
- spații verzi amenajate
- accese pietonale (carosabile, parcaje);

reglementări fiscale specifice:-conform legislației in vigoare

3. REGIMUL TEHNIC:

Amplasamentul este situat, conform PUZ, în ZIR nr.5 conform prevederi PUG Municipiul Brăila și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

- se solicită autorizarea lucrărilor pentru: DESFIINȚARE CORPURI ANEXĂ C4, C5, C6-INTRARE ÎN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN;

PENTRU DESFIINȚARE:

- în documentație (memoriu și plan) se vor preciza explicit urmatoarele: - construcțiile vecine; - dacă există elemente constructive comune - ziduri, șarpante, învelitori; - dacă este cazul, care sunt măsurile de protejare a construcțiilor vecine ce se impun;

PENTRU CONSTRUIRE:

- se vor respecta prevederile Codului Civil privind scurgerea apelor pluviale , vederea directă și indirectă și amplasarea construcției față de linia de hotar (0,60 m);
- în documentație (memoriu și plan) se vor preciza construcțiile învecinate ;
- în documentație (memoriu și plan) se va preciza dacă se impun măsuri de protejare a construcțiilor vecine și dacă este cazul, care sunt acestea ;
-se vor asigura spații de parcare în limita parcelei, conform art.33 și anexei nr.5 din R.G.U. ;
-suprafețele parcajelor se vor stabili în funcție de destinația si capacitatea construcției ;
-se vor asigura spații verzi și plantate, conform art.34 și anexei 6 din R.G.U. ;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind realizarea împrejmuirii - realizarea împrejmuirii se va face cu acordul vecinilor (act notarial) sau va fi realizat numai de beneficiar și in acest caz fundațiile se vor executa în limita proprietații ; - nu va fi afectat domeniul public ;
-se va respecta Legea nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr.691/1459/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor ;
-materialele care se vor folosi vor asigura stabilitatea și rezistența construcției în timp (materiale omologate) ;
-se vor respecta condițiile din avizele și acordurile solicitate ;
- se va respecta cu strictețe prevederile Ordinului nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viața al populației și Legii nr.114/1996-Legea locuinței;
- deoarece construcția propusă va avea altă destinație decât funcțiunile admise în zonă, beneficiarul va iniția elaborarea unei documentații PUZ ce va fi abrobată de Consiliul Local Municipal Brăila, în baza unui aviz de oportunitate;
- DTAC va respecta prevederile conținutului – cadru, Anexa 1 din Legea nr.50/1991 ; planurile vor fi intocmite pe suport cadastral cu viza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila și precizarea nr.cad;
- DTAC va fi vizată de verificatori atestați conform Legii nr.10/1995;

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

"DESFIINȚARE CORPURI ANEXĂ C4, C5, C6-INTRARE ÎN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste conditii:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism **(copie)**;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, 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**	☐**gaze naturale**	Alte avize/acorduri
☐**canalizare**	☐**telefonizare**	☐-
☒**alimentare cu energie electrică-DEER Muntenia Nord SA**	☒**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 conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicată;**

☒**- acordul notarial al vecinilor pentru demolarea constructiilor alipite;**

☒**-certificat cu valoare de impunere de la Serviciul Taxe si Impozite ;**

☒**- adeverință reconfirmare adresă poștală;**

☒**- aviz Direcția Județeana pentru Cultură Brăila;**

☒**- aviz Inspectoratul de Politie Județean Brăila-Serviciul circulație ;**

☒**- aviz Direcția Tehnică- Serviciul UMMSCUP, pentru accesul auto;**

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

☒**- studiu geotehnic;**

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

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

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**

☒**- taxa pentru autorizația de desfiintare : 0,1% din valoarea de impunere;**

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

L.S.

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: **12** lei, conform Chitanței / ~~O.P.~~ nr. **1007775** din **14/09/2021**.

Achitat taxa de: **200** lei, pentru emitere în regim de urgență, conform Chitanței / ~~O.P.~~ nr. **1007775** din 27/09/2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de **14/09/2021**.

FAZA DE PROIECTARE:

DOCUMENTATIE PENTRU EMITEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM

OBIECTIV:

DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 – INTRARE IN LEGALITATE, CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN

AMPLASAMENT:

JUDETUL BRAILA, MUNICIPIUL BRAILA,
STRADA DUMBRAVA ROSIE, NUMARUL 32, 34, 34A – LOT 1/1

BENEFICIAR:

TOPCIU GETA

PROIECTANT:

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARHITECT PASCU MIHAELA – T.N.A. NR. 784

Imobilul in care se propun lucrarile se afla in judetul Braila, municipiul Braila – strada Dumbrava Rosie, numarul 32, 34, 34A – lot 1/1, are cartea funciara numarul 71636/Braila si este proprietatea beneficiarului, Topciu Geta, in conformitate cu actele anexate.

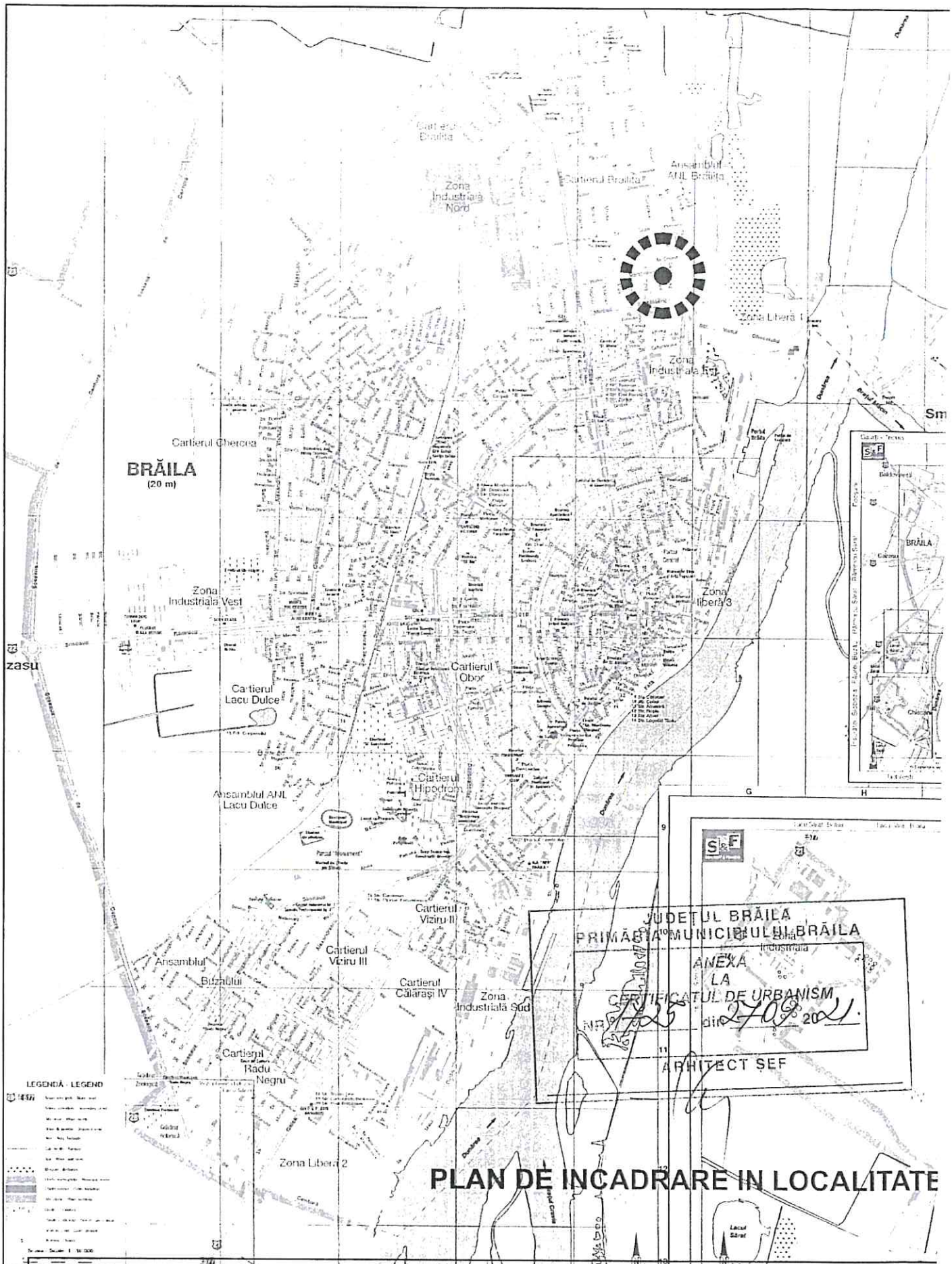
Imobilul are suprafata de 821,00 mp, este situate in intravilan si face parte din categoria de folosinta "arabil".

Se propune realizarea urmatoarelor lucrari:

- DESFIINTARE CORP C4 – ANEXA – INTRARE IN LEGALITATE, constructie avand regimul de inaltime parter [P] si suprafata construita de 164,00 mp
- DESFIINTARE CORP C5 – ANEXA – INTRARE IN LEGALITATE, constructiE avand regimul de inaltime parter [P] si suprafata construita de 78,00 mp
- DESFIINTARE CORP C6 – ANEXA – INTRARE IN LEGALITATE, constructiE avand regimul de inaltime parter [P] si suprafata construita de 81,00 mp
- CONSTRUIRE SERVICE AUTO, constructie ce va avea dimensiunile generale in plan 30,00 m x 10,00 m, regimul de inaltime parter si etaj partial [P+Ep], suprafata construita de 300,00 mp si suprafata construita desfasurata de 355,00 mp
- CONSTRUIRE IMPREJMUIRE TEREN

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1725 din 27.09.2021
ARHITECT ȘEF

INTOCMIT,
ARH. PASCU MIHAELA



PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. PASCU MIHAELA T.N.A. NR. 784				BENEFICIAR: TOPCIU GETA	PROIECT NR. -/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:25.000	TITLU PROIECT: DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE, CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN ADRESA: MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A - LOT 1/1	FAZA C.U.
SEF PROIECT	ARH. PASCU MIHAELA				
PROIECTAT	ARH. PASCU MIHAELA		DATA 09.2021	TITLU PLANSA: PLAN AMPLASARE IN LOCALITATE	PLANSA A01
DESENAT	TANU MIHAI-RAZVAN				

PLAN DE AMPLASAMENT AL BUNULUI IMOBIL

SCARA 1:1000

Județul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Adresa corpului de proprietate:
Str. Dumbrava Rosie nr. 32, 34, 34 A
Nr. cadastral al corpului de proprietate

OFICIUL DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIAR
BRĂILA
Nr. Înreg. 9349 dat 03.OCT.
VERIFICAT ȘI RECEPTIONAT
Inspector

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
din 27.09.2021
ARHITECT SEF

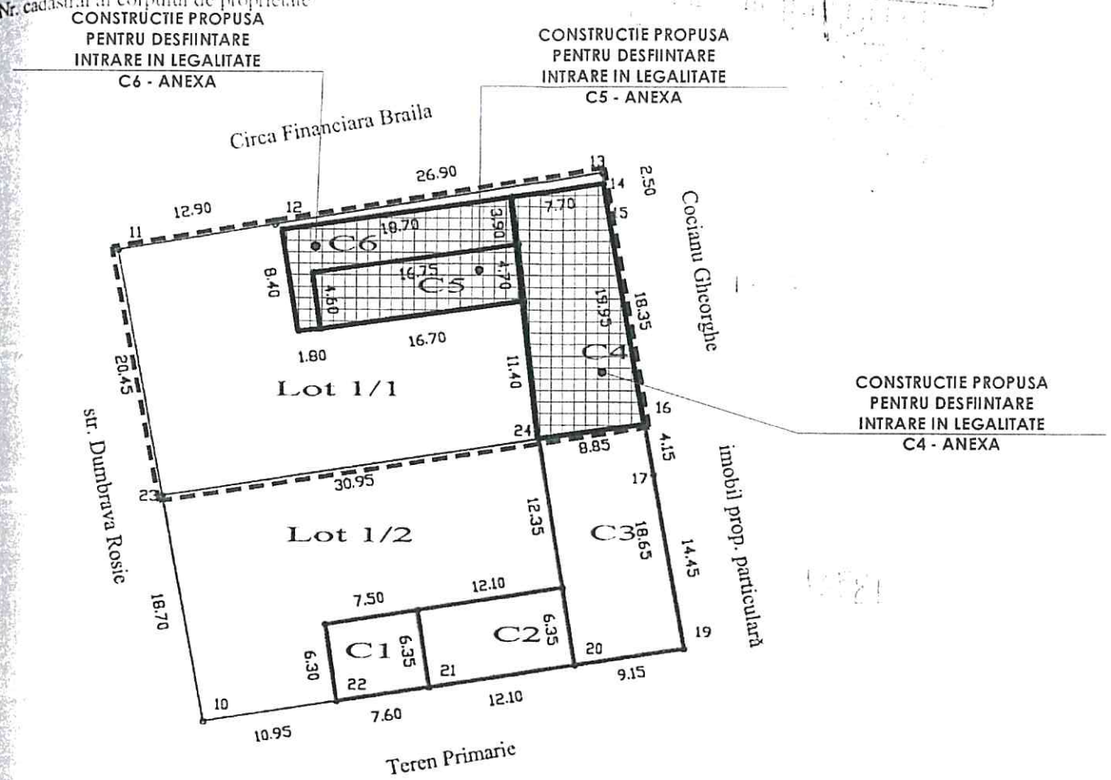
BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. PASCU MIHAELA T.N.A. NR. 784				BENEFICIAR: TOPCIU GETA	PROIECT NR. -/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:1.000	TITLU PROIECT: DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE, CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN ADRESA: MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A - LOT 1/1	FAZA C.U.
SEF PROIECT	ARH. PASCU MIHAELA				
PROIECTAT	ARH. PASCU MIHAELA		DATA 09.2021	TITLU PLANSA: PLAN INCADRARE IN ZONA	PLANSA A02
DESENAT	TANU MIHAI-RAZVAN				

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA CORPULUI DE PROPRIETATE

SCARA 1:500

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Nr. 7859 data 13.09.2021
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Inspector,

Judeţul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială Brăila
Cod SIRUTA - 42682/2
Adresa corpului de proprietate:
Str. Dumbrava Rosie nr. 32, 34, 34 A
Nr. cadastral al corpului de proprietate



Nr. Inregistrare 54799 ziua 22 luna 06 anul 2021
Copia conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberata la data de 01.07.2021
Tariful 15,22, cu chitanta nr. 3007/16.07.21
Referent
L.S.

Sistem de proiecţie Stereo 1970

Suprafaţa Lot 1/1 S = 821,40 mp

Suprafaţa Lot 1/2 S = 743,60 mp

Suprafaţa C1 S = 47,80 mp
Suprafaţa C2 S = 76,90 mp
Suprafaţa C3 S = 167,25 mp
Suprafaţa C4 S = 163,55 mp
Suprafaţa C5 S = 77,40 mp
Suprafaţa C6 S = 21,20 mp

Nr. Pct	Lot 1/1 X	Y
13	425891.93	733628.25
12	425887.63	733601.68
11	425885.55	733588.95
23	425865.40	733592.52
24	425870.10	733623.11
16	425871.37	733631.86
15	425889.46	733628.68
14	425891.04	733628.40

Nr. Pct	Lot 1/2 X	Y
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Executat: S.C. MASTER S.R.L.

LEGENDA

- - - - - - LIMITA PROPRIETATE

CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU DESFIINTARE INTRARE IN LEGALITATE

BILANT SUPRAFETE SI CALCUL INDICI URBANISTICI

Suprafata teren: 821,00 mp		
EXISTENT	Suprafata construita existenta	323,00 mp
	Suprafata construita desfasurata existenta	323,00 mp
	POT existent	39,34 %
	CUT existent	039
Suprafata construita propusa pentru desfiintare		323,00 mp
Suprafata construita desfasurata propusa pentru desfiintare		323,00 mp
PROPUS	Suprafata construita propusa	0,00 mp
	Suprafata construita desfasurata propusa	0,00 mp
	POT propus	0,00 %
	CUT propus	0,00

Clasa de importanta a constructiilor: "IV" [conform P100-1/2013]
Categoria de importanta a constructiilor: "D" [conform H.G.R. 766/1997]
Gradul de rezistenta la foc a constructiilor: "III" [conform P118-1/2/2015]

JUDEŢUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUN. BRĂILA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr 1725 din 27.09.2021
ARHITECT ŞEF

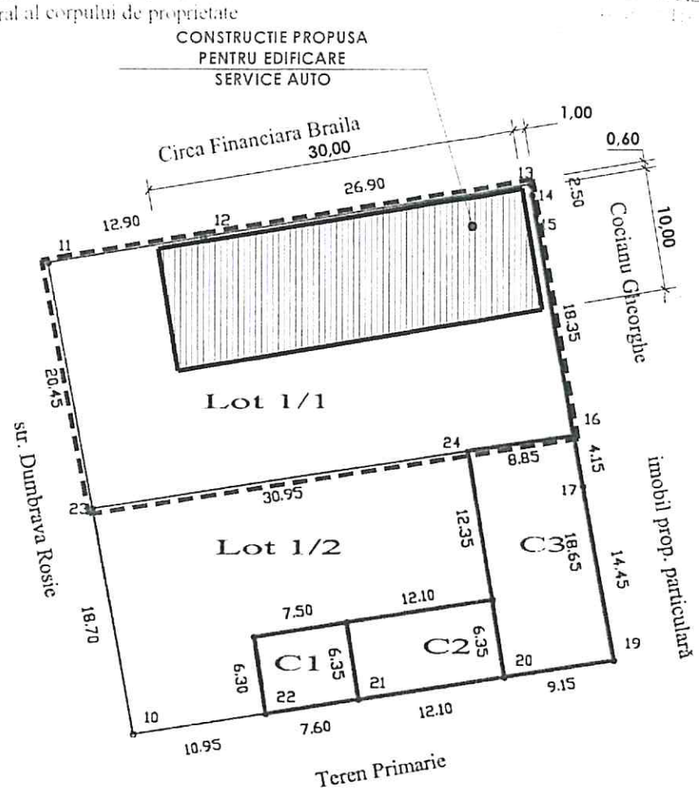
BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. PASCU MIHAELA T.N.A. NR. 784				BENEFICIAR: TOPCIU GETA	PROIECT NR. -/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	TITLU PROIECT: DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE, CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN ADRESA: MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A - LOT 1/1	FAZA C.U.
SEF PROIECT	ARH. PASCU MIHAELA				
PROIECTAT	ARH. PASCU MIHAELA		DATA 09.2021	TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE = DESFIINTARE =	PLANSA A03
DESENAT	TANU MIHAI-RAZVAN				

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA CORPULUI DE PROPRIETATE

SCARA 1:500

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
Nr. 4319 data 13.10.21
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Inspector,

Judejul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială Brăila
Cod SIRUTA - 42682/2
Adresa corpului de proprietate:
Str. Dumbrava Rosie nr. 32, 34, 34 A
Nr. cadastral al corpului de proprietate



Nr. Inregistrare 5499 ziua 12 luna 06 anul 2021
Copia conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberata la data de 02.07.2021
Tariful 19,00, cu chitanta nr. 3002/1550777
Referent
L.S.

Sistem de proiecție Stereo 1970

Suprafața Lot 1/1 S 821.40 mp
Suprafața Lot 1/2 S 743.60 mp

Suprafața C1 S 47.80 mp
Suprafața C2 S 76.90 mp
Suprafața C3 S 167.25 mp
Suprafața C4 S 163.55 mp
Suprafața C5 S 77.80 mp
Suprafața C6 S 81.20 mp

Executant
SC MASTER S.R.L.

Nr. Pct	Lot 1/1 X	Y
13	425891.93	733628.25
12	425887.63	733601.68
11	425885.55	733588.95
23	425865.40	733592.52
24	425870.10	733623.11
16	425871.37	733631.86
15	425889.46	733628.68
14	425891.04	733628.40

Nr. Pct	Lot 1/2 X	Y
[illegible]	[illegible]	[illegible]

LEGENDA

- - - - - - LIMITA PROPRIETATE

CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU EDIFICARE

BILANT SUPRAFETE SI CALCUL INDICI URBANISTICI

Suprafata teren: 821,00 mp		
EXISTENT	Suprafata construita existenta	0,00 mp
	Suprafata construita desfasurata existenta	0,00 mp
	POT existent	0,00 %
	CUT existent	0,00
Suprafata construita propusa pentru construire		300,00 mp
Suprafata construita desfasurata propusa pentru construire		355,00 mp
PROPUS	Suprafata construita propusa	300,00 mp
	Suprafata construita desfasurata propusa	355,00 mp
	POT propus	36,54 %
	CUT propus	0,43

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1425 din 27.09.2021
ARHITECT ȘEF

Clasa de importanta a constructiilor: "IV" [conform P100-1/2013]
Categoria de importanta a constructiilor: "D" [conform H.G.R. 766/1997]
Gradul de rezistenta la foc a constructiilor: "III" [conform P118-1+2/2015]

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. PASCU MIHAELA T.N.A. NR. 784				BENEFICIAR: TOPCIU GETA	PROIECT NR. -/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	TITLU PROIECT: DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE, CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN ADRESA: MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A - LOT 1/1	FAZA C.U.
SEF PROIECT	ARH. PASCU MIHAELA				
PROIECTAT	ARH. PASCU MIHAELA		DATA 09.2021	TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE = CONSTRUIRE =	PLANSA A04
DESENAT	TANU MIHAI-RAZVAN				

- DUPLICAT -

CONTRACT DE VÂNZARE

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE :----------

RĂZMERIȚĂ IONUȚ - COSMIN, necăsătorit, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Comunarzi nr. 19, bl. A29, sc. 2, et. 3, ap. 33, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 451368/30.04.2013 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 18612220900029, în calitate de vânzător („**Vânzătorul**")----------

și ----------

TOPCIU GETA, văduvă, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Dumbrava Roșie nr. 11, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 697515/17.09.2020 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 2580304090092, în calitate de cumpărător („**Cumpărătorul**"),----------

au convenit să încheie prezentul **contract de vânzare** („**Contractul**"), cu respectarea următoarelor clauze:----------

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI :----------

2.1. Subsemnatul, **RĂZMERIȚĂ IONUȚ - COSMIN**, declar că vând liber de orice sarcini numitei **TOPCIU GETA**, dreptul de proprietate asupra următoarele bunuri imobile:------

- imobilul situat în **mun. Brăila, str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, LOT 1/1, jud. Brăila, înscris în cartea funciară nr. 71636 a loc. Brăila** (nr. CF vechi 31133) (ad. din CF 30981/Brăila), format în totalitatea sa din teren categoria curți-construcții în suprafață real măsurată de **821,40 m.p.** și conform actelor de proprietate de **853,74 m.p., cu număr cadastral 13580** și din construcțiile amplasate pe acesta, notate cu: **C4 - anexă (hală atelier)**, aflată în stadiu avansat de degradare (ruină), improprie folosinței, conform declarației părților contractante, având suprafața construită de **163,55 m.p., cu număr cadastral 13580-C4, C5 - anexă (șopron)**, aflată în stadiu avansat de degradare (ruină), improprie folosinței, conform declarației părților contractante, având suprafața construită de **77,80 m.p., cu număr cadastral 13580-C5** și **C6 - anexă (atelier)**, aflată în stadiu avansat de degradare (ruină), improprie folosinței, conform declarației părților contractante, având suprafața construită de **81,20 m.p., cu număr cadastral 13580-C6**;----------

- imobilul situat în **mun. Brăila, str. Andrei Cocoș nr. 1I - 1F, LOT 2, jud. Brăila, înscris în cartea funciară nr. 71617 a loc. Brăila** (nr. CF vechi 30982), format în totalitatea sa din teren categoria curți-construcții în suprafață real măsurată de **897,90 m.p.** și conform actelor de proprietate de **933,38 m.p., cu număr cadastral 13098** și din construcția amplasată pe acesta, notată cu **C7 - anexă**, aflată în stadiu avansat de degradare (ruină), improprie folosinței, conform declarației părților contractante, având suprafața construită de **177,45 m.p., cu număr cadastral 13098-C7**;----------

denumite în continuare *"bunul imobil"*.----------

CAPITOLUL III - MODUL DE DOBÂNDIRE :----------

3.1. Eu, **Vânzătorul**, declar că sunt proprietarul bunului imobil ce face obiectul prezentului contract și că l-am dobândit ca bun propriu, prin cumpărare necăsătorit fiind, în baza

următoarelor acte: Contractele de vânzare autentificate sub nr. 275/05.04.2021 și 274/05.04.2021 ambele de notar public Laura Iuliana Scântei. Bunul imobil este achitat integral.----------

CAPITOLUL IV - PREȚUL, MODALITĂȚILE DE PLATĂ :----------

4.1. Prețul total al acestei vânzări este de **50.000 EURO (cincizecimiiEURO)**.----------

4.2. Plata prețului se va efectua de către Cumpărător din surse proprii, astfel:----------

- suma de **30.000 EURO (treizecimiiEURO)** a fost plătită de Cumpărător astăzi, data autentificării prezentului contract prin virament bancar din contul IBAN RO73 RNCB 0528 0759 0236 0001 deschis pe numele Cumpărătorului la B.C.R. S.A. în contul IBAN RO17 BTRL EURC RT01 2335 8201 deschis pe numele Vânzătorului la Banca Transilvania S.A.;----------

- diferența de **20.000 EURO (douăzecimiiEURO)**, se va plăti de Cumpărător **până la data de 20.10.2021**, prin virament bancar din contul IBAN RO73 RNCB 0528 0759 0236 0001 deschis pe numele Cumpărătorului la B.C.R. S.A. în contul IBAN RO17 BTRL EURC RT01 2335 8201 deschis pe numele Vânzătorului la Banca Transilvania S.A..----------

4.3. Diferența de preț neîncasată nu este producătoare de dobânzi, astfel încât urmează să fie plătită la valoarea ei nominală. Plata acestei diferențe de preț prin virament bancar se consideră valabil efectuată la data creditării contului Vânzătorului cu această sumă, Cumpărătorul suportând toate comisioanele ocazionate de transferul din contul său în contul Vânzătorului, astfel încât Vânzătorul să primească întreaga sumă menționată. Eu, Vânzătorul, mă oblig ca la data încasării restului de preț să eliberez Cumpărătorului declarație autentificată privind încasarea integrală a prețului. Dovada achitării integrale a prețului o reprezintă fie declarația autentică dată de Vânzător prin care confirmă primirea integrală a prețului, fie oricare dintre următoarele documente de natură bancară: ordinul de plată semnat de Cumpărător și vizat de către instituția bancară a acestuia, în conformitate cu prevederile art. 1.504 alin (1) Cod Civil, extrasul de cont bancar al Vânzătorului, care atestă creditarea contului cu diferența de preț sau confirmarea în scris privind efectuarea la timp și integrală a plății prin virament, emisă de banca Vânzătorului, în conformitate cu prevederile art. 1.504 alin. (2) Cod Civil.----------

Vânzătorul dă dreptul Cumpărătorului să solicite și să obțină de la banca sa, conform dispozițiilor art. 1504 alin. (2) din Codul Civil, extrasul de cont bancar sau confirmarea scrisă a efectuării plății prin virament în contul său identificat mai sus.----------

4.4. Dacă în termenul susmenționat contul de mai sus nu va fi creditat cu suma susmenționată, prezentul Contract va fi desființat de plin drept, fără punere în întârziere, aceasta rezultând din simplul fapt al neexecutării, fără intervenția instanței sau orice alte formalitate prealabilă, în temeiul pactului comisoriu prevăzut de art. 1.553 Cod Civil, Părțile fiind repuse în situația anterioară încheierii acestui Contract.----------

4.5. Eu, Cumpărătorul, am luat la cunoștință că în momentul în care voi executa integral obligația de plată a prețului, se va proceda la radierea ipotecii legale prevăzută de art. 2.386 alin. (1) Cod Civil, înscrise cu ocazia încheierii prezentului contract în această formă.----------

Cumpărătorul se obligă ca până la data achitării integrale a prețului să nu aducă nici o modificare bunului imobil, fără consimțământul scris al Vânzătorului, să nu înstrăineze sau să promită să înstrăineze bunul imobil ce face obiectul prezentului contract și nici să nu greveze cu vreun fel de sarcini sau servituți acest bun imobil.----------

CAPITOLUL V - TRANSMITEREA POSESIEI ȘI A PROPRIETĂȚII :----------

5.1. Noi, părțile contractante, declarăm că am stabilit ca transmiterea dreptului de proprietate cu toate atributele sale și predarea bunului imobil împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neingrădită a posesiei, pe care Vânzătorul l-a eliberat de toate bunurile mobile ale sale, să aibă loc astăzi, data autentificării prezentului contract, fără îndeplinirea altor formalități, totodată efectuându-se și predarea către Cumpărător a actelor de proprietate în original.----------

CAPITOLUL VI – DECLARAȚII ȘI GARANȚII ALE PĂRȚILOR:----------

6.1. Prin prezentul Contract, eu, Vânzătorul declar și garantez că:----------

6.1.1. Dețin în exclusivitate titlul de proprietate asupra bunului imobil, am capacitatea necesară și îndeplinesc toate cerințele legale pentru înstrăinarea în mod valabil a acestuia și că bunul imobil ce formează obiectul prezentului contract este bun propriu și nu are destinație de locuință a familiei, conform art. 321 Cod Civil;----------

6.1.2. Bunul imobil este liber de sarcini sau servituți de orice natură, în special drepturi de ipotecă sau alte drepturi reale, nu face obiectul unor contracte de închiriere sau altfel de contracte de cedare a dreptului de folosință, nu este încadrat în clasa de risc seismic, nu face obiectul niciunei interdicții legale de înstrăinare, nu am făcut modificări asupra sa care să fi afectat structura de rezistență sau care să necesite autorizație de construire, nu este scos din circuitul civil prin vreun act de trecere în proprietate publică, nu a fost înstrăinat sub nici o formă vreunei alte persoane, nu face obiectul vreunei promisiuni de înstrăinare, vreunui drept de preempțiune sau pact de opțiune și nu există pe rolul vreunei instanțe judecătorești niciun litigiu sau orice alte proceduri având ca obiect bunul imobil ce face obiectul prezentului contract, acesta aflându-se în mod legal, liber și continuu în proprietatea și posesia Vânzătorului, așa cum rezultă din Extrasele de Carte Funciară pentru Autentificare eliberate în baza cererilor nr. 36148 și 36153 din data de 19.04.2021 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;----------

6.1.3. Impozitele și taxele aferente bunului imobil sunt achitate la zi de către Vânzător, astfel cum reiese din Certificatele de atestare fiscală pentru persoanele fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. 4381C și 4380C din data de 20.04.2021 emise de Primăria mun. Brăila, jud. Brăila - Direcția Finanțelor Publice Locale, Serviciul Impunere și Constatare Persoane Fizice, de la data autentificării prezentului Contract acestea trec în sarcina noului dobânditor, care va proceda la înregistrarea fiscală (trecerea pe rol) pe numele său ca nou proprietar la autoritatea fiscală competentă, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract;----------

6.1.4. Am luat la cunoștință de prevederile art. 1672 și următoarele din Codul Civil, potrivit cărora am obligația să predau proprietatea împreună cu toate drepturile și acțiunile accesorii odată cu încheierea prezentului Contract și să pun la dispoziția Cumpărătorului bunul împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. De asemenea, eu, Vânzătorul garantez amplasamentul bunului imobil, așa cum rezultă din documentația cadastrală prezentată Cumpărătorului;----------

6.1.5. Eu, Vânzătorul garantez Cumpărătorul și pe toți subdobânditorii acestuia contra evicțiunii conform art. 1695 și următoarele din Codul civil și contra viciilor conform 1707 și următoarele din Codul civil;----------

6.1.6. Bunul imobil înstrăinat face parte din patrimoniul personal, conform prevederilor în materie fiscală.----------

6.2. Prin prezentul Contract, eu, Cumpărătorul declar și garantez că:----------

6.2.1. Am cumpărat bunul imobil descris mai sus, cu prețul și în condițiile stipulate în contract, am efectuat propria evaluare cu privire la situația faptică și juridică a bunului, în baza tuturor documentelor și informațiilor deținute de Vânzător și puse la dispoziție de către acesta și fac această dobândire fără nici o altă formalitate, înțelegând să cumpăr bunul imobil în aceste condiții de la Vânzător;----------

6.2.2. Am luat la cunoștință de prevederile art. 1719 și următoarele din Codul Civil potrivit cărora am obligația să preiau bunul cumpărat împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări, pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Această obligație se întinde și asupra accesoriilor sale;----------

6.2.3. Am cunoștință de obligația pe care o am ca imediat după preluare să verific starea în care se află bunul imobil la momentul predării și să-l informez fără întârziere pe Vânzător de eventualele vicii aparente sau ascunse ale bunului, pe care Vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, în caz contrar se consideră că Vânzătorul și-a executat obligația de predare:----------

6.2.4. Am capacitatea financiară necesară pentru a achita prețul de cumpărare către Vânzător în conformitate cu prevederile prezentului Contract:----------

6.2.5. Sunt văduvă:----------

6.2.6. Am cunoștință că nu există datorii la plata furnizorilor de utilități și nu solicit eliberarea adeverințelor constatatoare ale acestora. În situația în care se înregistrează eventuale datorii sunt de acord să le preiau și să le achit personal, având ulterior acțiune în regres contra Vânzătorului. Totodată, mă oblig ca în termen de 10 zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract, să prezint furnizorilor de utilități informațiile necesare conform actelor de proprietate, în vederea înregistrării pe numele meu, ca nou proprietar, a bunului imobil și în vederea transferării contractelor de furnizare utilități pe numele meu.----------

6.3. Noi, părțile contractante, declarăm că avem cunoștință că nu a fost încheiat un contract de asigurare obligatorie a locuințelor, iar Cumpărătorul se obligă ca ulterior să contracteze o asigurare obligatorie a locuinței.----------

CAPITOLUL VII - DISPOZIȚII FINALE :----------

7.1. Noi, părțile contractante, declarăm că avem capacitatea de a încheia și respecta prezentul Contract și de a executa obligațiile rezultate din acesta, cunoaștem semnificația tuturor termenilor juridici, toate clauzele Contractului au fost discutate, negociate și agreate în detaliu de către noi și ni s-au explicat toate efectele juridice ale acestora.----------

7.2. Contractul va fi guvernat și va fi interpretat în conformitate cu legile române.----------

7.3. În cazul în care orice dispoziție a acestui Contract este considerată nescrisă sau ineficace, declarată nulă sau inaplicabilă de către o instanță, un tribunal arbitral sau de orice altă autoritate competentă, celelalte dispoziții contractuale, respectiv drepturile și obligațiile Părților prevăzute de acestea rămân în vigoare. Dispoziția considerată nescrisă, ineficace, nulă sau inaplicabilă va fi eliminată din Contract, iar noi părțile vom depune toate diligențele astfel încât dispoziția considerată nescrisă, ineficace, declarată nulă sau inaplicabilă să fie înlocuită cu o dispoziție validă și aplicabilă, care să aibă, pe cât posibil, efectele economice ale dispoziției considerate nescrise, ineficace, declarate nule sau inaplicabile.----------

7.4. Orice modificare a prezentului Contract va putea fi efectuată numai în scris, în baza unui act autentic, cu acordul ambelor Părți.----------

7.5. De asemenea noi, părțile contractante, pe proprie răspundere și cunoscând consecințele legale ale declarațiilor nesincere prevăzute și pedepsite de art. 326 Cod Penal, declarăm că în ceea ce privește construcțiile din imobilele descrise mai sus acestea sunt în realitate în stadiu avansat de degradare (ruină), dezafectate, improprii folosinței și valorificării, astfel încât Vânzătorul nu a obținut Certificatului de performanță energetică a clădirii cu privire la acestea și am fost informați de notarul public cu privire la dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, dar eu, Cumpărătorul, consimt la dobândirea proprietății bunului imobil respectiv, asumându-mi orice răspundere cu privire la efectele produse prin nedeținerea informațiilor cuprinse în conținutul certificatului de performanță energetică a clădirii și suntem de acord cu perfectarea contractului de vânzare în formă autentică, fără a fi în posesia Certificatului de performanță energetică a clădirii.----------

7.6. Noi, Părțile contractante, declarăm, cunoscând prevederile art. 1.660 Cod Civil, că prețul este prețul real al vânzării și că am luat cunoștință de prevederile art. 1665 Cod Civil referitoare la prețul fictiv și prețul derizoriu, ale Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cu modificările și completările ulterioare, precum și de prevederile

Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, asumându-ne toate consecințele dovedirii ca nereal și neserios a prețului declarat în prezentul Contract, precum și a Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată. Totodată declarăm că avem cunoștință de prevederile actualizate ale Codului fiscal privind sistemul de taxare și impozitare a tranzacțiilor imobiliare. Cheltuielile ocazionate de întocmirea prezentului contract ca: redactare, editare, multiplicare, autentificare, arhivare precum și taxele de intabulare au fost achitate de Cumpărător.----------

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

7.8. Prezentul înscris constituie, conform art. 101 din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, republicată, titlu executoriu la data exigibilității obligațiilor asumate.----------

7.9. Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de conținutul prezentului contract, pe care l-am înțeles în întregime și declarăm că toate informațiile oferite, necesare instrumentării prezentului contract de vânzare, sunt adevărate sub sancțiunile prevăzute de legea penală pentru falsul în declarații, astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act, ce decurg din declarațiile noastre false privind prezentul contract, nu avem nici un fel de pretenții, de nici o natură, inclusiv patrimonială față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului.----------

7.10. Noi, părțile contractante, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal cuprinsul acestuia în întregime, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos și consimțim la autentificarea lui.----------

7.11. Împuternicim notarul public să se îngrijească de efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară.----------

Redactat, editat și autentificat la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL RALEA SORIN-DAN**, astăzi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 exemplare s-au eliberat părților.----------

VÂNZĂTOR,	CUMPĂRĂTOR,
s.s. **RĂZMERIȚĂ IONUȚ - COSMIN**	s.s. **TOPCIU GETA**

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

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

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1020
Anul 2021 luna aprilie ziua 20

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

1. **RĂZMERIȚĂ IONUȚ - COSMIN**, necăsătorit, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Comunarzi nr. 19, bl. A29, sc. 2, et. 3, ap. 33, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 451368/30.04.2013 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 18612220900029;
2. **TOPCIU GETA**, văduvă, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Dumbrava Roșie nr. 11, jud. Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 697515/17.09.2020 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 2580304090092;

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

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

S-a perceput onorariu de **7.735,00** lei conf. bon fiscal 18/2021.
S-a încasat taxa ANCPI- 2.3.2. de **652,00** lei (CF 71636) conf. chitanței 287551/2021.
S-a încasat taxa ANCPI- 2.3.2. de **564,00** lei (CF 71617) conf. chitanței 287552/2021.
S-a aplicat timbru sec pe toate duplicatele eliberate părților.

NOTAR PUBLIC,
s.s. RALEA SORIN-DAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de notar public RALEA SORIN-DAN, astăzi, data autentificării actului, are aceeaşi forță probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC,

dr/red dr+bl

- DUPLICAT -

DECLARAȚIE

Subsemnatul, **RĂZMERIȚĂ IONUȚ - COSMIN**, necăsătorit, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Comunarzi nr. 19, bl. A29, sc. 2, et. 3, ap. 33, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 451368/30.04.2013 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 1861222090002 9, declar că am primit integral la data de 19.05.2021 și respectiv la data de 25.05.2021, prin virament bancar în contul IBAN RO17 BTRL EURC RT01 2335 8201 deschis la Banca Transilvania S.A., de la numita **TOPCIU GETA**, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Dumbrava Roșie nr. 11, jud. Brăila, CNP 2580304090092, suma de **20.000 EURO (douăzecimiiEURO)**, reprezentând diferența de preț consemnată în Contractul de vânzare autentificat sub nr. 1020/20.04.2021 de notar public Ralea Sorin-Dan, cu sediul în mun. Brăila, Bd. Al. I. Cuza nr. 42, jud. Brăila și nu mai emit nici un fel de pretenții prezente și viitoare cu privire la această înstrăinare.----------

De asemenea solicit radierea ipotecilor legale înscrise **în cartea funciară nr. 71636 a loc. Brăila** (nr. CF vechi 31133) (ad. din CF 30981/Brăila) și respectiv **în cartea funciară nr. 71617 a loc. Brăila** (nr. CF vechi 30982) și renunț la orice cale de atac asupra încheierilor emise de Biroul de Carte Funciară.----------

Subsemnatul, declar că am fost informat cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) al furnizării datelor personale, existența dreptului la acces, de intervenție asupra datelor și de opoziție, precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi. În acest sens îmi exprim consimțământul meu liber, clar și neechivoc, specific, în cunoștință de cauză cu privire la comparatarea/prelucrare/arhivarea datelor cu caracter personal în vederea autentificării actului solicitat.-----

Redactat, editat și autentificat la **BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL RALEA SORIN-DAN**, astăzi data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și 1 exemplar s-a eliberat părții.-

DECLARANT,
s.s. RĂZMERIȚĂ IONUȚ - COSMIN

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

Licența de funcționare nr. 232/4138/18.07.2019
Tel. +40 239 611.545, fax +40 239 611.458
e-mail: office@raleanotariat.ro

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1439
Anul 2021 luna mai ziua 26

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

1. RĂZMERIȚĂ IONUȚ - COSMIN, necăsătorit, cu domiciliul în mun. Brăila, str. Comunarzi nr. 19, bl. A29, sc. 2, et. 3, ap. 33, jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr. 451368/30.04.2013 eliberată de SPCLEP Brăila, CNP 18612220900029;
care după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

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

S-a perceput onorariu de **125,00** lei conf. bon fiscal 11/2021.
S-a încasat taxa ANCPI- 2.4.1. de **2x75,00** lei conf. chitanței 290725/2021.
S-a aplicat timbru sec pe toate exemplarele eliberate părților.

NOTAR PUBLIC,
s.s. RALEA SORIN-DAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 exemplare, de notar public RALEA SORIN-DAN, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

ROMÂNIA BRĂILA RALEA SORIN DAN - NOTAR PUBLIC

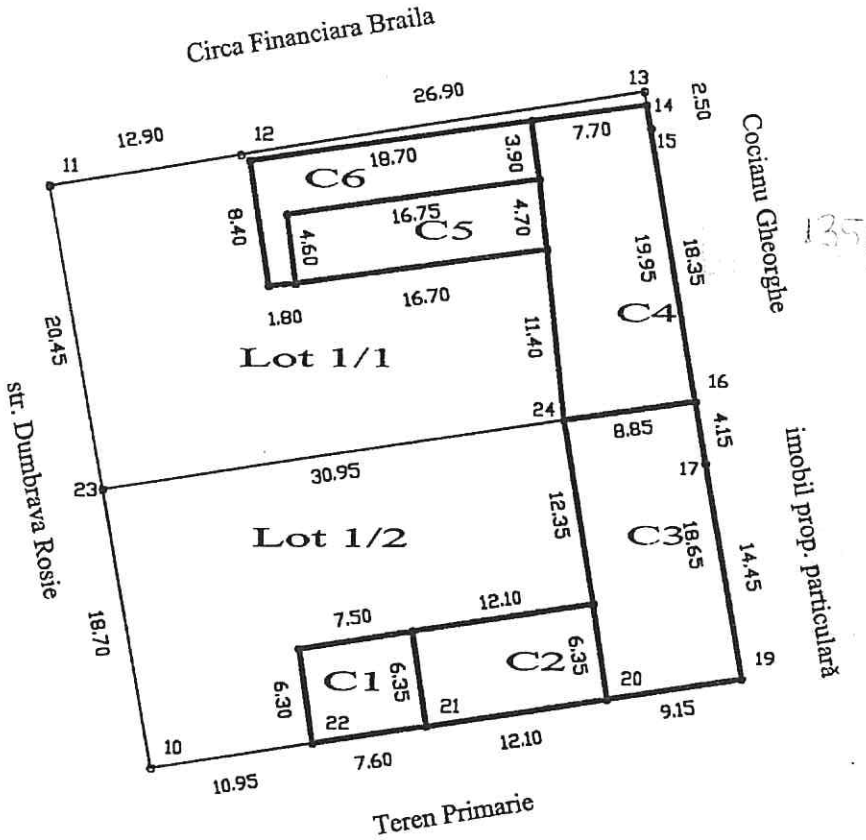
NOTAR PUBLIC,

PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

SCARA 1 : 500

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂILA
Nr. Înreg. 9389 data 03 OCT 2005
VERIFICAT ŞI RECEPŢIONAT
Inspector,
Ing. SIRGHIE LILIANA
CONSILIER

Judeţul BRĂILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Cod SIRUTA - 42682/2
Adresa corpului de proprietate:
Str. Dumbrava Rosie nr. 32, 34, 34 A
Nr. cadastral al corpului de proprietate



13580

13581

Nr. Inregistrare 54799 ziua 30 luna 06 anul 2004
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberata la data de 01.07.2004
Tariful 25,00, cu chitanta nr. 30974400770
Referent
L.S.

Sistem de proiecţie Stereo 1970

Suprafaţa Lot 1/1 S= 821.40 mp
Suprafaţa Lot 1/2 S= 743.60 mp

Suprafaţa C1 S= 47.80 mp
Suprafaţa C2 S= 76.90 mp
Suprafaţa C3 S= 167.25 mp
Suprafaţa C4 S= 163.55 mp
Suprafaţa C5 S= 77.80 mp
Suprafaţa C6 S= 81.20 mp

Nr. Pct	Lot 1/1 X	Lot 1/1 Y
13	425891.93	733628.25
12	425887.63	733601.68
11	425885.55	733588.95
23	425865.40	733592.52
24	425870.10	733623.11
16	425871.37	733631.86
15	425889.46	733628.68
14	425891.04	733628.40

Nr. Pct	Lot 1/2 X	Lot 1/2 Y
23	425865.40	733592.52
10	425846.99	733595.78
22	425848.65	733606.60
21	425849.80	733614.10
20	425851.63	733626.07
19	425853.02	733635.09
17	425867.26	733632.58
16	425871.37	733631.86
24	425870.10	733623.11

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr 343 Clasa II
SC MASTERS SRL

Executant
SC MASTERS S.R.L.

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

Nr. cerere	33048
Ziua	10
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100134424972

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71636 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:31133
Nr. cadastral vechi:13580

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str Dumbrava Rosie, Nr. 32; 34; 34A, Jud. Braila, LOT 1/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	71636	Din acte: 854 Masurata: 806	Teren imprejmuit;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	71636-C1	Loc. Braila, Str Dumbrava Rosie, Nr. 32; 34; 34A, Jud. Braila, LOT 1/1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:164 mp; S. construita desfasurata:164 mp; C1 - hala atelier; S 164mp
A1.2	71636-C2	Loc. Braila, Str Dumbrava Rosie, Nr. 32; 34; 34A, Jud. Braila, LOT 1/1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:78 mp; S. construita desfasurata:78 mp; C2 - sopron; S 78 mp
A1.3	71636-C3	Loc. Braila, Str Dumbrava Rosie, Nr. 32; 34; 34A, Jud. Braila, LOT 1/1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:79 mp; C3 - atelier; S 81 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
36831 / 21/04/2021		
Act Notarial nr. 1020, din 20/04/2021 emis de Ralea Sorin Dan;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **TOPCIU GETA**	
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3
	1) **TOPCIU GETA**	
58802 / 23/06/2022		
Act Administrativ nr. 58802, din 23/06/2022 emis de OCPI Braila;		
B15	se noteaza repozitionarea imobilului	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

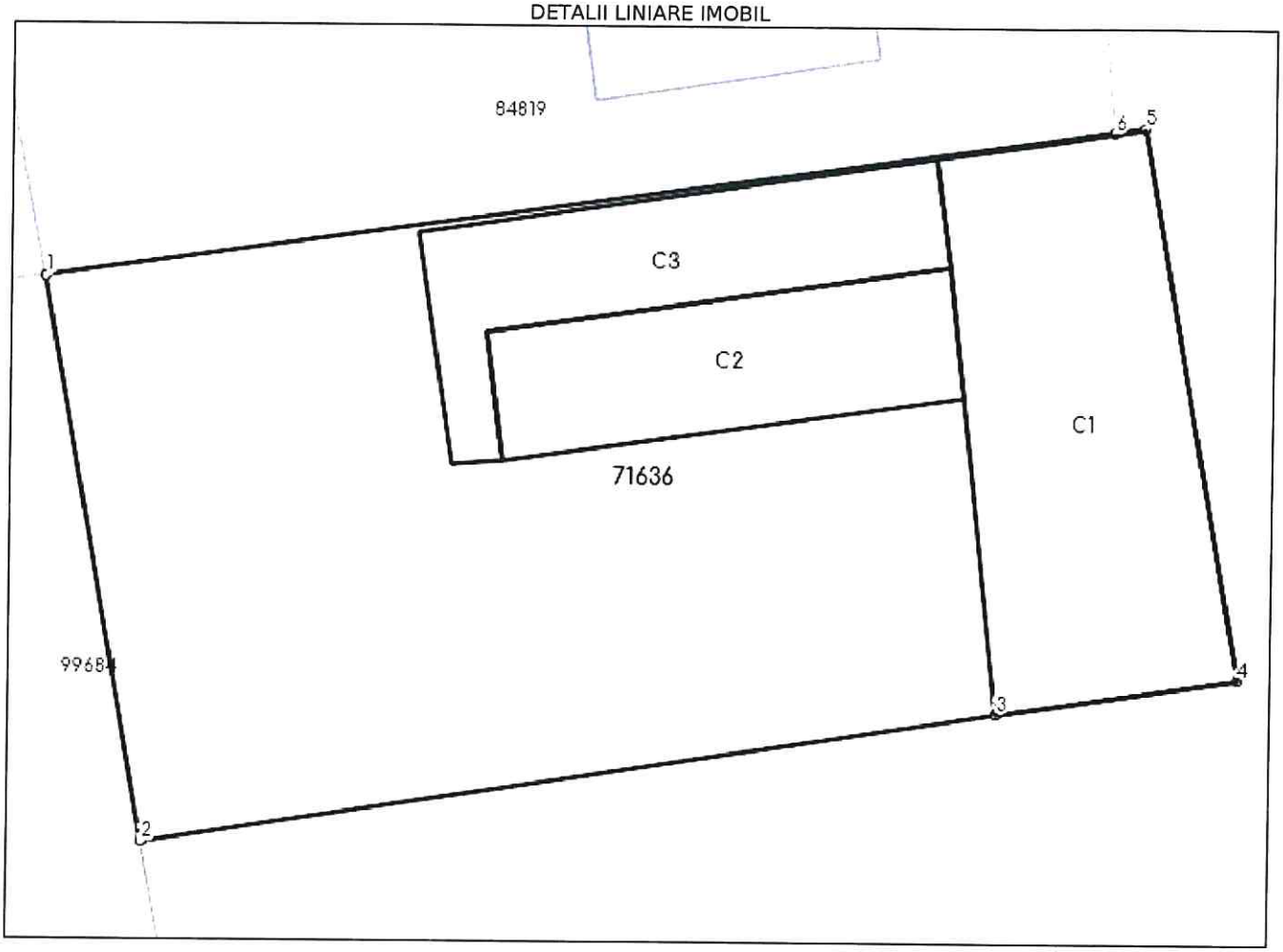
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
71636	Din acte: 854 Masurata: 806	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	Din acte: 854 Masurata: 806	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	71636-C1	constructii anexa	164	Cu acte	S. construita la sol:164 mp; S. construita desfasurata:164 mp; C1 - hala atelier; S 164mp
A1.2	71636-C2	constructii anexa	78	Cu acte	S. construita la sol:78 mp; S. construita desfasurata:78 mp; C2 - sopron; S 78 mp
A1.3	71636-C3	constructii anexa	81	Cu acte	S. construita la sol:81 mp; S. construita desfasurata:79 mp; C3 - atelier; S 81 mp

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpl.ro**

Formular versiunea 1.1

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.558
2	3	30.977
3	4	8.846
4	5	20.015
5	6	1.135
6	1	38.667

**** 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.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/05/2023, 07:26

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

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

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 358 / 2022

Întocmit astăzi, **27/07/2022**, privind cererea **62104** din **07/07/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **313** din **12/07/2022**

1. Beneficiar: TOPCIU GETA

2. Executant: Mocanu Adelina

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic suport pentru PUZ in scopul DTAD si DTAC

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
313	12.07.2022	act administrativ	OCPI BRAILA
13	13.12.2021	act administrativ	Primaria Mun.Braila
Plan	26.06.2022	inscris sub semnatura privata	PFA MOCANU Adelina
1725	27.09.2021	act administrativ	Primaria Mun.Braila
Memoriu	07.07.2022	inscris sub semnatura privata	PFA MOCANU Adelina
Cerere	07.07.2022	inscris sub semnatura privata	PFA MOCANU Adelina
Plan	26.06.2022	inscris sub semnatura privata	PFA MOCANU Adelina
Plan	07.07.2022	inscris sub semnatura privata	PFA MOCANU Adelina
Memoriu	26.06.2022	inscris sub semnatura privata	PFA MOCANU ADELINA
58802	23.06.2022	act administrativ	OCPI BRAILA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 358 au fost recepționate 1 propuneri:

* Plan topografic suport pentru PUZ in scopul DTAD si DTAC pentru proiectul: "Desfiintare corpuri anexa C4, C5,C6-Intrare un legalitate;Construire SERVICE - AUTO si Imprejmuire teren"- str Dumbrava Rosie nr 32, 34, 34A, Lot 1/1, Nr cad/nr CF: 71636/BRAILA

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
71636	Avertizare	Receptia 1686560: Imobilul TR-286-1 se suprapune cu terenul 71636 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1686560: Imobilul TR-286-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 1686560: Imobilul TR-286-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ELENA SISU

Elena Sisu

Semnat digital de Elena Sisu
Data: 2022.07.27 15:30:28 +03'00'

ergie
nania
áila
Intrare / Ieșire Nr. 17147 28 01 2022 Anul

BR

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

Către GETA TOPCIU,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 3020220105322 / 20.01.2022 pentru **obiectivul** : **DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN**
de la **adresa**: **BRAILA,** sat -, strada **DUMBRAVA ROSIE**, nr. **32,34,34A**, bloc **LOT 1/1**, etaj -, apartament -, cod postal **810396**, numar cadastral **13580**, judeţul **BRAILA**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020220105322 / 20.01.2022

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 solicitaţi la OD (operatorul de distribuţie) avizul tehnic de racordare.
   Prin cererea de aviz de amplasament aţi solicitat racordarea obiectivului la reţeaua electrică de distribuţie publică pentru o putere maxim simultan absorbită de **10,00** kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 27.09.2022**, 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. **1725 / 27.09.2021**

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 OD (operatorului de distribuție) 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 distribuție 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

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

20.1.2022 14:42 Document id: 3019006
Semnat de: Mihaela Rodica Cautes

20.1.2022 22:42 Document id: 3019006
Semnat de: Silvia Daniela Sacariseanu

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

FIŞĂ DE COEXISTENŢĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. **3020220105322 / 20.01.2022**, pentru obiectivul **DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN**, amplasat în judeţul **BRAILA**, localitatea **BRAILA**, sat **-**, strada **DUMBRAVA ROSIE**, nr. **32,34,34A**,
cod postal **810396**, numar cadastral **13580**, depusă de către **GETA TOPCIU**, , judeţ **BRAILA**, localitatea **BRAILA**, strada **DUMBRAVA ROSIE**, nr. **11**, bloc **-**, etaj **-**, apartament **-**, cod postal **810396**

Soluție de coexistenţă a amplasamentului propus cu instalațiile electrice existente:

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

- **Pe amplasamentul propus de dumneavoastra nu exista retele electrice subterane sau supraterane care apartin DEER-Sucursala Braila. Se vor respecta distantele minime admise fata de LEA 0,4 kV TYIR (~ 4 m fata de bordura strada), aflata in vecinatate.**
  Exista conditii de racordare la reteaua de distributie a energiei electrice.
  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- Sucursala Braila..

Semnătură Sef COR M.T./J.T.
sef sar
ING.SILVIA DANIELA SACARISEANU

Întocmit
EC.MIHAELA RODICA CAUTES

(2) COR MT/JT, propune:

- -.

Semnătură
-
-

Întocmit
-

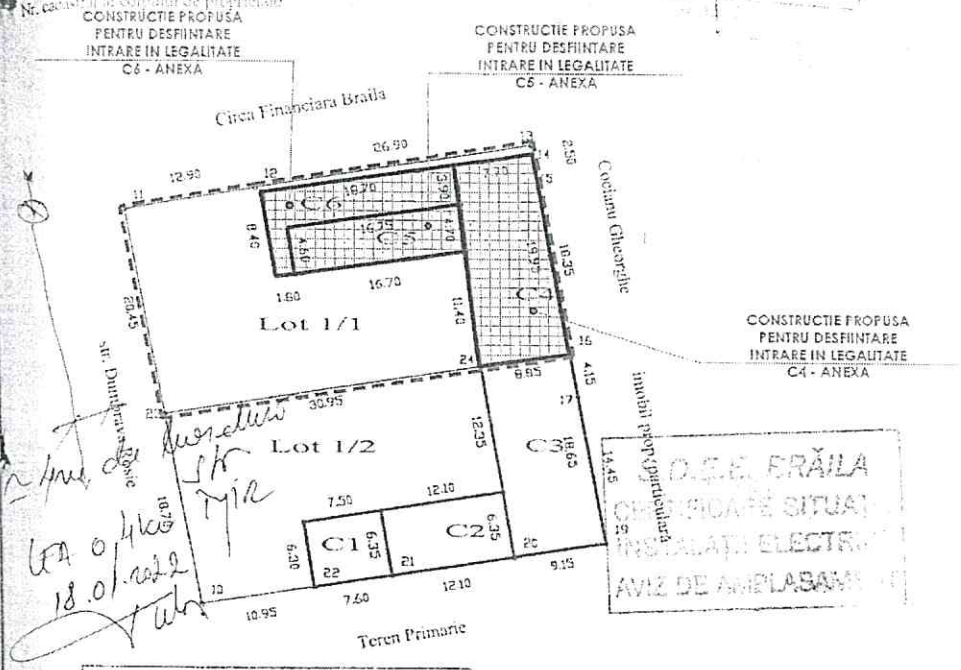
(3) COR MT/JT, propune:

- -.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPURILOR DE PROPRIETATE

SCARA 1:500

Judeţul BRAILA
Unitatea administrativ-teritorială: Braila
Cod SIRUTA: 126523
Adresa imobilului de proprietate:
Str. Dumbrava Roşie nr. 32, 34, 34 A
Nr. cadastral al imobilului de proprietate



Nr. Inregistrare 5577 ziua 21 luna 06 anul 2021
Copia conformă cu exemplarul din arhiva OCPI eliberata la data de 9 iul 2021
Tariful 19 lei, cu chitanta nr. 1301
Referent
L.S.

Nr. Pct.	Lot 1/1 X	Y
1	425861.931	733029.25
2	425867.63	733031.09
3	425869.55	733029.95
4	425865.40	733027.52
5	425870.101	733025.51
6	425871.37	733021.86
7	425869.45	733020.69
8	425891.041	733025.40

Sistem de proiectie Stereo 1970

Suprafata Lot 1/1 S 821.40 mp

Suprafata Lot 1/2 S 743.60 mp

Suprafata C1 S 47.80 mp
Suprafata C2 S 76.97 mp
Suprafata C3 S 167.25 mp
Suprafata C4 S 163.55 mp
Suprafata C5 S [illegible] mp
Suprafata C6 S [illegible] mp

Executat
ROMASTRO S.R.L.

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
OFICIUL DE RECEPTIONARE

LEGENDA

LIMITA PROPRIETATE

CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU DESFIINTARE INTRARE IN LEGALITATE

BILANT SUPRAFETE SI CALCUL INDICI URBANISTICI

Suprafata teren: 821,00 mp		
EXISTENT	Suprafata construita existenta	323,00 mp
	Suprafata construita desfasurata existenta	323,00 mp
	POT existent	39,34 %
	CUT existent	039
Suprafata construita propusa pentru desfiintare		323,00 mp
Suprafata construita desfasurata propusa pentru desfiintare		323,00 mp
PROPUS	Suprafata construita propusa	0,00 mp
	Suprafata construita desfasurata propusa	0,00 mp
	POT propus	0,00 %
	CUT propus	0,00

Clasa de importanta a constructiilor: "IV" [conform P100-1/2013]
Categoria de importanta a constructiilor: "D" [conform H.G.R.766/1997]
Gradul de rezistenta la foc a constructiilor: "III" [conform P118-1+2/2015]

PRIMARIA MUNICIPIUL BRAILA
LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1425 din 27.09.2021
ARHITECT SEF

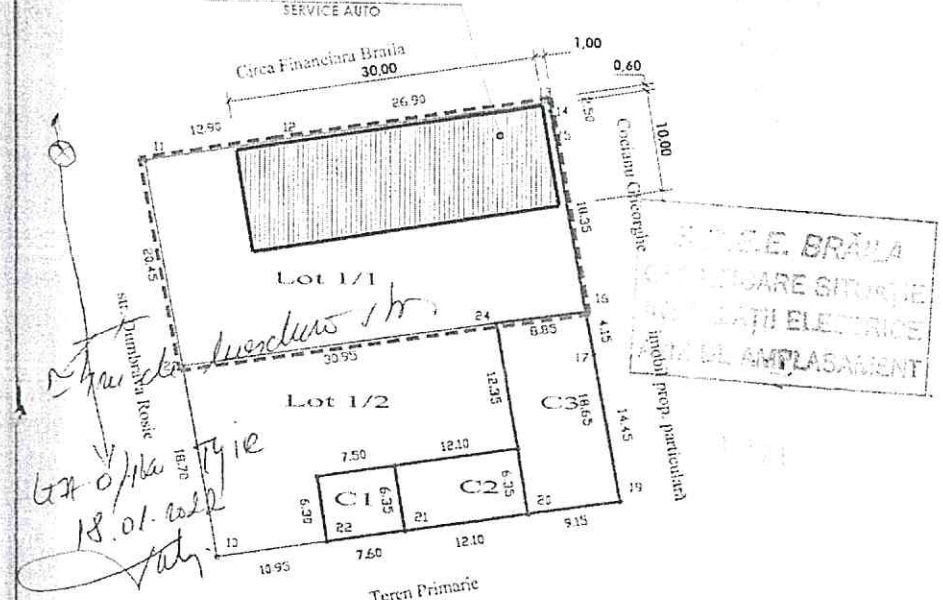
BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. PASCU MIHAELA T.N.A. NR. 784				BENEFICIAR: TOPCIU GETA	PROIECT NR. -/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	TITLU PROIECT: DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE, CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN ADRESA: MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A - LOT 1/1	FAZA C.U.
SEF PROIECT	ARH. PASCU MIHAELA				
PROIECTAT	ARH. PASCU MIHAELA		DATA 09.2021	TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE	PLANSA A03
DESENAT	[illegible]				

PLANUL ANTE ASANARI SI DELIMITARE A CORPURILOR DE PROPRIETATE

PLANŞA A04

Judeţul BRAILA
Unitatea administrativ-teritorială: Braila
Cod SIRUTA: 42062.2
Adresa imobilului de proprietate:
Str. Dumbrava Rosie nr. 32, 34, 34 A
Nr. cadastral al imobilului de proprietate

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRAILA
VIZAT SPRE NECESITATE



Nr. Inregistrare 5799 ziua 19 luna 06 anul 2019
Copie conformă cu exemplarul din arhiva OCPI
eliberata la data de 21.01.2021
Tarif 40 lei, cu chitanta nr. 1003
Referent
L.S.

Nr. Crt.	Lot 1/1	
Pct.	X	Y
151	405991.93	739628.05
121	405867.63	739601.28
111	405885.95	739598.05
131	405861.40	739590.52
141	405870.10	739627.11
161	405871.37	739631.67
151	405889.36	739626.69
141	405901.04	739676.40

Sistem de proiectie Stereo 70

Suprafata Lot 1/1 S = 821,00 mp
Suprafata Lot 1/2 S = 743,60 mp

Suprafata C1 S = 47,80 mp
Suprafata C2 S = 76,00 mp
Suprafata C3 S = 168,25 mp
Suprafata C4 S = 163,55 mp
Suprafata C5 S = 77,00 mp
Suprafata C6 S = 43,00 mp

Executant
SC MASTER S.R.L.

O.C.P.I. BRAILA
VIZARE SITUATIE RETELE EDILITARE ELECTRICE PENTRU AMPLASAMENT

LEGENDA

LIMITA PROPRIETATE

CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU EDIFICARE

BILANT SUPRAFETE SI CALCUL INDICI URBANISTICI

Suprafata teren: 821,00 mp		
EXISTENT	Suprafata construita existenta	0,00 mp
	Suprafata construita desfasurata existenta	0,00 mp
	POT existent	0,00 %
	CUT existent	0,00
Suprafata construita propusa pentru construire		300,00 mp
Suprafata construita desfasurata propusa pentru construire		355,00 mp
PROPUS	Suprafata construita propusa	300,00 mp
	Suprafata construita desfasurata propusa	355,00 mp
	POT propus	36,54 %
	CUT propus	0,43

JUDETUL BRAILA
PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1425 din 27.09.2021
ARHITECT SEF

Clasa de importanta a constructiilor: "IV" [conform P100-1/2013]
Categoria de importanta a constructiilor: "D" [conform H.G.R. 766/1997]
Gradul de rezistenta la foc a constructiilor: "III" [conform P118-1+2/2015]

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. PASCU MIHAELA T.N.A. NR. 784				BENEFICIAR: TOPCIU GETA	PROIECT NR. -/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	TITLU PROIECT: DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE, CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN	FAZA C.U.
SEF PROIECT	ARH. PASCU MIHAELA			ADRESA: MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A - LOT 1/1	
PROIECTAT	ARH. PASCU MIHAELA		DATA 09.2021	TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE	PLANSA A04
DESENAT	TANUL MIHAI RATVAN				

A V I Z

Nr. 7511 din 09.06.2022

Subsemnatul,

TOPCIU GETA

, domiciliat in municipiul BRAILA,
str. DUMBRAVA ROSIE,
nr. 11, bl._____, sc._____, ap._____, avand certificatul de urbanism nr. 1725. / 27.09.2021, eliberat de Primaria Municipiului Braila, pentru obiectivul:

DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6-INTRARE IN LEGALITATE;CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE

, 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. DUMBRAVA ROSIE,
nr. 32,34,34A; LOT1/1, 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 49022 09.06.2022 reprezentand tariful pentru eliberare documente, instituit in conformitate cu HCLM nr. 722/27.12.2021 si Decizia nr. 21/29.12.2006, emisa de SUPAGL Braila.

Data 09.06.2022

``AM PRIMIT UN EXEMPLAR ORIGINAL``

V I Z A T

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

Delegat TANU RAZVAN

Semnatura

Data 09.06.22

Intocmit

ROMÂNIA
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 nr. 1/2
Nr. ***4.204.326***
Brăila, ***09.02.2022***

Către,
Doamna TOPCIU GETA
Mun. Brăila, str. Dumbrava Roșie, nr. 11, jud. Brăila

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă "Dunărea" al judeţului Brăila cu nr. ***4.204.326*** din ***03.02.2022***, referitor la necesitatea obţinerii ***avizului de securitate la incendiu*** prevăzut în ***certificatul de urbanism nr. 1725*** *din* ***27.09.2021***, eliberat de ***Unitatea Administrativ Teritorială a Municipiului Brăila*** în scopul ***"Desființare corpuri anexă C4, C5, C6- intrare în legalitate; construire service auto și împrejmuire teren"*** al cărui beneficiar este ***Topciu Geta*** construcție având suprafața desfășurată de ***355 mp***, situată în ***mun. Brăila, str. Dumbrava Roșie, nr.32, 34, 34A- lot 1/1*** vă comunicăm că obiectivul analizat ***nu se încadrează*** în prevederile H.G. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu, iar în conformitate cu prevederile art. 2 din Norme metodologice de avizare şi autorizare privind securitatea la incendiu şi protecţia civilă, aprobate prin O.M.A.I. nr. 129/2016, ***obţinerea avizului de securitate la incendiu***, în cazul dumneavoastră, ***nu constituie obligaţie legală***.

De asemenea, vă aducem la cunoştinţă că la exploatarea obiectivului ***aveţi obligaţia să respectaţi măsurile de apărare împotriva incendiilor*** stabilite de actele normative în vigoare, specifice acestui tip de construcţii/activităţi.

Cu stimă,

INSPECTOR ŞEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
"DUNĂREA" AL JUDEŢULUI BRĂILA
Colonel,
ION CRISTIAN

P:\2022\Corespondenta 2022\Persoane fizice\Puncte de vedere\Topciu Geta\Mun. Brăila, str. Dumbrava Roşie, nr. 32,34, 34 A-lot 1 Ex. 1.docx
\ 2 ex. \ Red. S.I. \ RU-142 \ R.C. nr. **62** \ 2022

NESECRET

Brăila, B-dul. Dorobanţilor, nr.468, telefon 0239/611212, Fax. 0239/619669, Cod poştal 810031, Web www.isubraila.eu

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BRĂILA

Nr. 159/ 08.06.2022

NOTIFICARE

Către,

TOPCIU GETA

Localitatea Braila, str. Dumbrava Rosie nr. 11, Judetul Braila

Urmare a cererii dvs. înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 159/20.04.2022 si a completarilor aduse prin adresa inregistrata la DSP Braila cu nr. 8278/31.05.2022, prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul **"DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6- INTRARE IN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN"**, în baza Certificatului de Urbanism nr. 1725 din 27.09.2021, eliberat de Primăria municipiului Braila, județul Brăila, pentru amplasamentul din Judetul Braila, municipiul Braila, str. Dumbrava Rosie nr. 32, 34, 34A; LOT 1/1, (CF=71636/NC=13580), evaluând documentația depusă (*referat nr.294/02.06.2022*), vă notificam:

Prin proiect se propune executarea lucrărilor precizate în cadrul Certificatului de Urbanism de mai sus și vă menționăm că la întocmirea proiectului de execuție, în vederea obținerii Autorizației de Construire, pentru această investiție, în configurația prezentată, se impune să respectați integral prevederile:

- *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;*
- *Legea nr. 319/2006 - Legea securității și sănătății în muncă;*
- *H.G. nr. 1091/2006 - privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă;*

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

La începerea activității obiectivului economic aveți următoarele obligații:

- se vor asigura iluminat, încălzire și ventilație corespunzătoare în vederea creării unui microclimat adecvat activităților desfășurate (***service auto***);
- se va asigura apă potabilă prin racord la rețeaua de distribuție apă potabilă și pentru colectarea/evacuarea apelor reziduale la rețeaua de canalizare a municipiului Braila;
- vestiar și grup sanitar pentru personalul unității;
- păstrarea ustensilelor și a materialelor pentru curățenie și dezinfecție în unitate.
- colectarea și evacuarea igienică a gunoiului menajer rezultat din activitate;
- se vor asigura iluminat, încălzire și ventilație corespunzătoare în vederea creării unui microclimat adecvat activităților desfășurate;
- personalul va purta echipament de protecție în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1091/2006 - privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru locul de muncă

- activitatea acestui obiectiv economic, se va desfășura astfel încât să **nu creeze disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc.**, care să depășească valorile prevăzute de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificări sau a celorlalte acte de reglementare;

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

DUPLICAT

ROMÂNIA * BORCUTEAN LILIANA - NOTAR PUBLIC * BRĂILA

DECLARAŢIE

Subsemnaţii, **PERIANU VALERIU**, cetăţean român, domiciliat în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, identificat cu CI seria XR nr.344464, eliberată la data de 19.05.2010 de SPCLEP Brăila, CNP 1490529090051 şi **PERIANU CLAUDIA-MARIANA**, cetăţean român, domiciliată în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, identificată cu CI seria XR nr.726109, eliberată la data de 27.09.2021 de SPCLEP Brăila, CNP 2720912060782, în calitate de reprezentanţi ai A&C NETWORK Societate cu Răspundere Limitată, cu sediul social în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr.J09/1090/04.07.1994, CUI 5991702, proprietară a imobilului din vecinătate, situat în municipiul Brăila, str.Dumbrava Roşie nr.32, 34, 34A-LOT 1/2, cunoscând sancţiunile prevăzute de art.326 Cod Penal pentru declaraţii nesincere, declarăm pe proprie răspundere că suntem de acord ca numita, TOPCIU GETA, posesoare CNP 2580304090092, să desfiinţeze construcţiile proprietatea sa, cu destinaţia de anexe notate cu C4, C5 şi C6- intrare în legalitate, situate pe linia comună de hotar, în municipiul Brăila, strada Dumbrava Roşie nr.32, 34, 34A-Lot 1/1, judeţul Brăila, conform certificatului de urbanism nr.1725/27.09.2021, emis de Primăria municipiului Brăila, cu condiţia să nu afecteze construcţiile proprietatea societăţii.----------

Dăm prezenta declaraţie pentru a servi instituţiilor competente.----------

Declarăm că am citit personal şi ni s-a citit şi de către notarul public actul în întregime, i-am înţeles conţinutul şi consecinţele juridice, cele cuprinse în act reprezentând voinţa noastră.----------

Tehnoredactat de notarul public BORCUTEAN LILIANA, la sediul biroului notarial, astăzi data autentificării, într-un singur exemplar original şi 2(două) duplicate, din care un duplicat s-a eliberat părţii.----------

DECLARANTI
PERIANU VALERIU

PERIANU CLAUDIA-MARIANA

R O M Â N I A
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA BORCUTEAN
Licenţa de funcţionare nr.1/3453/05.01.2015
Sediul: municipiul Brăila, Calea Galaţi nr.76, bl.G, sc.1, ap.1, parter
judeţul Brăila
tel.:tel.:0239697741
e-mail: dragos@sord.ro
liliana_borcutean@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.45
Anul 2022 luna ianuarie Ziua 11

În faţa mea, **BORCUTEAN LILIANA**, notar public la sediul Biroului Notarial din Brăila, Calea Galaţi nr.76, Bl.G, sc.1, ap.1, parter, s-au prezentat:

1.PERIANU VALERIU, cetăţean român, domiciliat în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, identificat cu CI seria XR nr.344464, eliberată la data de 19.05.2010 de SPCLEP Brăila, CNP 1490529090051 şi

2.PERIANU CLAUDIA-MARIANA, cetăţean român, domiciliată în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, identificată cu CI seria XR nr.726109, eliberată la data de 27.09.2021 de SPCLEP Brăila, CNP 2720912060782, în calitate de reprezentanţi ai A&C NETWORK Societate cu Răspundere Limitată, cu sediul social în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr.J09/1090/04.07.1994, CUI 5991702,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au 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 în sumă de 50 lei cu bon fiscal nr. 9 /11.01.2022

NOTAR PUBLIC
BORCUTEAN LILIANA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2(două) exemplare, de **BORCUTEAN LILIANA** notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
BORCUTEAN LILIANA

BORCUTEAN LILIANA - NOTAR Public BRĂILA

rd/SF

ROMANIA * BORCUTEAN LILIANA - NOTAR PUBLIC * BRAILA

DUPLICAT

DECLARAŢIE

Subsemnaţii, **PERIANU VALERIU,** cetăţean român, domiciliat în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, identificat cu CI seria XR nr.344464, eliberată la data de 19.05.2010 de SPCLEP Brăila, CNP 1490529090051 şi **PERIANU CLAUDIA-MARIANA**, cetăţean român, domiciliată în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, identificată cu CI seria XR nr.726109, eliberată la data de 27.09.2021 de SPCLEP Brăila, CNP 2720912060782, în calitate de reprezentanţi ai A&C NETWORK Societate cu Răspundere Limitată, cu sediul social în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr.J09/1090/04.07.1994, CUI 5991702, proprietară a imobilului din vecinătate, situat în municipiul Brăila, str.Dumbrava Roşie nr.32, 34, 34A-LOT 1/2, cunoscând sancţiunile prevăzute de art.326 Cod Penal pentru declaraţii nesincere, declarăm pe proprie răspundere că suntem de acord ca numita, TOPCIU GETA, posesoare CNP 2580304090092, să **efectueze lucrări de construire SERVICE AUTO şi împrejmuire teren,** în **municipiul Brăila, str.Dumbrava Roşie nr.32, 34, 34A-LOT 1/1, judeţul Brăila**, conform certificatului de urbanism nr.1725/27.09.2021, emis de Primăria Municipiului Brăila.----------

Dăm prezenta declaraţie pentru a servi instituţiilor competente.----------

Declarăm că am citit personal şi ni s-a citit şi de către notarul public actul în întregime, i-am înţeles conţinutul şi consecinţele juridice, cele cuprinse în act reprezentând voinţa noastră.----------

Tehnoredactat de notarul public BORCUTEAN LILIANA, la sediul biroului notarial, astăzi data autentificării, într-un singur exemplar original şi 2(două) duplicate, din care un duplicat s-a eliberat părţii.----------

DECLARANTI
PERIANU VALERIU

PERIANU CLAUDIA-MARIANA

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA BORCUTEAN
Licenţa de funcţionare nr.1/3453/05.01.2015
Sediul: municipiul Brăila, Calea Galaţi nr.76, bl.G, sc.1, ap.1, parter
judeţul Brăila
tel.:0239697741
e-mail: dragos@sord.ro
liliana_borcutean@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.46
Anul 2022 luna ianuarie Ziua 11

În faţa mea, **BORCUTEAN LILIANA**, notar public la sediul Biroului Notarial din Brăila, Calea Galaţi nr.76, Bl.G, sc.1, ap.1, parter, s-au prezentat:

1.PERIANU VALERIU, cetăţean român, domiciliat în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, identificat cu CI seria XR nr.344464, eliberată la data de 19.05.2010 de SPCLEP Brăila, CNP 1490529090051 şi

2.PERIANU CLAUDIA-MARIANA, cetăţean român, domiciliată în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, identificată cu CI seria XR nr.726109, eliberată la data de 27.09.2021 de SPCLEP Brăila, CNP 2720912060782, în calitate de reprezentanţi ai A&C NETWORK Societate cu Răspundere Limitată, cu sediul social în municipiul Brăila, str.Ştefan cel Mare nr.407, judeţul Brăila, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Brăila sub nr.J09/1090/04.07.1994, CUI 5991702,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au 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 în sumă de 50 lei cu bon fiscal nr.10/11.01.2022

NOTAR PUBLIC
BORCUTEAN LILIANA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 2(două) exemplare, de BORCUTEAN LILIANA notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
BORCUTEAN LILIANA

ROMÂNIA * NOTAR PUBLIC * BORCUTEAN LILIANA * BRĂILA

RD/SF

ROMÂNIA

MINISTERUL CULTURII
DIRECŢIA PENTRU CULTURĂ A JUDEŢULUI BRĂILA

Nr. 4530/ 17.10.2022

APROBAT,
DIRECTOR DJC BRĂILA,
Ana Harapescu

Către,

DOAMNA TOPCIU GETA
Mun. Brăila, Str. Dumbrava Roşie nr. 11

AVIZ
Nr. 53/Z/11.10.2022

Privind:	**PUZ+DTAC - Construire service auto şi împrejmuire teren**
Obiectivul:	**Imobil Str. Dumbrava Roşie nr. 32B Mun. Brăila**
Regim de protecţie:	**SITUL ARHEOLOGIC DE LA BRĂILIŢA, monument istoric de arheologie**, clasat şi înscris **LMI** (ed. 2004, rep. 2010 şi 2016) sub nr. cod: **BR–I–s–B-02049**
Adresa:	**Mun. Brăila, Str. Dumbrava Roşie nr. 32B**
Faza:	**PUZ+DTAC - Construire service auto şi împrejmuire teren**
Proiectant:	**Arh. MIHAELA PASCU**
Beneficiar:	**TOPCIU GETA**
Documentaţia	**DTAC** - recepţionată la DJC Brăila sub nr. **2677 / 20.06.2022** cuprinde:
Documente:	Cerere, Copie CI, Certificat de urbanism nr. 1725/27.09.2021, Extras de carte funciară pentru informare, Contract de vânzare, Acord disponibilitate asistenţă arheologică Muzeul Brăilei "Carol I", Aviz de oportunitate Primăria Brăila nr. 13/2021, Documentaţie PUZ, Decizia etapei de încadare APM Brăila nr. 6204/28.04.2022, Memoriu tehnic de rezistenţă.
Piese scrise:	Documentaţie tehnică.
Piese desenate:	Plan de încadrare în localitate (P A01), Plan de încadrare în zonă (P A02), Plan de situaţie – Desfiinţare (P A03), Plan de situaţie – Construire (P A04), Plan desfiinţare corpuri anexă C4, C5, C6, - plan parter (P A05), Plan desfiinţare corpuri anexă C4, C5, C6, - secţiunea S1-S1 cu vedere + secţiunea S2-S2 cu vedere (P A06), Plan desfiinţare corpuri anexă C4, C5, C6, - învelitoare (P A07), Plan desfiinţare corpuri anexă C4, C5, C6, - faţade (P A08), Plan construire service auto - parter (P A09), Plan construire service auto – etaj parţial (P A10), Plan construire service auto - secţiunea S1-S1 cu vedere + secţiunea S2-S2 cu vedere (P A11), Plan construire service auto – învelitoare (P A12), Plan construire service auto – faţada 1 / faţada 2 (P A13), Plan construire service auto – faţada 3 / faţada 4 (P A14), Plan construire împrejmuire strada Dumbrava Rosie – plan/secţiune/faţadă (P A15), Plan construire service auto – fundaţii (P R01), Plan construire service auto – detalii fundaţii – D1, D2 (P R02), Plan construire împrejmuire strada Dumbrava Rosie – fundaţii / detalii fundaţii – D3 (P R03),

Documentaţia propune: Prin **PUZ + DTAC** Construire service auto şi împrejmuire teren

Documentaţia a fost analizată în şedinţa Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 10 din data de 11.10.2022 şi, în baza art. 26, alin. (1), pct. 6 şi 11 şi art. 34, alin. (5), lit. g) din Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată nov. 2006), se acordă:

AVIZ FAVORABIL,
cu condiţia cercetării arheologice preventive

Prezentul aviz are anexate următoarele piese desenate, vizate spre neschimbare şi este valabil numai însoţit de acestea:

- Plan construire service auto - Parter (P A09),
- Plan construire service auto – Faţada 1 / Faţada 2 (P A13),
- Plan construire service auto – Faţada 3 / Faţada 4 (P A14),
- Plan construire împrejmuire strada Dumbrava Rosie – plan/secţiune/faţadă (P A15).

Cercetarea arheologică preventivă se va face pentru lucrările care afectează suprafaţa solului şi subsolului, cu menţionarea condiţiilor impuse de prevederile legale în vigoare, conform „Metodologiei de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică", aprobată prin Ordinul nr. 2518 / 2008 al Ministerului Culturii şi Cultelor - actual Ministerul Culturii, mai precis:

1. Realizarea – sub sancţiunea anulării de drept a prezentului aviz de specialitate în domeniul protejării monumentelor istorice - **cercetării arheologice preventive la intervenţiile ce afectează suprafaţa solului şi subsolului, şi a înaintării – prin grija beneficiarului şi a specialiştilor arheologi a documentaţiei/Raportului de cercetare arheologică preventivă,** întocmit **în conformitate cu Standardele şi Procedurile arheologice** în vigoare (Art. 9, lit. „b" şi „c" din Ordinul nr. 2518 / 2008)

2. cercetare arheologică preventivă să fie efectuată de o instituţie de specialitate, prin arheologii înscrişi în Registrul Arheologilor (cf. Art. 10, lit. „a" din Ordinul nr. 2518 / 2008), **atestaţi şi autorizaţi de Ministerul Culturii;**

3. prin grija beneficiarului, să fie anunţată DJC Brăila data deschiderii şantierului şi recepţia lucrărilor şi, să fie asigurate condiţii specialiştilor acesteia pentru exercitarea atribuţiilor de control şi inspecţie (cf. Art. 10, lit. „b" din Ordinul nr. 2518 / 2008 şi Art. 13 din Ordonanţa 43/2000, rep.);

4. Raportul de cercetare arheologică preventivă să fie depus, ulterior, la DJC Brăila; (cf. Art. 10, lit. „c" din Ordinul nr. 2518 / 2008).

NOTĂ:

I. În conformitate cu precizările **Legii nr. 50 din 29 iulie 1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii (republicată, cu modificările şi completările ulterioare) **« ANEXA Nr. 2: DEFINIREA unor termeni de specialitate utilizaţi în cuprinsul legii »** , pct. **« 5 »**, **avizul este un « act care are caracter tehnic de obligativitate »**.

II. În conformitate cu prevederile **Legii nr. 422 din 18 iulie 2001** privind protejarea monumentelor istorice (republicată, cu modificările şi completările ulterioare) :

«Intervenţiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza şi cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii şi Patrimoniului Naţional sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii şi Patrimoniului Naţional.»- Art. 23, Alin. (1)

« În condiţiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecţie abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancţiuni şi, după caz, să dispună revenirea la situaţia iniţială Şi să sesizeze organele de cercetare penală. »- Art. 24, Alin. (3);

« Încălcarea dispoziţiilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea civilă, administrativă, materială, disciplinară, contravenţională sau penală. » - Art. 53.

III. Conform prevederilor art. 26, alin. (4) şi (5) din Legea nr. 422 din 18 iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată nov. 2006, cu modificările şi completările ulterioare) şi ale Art. 1, lit. "a" din ORDINUL MCIN Nr. 2515 din 28 iunie 2018 privind stabilirea cuantumului tarifelor pentru emiterea avizelor de specialitate necesare autorizării lucrărilor de construire sau de desfiinţare pentru imobilele aflate în zona de protecţie a monumentelor istorice si în zonele construite protejate, prezentul aviz a fost taxat cu suma de (288 m.p. x 3 lei / m.p.)= 864 lei.

PT COMPARTIMENTUL MONUMENTE
ISTORICE ŞI ARHEOLOGIE
Consilier Balcan George

Ministerul Culturii din România
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ BRĂILA
Brăila, Str. Mihai Eminescu nr. 10-12; Tel. 0239/611505; Fax. 0239/612622;
Web:http://djcbr.cultura.ro; http://brailadjc.blogspot.ro; Email: djcbraila@yahoo.com

Nr. 2948 / 07.07. 2021

Către

DOAMNA TOPCIU GETA
Mun. Brăila, Str. Dumbrava Roșie nr. 11

Referitor la: **Imobilul din Mun. Brăila, Str. Dumbrava Roșie nr. 32B**
DTAD – Desființare corpuri anexă C4, C5, C6 – intrare în legalitate
PUZ+DTAC - Construire service auto și împrejmuire teren
Solicitare aviz de specialitate
în domeniul protejării monumentelor istorice

Prin prezenta, răspundem cererii dumneavoastră recepționată la DJC Brăila sub nr. 2677/20.06.2022 prin care **solicitați emiterea avizului de specialitate în domeniul protejării monumentelor istorice pentru** documentația de proiectare a intervențiilor de *DTAD – Desființare corpuri anexă C4, C5, C6 – intrare în legalitate și PUZ+DTAC - Construire service auto și împrejmuire teren*, **pentru imobilul din Mun. Brăila, Str. Dumbrava Roșie nr. 32B(fost 32, 34,34A- lot. 1/1)** și vă comunicăm următoarele:

1. Documentația DTAD – Desființare corpuri C4, C5, C6 Anexe parter – intrare în legalitate la imobilului din Mun. Brăila, Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34 A Lot 1/1 (actual 32B) a mai fost transmisă anterior către DJC Brăila, în vederea avizării de către SC PATSAKO SRL (unul din foștii proprietari), documentația fiind analizată în **ședința Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 10** din data de **12.11.2020, decizia fiind, citām: „*CZMI 10: RESPINGERE, nu este de competența comisiei CZMI.*"**

Totodată, menționăm că DJC Brăila își menține punctul de vedere transmis către fostul proprietar- SC PATSAKO SRL - privind intrarea în legalitatea la desființarea anexelor C4, C5, și C6, mai precis faptul că nu are temei legal privind emiterea avizelor de intrare în legalitate / avizare retroactivă a unor lucrări finalizate și, nici formular - tip pentru Aviz în domeniul protejării monumentelor istorice pentru cazurile de intrare în legalitate, practic emiterea de AVIZE retroactive pentru lucrări deja executate, fapt care ar fi contrar definirii activității de avizare.

Amintim că **punctul 5** din **ANEXA Nr. 2 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții** (republicată, cu modificările și completările ulterioare) **privind DEFINIREA unor termeni de specialitate utilizați in cuprinsul legii definește / precizează:**

"*5.Avizare/aprobare*

*Avizare - procedura de analiza si de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, **având ca obiect analiza soluțiilor funcționale,** a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a **altor elemente** prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului si urbanism sau **prin proiectul pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții** si proiectul tehnic (P.Th.) **pe baza căruia se vor executa lucrările.**"* (subl. n.).

2. Referitor la **Documentațiile PUZ și DTAC - Construire service auto și împrejmuire teren,** menționăm că aceastea vor fi înaintate spre dezbatere și avizare de specialitate către Comisia Zonală a Monumentelor Istorice, în proxima ședință.

3. Menționăm că, întrucât **amplasamentul imobilului** din **mun. Brăila, Str. Dumbrava Roșie nr. 32B (fost nr. 32, 34, 34 A- Lot 1/1)** constituie parte integrantă a **Sitului arheologic de la Brăiliţa, toate categoriile de lucrări efectuate** – intră sub incidenţa prevederilor **Regulamentului Local de Urbanism** (RLU) aferent **PUZ – Centrul istoric Brăila – document legal aprobat prin HCLM Brăila nr. 273 din 14 iulie 2010** - care, în capitolul **„REGULI GENERALE APLICABILE ZONELOR ISTORICE PROTEJATE ŞI DE PROTECŢIE DIN MUNICIPIUL BRĂILA"** precizează:

„Pe întregul teritoriu situat în zonele şi subzonele istorice protejate, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat), precum şi **indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat),** pentru **orice intervenţie de construcţie** (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenţii asupra reţelelor de utilităţi publice) atât **sub nivelul terenului natural,** cât şi sub nivelul de călcare actual al subsolurilor sunt **obligatorii următoarele măsuri de conservare a valorilor arheologice potenţiale** şi documentate existente în zonă:

- realizarea de sondaje arheologice înainte de începerea intervenţiilor propriu-zise;
- supravegherea arheologică pe întreaga durata efectuării săpăturilor de orice fel;
- acţionarea autorizată de specialitate în vederea eliberării de sarcină arheologică, în conformitate cu actele normative în vigoare." (pag. 4 din Regulament)(...)

„ZIR 5 situl arheologic Brăiliţa

*Orice intervenţie la nivelul solului şi în subsol planificată în perimetrul sitului arheologic Brăiliţa va putea demara numai după **descărcarea prealabilă a terenului de sarcină arheologică** (OG 43/2000 art. 5 (1)), prin intermediul cercetărilor arheologice preventive/de salvare (OG 43/2000 art. 2 (c2)).* (pag. 124 din Regulament)"

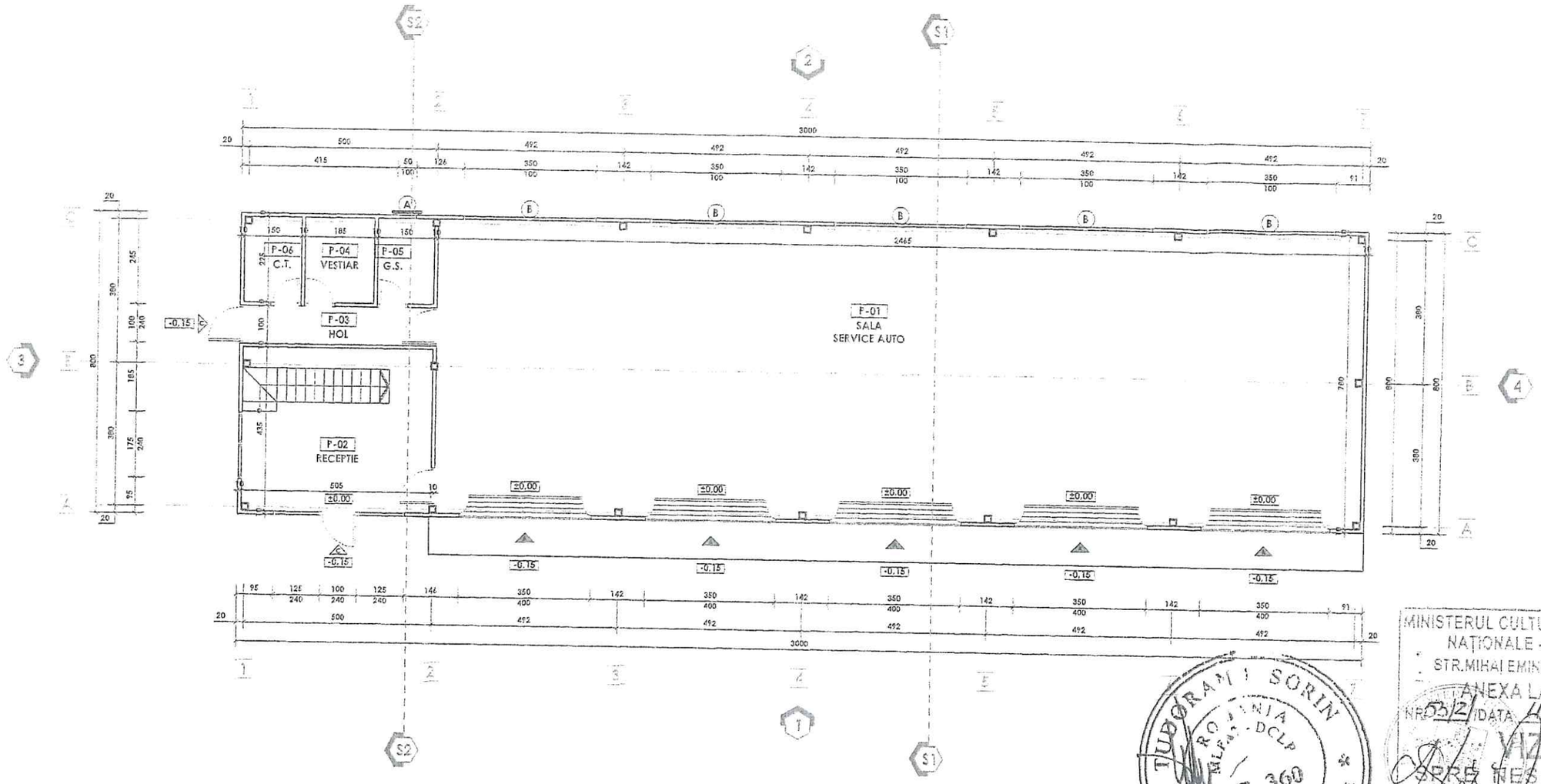
Având în vedere cele sus-menţionate şi prevederile **Art. 11- Art. 13** din **Metodologia de aplicare a procedurii de descărcare de sarcină arheologică** aprobată prin **Ordinul Ministerului Culturii şi Cultelor Nr. 2518 din 04. 09. 2007, este necesară realizarea –pentru lucrările care afectează solul şi sobsolul- cercetarea arheologică preventivă.**

Astfel, lucrările de săpătură se vor executa doar în prezenţa arheologului atestat şi autorizat în acest sens.

În vederea realizării cercetării arheologice preventive, este necesar să vă adresaţi unei instituţii de specialitate care să deţină un angajat cu statutul de arheolog expert / specialist atestat de către Ministerul Culturii, înscris ca atare în Registrul Arheologilor din România, document ce poate fi consultat în forma listei publicate pe site-ul: http://acera.cimec.ro/RegistruArheologi.aspx.

DIRECTOR DJC BRĂILA,
Ana Hărăpescu

COMPARTIMENTUL
MONUMENTE ISTORICE ŞI ARHEOLOGIE,
Inspector superior
Viorel Radu



MINISTERUL CULTURII ŞI IDENTITĂŢII NAŢIONALE - D.J.C. Brăila
STR.MIHAI EMINESCU NR. 10-12
ANEXA LA AVIZUL
NR. 53/2 DATA 4.10.2022
VIZAT
SPRE NESCHIMBARE

TUDORAN I. SORIN
ROMANIA
MLPAT - DCLP
NR. 360
A1, A3
INGINER
VERIFICATOR PROIECTE

SUPRAFATA CONSTRUITA [MP]	240,00
SUPRAFATA UTILA [MP]	230,21

TAMPLARIE PVC BATANTA DOAR PE VERTICALA CU GEAM TERMOIZOLANT OPAC SI GRILAJ OBTURARE VIZIBILITATE CU LAMELE FIXE LA 45 DE GRADE	A
LUMINATOR - TAMPLARIE PVC FIXA CU GEAM TERMIZOLANT OPAC	B

STRUCTURA METALICA	
PERETI PANOURI TRISTRAT TERMOIZOLANTE	
TAMPLARIE PVC CU GEAM TERMOIZOLANT	
USI INTERIOARE / EXTERIOARE	
ACCES CLADIRE	C
ACCES AUTO	A

CATEGORIA DE IMPORTANTA	"D"
CLASA DE IMPORTANTA	"IV"
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC	"III"
RISC DE INCENDIU	"MIC"

INDICATIV INCAPERE	DENUMIRE INCAPERE	PARDOSEALA	INALTIME LIBERA [M]	COTA	SUPRAFATA UTILA [MP]
P-01	SALA SERVICE AUTO	BETON	5,80	±0,00	192,27
P-02	RECEPTIE	GRESIE	2,60	±0,00	21,97
P-03	HOL	GRESIE	2,60	±0,00	5,05
P-04	VESTIAR PERSONAL	GRESIE	2,60	±0,00	4,16
P-05	GRUP SANITAR	GRESIE	2,60	±0,00	3,38
P-06	CAMERA TEHNICA	GRESIE	2,60	±0,00	3,38

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARHITECT PASCU MIHAELA
T.N.A. NUMARUL 784

BENEFICIAR:
TOPCIU GETA

ADRESA:
JUDETUL BRAILA, MUNICIPIUL BRAILA,
STRADA DUMBRAVA ROSIE, NUMARUL 32B

NR. PROIECT
15/2022

TITLU PROIECT:
DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN

DATA
01.2022

TITLU PLANSA:
CONSTRUIRE SERVICE AUTO
= PLAN PARTER [COTA ±0,00] =

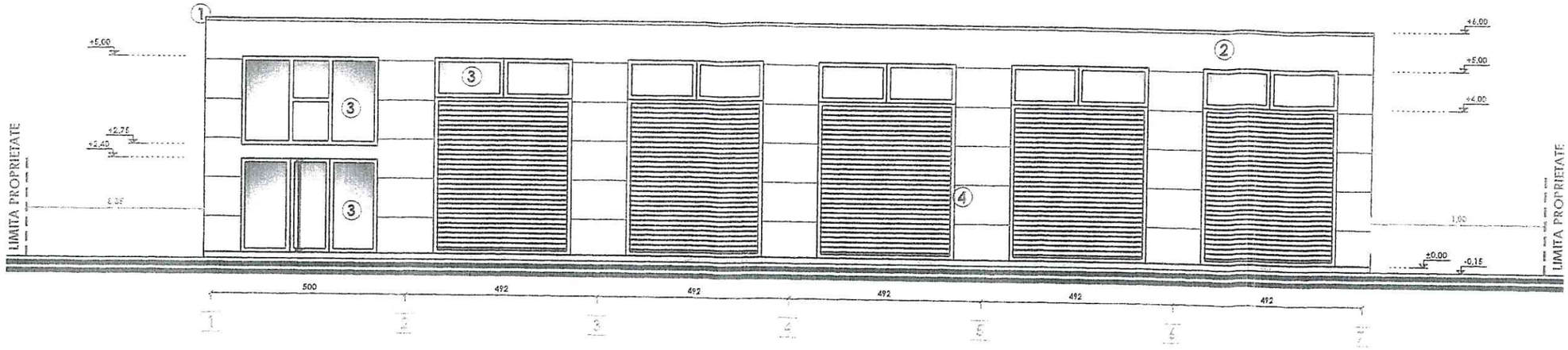
FAZA
D.T.A.D.
D.T.A.C.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Sef proiect	Arh. Pascu Mihaela	
Proiectat	Arh. Pascu Mihaela	
Desenat	Tonu Mihai-Razvan	

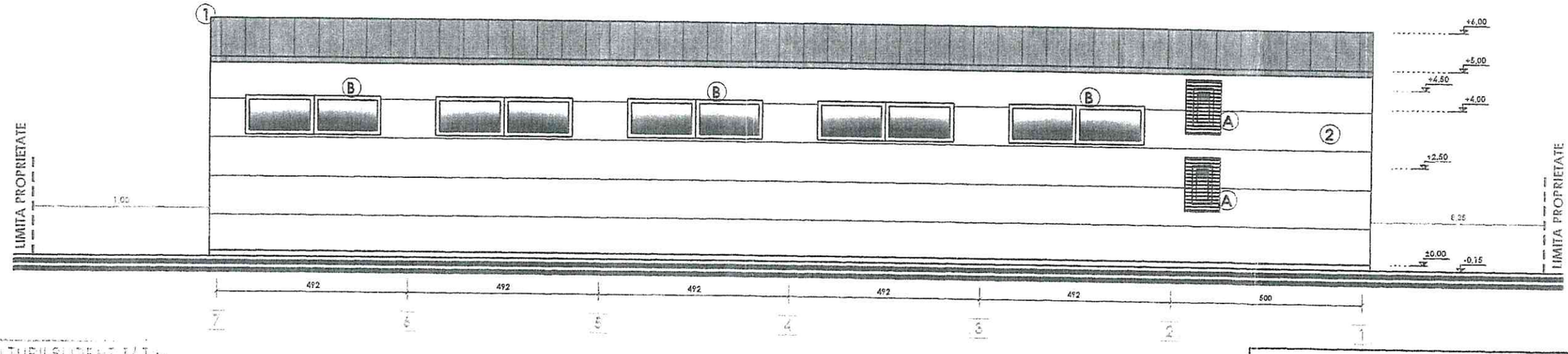
SCARA
1:125

PLANSA
A09

FATADA 1



FATADA 2



MINISTERUL CULTURII SI IDENTITATII NAȚIONALE - D.J.C. BRAILA
STR. MIHAI EMINESCU NR. 10-12
ANEXA LA AVIZUL
NR. 55/2/ DATA 14.10.2022
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

1	INVELITOARE PANOURI TRISTRAT TERMOIZOLANTE
2	PERETI PANOURI TRISTRAT TERMOIZOLANTE
3	TAMPLARIE PVC CU GEAM TERMOIZOLANT
4	USA CULISANTA TIP RULOU
A	TAMPLARIE PVC BATANTA DOAR PE VERTICALA CU GEAM TERMOIZOLANT OPAC SI GRILAJ OBTURARE VIZIBILITATE CU LAMELE FIXE LA 45 DE GRADE
B	LUMINATOR - TAMPLARIE PVC FIXA CU GEAM TERMIZOLANT OPAC

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARHITECT PASCU MIHAELA
T.N.A. NUMARUL 784

BENEFICIAR:
TOPCIU GETA

ADRESA:
JUDETUL BRAILA, MUNICIPIUL BRAILA,
STRADA DUMBRAVA ROSIE, NUMARUL 32B

NR. PROIECT
15/2022

TITLU PROIECT:
DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN

DATA
01.2022

TITLU PLANSA:
CONSTRUIRE SERVICE AUTO
= FATADA 1 / FATADA 2 =

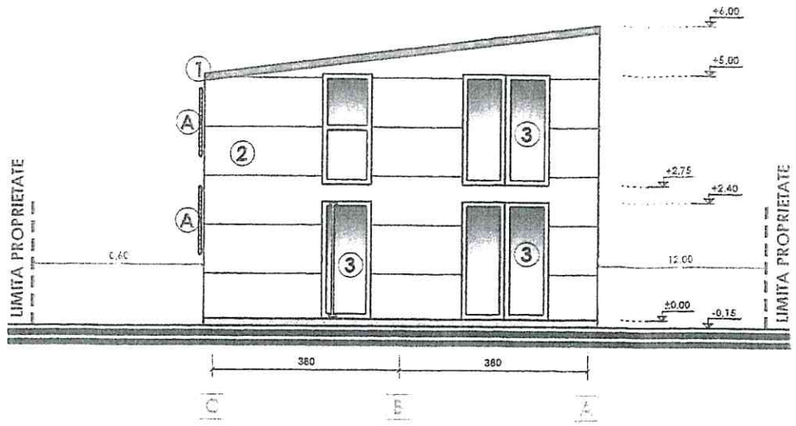
FAZA
D.T.A.D.
D.T.A.C.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Sef proiect	Arh. Pascu Mihaela	
Proiectat	Arh. Pascu Mihaela	
Desenat	Tanu Mihai-Razvan	

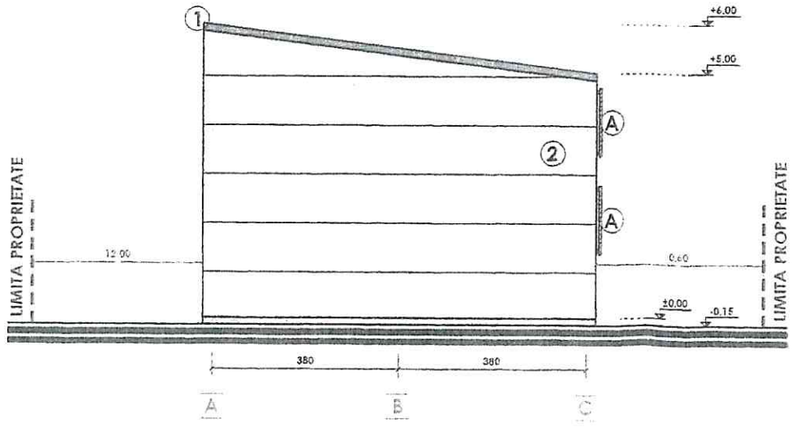
SCARA
1:125

PLANSA
A13

FATADA 3



FATADA 4



MINISTERUL CULTURII ȘI IDENTITĂȚII NAȚIONALE - D.J.C. Brăila
str. Mihai Eminescu nr. 10-12
ANEXA LA AVIZUL
NR. 58/2 DATA 11.10.2022
VIZAT
SPRE NESCHIMBARE

1	INVELITOARE PANOURI TRISTRAT TERMOIZOLANTE
2	PERETI PANOURI TRISTRAT TERMOIZOLANTE
3	TAMPLARIE PVC CU GEAM TERMOIZOLANT
4	USA CULISANTA TIP RULOU
A	TAMPLARIE PVC BATANTA DOAR PE VERTICALA CU GEAM TERMOIZOLANT OPAC SI GRILAJ OBTURARE VIZIBILITATE CU LAMELE FIXE LA 45 DE GRADE
B	LUMINATOR - TAMPLARIE PVC FIXA CU GEAM TERMIZOLANT OPAC

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARHITECT PASCU MIHAELA
T.N.A. NUMARUL 784

BENEFICIAR:
TOPCIU GETA

ADRESA:
JUDETUL BRAILA, MUNICIPIUL BRAILA,
STRADA DUMBRAVA ROSIE, NUMARUL 32B

NR. PROIECT
15/2022

TITLU PROIECT:
DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN

DATA
01.2022

TITLU PLANSA:
CONSTRUIRE SERVICE AUTO
= FATADA 3 / FATADA 4 =

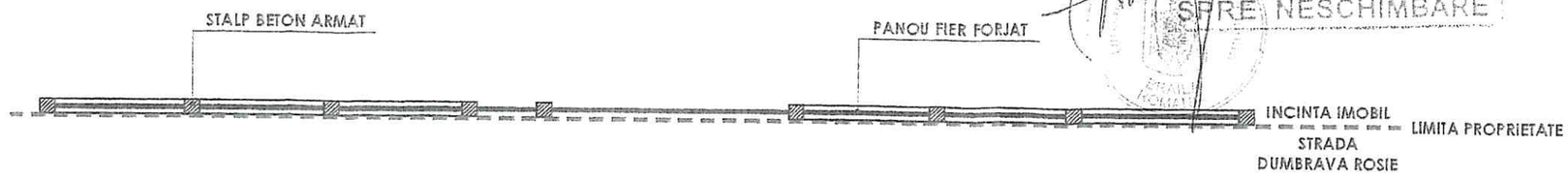
FAZA
D.T.A.D.
D.T.A.C.

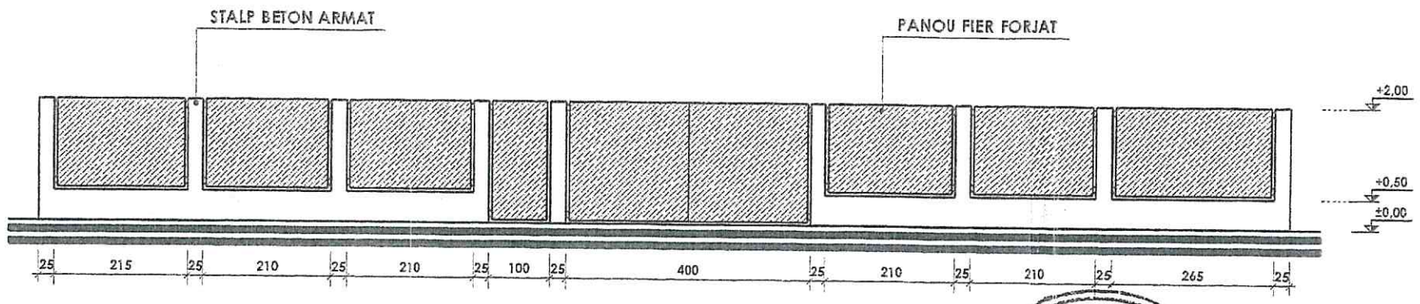
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Sef proiect	Arh. Pascu Mihaela	
Proiectat	Arh. Pascu Mihaela	
Desenat	Tanu Mihai-Razvan	

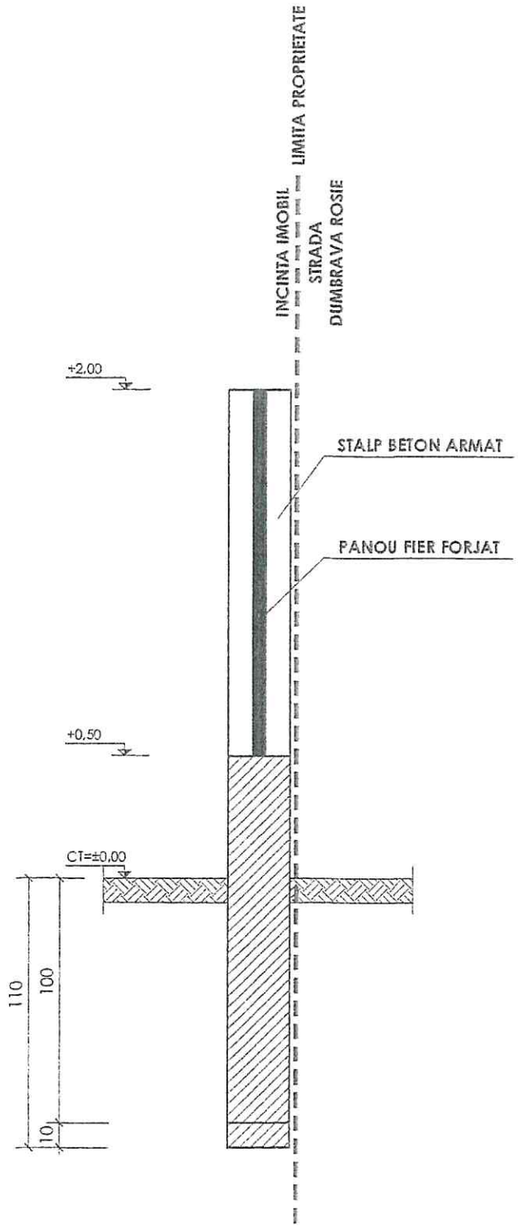
SCARA
1:125

PLANSA
A14

MINISTERUL CULTURII SI IDENTITATII NATIONALE - D.J.C. Braila
STR. MIHAI EMINESCU NR. 10-12
ANEXA LA AVIZUL
NR. 55/2/ DATA 11.10.2022
VIZAT SPRE NESCHIMBARE







TEODORANI SORIN
ROMANIA MLPAT - DCLP
NR. 360
AL.A3
INGINER PROIECTE

CABINETUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARHITECT PASCU MIHAELA T.N.A. NUMARUL 784			
BENEFICIAR: TOPCIU GETA			
ADRESA: JUDETUL BRAILA, MUNICIPIUL BRAILA, STRADA DUMBRAVA ROSIE, NUMARUL 32B			NR. PROIECT 15/2022
TITLU PROIECT: DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN			DATA 01.2022
TITLU PLANSA: CONSTRUIRE IMPREJMUIRE STRADA DUMBRAVA ROSIE = PLAN / SECTIUNE / FATADA =			FAZA D.T.A.D. D.T.A.C.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:100 1:25
Sef proiect	Arh. Pascu Mihaela		
Proiectat	Arh. Pascu Mihaela		PLANSA A15
Desenat	Tanu Mihai-Razvan		

ROMANIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BRĂILA
POLIȚIA MUNICIPIULUI BRĂILA
BIROUL RUTIER

nr. 391193 din 27.04.2022
Ex nr. 1

Către,

Dna TOPCIU GETA
cu sediul in mun.Braila, str. Dumbrava Rosie, nr.11, jud.Braila

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

- emitem favorabil avizul nostru pentru eliberarea autorizației de construire în scopul: ***construire service auto*** în Municipiul Brăila, str.Dumbrava Rosie, nr.32,34,34A, lot 1/1 conform Certificatului de Urbanism nr. 1725 din 27.09.2021 emis de către Primăria Municipiului Brăila, valabil cu următoarele condiții și pentru executantul lucrării:

- lucrarea se va executa după obținerea autorizației de construire, conform mențiunilor certificatului de urbanism;
- ***nu se vor impune restricții de trafic rutier pe strada Dumbrava Rosie, cu ocazia executarii lucrarii in cauza.***
- pe toată durata executării lucrării muncitorii vor purta echipamentul de protecție reflectorizant;
- executantul și beneficiarul lucrării au obligația de a instala și întreține permanent mijloacele de semnalizare rutieră temporară corespunzătoare, prevăzute în Ordinul Comun M.I./M.T. nr. 1112/411/2000, în conformitate cu normele administratorului drumului și a reglementărilor în vigoare, astfel încât pe timpul executării lucrărilor să se realizeze o semnalizare vizibilă, clară și eficientă pentru toți participanții la trafic;
- muncitorii vor purta, pe durata executării lucrării, echipamentul de protecție reflectorizant;
- se vor crea culoare special amenajate pentru circulația pietonilor, dacă va fi afectat și trotuarul;
- se va urmări să nu se transporte pământ sau noroi pe partea carosabilă **precum și aducerea tuturor componentelor drumului public la starea inițială (sau cea din proiect, după caz)**, dacă acestea vor fi afectate, după care se va proceda la demontarea semnalizării rutiere temporare;
- marcajele și indicatoarele rutiere vor respecta condițiile de conformitate S.R. 1848-7:2015 și S.R. 1848-1:2011 și vor fi executate/montate de către lucrători specializați și/sau societate specializată;
- **se interzice amplasarea, în zona drumului public, de construcții, panouri, toteme sau dispozitive ce pot fi confundate cu indicatoarele sau cu instalațiile ce servesc la semnalizarea rutieră ori realizarea de amenajări sau alte obstacole care sunt de natură să limiteze vizibilitatea ori eficacitatea acestora, să stânjenească participanții la trafic sau să le distragă atenția, punând în pericol siguranța circulației;**
- o copie a prezentului aviz, se vor afla în permanență la locul executării lucrării, până la finalizarea acesteia.

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

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

Cu stimă,

I/ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI BRĂILA
Comisar sef de politie,
MUNTEANU IORGU

I/ȘEFUL BIROULUI RUTIER
Inspector principal de politie,
TARUȘ LIVIU

redactat *Inspector principal de politie Liviu ȚĂRUȘ*

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

Municipiul Brăila, Calea Galați, nr. 28, cod poștal 810003, Telefon: 0239606100, interior 20671 / Fax: 0239607595

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA
- PRIMAR –
DIRECTIA TEHNICA
SERVICIUL UMMSCUP

NR.13946/ 18.10.2022

ACORD PENTRU EXECUTIE CALE DE ACCES

NR. 36 din data 18.10.2022

Ca urmare a cererii inregistrata la sediul Municipiului Braila sub nr. 13946/06.05.2022 adresată de Topciu Geta, cu domiciliul in Braila, str. Dumbrava Rosie, nr.11, **se emite acordul pentru executia caii de acces** aferente lucrarii de „Desfiintare corpuri anexa C4, C5, C6 – Intrare in legalitate; Construire service auto si imprejmuire teren", la adresa str. Dumbrava Rosie nr. 32, 34, 34A; lot1/1, beneficiar: Topciu Geta, conform Certificatului de urbanism nr.1725/27.09.2021 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;
- construcţia executată 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;

si a urmatoarelor conditii generale:

- respectarea conditiilor stabilite prin Regulamentul privind emiterea avizelor pentru executia lucrarilor care afecteaza suprafete ale domeniului public sau privat al Municipiului Braila, conditiile de refacere a suprafetelor afectate si obligatiile beneficiarului la terminarea lucrarilor, aprobat prin HCLM nr.742/27.12.2021;
- respectarea conditiilor stabilite prin avizul nr. 391193/27.04.2022 emis de Poliţia Municipiului Braila-Biroul Rutier.

Valabilitate: 26.09.2023.
Achitat taxa de 25 lei cu chitanta nr. 1007803/19.10.2022

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
Judeţul Brăila
Primăria Municipiului Brăila
Direcţia Arhitect Şef

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

Ca urmare a cererii adresate de Topciu Geta, cu domiciliul/~~sediul~~ în judeţul Brăila, municipiul/~~oraşul/comuna~~ Brăila, satul ....., sectorul ....., cod poştal ....., str. Dumbrava Roşie nr.11, bl....., et....., ap....., telefon ....., e-mail ....., înregistrată la nr. 34614/18.11.2021, 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. 13 din 2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru
Construire Service – Auto şi Împrejmuire Teren
Generat de imobilul: str. Dumbrava Roşie nr.32, 34, 34 A Lot 1/1, Municipiul 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. Crişanei, la **Sud**: str. Mircea Mălăeru, la **Est**: str. Viilor, la **Vest** : str. Dumbrava Roşie.

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi:
- Zona Rezidenţială: L
- L1a – Locuinţe individuale cu regim redus de înălţime (P-P+2 etaje) în ţesut urban constituit/ parcelar ordonat.
Utilizări admise:
- locuinţe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcţii înşiruite) sau discontinuu (construcţii cuplate sau izolate pe parcelă); echipare edilitară corespunzătoare densităţii locuitorilor; circulaţii carosabile şi pietonale corespunzătoare densităţii; parcaje publice de max. 30 locuri – la sol; parcaje publice subterane /supraterane supraetajate; parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.
Utilizări admise cu condiţionări:
- se admite mansardarea clădirilor existente; suprafaţa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.
- funcţiuni complementare locuirii - comerţ de proximitate, dotări de învăţământ, cultură, întreţinere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiţii: suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a min.3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22,00; activitatea să se desfăşoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la reţele publice de apă şi canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, şi aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.
- 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, (cu excepţia iniţiatorului P.U.Z.).
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:

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea acesteia.
- suprafeţele minime ale parcelelor:
- 150 mp pentru construcţii înşiruite, 200 mp pentru construcţii cuplate şi izolate pe parcelă;
- front la stradă:
- 8,0 metri pentru construcţii înşiruite, 10,0 metri pentru construcţii cuplate şi 12,0 metri pentru construcţii izolate;
- toate dimensiunile minime sunt acceptate cu o toleranţă de +10%.

Retragerile faţă de aliniament:

- 3,0 metri pentru construcţii înşiruite, 4,0 metri la străzi de categoria III, IV, respectiv 5,0 metri la străzi de categoria I, II pentru construcţii cuplate/ izolate;
- la intersecţia dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teşita va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a şi de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.
- se admite micşorarea acestei retrageri minime faţă de aliniament, sau constructiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale;
- noile construcţii în regim înşiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.
- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăşi adâncimea de 15.0 m de la alinierea clădirilor.
- în fâşia non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,40 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale:

- înşiruit ---, cuplat şi izolat: H/2 sau min. 3,0 metri;

Amplasarea clădirilor faţă de limita posterioară:

- înşiruit: min. 3,0 metri, cuplat şi izolat: min. 5,0 metri;
- în cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii 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 2,20 m. Garajele se vor retrage cu cel puţin 5,0m faţă de limitele posterioare ale parcelei.
- *în cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, în cazuri excepţionale, atunci când nu se poate obţine acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan şi prin P.U.D. se arată că nu există o altă soluţie arhitecturală, se admite ca noile locuinţe să poata fi autorizate respectând prevederile Codului Civil (distanţa de 0,6m faţă de limita latarelă a parcelei).*

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă:

- 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.
- *Înălţimea maximă la clădirilor:* 12 metri, regim de înălţime: P - P+2E.

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.
- în vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperişurile clădirilor şi pentru suprefeţele expuse soarelui.

Spaţii libere şi verzi:

- spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini de faţadă.
- spaţiile neconstruite dintre construcţie şi aliniamentul parcelei vor fi verzi cu min. 60% din suprafaţa respectivă cu plantaţii arboricole înalte sau medii.
- pe fiecare parcelă, spaţiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafaţa totală.
- eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor.
- spaţiile verzi din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

Împrejmuiri:

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

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

M2a- Funcţiuni mixte - predominant servicii şi comerţ cu accesibilitate medie şi bună, pe parcelar cu posibilităţi de re-parcelare.

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:

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. 3,0 metri, izolat: min. 5,0 metri.

Amplasarea clădirilor faţă de limita posterioară:

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

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă:

- 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)
M2a	**32** (P+8)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+8

Aspectul exterior al clădirilor:

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând 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.

Pentru solicitările ce au în vedere construirea de noi clădiri cu destinaţia de locuinţă pe loturi de teren deja existente, care nu îndeplinesc prevederile condiţiilor de amplasare, echipare şi conformare a construcţiilor se aplică prevederile fucţiunii L1a.

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

- Zona rezidenţială: L1a P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 0,85;

- Zona cu Funcţiuni Mixte: M2a P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 0,85

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

L1a

- orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.
- locuinţele înşiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2.5 metri.
- pentru toate circulaţiile şi accesele publice existente şi propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranţă la foc a construcţiilor în vigoare privind asigurarea obligatorie, la toate curţile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp şi inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulaţiilor carosabile adiacente, ori la o

diferență de nivel mai mica de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.

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

Echipare edilitară:

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare, rețele ce vor fi amplasate în subteran cf. H.G. nr.490/2011.

M2a

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.
- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor - 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime;
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zonă adiacentă la o distanță de maxim 250 metri;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate. Numărul locurilor de parcare va fi dimensionat în funcție de destinația construcției cf. normelor din Anexa nr.5 a H.G.R. nr. 525 /1996.

Echipare edilitară:

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare, rețele ce vor fi amplasate în subteran cf. H.G. nr.490/2011.

5. Capacitățile de transport admise:

Conform profile stradale anexate la aviz.

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1725 din 27.09.2021.

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

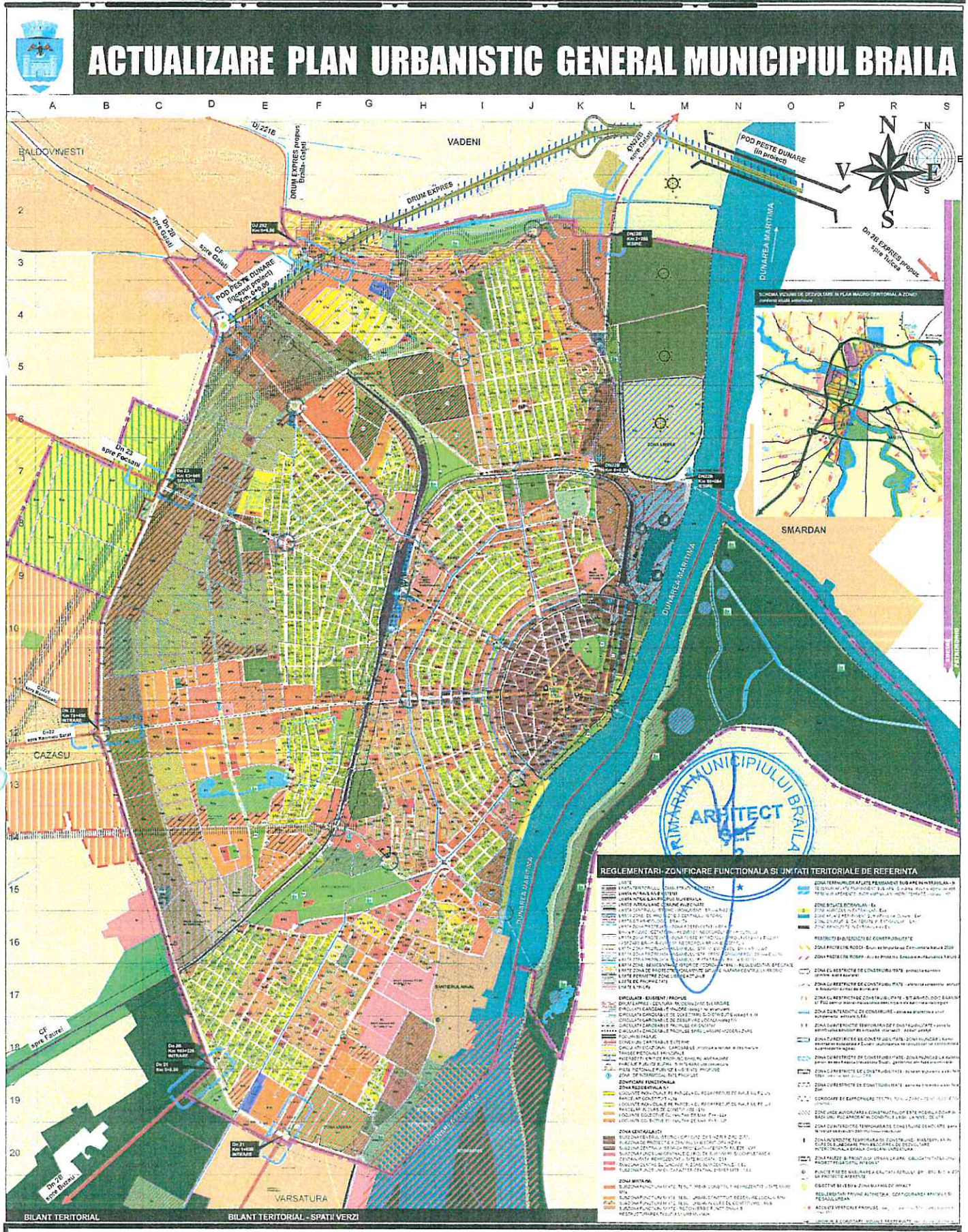
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1725 din 27.09.2021. Achitat taxa de 374 lei, conform Chitanței nr. 1009062 din 18.11.2021.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 13.12.2021.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA ARHITECT-ŞEF

Arhitect-şef,
Corina Elena Anghelescu
.....
(numele, prenumele și semnătura)

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. 13 din 2021
Conform **C.U. nr. 1725 din 27.09.2021**
Solicitant: **TOPCIU GETA**

Plan de incadrare in PUG Municipiul Braila

Anexa Aviz de Oportunitate nr. 13 din 2021
Conform **C.U. nr. 1725 din 27.09.2021**
Solicitant: **TOPCIU GETA**

Plan de incadrare in zona
ZONA DE STUDIU

Anexa Aviz de Oportunitate nr. 13 din 2021
Conform **C.U. nr. 1725 din 27.09.2021**
Solicitant: **TOPCIU GETA**

- Limita zona de studiu

- Limita imobil care a generat PUZ

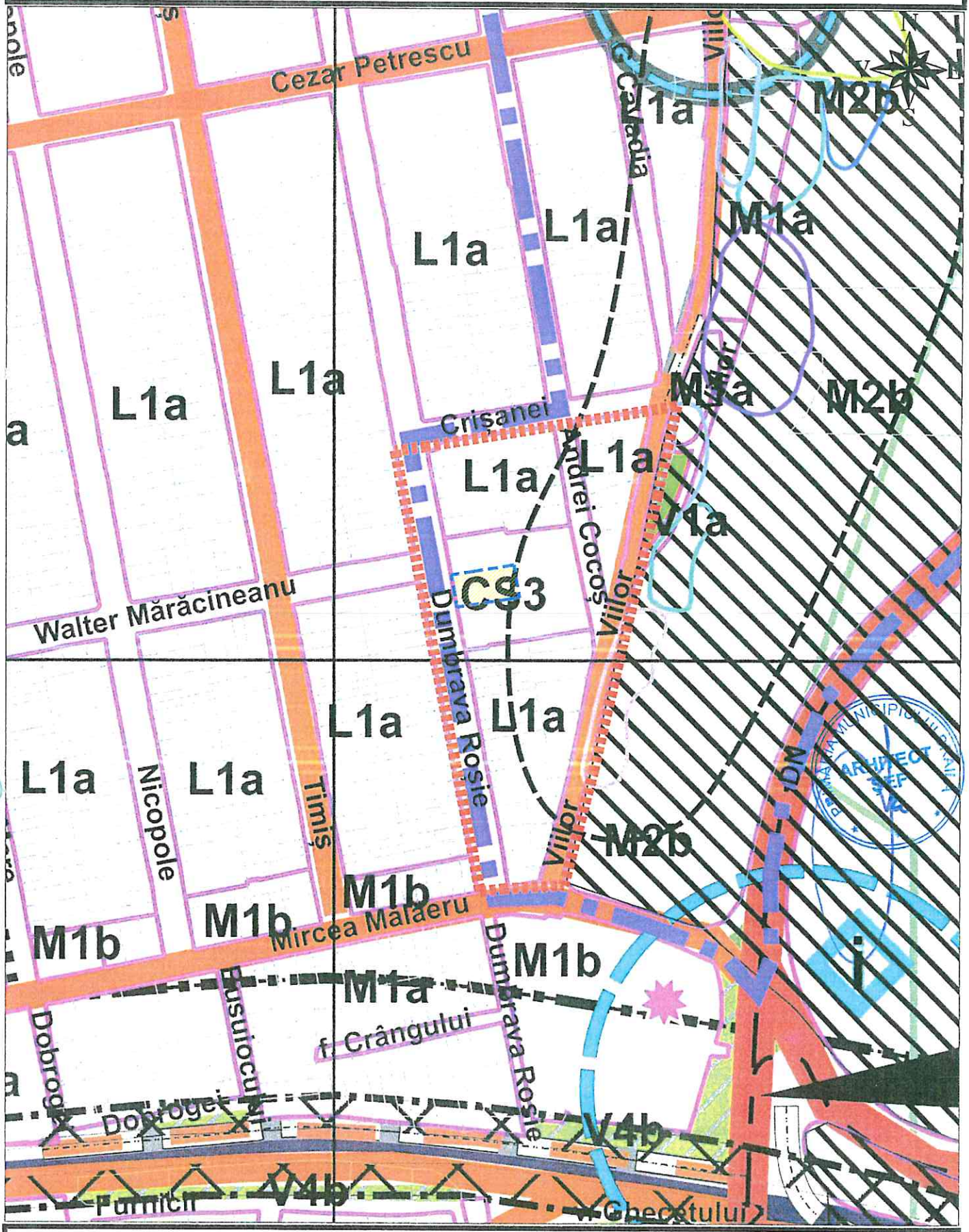
Plan de incadrare in
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA",
conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare

Anexa Aviz de Oportunitate nr. 13 din 2021
Conform **C.U. nr. 1725 din 27.09.2021**
Solicitant: **TOPCIU GETA**

- Limita zona de studiu

- Limita imobil care a generat PUZ

Plan de incadrare in zona
REGLEMENTARI CIRCULATII

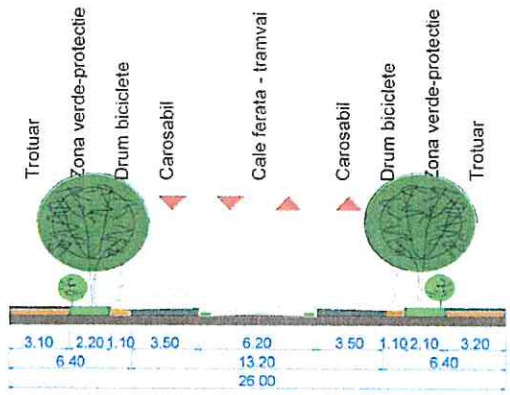


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 13 din 2021
Conform C.U. nr. 1725 din 27.09.2021
Solicitant: TOPCIU GETA

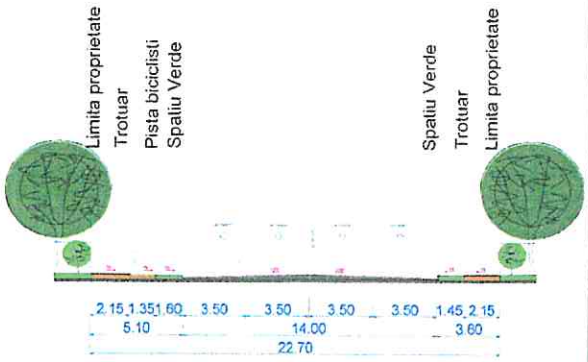
- Limita zona de studiu

- Limita imobil care a generat PUZ

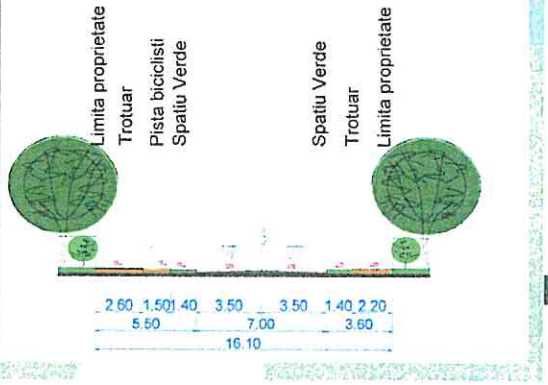
REGLEMENTARI CIRCULATII
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRAILA", conform etapa IV aprobata prin HCLM nr. 296/2014, in curs de avizare



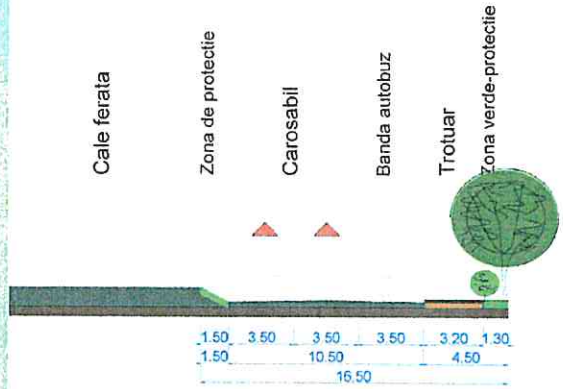
ARTERA PROPUSA 1-1



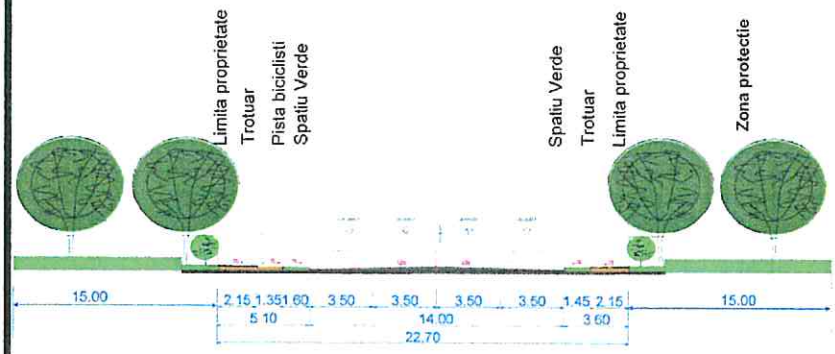
ARTERA PROPUSA 2-2



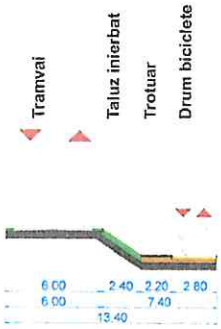
ARTERA PROPUSA 3-3



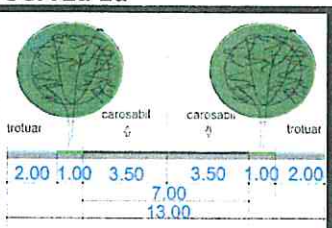
ARTERA PROPUSA 4-4



ARTERA PROPUSA 2a-2a



ARTERA PROPUSA 5-5



ARTERA PROPUSA 6-6

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
ARHITECT SEF

Anexa Aviz de Oportunitate nr. 13 din 2021
Conform **C.U. nr. 1725 din 27.09.2021**
Solicitant: **TOPCIU GETA**

PROFILE STRADALE PROPUSE

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 6204 din 28.04.2022

Ca urmare a cererii adresate de TOPCIU GETA, cu domiciliul în jud. Brăila, mun. Brăila, str. Dumbrava Roșie, nr. 11, înregistrată la APM Brăila cu nr. 3253 din 02.03.2022, 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 17.03.2022,
- 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) - "*Desființare corpuri anexă C4, C5, C6 – intrare în legalitate; Construire service auto și împrejmuire teren*",
amplasament jud. Brăila, mun. Brăila, str. Dumbrava Roșie, nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, CF 71636,
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. 1725/27.09.2021 emis de Primăria Municipiului Brăila;
  - ✓ Amplasamentul care a generat PUZ, situat în intravilanul municipiului Brăila, în zona rezidențială, cu funcțiunea predominantă de locuire, are o suprafață totală de 821,40 mp, folosința actuală fiind de curți – construcții. Perimetrul ce face obiectul planului se află în zona de nord-est a municipiului Brăila, în zona sitului arheologic "Brăilița", conform documentație PUZ "Centrul istoric al Municipiului Brăila". Vecinătățile terenului ce a generat PUZ sunt: la N – teren proprietate privată, la E – teren proprietate privată, la S – teren proprietate privată, la V – str. Dumbrava Roșie. Accesul auto și pietonal pe teren se va realiza prin partea vestică, din strada Dumbrava Roșie;

- ✓ Zona studiată prin PUZ, aflată în partea de nord-est a municipiului Brăila, în apropierea drumului național DN22B, are o suprafață de 35.640,00 mp și este delimitată la nord de str. Crișanei, la vest de str. Dumbrava Roșie, la sud de str. Mircea Mălăeru, la est de str. Viilor. Conform PUG aprobat, funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, funcțiunile complementare admise ale zonei fiind: instituții și servicii publice; spații pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor, spații verzi amenajate, accese pietonale (carosabile, parcaje); indicatori urbanistici POTmax=40%, CUTmax=0.4 pentru zona funcțiunilor rezidențiale și POTmax=60%, CUTmax=2.0 pentru zona funcțiunilor cu caracter central în zonele semicentrale și periferice;
- ✓ Conform Avizului de oportunitate nr. 13 din 2021 emis de structura de specialitate a Primăriei Municipiului Brăila, sunt prevăzute următoarele categorii funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți pentru zona studiată: zona rezidențială, L1a – locuințe individuale cu regim de înălțime redus (P – P+2) în țesut urban constituit/parcelar ordonat și zona cu funcțiuni mixte M2a – predominant servicii și comerț cu accesibilitate medie și bună, pe parcelar cu posibilități de reparcelare (instituții, servicii și echipamente publice, sedii companii și firme, servicii pentru întreprinderi, servicii sociale, colective și personale, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, en-gross etc); indicatori urbanistici obligatorii POTmax=50%, CUTmax=0.85 atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona mixtă;
- ✓ Obiectivele PUZ sunt: reglementarea funcțională a terenului; reglementarea modului de ocupare și utilizare a terenului; realizarea obiectivului, și anume a service-ului auto; propunerea infrastructurii tehnico-edilitare corespunzătoare; rezervarea supafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri și parcări; amenajarea spațiilor verzi.
- ✓ Bilanțul teritorial pentru zona studiată prin PUZ:

Suprafata teren studiat = 35.640,00 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuințe individuale pe parcelă – **L1a**	16.215,00	45,50	16.215,00	45,50
Funcțiuni cu caracter central în zone semicentrale – **CS3**	5.638,00	15,82	0	0
Zona funcțiuni mixte – **M2a**	0	0	5.638,00	15,82
Zona spațiu verde de aliniament	6.049,60	16,97	6.049,60	16,97
Zona circulații pietonale	1.512,40	4,25	1.485,40	4,16
Zona circulații carosabile	6.225,00	17,46	6.252,00	17,55
TOTAL	**35.640,00**	**100**	**35.640,00**	**100**

- ✓ Bilanțul teritorial pentru amplasamentul care a generat PUZ:

Suprafață parcelă ce a generat PUZ – 821,40 mp	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață construită	322,55	39,27	244,00	29,70
Suprafață construită desfășurată	322,55	-	288,00	-
Suprafață spațiu verde amenajat în incintă	0	0	296,00	36,00
Suprafață zonă pietonală/trotuar propus în incintă	0	0	57,40	7,00
Suprafață circulații carosabile amenajate în incintă	498,85	60,73	224,00	27,30
TOTAL teren ce a generat PUZ	**821,40**	**100**	**821,40**	**100**

Indicatori urbanistici propuşi pentru terenul ce a generat PUZ:
POT = 29,70%; CUT = 0.35

- ✓ Pe amplasamentul care a generat PUZ se prevede contruirea unei clădiri cu destinaţia de service auto, regim de înălţime parter + etaj parţial, suprafaţă construită de 244,00 mp, suprafaţă construită desfăşurată 288,00 mp; construcţia va avea o structură metalică, pereţi exteriori din panouri de învelitoate tip sandwich termoizolante, pardoseală din beton şi gresie, tâmplărie din PVC cu geam termoizolant, acoperiş din panouri termoizolante;
- ✓ Terenul va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi, în conformitate cu prevederile Avizului de oportunitate nr. 13/2021;
- ✓ Spaţiul propus va avea un acces carosabil cu lăţimea de 4,00 m şi un acces pietonal cu lăţimea de 1,0 m, din str. Dumbrava Roşie;
- ✓ Parcări – pe teren se vor amenaja 5 locuri de parcare; platforma betonată carosabilă amenajată în incintă va avea o suprafaţă de 224,00 mp;
- ✓ Terenul rămas liber va fi amenajat ca spaţiu verde, în procent de 36,00%, iar vegetaţia de aliniament va fi îmbunătăţită;
- ✓ Asigurarea utilităţilor - alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă, canalizarea şi alimentarea cu gaze naturale se vor asigura prin branşamente la reţelele existente în zonă, pe str. Dumbrava Roşie, conform avizelor /acordurilor emise de operatori. Canalizarea se va realiza în sistem divizor: canalizare menajeră şi canalizare pluvială. Apele pluviale de pe carosabil vor fi colectate şi dirijate către un bazin de retenţie şi se vor utiliza pentru irigarea spaţiilor verzi din incintă. Deşeurile se vor depozita selectiv în europubele amplasate în spaţiu special amenajat şi vor fi preluate de operatori autorizaţi.

- Zona propusă pentru investiţii se situează la cca. 4 km faţă de zone protejate declarate situri Natura 2000; terenul se situează în situl arheologic "Brăiliţa";
- Planul creează cadrul pentru proiectul vizând construirea unei clădiri cu destinaţia service auto, regim de înălţime parter + etaj parţial, suprafaţă construită de 244,00 mp (8,00 m x 30,40 m), suprafaţă desfăşurată de 288,00 mp, precum şi amenajare accesuri auto şi pietonale, amenajare parcări, amenajare spaţii verzi, împrejmuire teren;
- Implementarea planului nu implică folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecţie;
- Nu au fost identificate efecte transfrontieră sau alte planuri/programe/proiecte/activităţi ce ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului;
- Planul nu intră sub incidenţa art. 28 din OUG or. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, aprobată cu modificări şi completări prin Legea nr. 49/2011, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost demarată deoarece planul nu se propune în perimetrul sau vecinătatea unor asemenea zone; terenul are folosinţa de teren curţi-construcţii;
- S-au analizat criteriile pentru determinarea efectelor potenţiale semnificative asupra mediului prevăzute de Anexa nr. 1 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe şi s-a parcurs etapa de încadrare în cadrul procedurii de evaluare de mediu în şedinţa CSC din data de 17.03.2022;

- Informarea publicului:
  - ✓ anunțurile privind depunerea solicitării au fost publicate în ziarul "InfoBrăila" din data de 08.02.2022 și 11.02.2022;
  - ✓ anunțul privind decizia inițială a fost publicat în ziarul "InfoBrăila" din data de 30.03.2022;
  - ✓ 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 deșeurilor*;
  - *Normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare* (NTPA-002) aprobat prin *HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate*, cu modificările și completările ulterioare;
  - *OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea și repararea prejudiciului asupra mediului*, cu modificările și completările ulterioare.
- notificarea autorității competente pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării, potrivit art. 15 alin. (2) din *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului*, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea planului sus menționat, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului, în conformitate cu art. 26 din HG nr. 1076/2004.
- proiectul aferent planului se va realiza numai după reglementarea din punct de vedere al protecției mediului, conform legislației în vigoare.

În conformitate cu prevederile art. 21 alin. (4) din *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului*, aprobată cu modificări și completări de *Legea nr. 265/2006*, cu completările și modificările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului, revine titularului planului.

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare, este valabilă pe toată durata punerii în aplicare a planului și poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian CUZMIN

MINISTERUL MEDIULUI AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA ROMÂNIA

Avizat, Șef Serviciu AAA, Laura Daniela BĂDAȘCU
Întocmit, Daniela MANEA

S.C. "GEOPROIECT" S.R.L. BRAILA
Strada Plevna nr. 90 A, Braila, tel. 0723225015 sau 0721049908;
J/09/766/2006 ; C.U.I. RO19054907

STUDIU GEOTEHNIC

Proiect:	DESFIINȚARE CORPURI ANEXĂ C4, C5, C6 – INTRARE ÎN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament:	STRADA DUMBRAVA ROȘIE Nr. 32, 34, 34A, LOT 1/1, MUNICIPIUL BRĂILA, JUDEȚUL BRĂILA
Beneficiar:	TOPCIU GETA

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

Administrator:	GIGICA GHEORGHIȚĂ
Întocmit:	Pr. GIGICA GHEORGHIȚĂ
Verificat:	Ing. TITI GHEORGHIȚĂ

- 2022 –

SC GEOPROIECT SRL BRĂILA

GHEORGHIA ISTITI ROMÂNIA MLPTL NR. 06105 Af INGINER VERIFICATOR PROIECTE

STUDIU GEOTEHNIC

1. TEMA

Prin temă, s-a solicitat întocmirea unui studiu geotehnic pentru proiectul **"Desființare corpuri anexă C4, C5, C6 - intrare în legalitate; construire service auto și împrejmuire teren"**, strada Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, municipiul Brăila, județul Brăila, care să precizeze:

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

În cadrul investiției, se propune intrarea în legalitate pentru desființarea corpurilor de clădire C4, C5, C6 (anexe, parter) și realizarea unei construcții având destinația service auto, cu regim de înălțime P+1Ep și suprafața construită de 300,00 mp. De asemenea, se vor realiza și lucrări de împrejmuire a terenului.

Beneficiarul investiției: Topciu Geta.

2. AMPLASAMENT

Obiectivul propus va fi amplasat în intravilanul municipiului Brăila, pe strada Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, conform planului de situație anexat.

Terenul din amplasament, se pezintă plan și stabil din punct de vedere geologo-tehnic.

3. STUDII EFECTUATE

În vederea întocmirii prezentului studiu geotehnic, în amplasamentul propus, a fost executat un foraj geotehnic ϕ 3", la adâncimea de 8 m de la cota terenului natural din care au fost prelevate probe tulburate din metru în metru pentru a fi analizate în laborator. De asemenea, au fost cosultate studiile geotehnice realizate anterior, în zona amplasamentului.

4. CONDIȚII NATURALE GENERALE

4.1. Condiții geomorfologice

Orașul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării, la limita nord-estică a Bărăganului, încadrându-se în subunitatea morfologică Terasa Brăilei.

Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate și aflat în pantă lină, de la vest la est și de la nord la sud, punctele cele mai înalte fiind în centrul orașului Brăila, care domină platforma portului cu o faleză înaltă.

4.2. Condiții geologice

Terasa Brăilei prezintă în suprafață depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumulările aluvionare ale luncilor și nisipurile eoliene din regiune.

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

4.3. Condiții hidrogeologice

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

- stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;
- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

4.4. Condiții climatice

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

Temperatura medie anuală este de +11 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an.

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

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

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

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

4.5. Condiții tectonice

Caracteristicile macroseismice ale terenului, sunt accelerația terenului pentru proiectare a_g=0.30g cu IMR=225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, Tc=1,0 secunde.

5. STRATIFICAȚIA TERENULUI

Terenul destinat amplasării obiectivului preconizat se prezintă plan și lipsit de instabilități sau eroziuni vizibile.

Forajul geotehnic executat în amplasamentul studiat, a evidențiat prezența în suprafață a unui strat de pământ vegetal de 0,9 m grosime. Sub acest strat, se întâlnește un pachet loessoid, uscat, alcătuit din loess argilos galben, plastic vârtos...tare, până la 3,5 m adâncime și loess prăfos, galben, tare...plastic consistent, întâlnit până la adâncimea de investigare de 8 m de a cota terenului.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice nu a fost interceptat până la adâncimea de investigare de 8 m de la cota terenului natural.

6. CARACTERIZAREA GEOTEHNICĂ A TERENULUI DE FUNDARE

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

-umiditatea naturală, $w = 11,6 \ldots 17,1$ %;

-plasticitatea, $I_p = 14,6 \ldots 15,3$ %,

$I_c = 0,73 \ldots >1$;

-gradul de umiditate, $S_r=0,25...0,65$;

-greutatea volumică, $\gamma=15,4...17,4$ kN/m^3 în stare naturală și

$\gamma_d=13,5...14,2$ kN/m^3 în stare uscată;

-porozitatea, $n=46,0...49,5$ %;

-indicele porilor, $e=0,85...0,98$;

-modulul de deformație edometric,

$M_{2-3}=70...110$ daN/cm^2 în stare naturală, și

$M_{i2-3}=40...70$ daN/cm^2 în stare inundat inițial;

-coeficienții de tasare specifică,

$\varepsilon_{p2}=3,0...4,9$ % (stare naturală),

$\varepsilon_{p2i}=4,2...5,4$ % (stare inundat inițial) și

$\varepsilon_{p3i}=5,6...7,0$ % (stare inundat inițial);

-unghiul de frecare internă, $\phi=16...18^o$;

-coeziunea, $c=0,15...0,20$ daN/cm^2;

-tasarea specifică suplimentară prin umezire, $i_{m3}=4,2...6,0$ %.

7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Terenul de fundare din amplasamentul studiat, cuprinde un strat de sol vegetal urmat de un orizont loessoid macroporic, uscat, sensibil la umezire, de consistență tare...plastic consistent, întâlnit până la adâncimea de investigare de 8,0 m.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajul geotehnic executat pe amplasament.

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

Aceste caracteristici încadrează terenul din amplasamentul studiat, în categoria terenurilor de fundare dificile, cu compresibilitate ridicată.

Pachetul loessoid întâlnit până la adâncimea de 8 m, și-a păstrat sensibilitatea la umezire, se prezintă tare...plastic consistent pe toată grosimea interceptată și se încadrează în categoria pământurilor sensibile la umezire, grupa "B", care se tasează suplimentar la umezire, sub acțiunea încărcărilor transmise de fundațiile construcțiilor, dar și în mod semnificativ, sub propria greutate, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

În conformitate cu "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivele studiate se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Factorii de avut în vedere		**Punctaj**
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Total punctaj		10 puncte

La total punctaj, se adaugă 3 puncte, corespunzătoare zonei seismice (a_g=0,30g), rezultând un număr de 13 puncte, pentru care corespunde categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

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

Încadrarea pământurilor interceptate, conform clasificării din STAS 1243, este la tipul de pământ P4. Zona studiată face parte din tipul climateric I, iar regimul hidrologic conform prevederilor STAS 1709/2, este 1.

Stratul superficial de pământ vegetal și umpluturi, cu conținut ridicat de materii organice, constituie un orizont impropriu pentru fundarea construcției preconizate.

Având în vedere cele menționate, se recomandă fundarea directă a construcției, pe stratul de loess galben, la adâncimea de minimum 1,5 m de la cota terenului sistematizat, luându-se în calcul o presiune efectivă redusă, pentru diminuarea tasărilor absolute și diferențiate ce ar putea să apară în timpul exploatării. Concomitent, se vor prevedea măsuri de rigidizare a structurii de rezistență și de prevenire a inundării terenului de fundare cu ape accidentale, conform prescripțiilor normativului NP 125-2010.

Sub fundații, stratul de sol vegetal sau umpluturi va fi decapat complet, până la interceptarea stratului de pământ natural, reprezentat de loessul de culoare galbenă. În zonele în care stratul de umpluturi este situat la cote mai adânci decât cota excavației prevăzute, se vor efectua săpături locale pentru evacuarea umpluturilor, iar gropile rezultate se vor umple cu loess compactat, asigurându-se o greutate volumică în stare uscată, γ_{dmin}=16 kN/m^3.

Între cota săpăturii și cota prevăzută a pardoselii, se va executa o umplutură din pământ loessoid galben, compactat corespunzător pe strate subțiri, pentru a se realiza o platformă stabilă în timp. Stratul de pământ loessoid compactat, se va executa după tehnologia pernei de loess, urmărindu-se realizarea pe fiecare strat, a unei greutăți volumice în stare uscată de minimum γ_{dmin}=16 kN/m^3.

Condiția de calitate a compactării umpluturilor, este realizarea unui grad de compactare Dmin=92 % și Dmed=95 %, Proctor normal.

Menționăm că adâncimea de fundare prevăzută de normativul NP 125-2010, pentru construcțiile fundate pe pământuri sensibile la umezire colapsibile, este de minimum 1,5 m pentru fundațiile exterioare și 1,0 m pentru cele interioare, față de cota terenului sistematizat.

În timpul execuției lucrărilor de fundații, se vor lua măsuri de evitare a acumulărilor de apă, provenite din eventuale precipitații sau din alte surse.

Săpăturile se vor realiza manual sau mecanizat, cu taluze verticale, sprijinite corespunzător pentru adâncimi mai mari de 1,5 m.

Dimensionarea fundațiilor, se va face la o presiune convențională maximă p_{conv}=120 kPa, la sarcini fundamentale aplicate centric.

Pentru dimensionarea sistemului rutier al platformelor exterioare betonate, al trotuarelor, aleilor pietonale și de acces, se recomandă a se lua în calcul o valoare a modulului de elasticitate dinamic Ep=80 Mpa și valoarea de calcul ν=0,35, pentru coeficientul lui Poisson. Se recomandă realizarea unei compactări de suprafață, a terenului interceptat la cota excavației, înainte de așternerea sistemului rutier prevăzut.

La realizarea lucrărilor de excavație și consolidare a terenului, se vor lua măsuri de evitare a șocurilor puternice, care pot conduce la apariția unor degradări la construcțiile învecinate.

Menționăm că sub fundațiile construcției, rămâne un strat de loess sensibil la umezire, în grosime de cel puțin 7 m. În consecință, este necesar, în conformitate cu prescripțiile normativului NP 125-2010, să se prevadă măsuri de rigidizare a structurii de rezistență a construcțiilor, precum și de evitare a pierderilor de apă din instalații, pentru a se îndepărta pericolul apariției unor tasări diferențiate importante.

În vederea asigurării stabilității în timp a construcției, se vor lua următoarele măsuri:

- toate rețelele și racordurile purtătoare de apă, situate la o distanță de până la 3 m față de construcție, se vor poza în canale de protecție, conform normativului NP 125-2010;
- rețelele și conductele vechi, existente în zona amplasamentului, vor fi verificate, iar defecțiunile semnalate vor fi de urgență remediate;
- instalațiile de apă și canalizare vor fi etanșeizate și verificate înainte de darea în exploatare;
- se vor realiza trotuare impermeabile, cu pante spre exterior, în jurul clădirii;
- trecerea conductelor prin ziduri, se va realiza cu racorduri elastice și etanșe;
- la apariția celor mai mici defecțiuni la instalațiile purtătoare de apă, care ar putea conduce la umezirea terenului de fundare, se vor lua măsuri de remediere imediată;
- pe timpul exploatării construcției, obligația urmăririi comportării în timp, a exploatării și întreținerii instalațiilor și amenajărilor conform normelor în vigoare, revine beneficiarului;

- umpluturile dintre fundații și cele exterioare fundațiilor, se vor realiza din loess curat, bine compactat, asigurându-se o greutate volumică minimă, γ_{dmin}=16 kN/m^3.

Se recomandă a se prevedea o structură de rezistență cât mai rigidă, pentru preluarea eventualelor tasări diferențiate.

În proiectare și execuție, se vor respecta prevederile normativelor NP 125-2010, privind fundarea construcțiilor pe PSUC, C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, C 29-85, privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe prin procedee mecanice, C 56-85, privind verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente, precum și alte norme incidente.

Pe parcursul executării lucrărilor, constructorul are obligația de a solicita prezența proiectantului geotehnician pe șantier, la atingerea cotei finale a excavațiilor, pentru verificarea naturii terenului de fundare și ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic și dispunerea stratelor, a caracteristicilor terenului, a nivelului și caracterului apelor subterane.

În proiect, se vor prevedea mărci și reperi ficși de tasare, pentru urmărirea comportării în timp a construcției, atât în timpul execuției, cât și în timpul exploatării, conform prescripțiilor normelor tehnice C61-74 și ST 016 -1997.

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

- sol vegetal, - teren ușor, cat. I-âi;
- loess galben, - teren mijlociu, cat. a II-a.

ÎNTOCMIT,
Pr. Gigica GHEORGHIȚĂ

VERIFICAT,
Ing. Titi GHEORGHIȚĂ

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

GHEORGHITA I. TITI
ROMANIA MLPTL
NR. 06105
Af
INGINER VERIFICATOR PROIECTE

SC SOLTEST srl BRĂILA
Laborator geotehnic de grad II-profil GTF
Autorizație Nr. 3324 / 09 01 2018

REZULTATE GEOTEHNICE FORAJ: F1-3"

Lucrarea: DESFIINȚARE CORPURI ANEXĂ C4, C5, C6-INTRARE ÎN LEGALITATE; CONSTRUIRE SERVICE AUTO ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Amplasament: STRADA DUMBRAVA ROȘIE Nr. 32, 34, 34A, LOT 1/1, MUNICIPIUL BRĂILA
Beneficiar: TOPCIU GETA
Data: martie 2022

Cota fata de 0.00 foraj	Grosimea stratului	Adancimea apei subterane	Stratificatia	DENUMIREA STRATULUI	Numarul probelor	Adancimea	Compozitia granulometrica: Argila	Praf	Nisip fin	Nisip mediu	Limitele Atterberg: Limita de curgere	Limita de framantare	Indicele de plasticitate	Umiditatea	Indicele de consistenta	Greutatea volumica	Greutatea volumica in stare uscata	Porozitatea	Indicele porilor	Gradul de umiditate	Compresibilitatea: Modulul de deformatie edometric	Tasarea specifica la 200 kPa	Tasarea specifica la 300 kPa	Coeficientul de compresibilitate	Tasarea specifica supl. la umezire	Rezistenta la forfecare: Unghiul de frecare interna	Coeziunea
				Borcan / Stut / Monolit																							
				FORAJ F1-3"		m	0.005	0.05	0.25	0.50	w_L %	w_P %	I_P %	w %	I_C	γ kN/m³	γ_d kN/m³	n %	e	S_r	M_{2-3} 10^{-2}kPa	ε_{P2} %	ε_{P3} %	a_{V2-3} 10^{-2}kPa	i_{m3} %	ϕ o	c 10^{-2}kPa
m	m	m																									
0.9	0.9			Sol vegetal, umpluturi	1	1	31	56	13		29.9	14.7	15.2	16.1	0.91												
				Loess argilos galben, plastic vârtos...tare	2	2	31	55	14		29.5	14.6	14.9	16.5	0.87												
					3	3	30	54	16		30.0	14.8	15.2	14.2	>1												
3.5	2.6				4	4	28	55	17		29.1	14.2	14.9	13.0	>1												
				Loess prăfos galben, tare...plastic consistent	5	5	25	60	15		28.8	13.5	15.3	11.6	>1												
					6	6	19	65	16		28.2	13.1	15.1	15.5	0.84												
					7	7	18	67	15		28.1	13.1	15.0	17.1	0.73												
8.0	4.5				8	8	18	65	17		27.6	13.0	14.6	16.6	0.75												

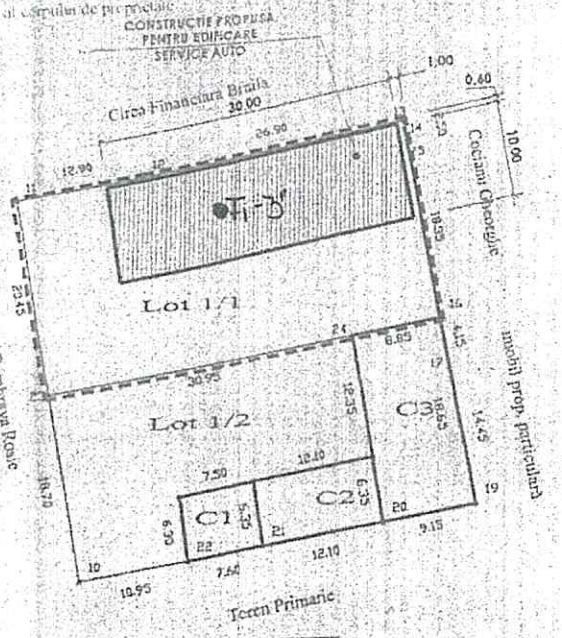
SOCIETATEA SOLTEST S.R.L. CUI RO7253818 J9/316/1993

Șef laborator: Sing. Dumitru Trifănescu

Întocmit: Th. laborator Iuga Valentin

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPURILOR DE PROPRIETATE

Judetul BRAILA
Unitatea administrativ-teritorială: Brăila
Cod SIRUTA: 42682/2
Adresa corpului de proprietate:
Str. Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34 A
Nr. cadastral al corpului de proprietate:



Nr. Inregistrare ... ziua ... luna ... anul ...
Copia conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberata la data de ...
Tariful ... cu chitanta nr. ...
Referent ...
L.S. ...

Sistem de proiecție Stereo 1970
Suprafața Lot 1/1 S: 821,40 mp
Suprafața Lot 1/2 S: 743,60 mp
Suprafața C1 S: 47,80 mp
Suprafața C2 S: 76,50 mp
Suprafața C3 S: 167,25 mp
Suprafața C4 S: 163,[illegible] mp
Suprafața C5 S: 77,[illegible] mp
Suprafața C6 S: 81,[illegible] mp

Executant:
MASLOS ...

LEGENDA

- - - - - - LIMITA PROPRIETATE

CONSTRUCTII PROPUSE PENTRU EDIFICARE

●F Foraj geotehnic

BILANT SUPRAFETE SI CALCUL INDICI URBANISTICI		
Suprafata teren: 821,00 mp		
EXISTENT	Suprafata construita existenta	0,00 mp
	Suprafata construita desfasurata existenta	0,00 mp
	POT existent	0,00 %
	CUT existent	0,00
Suprafata construita propusa pentru construire		300,00 mp
Suprafata construita desfasurata propusa pentru construire		355,00 mp
PROPUS	Suprafata construita propusa	300,00 mp
	Suprafata construita desfasurata propusa	355,00 mp
	POT propus	36,54 %
	CUT propus	0,43

JUDETUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1425 din 2709 20 21
ARHITECT SEF

Clasa de importanta a constructiilor: "IV" (conform P100-1/2013)
Categoria de importanta a constructiilor: "D" (conform H.G.R. 766/1997)
Gradul de rezistenta la foc a constructiilor: "III" (conform P118-1+2/2015)

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARH. PASCU MIHAELA
T.N.A. NR. 784

BENEFICIAR:
TOPCIU GETA

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500
SEF PROIECT	ARH. PASCU MIHAELA		
PROIECTAT	ARH. PASCU MIHAELA		DATA 09.2021
DESENAT	TANU MIHAI-RAZVAN		

TITLU PROIECT:
DESFIINTARE CORPURI ANEXA C4, C5, C6 - INTRARE IN LEGALITATE, CONSTRUIRE SERVICE AUTO SI IMPREJMUIRE TEREN
ADRESA:
MUN. BRAILA, STR. DUMBRAVA ROSIE, NR. 32, 34, 34A - LOT 1
TITLU PLANSA:
PLAN DE SITUATIE
= CONSTRUIRE =

NUMELE ŞI PRENUMELE
VERIFICATORULUI ATESTAT :
ING. GHEORGHIŢĂ TITI
ADRESA : Brăila, str. Plevna nr. 90 A

Nr. 322

Data: 10 03 2022

R E F E R A T

Privind cerința de calitate A.f.: Studiu geotehnic – **Desființare corpuri anexă C4, C5, C6 - intrare în legalitate; construire service auto și împrejmuire teren**

1. Date de identificare

- Proiectant general :	BIA Arh. Mihaela Pascu
- Proiectant de specialitate :	SC Geoproiect srl Brăila
- Investitor:	Topciu Geta
- Amplasament :	strada Dumbrava Roșie nr. 32, 34, 34A, Lot 1/1, municipiul Brăila, județul Brăila
- Data prezentării pentru verificare :	10 03 2022

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Se propune realizarea unui service auto cu regim de înălțime P+1Ep, suprafața construită de 300,00 mp.

Terenul din amplasament, se prezintă plan, orizontal și stabil.

Caracteristicile macroseismice ale amplasamentului sunt: accelerația terenului pentru proiectare a_g=0,30g cu IMR=225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, Tc=1,0 secunde.

Terenul de fundare este reprezentat, sub stratul de sol vegetal, de un orizont loessoid macroporic, uscat, sensibil la umezire, cu consistență ridicată, tare... plastic consistent, până la adâncimea de investigare de 8 m. Nivelul hidrostatic al apelor freatice nu a fost interceptat în forajul executat pe amplasament.

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

Obiectivul studiat, este încadrat în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Se recomandă fundarea directă a construcției, sub limita adâncimii de înghet, după decaparea de sub fundații a stratului vegetal, pe stratul de loess galben, tare...vârtos, cu consistență ridicată. Adâncimea de fundare va fi de minimum 1,5 m față de cota terenului sistematizat, conform prevederilor Normativului NP 125-2010. Eventualele strate de umpluturi interceptate sub fundații, vor fi decapate complet, până la interceptarea statului de loess galben, după care se va realiza o umplutură de pământ loessoid compactat, până la cota de fundare preconizată.

Pentru dimensionarea fundațiilor, se va considera o presiune convențională maximă, p_{conv}=120 kPa la sarcini fundamentale aplicate centric.

Se vor prevedea măsuri eficiente pentru evitarea pierderilor de apă din rețele, colectarea și îndepărtarea apelor pluviale în afara amplasamentului construcției printr-o sistematizare verticală corespunzătoare.

Structura de rezistență va fi rigidizată, adaptată să poată prelua eventuale tasări diferențiate.

3. Documente ce se prezintă la verificare: Studiu geotehnic

4. Concluzii asupra verificării

În urma verificării documentației, se constată respectarea reglementărilor tehnice și asigurarea cerințelor fundamentale aplicabile, prevăzute de legislația în vigoare.

Studiul verificat, se consideră corespunzător, drept pentru care s-a semnat și ștampilat în 2 exemplare.

Am primit 2 exemplare,

Proiectant,

Am predat 2 exemplare,

Verificator tehnic atestat,
Ing. Gheorghiță Titi

GHEORGHIȚA I. TITI
ROMÂNIA MLPTL
NR. 06105
Af
INGINER VERIFICATOR PROIECTE