ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR

Nr. 36400 / 29.02.2024

ANUNT

Primăria Municipiului Brăila, astăzi, 29.02.2024, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre privind aprobarea ***Planului Urbanistic Zonal*** pentru obiectivul "***Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare***" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, inițiat de ***Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan și Marta Nelica.***

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 21.03.2024.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Aprobarea ***Planului Urbanistic Zonal*** pentru obiectivul "***Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare***" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, inițiat de ***Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan și Marta Nelica".***

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 14.03.2024.

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

PRIMAR,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Aprobarea ***Planului Urbanistic Zonal*** pentru obiectivul "***Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare***" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, iniţiat de ***Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan şi Marta Nelica.***

Având în vedere cererea domnilor Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan şi Marta Nelica, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 66008/29.03.2023, precum şi H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, 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 31.12.2026;

Văzând raportul de specialitate şi raportul privind informarea şi consultarea publicului ale Direcţiei Arhitect Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, iniţiat de Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan și Marta Nelica, documentație ce a fost supusă informării și consultării publicului;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48^1 alin. (4) şi art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării şi Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM- 010-2000 şi Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011, coroborate cu art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, propun Consiliului Local Municipal adoptarea unei hotărâri privind: ***Planului Urbanistic Zonal*** pentru obiectivul "***Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare***" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, iniţiat de ***Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan şi Marta Nelica.***

P R I M A R,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

Jalbă Ionuț./1ex.

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

PROIECT DE HOTARARE

Privind: Aprobarea ***Planului Urbanistic Zonal*** pentru obiectivul "***Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare***" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, iniţiat de ***Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan şi Marta Nelica***.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La iniţiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al iniţiatorului, cererea domnilor Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan şi Marta Nelica, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 66008/29.03.2023, precum şi H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, 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 31.12.2026;

Văzând raportul de specialitate şi raportul privind informarea şi consultarea publicului întocmite de către Direcţia 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 şi REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM*** pentru obiectivul "***Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare***" la adresa din Municipiul Brăila Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, iniţiat de ***Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan şi Marta Nelica,*** conform ***anexelor nr. 1*** şi ***2***, părţi integrante din prezenta hotărâre.

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

Art.3 Prezenta documentaţie 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 documentaţia de amenajare a teritoriului sau de urbanism aprobată, se transmite de către iniţiatorii documentaţiei, respectiv Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan şi Marta Nelica, în format tipărit şi în format digital, Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, pentru preluarea în Observatorul Teritorial Naţional.

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

P R I M A R,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,

ION DRĂGAN

ANEXA NR.1 LA HCLM NR.

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	241.777,00	74,69%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	–	–	157.155,05	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	24.177,70	10,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	60.444,25	25,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			79.288,00	24,49%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	1.574,00	0,38%
CIRCULAȚII	–	–	1.056,00**	0,35%
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
**** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.*

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT				
Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren) Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0,00%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan *-se propune introducereo în intravilan a terenului în suprafață de 44.932,00*	388.628,00	98,24%	44.932,00	11,36%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 99.288,00*	–	–	99.288,00	25,10%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 242.834,00*	–	–	242834,00**	61,39%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 1.574,00*	–	–	1.574,00	0,40%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	6.958,00	1,76%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100,00%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
**** Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiotă, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	14.631
6	425452.470	729499.570	14.642
7	425446.287	729512.842	14.650
8	425441.100	729526.121	14.661
9	425433.908	729539.410	14.668
10	425427.713	729552.706	53.031
11	425405.317	729600.776	35.973
12	425390.124	729633.383	66.843
13	425361.585	729693.827	15.564
14	425355.390	729708.105	52.724
15	425307.023	729687.119	32.686
16	425277.038	729674.109	52.100
17	425229.148	729653.592	10.415
18	425233.290	729644.036	74.407
19	425263.367	729575.979	52.832
20	425214.825	729555.124	14.000
21	425201.962	729549.598	18.034
22	425185.387	729542.491	7.373
23	425178.614	729539.577	108.098
24	425079.310	729496.870	74.903
25	425048.707	729565.236	10.822
26	425044.395	729575.162	11.471
27	425033.874	729570.591	16.002
28	425019.119	729564.399	41.457
29	424980.917	729548.297	36.055
30	424947.941	729533.718	58.943
31	424893.799	729510.418	59.539
32	424839.506	729488.982	30.251
33	424811.795	729473.849	36.495
34	424780.503	729459.334	26.147
35	424756.552	729448.844	30.139
36	424729.234	729436.134	3.252
37	424725.907	729434.627	3.852
38	424722.550	729433.189	10.000
39	424726.613	729424.052	113.256
40	424773.240	729320.839	6.111
41	424778.851	729323.259	146.725
42	424839.256	729189.545	175.756
43	424911.612	729029.374	161.382
44	424978.052	728882.303	340.554
45	425286.738	729025.140	347.170

S(1)=120000.27mp P=1365.729

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729175.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.457
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554

S(2)=203894.87mp P=1882.621

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.
Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.
Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425441.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729488.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	36.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.139
2553	424729.234	729436.134	3.252
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.852
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.052	728882.303	340.554
2665	425286.738	729025.140	347.170
2664	425289.458	729027.407	347.170

S(3)=395586.23mp P=2753.303

PROFIL EXISTENT A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL PROPUS B-B' (zona acces)
DN23, SC. 1:200

PROFIL PROPUS C-C' prin relocare
DE existent - S = 1056mp
DE, SC. 1:200

PROFIL PROPUS D-D' (zona acces)
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA 1

LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan existent Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V4b - Subzona funcțiunilor de spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Circulații carosabile
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. PUG BRAILA IN CURS DE AVIZARE
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- I1 - Funcțiuni industriale cu producție
- ZC - Zonă circulații
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare - Zonă ce va fi trecută în domeniul public (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Interdicție de construire până la lărgirea profilului stradal al Soselei de centura/ DN2B, conf PUZ aprobat cu nr. 593/29.10.2020
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 1574 mp)

CIRCULAȚII
- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pământ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE
- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022
- Zone de protecție:
  - pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru conducta de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila distanțele minime sunt de:
    - -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013;
    - -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  - pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
P.O.T.max = 35%
C.U.T.max = 3,0
C.H. max. = P+8E
H. max clădire = 32 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTATII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
P.O.T.max = 30%
C.U.T.max = 0,5
H. max = 15 m

19 21.11 23

Client:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
Proiect:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE
Amplasament:	Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535
proiectant general | specialitatea arhitectură:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | RO38517552
ROO3 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 8, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1							data: 01.2024	scara: 1:2000
functie	nume						semnătura:	
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU							
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU							
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU							
cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșa	coala/etapa	nr.revizia	
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U2	a	

ANEXA NR. 2 LA H.C.L.M. NR.

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca,
nr. 159-165, Sector 1, București,
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425072

URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN C.U. NR. 1506/03.11.2022

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

RUR
Laura-Adriana G.
$D_3D_{20}E$

beneficiar:	**RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CÎRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**
elaborator:	**GOLDBACH Design & Build S.R.L.**
număr proiect:	**43/2022**
adresa:	**Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
faza de proiectare:	**PLAN URBANISTIC ZONAL** revizia: 0
perioada de elaborare:	**ianuarie 2024**

GOLDBACH DESIGN&BUILD S.R.L.

CONSILIUL JUDEȚEAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
O.T.A. T.U.
19 21.11.2023

pagini: 26

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, Bucureşti, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U02 ÎNCADRARE ÎN PUZ APROBAT CU HCLM BRAILA nr. 593/29.10.2020

U03 ÎNCADRARE ÎN PUG BRĂILA APROBAT

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – ETAPA 1

U2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – ETAPA 2

U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – ETAPA 1

U5.1 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – ETAPA 2

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

1 INTRODUCERE 4
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI 4
1.2 OBIECTIVUL P.U.Z. 4
1.3 SURSE DOCUMENTARE 7
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 8
2.1 EVOLUȚIA ZONEI 8
2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE 8
2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 9
2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 9
2.4.1 Relief 9
2.4.2 Clima 9
2.4.3 Condiții geotehnice 9
2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI 10
2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale 10
2.5.2 Parcări 10
2.6 OCUPAREA TERENURILOR 10
2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor 10
2.6.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor 11
2.6.3 Analiza fondului construit existent 11
2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ 11
2.7.1 Alimentarea cu apă 11
2.7.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale 11
2.7.3 Alimentarea cu energie electrică 11
2.7.4 Alimentarea cu gaze naturale 12
2.8 PROBLEME DE MEDIU 12
2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale 12
2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI 14
2.10 DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ 14
3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 14
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 14
3.2 PREVEDERI ALE P.U.Z. APROBAT PRIN h.c.l.m. 593/29.10.2020 15
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 15

CONSILIUL JUDEȚEAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
19 21.11.2023
Arhitect ș.a.

GOLDBACH DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI 15
3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI 17
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE 21
3.6.1 Alimentarea cu apă 21
3.6.2 Canalizarea apelor uzate și pluviale 21
3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale 22
3.6.4 Alimentarea cu energie electrică 22
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI 23
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 23
3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor 23
3.8.2 Determinarea circulației terenurilor între deținători 23
3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ 24
3.10 CATEGORIILE DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI 24
4 CONCLUZII 25

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	**RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**
amplasament:	**Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
proiectant arhitectură:	**GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.**
număr proiect:	**43/2022**
faza de proiectare:	**PLAN URBANSITIC ZONAL**
perioada de elaborare:	**ianuarie 2024**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul C.T.A.T.U.
19 21.11 2023
Arhitect șef
revizuit

1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

- **Rolul Planului Urbanistic Zonal**

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

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

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- **Solicitări ale temei program**

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL, a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM **nr.1506/03.11.2022 pentru „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE"**, jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 și se întocmește la solicitarea beneficiarilor **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**.

Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. sunt situate în extravilan și au o suprafață totală de 325.000,00 mp cf. acte și 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale. Terenurile sunt identificate cu următoarele nr. cadastrale:

- Nr.cad. 95523 – în suprafață de 5.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95528 – în suprafață de 40.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

- Nr. cad. 95529 – în suprafață de 50.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95530 – în suprafață de 60.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95534 – în suprafață de 90.000,00mp cf acte și 88.695mp cf măsurători și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95535 – în suprafață de 25.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 73707 – în suprafață de 55.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Marta Ioan și Marta Nelica.

Terenurile cu nr. cadastrale 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 95535 au intabulare drept de uzufruct viager în favoarea lui Cîrstei Ion.

Pe terenurile ce au generat documentația PUZ, beneficiarul dorește construirea unui centru logistic – hale depozitare, introducere teren în intravilan, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare, pentru terenurile situate în Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 și pe terenul necadastrat – drum de exploatare amplasat între cadastrele mai sus menționate.

Accesul în incintă se realizează din drumul de exploatare cu acces direct în DN2B (din partea de est a terenului ce a generat PUZ) și din DN23 (din partea de nord a terenului ce a generat PUZ).

Zona studiată-reglementată prin PUZ are o suprafață mai mare, cf. Aviz de oportunitate nr. 02/2023, de **395586,00 mp** și cuprinde următoarele terenuri:

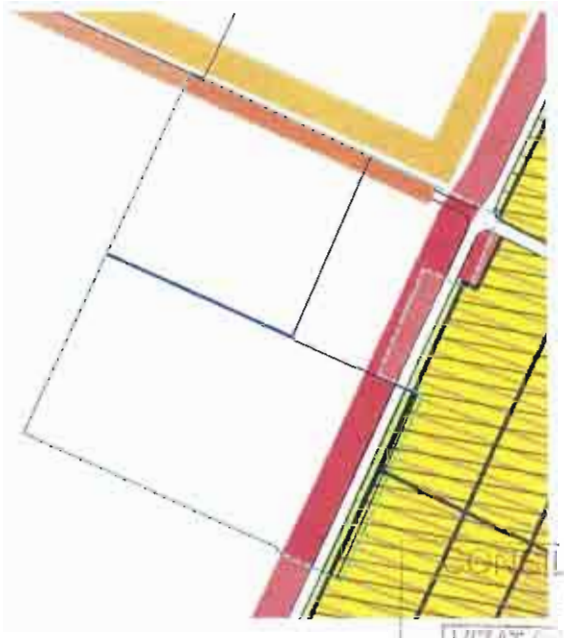
- terenurile ce au generat documentația PUZ (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535);
- terenurile cu nr. cad. 82578, 89935, 89922, 90056, 90057, 17915;
- drumul de exploatare aflat între cadastrele 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534;
- Șoseaua de Centură – DN2B din dreptul terenului studiat (conf planselor U2- Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și U2.1 Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2).

Categoria de folosință a terenurilor ce au generat documentația PUZ:

- Nr.cad. 95523 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95528 – arabil extravilan;
- Nr. cad. 95529 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95530 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95534 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95535 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 73707 – arabil extravilan.

Terenul studiat este învecinat la nord cu canal betonat și DN 23, la sud cu canal - ANIF și terenuri necadastrate, la vest cu tufăriș, teren necadastrat și terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047 și la est cu DN 2B si terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93784, 92946.

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072



Încadrare în PUG Brăila aprobat

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 19 din 21.11.2023

Obiective urmărite prin PUZ:

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea terenului studiat în suprafață de **395586,00 mp** cf. măsurători cadastrale conf. Aviz de Oportunitate nr 02/2023;
- Schimbarea de destinație a funcțiunilor existente de pe terenurile ce au generat PUZ: – teren arabil extravilan, în zonele funcționale **I1 - Funcțiuni industriale cu producție, M2a – Funcțiuni mixte – servicii, depozitare și ZC – zonă circulații**;
- Introducerea în intravilan a terenului ce a generat P.U.Z. în suprafață totală de **323.695,00 mp** - teren arabil cu nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535;
- Prin avizul de oportunitate nr. 2/2023 primăria a solicitat introducerea în intravilan si a altor terenuri, din zona studiată cf. Planuri anexă – în suprafață de **64.933,00 mp**; Pentru aceste terenuri procedura de introducere in intravilan se va face în urma aprobării PUZ, de către fiecare proprietar în parte.
- Reglementarea terenurilor cu nr. cad. 90056, 90057, 17915 din zona studiată în zona funcțională **M2a – Funcțiuni mixte – servicii, depozitare**.
- Reglementarea celorlalte terenuri din zona studiată în zona funcțiună A1 – Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură cf. P.U.Z. DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020;
- relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668;
- Propuneri de reglementări privind indicatorii urbanistici: (reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții) pentru zona funcțională propusă: I1 - Funcțiuni industriale cu producție;
- Pentru zona funcțională **I1 - Funcțiuni industriale cu producție** se propune: construirea unui centru logistic – hale depozitare, anexe administrative și sociale, anexe tehnice și rezervoare incendiu, construire cabină poartă cu foaier pentru șoferi, amplasare punct de alimentare CNG, realizare

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

platformă rezervoare GPL, construire grupuri sanitare și adăposturi fumători, amplasare parcare pentru biciclete, realizare bazine de retenție, amplasare semnalistică, amenajare alei carosabile și pietonale și căi de acces incintă, realizare puț forat, racorduri la drumurile publice, realizare împrejmuire, repoziționare drum de exploatare și introducere teren în intravilan;

- Pentru zona funcțională **M2a – Funcțiuni mixte – servicii,** depozitare se propune construirea unor clădiri multifuncționale/ depozite;
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcări, zone verzi.

Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. conf. Aviz de Oportunitate nr. 02 din 2023 are o suprafață de **395.586,00 mp** cf. măsurători din teren realizate pe suport topografic.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General al localității Brăila aprobat PRIN H.C.L.M. NR.2/2001, prelungit prin H.C.L.M. NR.16/2011, nr.361/2012, nr. 430/2015 ȘI H.C.L.M. nr. 607/2018;**
- **PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020;**
- **P.U.G. Brăila în lucru.**

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținut - cadru al Planului Urbanistic Zonal" și Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, S.T.A.S.-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, Bucureşti, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.

- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătăţirile funciare. cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, cu modificările si completările ulterioare;

- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;

- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;

- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările şi completările ulterioare;

- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional, cu modificările şi completările ulterioare;

- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare;

- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale;

- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane;

- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

CONSILIUL JUDEȚEAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 19 21.11 2023
Arhitect şef
Revizuit

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat în extremitatea vestică a municipiului Brăila şi se află într-o zonă parţial construită unde se regăsesc funcţiuni de depozitare, logistică, servicii şi comerţ.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafeţelor de teren mari din extravilan există posibilitatea amplasării unui centru logistic modern, cu spaţii ample de parcare pe una dintre cele mai importante artere de circulaţie din oraş (Soseaua de centură a Mun. Brăila – DN2B). Astfel, în zonă începe să se contureze o importantă zonă mixtă de depozitare, producţie, servicii şi comerţ, necesară cerinţelor zonei.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, Bucureşti, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile ce au generat P.U.Z. cu o suprafaţă de 325.000,00mp cf. acte si 323.695 mp cf. măsurători cadastrale sunt situate în extravilanul municipiului Brăila, în partea vestică a acestuia, cu deschidere la Drumul de Centura - DN2B si DN 23.

Vecinătăţile terenurilor ce au generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- NORD – canal betonat şi DN 23;
- SUD – canal ANIF şi terenuri necadastrate;
- EST– DN 2B şi teren proprietate privată cu nr. cad. 89935;
- VEST – tufăriş, teren necadastrat şi terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047.

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1 Relief

Din punct de vedere morfologic, Municipiul Brăila se află aşezat în Lunca Dunării, pe o terasă încadrată spre nord, vest şi sud de luncile Siretului, Buzăului şi Călmăţuiului, aflate la distanţe de până la 20 km. Zona cea mai joasă a oraşului, situată pe grindul fluviatil, are faţă de Dunăre 3-4m peste nivelul mării. Urmează o zonă care aparţine Luncii Dunării, cu înălţimi de 4-6m, care face trecerea spre terasa Brăilei. Cea mai mare parte a oraşului se întinde în zona de terasă, care are înălţimea cuprinsă între 12-25m şi care se ridică peste un versant paralel cu fluviul, cunoscut sub numele de faleză. Terasa Brăilei este plană, coborând de la nord unde se află Piscul Brăilei (33m) spre sud unde atinde 15m, iar de la est la vest înălţimile variază între 25 m la Grădina Mare şi 10m în cartierul Lacu Dulce.



Harta unităţilor de relief

În ceea ce priveşte terenul de studiu, terenul are o pantă mică de la vest spre est prezentând o cădere totală de nivel de cca. 2 m.

2.4.2 Clima

Brăila se află în zona climatică continentală, în ţinutul climei de câmpie, la contact cu clima specifică Luncii Dunării. Verile sunt călduroase şi uscate datorită maselor de aer continentale sub influenţa valorilor mari ale radiaţiei solare (125 Kcal/cm2), iar iernile sunt geroase, fiind marcate de viscole puternice fără strat de zăpadă stabil şi continuu. Uniformitatea reliefului face ca trăsăturile de bază ale climei să fie foarte puţin modificate pe cuprinsul judeţului Brăila.

2.4.3 Condiţii geotehnice

Geotehnic, se semnalează următoarele:

- Prezența în suprafața terenului a unui strat de pământ vegetal în grosime de 0,70...1,00m
- Prezența în continuare a unui strat de praf argilos cafeniu, loessoid, cu fragmente vegetale în suprafață, cu plasticitate medie, plastic vârtos-tare; stratul continuă până la adâncimi de -3,00....-4,50 m față de cota terenului natural
- Sub aceste adâncimi se înregistrează o scădere treptată a stratului de praf argilos, de la plastic consistent la plastic moale-curgător
- În continuarea stratului de prăfuri argiloase consistente la moi-curgătoare, pe alocuri se constată o ușoară creștere a rezistenței, semnalându-se prezența unui strat de tranziție, semi-

Seismic, teritoriul se încadrează în zona seismică "C" cu coeficientul ks = 0,20. Perioada de colț Tc = 1,0 secunde.

Adâncimea de înghet este de 0,90 m-1,00 m (față de suprafața terenului) conform STAS 6054/77.

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona din care face parte terenul studiat are acces la DN 2B si DN 23 – artere importante la nivelul orașului.

2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale

- DN 2B – Șoseaua de Centură cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 22,10m, cu 7,7m carosabil (o bandă pe sens), 6.30m spațiu verde pe o parte și, 8.10m spațiu verde pe cealaltă parte.
- DN 23 – cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 33,60m, cu 6,0m carosabil (o bandă pe sens), 15,00m spațiu verde pe o parte și 12,60m spațiu verde pe cealaltă parte.
- DE care se află între terenurile ce au generat PUZ si separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 (având un profil existent general de 3,00m).

2.5.2 Parcări

În zona studiată nu există locuri de parcare.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulații – acestea se desfășoară carosabil; astfel în zona studiată se află Str.Transilvaniei-DN1 în partea de sud-vest a terenului.

Servicii depozitare- se află în zona studiată;

Terenuri arabile – se află în extravilan

Spații verzi – se desfășoară de-a lungul DN 2B.

Relaționări între funcțiuni existente – nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunea propusă (centru comercial) față de cele existente, deoarece în zonă există servicii, locuire și spații plantate publice.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 19 21.11 23
Arhitect șef

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

2.6.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Terenurile ce au generat PUZ sunt proprietate privată a persoanelor fizice, iar străzile din imediata vecinătate se află în domeniul public al UAT.

2.6.3 Analiza fondului construit existent

Din punctul de vedere al gradului de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1.

În zonă există numeroase terenuri libere de construcții, ceea ce reprezintă o oportunitate foarte mare de dezvoltare a acestei zone.

În zona studiată se regăsesc dotări de servicii.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile din partea operatorilor de rețele.

2.7.1 Alimentarea cu apă

În prezent, conform aviz COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE DUNĂREA BRĂILA nr.56682/30.10.2023, în zona studiată nu există rețele de apă. Cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023 la o distanță de aprox. 868 m se află o rețea de alimentare cu apă PEHD DN 220.

2.7.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

În prezent, conform aviz COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE DUNĂREA BRĂILA nr. 56682/30.10.2023, în zona studiată nu există rețele de canalizare. În zona DN2B este prevăzut în cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apă și Apă Uzată în județul Brăila, în perioada 2014-2020" colectorul sub presiune Sutesti-Cazasu-SEAU Brăila, de transport apă uzată menajeră. Această conductă de refulare, din PEHD De 315 mm, va fi pozată pe domeniul public, pe partea stângă în direcția de mers dinspre Cazasu spre Șos. Baldovinești.

Cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023 la o distanță de aprox. 520 m se află o rețea de canalizare PVC DN 315.

Cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023 terenul face parte din amenajarea complex de irigații Terasa Brăilei, cod amenajare 103 și este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare canal de distribuție secundar cds5 și canal CD20-0-7 aflate în administrarea ANIF FTIP Brăila.

2.7.3 Alimentarea cu energie electrică

În prezent, conform aviz DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA nr.3020221108872/15.11.2022, în zona studiată există următoarele rețele:

- LEA 110 kV Brailita - Hipodrom
- LEA 110 kV Brailita - Braila Sud
- LEA 20 kV Combimix
- LEA 20 kV DV SRPA Pietroiu

Conform adresei de la Transelectrica cu nr. 14018/06.12.2022, pe terenul studiat există și rețeaua LEA 220 kV Lacu Sărat – Filești, din gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. U.T.T. Constanța.

2.7.4 Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 39656-319.184.556/27.10.2023, în partea de nord a terenului studiat există conducta subterană PE 200 MP.

Conform aviz TRANSGAZ nr. 96247/2621/07.12.2022, în partea de nord a terenului studiat există o conductă Dn 350mm.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 19 21.11.23

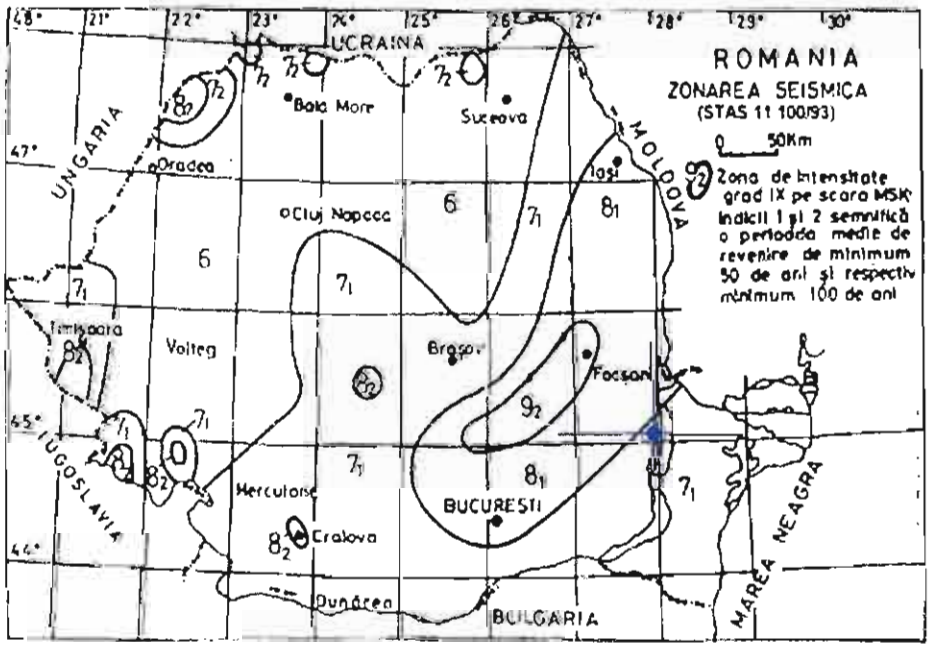
Ecosistemul Municipiului Brăila este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului și solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier.

2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

Zone cu risc seismic

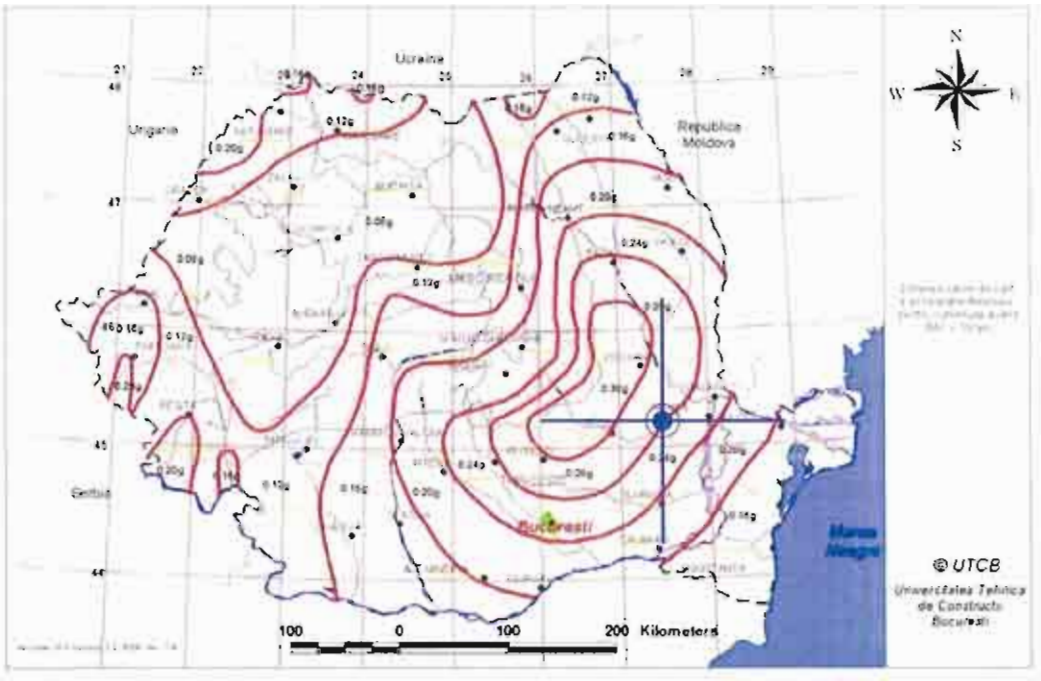
Cutremurul reprezintă mişcarea puternică şi bruscă, verticală, orizontală sau de torsiune a scoarţei pământului, provocată de dislocări subterane, de erupţii vulcanice ce poate duce la victime umane şi distrugeri materiale.

Conform P100/1-2013 se redă acţiunea seismică pentru proiectare prin hazardul seismic şi valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a acceleraţiei orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurenta IMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea ag=0.28g; valoarea perioadei de control (colţ) Tc=1.0sec. a spectrului de răspuns.

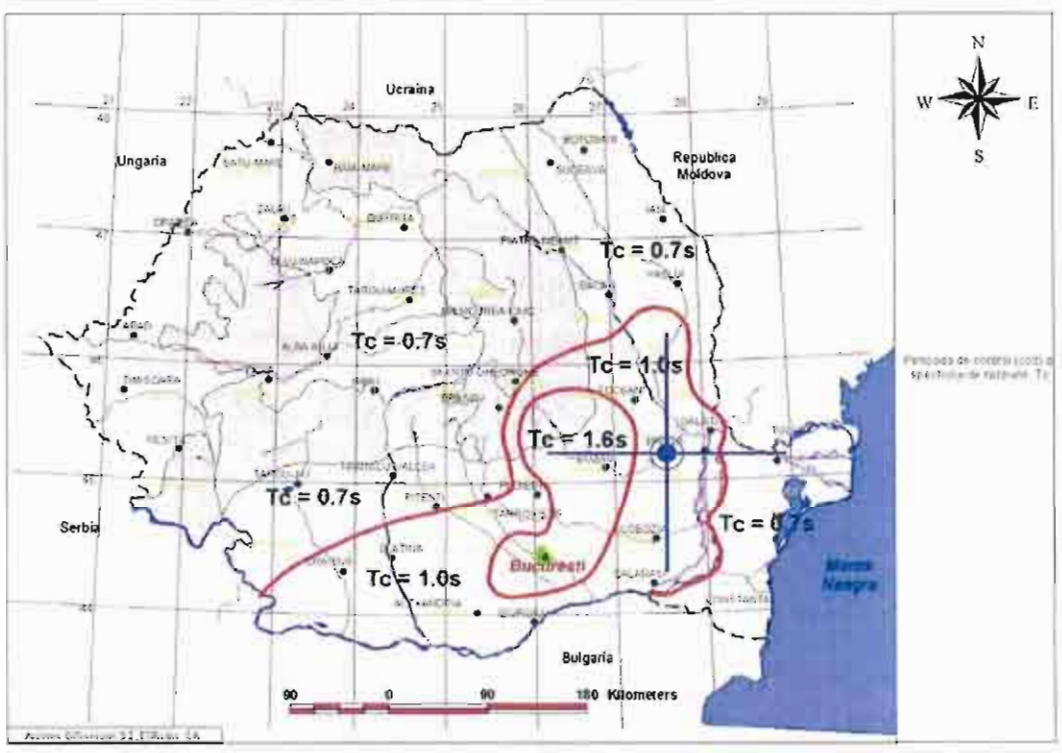


Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Zonarea seismică

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, Bucureşti, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului - ag



Planul de omenajare a teritoriului național - Secțiunea o V-a: Zone de risc natural – Perioada de control(colt) a spectrului de răspuns, Tc

Pentru viitor se propune conservarea şi îmbunătăţirea calităţii mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanţi în cadrul oraşului, ţinându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației au fost prezentate public în timpul procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z.

2.10 DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenurile ce au generat documentația PUZ sunt traversate de rețele de medie și înaltă tensiune respectiv de o magistrală de gaze.

CONSILIUL JUDEȚEAN
VIZAT
19 21.11.23

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Studiul geotehnic:

Investigarea geotehnică a terenului s-a realizat pe baza a 8 încercări de penetrare statică cu piezocon, cu adâncime de investigare variabilă între 12,35÷21,75m față de C.T.N.

Apa subterană s-a interceptat la adâncimi de -5,50 m și -6,00 m față de cota terenului natural.

Din analiza fișelor de stratificație, în baza observațiilor din teren și a analizelor de laborator, rezultă că terenul de fundare are caracter dificil, sistemul de construcție-teren încadrându-se în categoria geotehnică 2.

Având în vedere aceste aspecte, referitor la fundarea construcției propuse se recomandă următoarele două variante:

Varianta 1- fundare directă pe teren ranforsat cu incluziuni rigide

Varianta 2 - fundare indirectă prin piloți forați

Săpăturile pentru fundații se vor realiza cu taluz înclinat cu pantă maximă de 1/0,50 pentru adâncimi de până la 3,0 m și 1/0,75 pentru adâncimi mai mari de 3,0m. În cazul în care vecinătățile nu permit dezvoltarea taluzului se vor executa sprijiniri corespunzătoare, cu respectarea prevederilor normativului NP 124-2010.

Umpluturile de pe șantier se vor realiza din pământurile rezultate din lucrările de săpătură, exceptând materialul din stratul vegetal. Umpluturile între fundații, în exteriorul clădirilor și sub pardoseli se vor realiza pe baza unei fișe tehnologice sau a unui caiet de sarcini întocmit de proiectant. Verificarea compactării umpluturilor se va face pe baza prevederilor caietelor de sarcini, a proiectelor speciale sau fișelor tehnologice, cu respectarea prevederilor "Normativului pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente" indicativ C56-85 și a normativului C 29-95. Se interzice utilizarea de materiale drenante la realizarea umpluturilor.

Amenajările de suprafață, sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului trebuie să asigure o evacuare rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse de suprafață.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Studiu pedologic:

Întreaga suprafață a terenului ce a generat PUZ – 323695 mp – folosință arabil, se încadrează în clasa a – III – a de calitate.

Studiu de circulații:

În urma simulărilor de trafic a rezultat că atât în situația Cu/Fără Proiect, intersecția cea mai solicitată este intersecția Giratorie DN2B-DN23.

Impactul traficului generat de investiția propusă, asupra rezervei de capacitate a intersecției giratorii amintite mai sus este de apx 14%, circulația desfășurându-se în condiții de trafic intens, apropiat de capacitate.

Rezultatele obținute, în urma analizei de trafic, permit realizarea investiției, circulația desfășurându-se la orele de vârf, în intersecția giratorie DN 2B-DN23 în condiții de trafic intens, apropiat de capacitate și în celelalte intersecții în condiții de trafic lejer – nivel de serviciu A.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

Conform P.U.Z. DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020, terenul se încadrează în următoarele zone funcționale:

- Pentru terenurile ce au generat PUZ
  - Subzonă funcțională **A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură**

    - POT max = 30% (inclusiv circulații, platforme, construcții)
    - CUT max = 0,5

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Considerăm că această investiție se va integra bine în zonă. Trebuie respectate însă, reglementările impuse prin regulamentul de urbanism.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 25% pe sol.

În concluzie, cadrul natural permite dezvoltarea construirii obiectivelor propuse, respectându-se prevederile speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Investitia este prezentată in 2 etape.

În etapa 1 se propun urmatoarele:

- continuarea profilului existent pentru DN 2B – Șoseaua de Centură și in dreptul terenului ce a generat P.U.Z. astfel: un profil general de 23,00m, cu 7,0m carosabil (o bandă pe sens), 7.50m spațiu verde pe o parte și 2.50m spațiu verde și o bandă carosabil de 5.50 m pe cealaltă parte;
- pentru DN 23 se propune în zona accesului un profil de 33,78m, cu 6,0m carosabil (o bandă pe sens), 3,5 m bandă de decelerare, 11.18 m spațiu verde pe o parte și 12.60m spațiu verde pe cealaltă parte;

- relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668 la un profil general de 12,00 m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe fiecare sens) cu 1,50m pietonal pe o parte și de 1,50m spatiu verde pe cealaltă parte.

Fluxurile de circulație sunt urmatoarele:

- acces din DN 23 dinspre Focșani si iesire in DN 23 cu virare obligatoriu dreapta spre sensul giratoriu;
- acces din DN 2B prin drumul de exploatare propus spre lărgire și iesire in DN 2B cu virare obligatoriu la dreapta, sau ieșire în DN 23 prin traversarea incintei.

CONSILIUL JUDEȚEAN
BRĂILA
19 21.11 23
Arhitect șef

În etapa 2 se propun următoarele:

- modernizarea drumului DN 2B – Șoseaua de Centură cf. profilului propus prin P.U.Z. DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020 aprobat astfel: un profil general de 37,00m, cu 1m zona centrală spre ax, 7,0m carosabil (o bandă pe sens), 1.00m spațiu verde, 1.50m trotuar, 1.50m spațiu verde, 5,50m carosabil (o bandă pe sens), 1.00m spatiu verde, pe ambele sensuri;
- pentru DN 23 se propune menținerea în zona accesului a unui profil de 33,78m, cu 6,0m carosabil (o bandă pe sens), 3,5 m bandă de decelerare, 11.18 m spațiu verde pe o parte și 12.60m spațiu verde pe cealaltă parte, ca în etapa 1;
- relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668 la un profil general de 12,00 m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe fiecare sens) cu 1,50m pietonal pe o parte și de 1,50m spatiu verde pe cealaltă parte, ca in etapa 1.

Accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din drumul de exploatare din partea de est, cu legătură directă cu drumul national - DN2B și din partea de nord din drumul national - DN23.

Pe teren se vor asigura locuri de parcare pentru zona funcțională I1 conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 5 - Pentru constructiile industriale și depozitări - minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp.

Pe teren se vor asigura locuri de parcare pentru zona funcțională M2a conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 5.

Se estimează un număr de locuri de parcare de aproximativ 956 autovehicule pe terenul ce a generat P.U.Z.

Toate drumurile (drumul) propus(e) din etapa 1 pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi construite/modernizate de către acesta, prin lucrări de împietruire / asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 0144S9
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea C.L.M. nu sunt admise, modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI

Terenul ce a generat PUZ este structurat în următoarele zone funcționale puse în evidență în planșa U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 1, respectiv U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 2, astfel:

- **I1 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE**
- **M2a – FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE**
- **ZC – ZONĂ CIRCULAȚII**

Pentru zonele funcționale de pe terenul ce a generat PUZ se propun următorii **indicatori urbanistici**:

➢ **I1 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE**

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. max. propus = 65%

- C.U.T.max. propus = 1,5

- RH max. Propus = P+5-6E

- Înălțimea maximă a clădirilor = 22,00m

- Înălțimea maximă totem/pilon/panou publicitar = 25,00m

➢ **M2a – FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE**

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. max. propus = 35%

- C.U.T.max. propus = 3,0

- RH max. propus = P+8E

- Înălțimea maximă a clădirilor = 32,00m

➢ **ZC – zonă circulații**

- Nu este cazul

Zona funcțională existentă de pe terenul ce a generat PUZ , respectiv – A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan cf. PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 se schimbă în zonele funcționale **I1 - Funcțiuni industriale cu producție, M2a – funcțiuni mixte – servicii, depozitare și ZC – zonă circulații;**

Pentru zona funcțională **I1 - Funcțiuni industriale cu producție** se propune: construirea unui centru logistic – hale depozitare, anexe administrative și sociale, anexe tehnice și rezervoare incendiu, construire cabină poartă cu foaier pentru șoferi, amplasare punct de alimentare CNG, realizare platformă rezervoare GPL, construire grupuri sanitare și adăposturi fumători, amplasare parcare pentru biciclete, realizare bazine de retenție, amplasare semnalistică, amenajare alei carosabile și pietonale și căi de acces incintă, realizare puț forat, racorduri la drumurile publice, realizare împrejmuire, repoziționare drum de exploatare și introducere teren în intravilan;

Pentru zona funcțională **M2a – funcțiuni mixte – servicii, depozitare** se propune construirea unor clădiri multifuncționale/depozite.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Pe teren se vor asigura locuri de parcare pentru zonele funcționale I1 și M2a conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 5 - Pentru constructiile industriale și depozitări - minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp.

În cadrul PUZ, pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Construcțiile vor avea posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acesteia înscriindu-se în edificabilul stabilit.

Echipamentele de control acces, platformele de echipamente, echipamentele tehnice, posturile trafo, punctele de branșament/conexiune, echipamentele de reciclare deșeuri, spațiile verzi, împrejmuirile, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele, elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare, steagurile, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta retragerile propuse pe planșele U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 1, respectiv U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 2 după cum urmează:

- Pentru zona funcțională I1

- Retragerea față de aliniament (în partea de nord – DN 23) va fi de min 6.00 m;
- Retragerea față de aliniament (în partea de nord – DE) va fi de min 6.00 m;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de vest) va fi de minim 6,00 metri;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de sud) va fi de minim 6,00 metri;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de est) va fi de minim 6,00 metri față de zona de protecție LEA 220 kV;

- Pentru zona funcțională M2a

- Retragerea față de aliniament (în partea de est – DN 2B) va fi de la zona de protectie de LEA, de minim 18,50 metri din axul rețelei LEA 110kV si minim 12m din axul rețelei LEA 20kV;
- Retragerea față de aliniament (în partea de nord – DE) va fi de min 5.00 m;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de sud) va fi de minim 5,00 metri;
- Retragerile față de limita laterală (în partea de vest) va fi de minim 27,50 metri față de LEA.

CONSILIUL JUDEȚEAN
19 21.11 23

ETAPA 1

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**241.777,00**	**74,69%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	157.155,05	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	24.177,70	10,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	60.444,25	25,00%

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			**79.288,00**	**24,49%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.574,00**	**0,38%**
CIRCULAȚII	–	–	**1.056,00****	**0,35%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	**323.695,00**	**100%**	**323.695,00**	**100%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
**** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.*

ETAPA 2

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		**Situație PROPUSĂ**	
Zone funcționale	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	**323.695,00**	**100%**	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**241.779,00**	**74,69%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	157.156,35	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	12.088,95	5,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	72.533,70	30,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			**75.517,00**	**23,33%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.311,00**	**0,41%**
CIRCULAȚII	–	–	**5.088,00****	**1,57%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	**323.695,00**	**100%**	**323.695,00**	**100%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 5088,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
****Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00 mp.*

Prin avizul de oportunitate nr. 2/2023 primăria a solicitat introducerea în intravilan si a altor terenuri, din zona studiată cf. Planuri anexă – în suprafață de **64.933,00 mp**. Astfel s-a propus reglementarea terenurilor cu nr. cad. 90056, 90057, 17915, din zona studiată în zona funcțională M2a – Funcțiuni mixte – servicii, depozitare si a celorlalte terenuri din zona studiată în zona funcțiună A1 – Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură cf. P.U.Z. DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020;

Zona studiată prin PUZ mai cuprinde următoarele zone funcționale puse în evidență în planșele U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 1 respectiv U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 2, astfel:

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

- **A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ**
  - **P.O.T. max. propus = 30%**
  - **C.U.T.max. propus = 0,5**
  - **Înălțimea maximă = 15,00m**

- **M2a – FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, BIROURI**
  - **P.O.T. max. propus = 35%**
  - **C.U.T.max. propus = 3,0**
  - **RH max. propus = P+8E**
  - **Înălțimea maximă a clădirilor = 32,00m**

ETAPA 1

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - extravilan	**323.695,00**	**100%**	–	–
M3 - FUNCȚIUNI MIXTE - COMERȚ, SERVICII, BIROURI	–	–	**79.343,00**	**24,51%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	47.605,80	60,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	15.868,60	20,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	15.868,60	20,00%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**241.780,00**	**74,69%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	145.068,00	60,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	48.356,00	20,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	48.356,00	20,00%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.516,00**	**0,38%**
CIRCULAȚII	–	–	**1.056,00****	**0,35%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

**Notă:*
Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.
*** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*

CONSILIUL JUDEȚEAN
VIZAT
NESCHIMBARE
19 21.11.23

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

ETAPA 2

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT						
	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren)		Situatie EXISTENTĂ (cf. PUZ aprobat cu H.C.L.593/29.10.2020)		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	395.586,00	100%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0%	0,00	0%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	**388.628,00**	**98,24%**	**380.380,00**	**96,16%**	**41.931,00**	**10,60%**
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	–	–	**94.303,00**	**23,84%**
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	–	–	**242.835,00****	**61,39%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	–	–	**1.311,00**	**0,33%**
CIRCULAȚII	**6.958,00**	**1,76%**	**15.206,00**	**3,84%**	**15.206,00**	**3,84%**
TOTAL TEREN STUDIAT	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației in vigoare.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin prelungirea rețelei de apă existente și branșarea la aceasta.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate și pluviale

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelei de canalizare existente și racordarea la aceasta.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Apa pluvială convențional curată de pe acoperiș va fi evacuată pe spațiile verzi din incintă iar apa pluvială de pe carosabil va fi colectată într-un bazin de retenție, trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate în bazinul de retenție de unde se vor utiliza parțial pt întreținerea spațiilor verzi și udarea platformelor.

Cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023 pentru canale ANIF - zona de protecție este de 2 m de o parte și de alta a canalului, zonă în care nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.).

3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșarea la rețeaua existentă în zonă.
Conf. aviz Transgaz SA nr. 96247/2621/07.12.2022 se vor respecta următoarele condiții de siguranță:

- Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul presedintelui ANRE nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze naturale Dn 350 Racord SRM Brăila și diferite obiective:

  -20m – locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E

  -200m – clădiri cu patru sau mai multe etaje

  -20 m – organizări de șantier față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.

  -6m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

  -20 – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

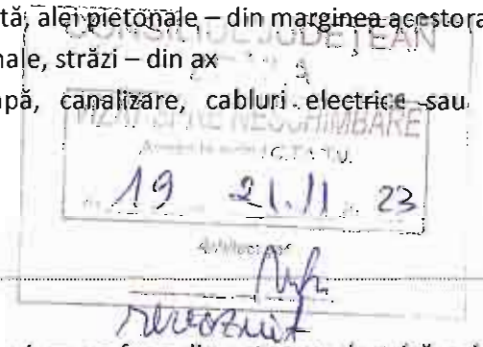
  -6m – platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri – din marginea acestora

  -6m – paralelism cu drumuri de – incintă/privată, alei pietonale – din marginea acestora

  -18 m – paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi – din ax

  -5m – paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

  -6m – cămine de vizitare.



3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică existentă printr-o stație de transformare a energiei electrice.

Cf. Aviz. Transelectrica nr. 14018/06.12.2022 în conformitate cu prevederile din "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacitățile energetice" (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020 și ord. ANRE nr. 225/09.12.2020) și a NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice trebuie respectate următoarele:

- Zona de protecție și de siguranță a unei LEA 220 Kv este de 55m, fiind simetrică față de axul liniei (coincide de culoarul de funcționare al liniei)

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

- Anexa nr. 6, cap.3.3 – Traversări și apropieri față de drumuri 3.3.3. Traversările și apropierile față de drumuri situate în afara localităților trebuie să respecte prevederile tabelului 7.a (figura 5.a)
    - La traversările drumurilor de utilitate publică ce servesc activităților economice (forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice etc., de access în incinte, din incinte, organizare de șantier) vor trebui respectate următoarele condiții:
        - Interzicerea înnădirilor în deschiderea de traversare
        - Distanța minimă pe verticală între marginea celui mai apropiat stâlp (față de oricare din picioarele stâlpului cel mai apropiat și față de sistemul de ancorare a stâlpului LEA dacă există) și axul drumului să fie de minim 4 metri.

Drumurile de exploatare subtraversează LEA 220 Kv Lacu Sărat – Filești în deschiderile stâlpilor 50-51, 51-52, 53-54, distanța cea mai mica dintre stâlpi și drumurile de exploatare fiind de 51,2m.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obţinerea unor construcţii de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea şi menţinerea, pe întreaga durată de existenţă a construcţiilor, a următoarelor cerinţe fundamentale aplicabile:

- rezistenţă mecanică şi stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate şi mediu înconjurător;
- siguranţă şi accesibilitate în exploatare;
- protecţie împotriva zgomotului;
- economie de energie şi izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

În ceea ce privește deșeurile, acestea se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

Pentru zona funcțională I1 se vor asigura 25% spații verzi din suprafața terenului.

Propunerile din prezentul plan urbanistic zonal, prin soluțiile de canalizare a apelor uzate, preluarea și transportul controlat, aduc măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând domeniului public al UAT Brăila;

3.8.2 Determinarea circulației terenurilor între deținători

Se propune relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ și care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Regimul juridic al drumul de exploatare care se va reloca în suprafață de 1056 mp este în prezent acela de domeniu public. Se propune schimbarea regimului juridic al acestuia din public în privat.

O suprafața de teren echivalentă de 1056 mp va fi cedată domeniului public din terenul ce a generat PUZ, localizată de-alungul drumului DE în zona funcțională M2a.

Pentru lărgirea drumului de exploatare se va ceda în prima etapa, terenul aparținând proprietății fizice, domeniului public, în suprafață de 1574 mp.

Pentru lărgirea DN 2B la profilul cf. PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020 se va ceda în a 2a etapă, terenul aparținând proprietății fizice, domeniului public, în suprafață de 3770 mp.

Suprafața totală ce va fi cedată domeniului public pentru utilitate publică si anume lărgirea celor 2 drumuri, DE și DN 2B este de **5344 mp.**

Suprafete ce vor fi cedate domeniului public	**mp**	**Obervatii**
Etapa 1	**1574**	pentru largire DE
Etapa 2	**3770**	pentru largire drum de centura cf. profil PUZ Centura
TOTAL	**5344**	



3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de servicii și cea industrială, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în zonă. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență de un flux major de utilizatori.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea unei astfel de investiții, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

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

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu în funcție de necesități și se va corela cu viitoarele cereri ale zonei și ale utilizatorilor acesteia.

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

Propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a **accentua serviciile** necesare populației, de a crea un subpol comercial și de servicii, de echilibru, în partea sud-vestică a orașului și de a crea **noi locuri de muncă**.

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă,

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico-edilitare realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale și de servicii. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate.

Toate drumurile (drumul) propus(e) pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi construite/modernizate de către acesta, prin lucrări de împietruire / asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului.

4 CONCLUZII

Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.Z., se dorește realizarea unui centru logistic.

În urma studierii zonei pe diferite paliere de analiză, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la atât la nivelul întregii zone, cât și la nivelul orașului. Terenul va profita de accesibilitate, prin existența arterelor importante de la nivelul orașului.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea de servicii, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

marți, 23 ianuarie 2024

Șef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

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

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN
C.U. NR.1506/03.11.2022:

"ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE"

CONSILIUL JUDEȚEAN
19 21.11 23

beneficiar:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU
număr proiect:	43/2022
adresa:	jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL — revizia: 0
perioada de elaborare:	ianuarie 2024

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

CONSIL... ...UDEȚEAN
...A
VIZAT ... NECOHIMBARE
... 19 21.11 23
Arhitect ...
revoluit

Cuprins

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE 3
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM 3
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 4
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE 5
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 5
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA 5
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 5
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA 5
INTERESULUI PUBLIC 5
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 5
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE 6
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ 6
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 6
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 7
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 7
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE 7
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 7
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI 8
I1. – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE 8
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 8
Articolul 1. – Utilizări admise 8
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 8
Articolul 3. – Utilizări interzise 9
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 9
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 9
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 9
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 9
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă 10
Articolul 8. – Circulații și accese 10
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 10
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 11
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 11

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

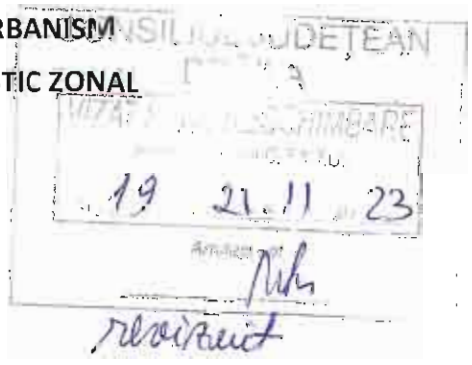
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 11
Articolul 13. – Spații libere și plantate 12
Articolul 14. – Împrejmuiri 13
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 13
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 13
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 13
M2a FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE 13
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 13
Articolul 1. – Utilizări admise 13
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 14
Articolul 3. – Utilizări interzise 15
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 15
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 15
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 15
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 16
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă 16
Articolul 8. – Circulații și accese 17
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 17
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 18
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 18
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 18
Articolul 13. – Spații libere și plantate 19
Articolul 14. – Împrejmuiri 20
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 20
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 20
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 20
ZC – ZONĂ CIRCULAȚII 20
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 20
Articolul 1. – Utilizări admise 20
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 20
Articolul 3. – Utilizări interzise 21
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 21
Articolul 8. – Circulații și accese 21
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 21
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 21
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 21
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 21
Articolul 13. – Spații libere și plantate 21
Articolul 14. – Împrejmuiri 21

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
C.T.A.T.U.
19 21.11.23

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 22
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)....22
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 22
A1 – PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ 22
Articolul 1. – Utilizări admise....22
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări....22
Articolul 3. – Utilizări interzise....22
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 23
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 23
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 23
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 23
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă....23
Articolul 8. – Circulații și accese 23
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor....23
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 23
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 23
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 23
Articolul 13. – Spații libere și plantate....24
Articolul 14. – Împrejmuiri....24
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 24
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)....24
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 24

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL



PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația: " **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**", Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535.

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

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

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

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

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

1.6 R.L.U. se aplică, în cazul de față la zona studiată cu o suprafață totală de **395586,00 mp** cf. măsurători din teren.

Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. sunt situate în extravilan și au o suprafață totală de 325.000,00 mp cf. acte si 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale.

Zona studiată – reglementată prin PUZ este situată în extravilanul localității și este delimitată astfel: la nord cu canal betonat și DN 23, la sud cu canal - ANIF și terenuri necadastrate, la vest cu tufăriș, teren necadastrat și terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047 și la est cu DN 2B si terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93784, 92946.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a V-a;
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al Mun. Brăila;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi si reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Avizului de oportunitate nr. 02 din 2023 emis de Primăria Municipiului Brăila.

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

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază un teren în suprafață de **395586,00 mp**.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională-Etapa 1 și în planșa U2.1 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională-Etapa 2.

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

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

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE", jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.

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

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

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

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

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

6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – "U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională - Etapa 1" și în planșa "U2.1-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională - Etapa 2".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de

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

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

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

CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

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

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

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are o suprafață totală de **325.000,00 mp cf. acte si 323.695 mp cf. măsurători cadastrale.** Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **395586,00 mp** și cuprinde următoarele terenuri:

- terenurile ce au generat documentația PUZ (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535);
- terenurile cu nr. cad. 82578, 89935, 89922, 90056, 90057, 17915;
- drumul de exploatare aflat între cadastrele 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534;
- Șoseaua de Centură – DN2B din dreptul terenului studiat până în ax (conf planșelor U2-Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și U2.1 Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2).

Terenul studiat a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **I1 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE**
- **M2a – FUNCȚIUNI MIXTE-SERVICII, DEPOZITARE**
- **ZC – ZONĂ CIRCULAȚII**
- **A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1506/03.11.2022 – terenul aflat în jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, în suprafață totală de 325.000,00 mp cf. acte si 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale, se află în extravilanul Municipiului Brăila.

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

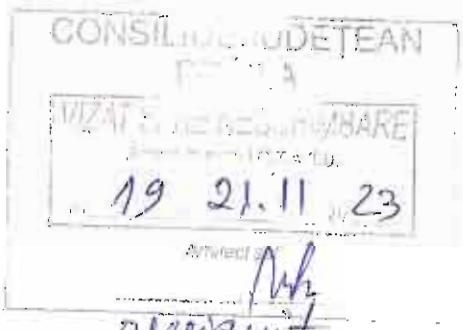
Amplasamentul este situat în partea vestică a Municipiului Brăila, cu deschidere la Drumul de Centura - DN2B si DN 23. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu servicii și comerț, producție, depozitare.

I1 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- activitati productive complexe nepoluante
- servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport şi logistică
- expoziţii, târguri
- comercializare produse proprii
- facilităţi pentru angajaţi şi clienţi
- parcare pentru angajaţi, accese auto
- spaţii manevră încărcat / descărcat
- spaţii plantate
- amenajări pentru sport şi întreţinere



Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) în cazul utilizării spaţiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea şi conversia funcţional a clădirilor industriale abandonate;

(2) continuarea, extinderea sau conversia activităţilor actuale vor fi permise în cu condiţia diminuării semnificative a poluării actuale în termen de 3 ani;

(3) sunt admise activităţi de cercetare – dezvoltare, depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

(4) se admite comerţ în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafaţă de vânzare) per unitate şi/sau amplasament

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

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) se interzic toate utilizările şi activităţile care nu sunt specifice profilului descris al zonei „I" sau pot incomoda şi prejudicia funcţionarea acesteia;
(2) se interzic activităţile poluante de orice tip şi care prezintă risc tehnologic.
(3) se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA.
(4) se interzice funcţiunea rezidenţială, cu excepţia locuinţelor de serviciu şi acestea limitate la o suprafaţă de max. 1000mp.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Pentru a fi construibile pentru funcţiuni industriale cu producţie, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 3000 mp.
(2) În cazul unor parcele cu dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară demonstrarea prin PUZ a existenţei unei grupări de parcele cu activităţi similare.
(3) Pentru a fi construibile pentru funcţiuni industriale de producţie în sistem parc industrial şi de activităţi conexe, parcelele vor avea un front la stradă minim de 25 m şi o suprafaţă minimă de 8000 mp, din care min. 25 % spatiu plantat.
(4) Pentru a face parte dintr-un parc industrial, parcelele vor trebui fie să se comaseze, fie să stabilească un protocol de funcţionare utilizând în comun anumite părţi ale proprietăţii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcație între terenul aparținând domeniului public și cel privat.
(2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 6,00 m față de limita proprietății de nord – DN23, și de min 6,00 m față de limita proprietății de nord – DE conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
(3) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de branșament/conexiune, echipamentelor de reciclare deseuri, spațiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare.
(4) Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streașină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

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

(1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;
(2) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se va face cu o retragere de minim 6,00 m față de limita proprietății de vest și de sud și cu o retragere de min 6,00 m față de zona de protecție LEA 220 kV în partea de est, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.

(3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m, în partea de sud, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2. Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).

(4) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

(1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri (Di= H/2, min.6m)

(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Acces carosabil obligatoriu de minim 4.00m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită;

(2) Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație - artera colectoare - realizată pe terenul unității industriale;

(3) În zona funcțională I1 – accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din drumul de exploatare din partea de est, cu legătură directă cu drumul national - DN2B și din partea de nord din drumul national - DN23;

(4) Parcela va avea asigurat în mod direct accese carosabile de intrare – ieșire de minim 7,00m;

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

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

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

(2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor pentru angajați sau vizitatori;

(3) Pentru constructiile industriale și depozitări vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 25mp pentru activitati desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;
- minim 1 loc de parcare la 150mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000mp;
- minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp;

(4) Pentru constructiile administrative și de birouri vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;

●●un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;

●●atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;

●●1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sedii de birouri;

(5) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Înălţimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanţa între aliniamente

(2) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) al clădirilor: P+5-6E

(3) Înălțimea maximă pentru construcții va fi de maxim 20,00 m.

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

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic faţă de vecinătăţi.

(2) Se va urmări o dispunere a golurilor pe faţadele către zonele publice astfel încât să se armonizeze cu clădirile învecinate şi să nu incomodeze viaţa urbană.

CONSILIUL JUDEȚEAN
19.11.23

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

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

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

(3) Apa pluvială convențional curată de pe acoperiș va fi evacuată pe spațiile verzi din incintă iar apa pluvială de pe carosabil va fi colectată într-un bazin de retenție, trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate în bazinul de retenție de unde se vor utiliza parțial pt întreținerea spațiilor verzi și udarea platformelor;

(4) Cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023 pentru canale ANIF se va respecta zona de protecție de 2 m de o parte și de alta a canalului, zonă în care nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe).

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

(6) Zona de siguranță și de protecție a rețelei LEA 220kV de 55mm, simetrică față de axul liniei, respectiv a rețelei LEA 20kV de 24 m, se va respecta conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice" aprobată prin ordinul ANRE, nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020 și ord. ANRE nr. 225/09.12.2020) și a NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice..

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

(8) Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul presedintelui ANRE nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial al

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

României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze naturale Dn 350 Racord SRM Brăila și diferite obiective:

-20m – locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E

-200m – clădiri cu patru sau mai multe etaje

-20 m – organizări de șantier față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.

-6m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

-20 – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

-6m – platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri – din marginea acestora

-6m – paralelism cu drumuri de ~ incintă/privată, alei pietonale – din marginea acestora

-18 m – paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi – din ax

-5m – paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

-6m – cămine de vizitare.

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

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

(11) Toate clădirile şi extinderile realizate vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice;

(12) Se vor respecta zonele de protecţie ale rețelelor edilitare, conform legislației în vigoare;

(13) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției şi cu acordul proiectanților de arhitectură şi structură de rezistenţă;

(14) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

(15) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

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

(17) Se interzice depozitarea deşeurilor în spaţii neamenajate corespunzător.

CONSILIUL JUDEȚEAN
19 21.11.23

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 25% din suprafața totală a terenului;

(2) Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.;

(3) Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri 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;

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

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

(6) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizabile ale constructiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

(1) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Spre spaţiul public, împrejmuirile vor avea înălţimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac şi restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei);

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

(3) Excepţie de la prevederile de mai sus fac activităţile industriale ale ale căror specificaţii tehnice prevăd un mod special de împrejmuire.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) P.O.T. max = 65%

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

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

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

CONSILIUL JUDEȚEAN
19 21.11.23
revizuit

M2a FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros; 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 verzi - scuaruri;

- Detalii si clarificari pentru următoarele funcțiuni:

- **Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban**

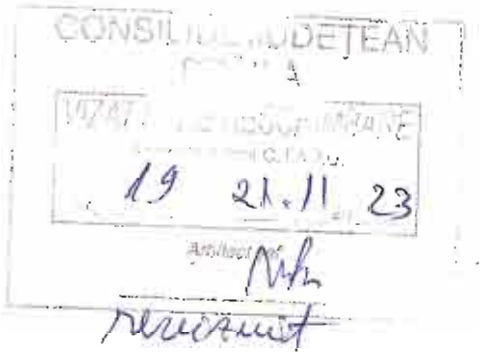
- Comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 600 mp21;
- Comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 600 mp;
- Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidenţială sau într-un centru de cartier;
- Mall/ centru comercial de factură urbană
- Alimentaţie publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club
- Piata agroalimentarã

- **Functiuni comerciale cu caracter extraurban**

Supermagazin (supermarket, hipermarket) cu suprafaţa construită desfăşurată mai mare de 600mp
- Mall, Centru comercial;
- Piaţă de vechituri, obor;
- Depozitare, distribuţie şi desfacere produse comerciale;
- Comerţ engros;

- **Functiuni de servicii de interes public**

- Servicii cu acces public: finanţe, bănci, consultanţă, proiectare, design, tipărire şi multiplicare, formare profesională, asistenţă tehnică şi reparaţii obiecte de uz casnic, comunicaţii, servicii poştale, curierat, agenţii
de turism, agenţii imobiliare, întreţinere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.
- Showroom auto, moto, alte produse;
- Spaţii pentru târguri şi expoziţii;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Staţie de combustibili;
- Centru de cercetare şi formare profesională;
- Incubator de afaceri;
- Sediu de birouri;
- Sediu de firmă sau companie;
- Hoteluri, Moteluri, Vile, Pensiuni, Hostel, Youth Hostel;
- Parc de activităţi.



Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

- locuinţe colective;
- terenurile proprietate privată, care vor face obiectul edificării de locuințe colective, vor genera studii de inserție, morfologie, însorire, altimetrie, precum şi stabilirea unor zone de protecție, putând fi oportune a fi edificabile doar în baza unui P.U.D. aprobat în conformitate cu legislația în vigoare indiferent de suprafața terenului pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonarea 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.

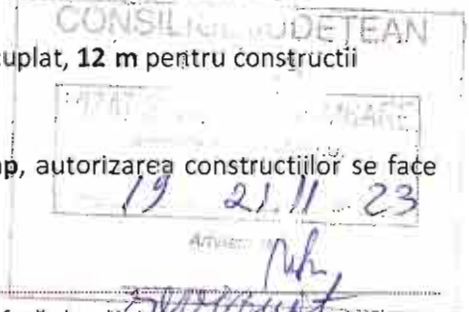
Articolul 3. – Utilizări interzise

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

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc **cumulativ** următoarele condiţii:
- suprafaţa minimă a parcelei - **300 mp.**
- să aibă front la stradă min. **18 m** pentru constructii dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru constructii insiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(2) pentru parcele cu suprafata cuprinsa **intre 1000 mp si 5000 mp**, autorizarea constructiilor se face doar pe baza de PUD



Articolul 5. – Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

(1) pentru situaţiile în care există alinieri definite (aceeasi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate si învecinate pe acelasi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeasi distanţă faţă de aliniament ca si clădirile alăturate.
(2) cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de min. **5,0m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii si de normele existente;
(3) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.
(4) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăsi **25 m**.
(5) Aliniamentul reprezintă limita de demarcaţie între terenul aparţinând domeniului public şi cel privat.

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

(7) pentru zona funcțională M2a din cadrul terenului ce a generat PUZ:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 5,00 m față de limita proprietății de nord conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.
- Amplasarea construcțiilor față de aliniament în partea de est – DN2B va fi de la zona de protecție de LEA, de minim 18,50 m din axul rețelei LEA 110kV și minim 12,00 m din axul rețelei LEA 20kV, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.
- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de branșament/conexiune, echipamentelor de reciclare deseuri, spațiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare.
- Ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streașină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m.

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

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D_I	**D_P**	**D_I**	**D_P**	-	-
M2a	**Min. 5.0**	**Min. 5.0**	**Min. 3.0**	**Min. 5.0**	-	-

(1)

(2) pentru zona funcțională M2a din cadrul terenului ce a generat PUZ:

- Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;
- Retragerea față de limita laterală (în partea de sud) va fi de minim 5,00 metri și retragerea față de limita laterală (în partea de vest) va fi de minim 27,50 metri față de LEA, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.
-Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcellelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

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

puţin de **6.00 metri**, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală;

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

Articolul 8. – Circulaţii şi accese

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

(2) în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;

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

(4) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare;

(5) Pentru toate circulatiile si accesele publice exisente si propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranta la foc a constructiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curtile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp si inchise pe toate laturile de constructii, situate la nivelul terenului sau al circulatiilor carosabile adiacente, ori la o 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.

19 21.11.23

Articolul 9. – Staţionarea autovehiculelor

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

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

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

(4) Pe teren se vor asigura locuri de parcare conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. şi potrivit R.G.U. anexa 5.

(5) Pentru constructiile industriale şi depozitări vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- ●●minim 1 loc de parcare la 25mp pentru activitati desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 mp;
- ●●minim 1 loc de parcare la 150mp pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 101-1.000mp;
- ●●minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000mp;

(6) Pentru constructiile administrative şi de birouri vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- ●●minim 1 loc parcare la 10-40 salariaţi şi 1 loc suplimentar pentru microbuze;
- ●●un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale;
- ●●atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
- ●●1 loc parcare la 10-30 salariaţi şi un spor de 20% pentru invitaţi pentru sedii de birouri;

(7) Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 10. – Înălţimea maximă admisă a 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

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
(2) aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversităţii funcţionale şi exprimării economice
(3) în toate situaţiile este obligatorie, pentru noile investiţii, preluarea particularităţilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei şi la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
(4) pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare coordonate de autoritatea locală. Publicitatea şi afişajul se va face conform legii nr.154/2017 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea si autorizarea mijloacelor de publicitate şi a regulamentului local.

19 21.11.23

Articolul 12. – Condiţii de echipare edilitară

(1) Toate clădirile noi vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice şi vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
(2) *alimentarea cu apa şi canalizarea:*
- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă şi la sistemul de canalizare;
- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuţie al alimentarii cu apă;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spaţiilor pietonale şi carosabile de apele meteorice şi preluarea lor în spaţii verzi;
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.
(3) *alimentarea cu energie electrică*
- toate construcţiile vor fi branşate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- în zonele adiacente unor artere importante şi în zonele cu circulaţie pietonală intensă (pieţe publice, zone comerciale)se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.
(4) *telecomunicaţii:*
- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(5) *sisteme de încălzire şi termoficare:*

- se vor căuta soluţii corelate descentralizării sistemului de termoficare;
- pentru noile investiţii cu ACD>800mp este obligatorie existenta unor soluţii tehnice (parţiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenţionale.

(6) *alimentarea cu gaze naturale*

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

(7) *evacuarea deşeurilor*

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

Articolul 13. – Spaţii libere şi plantate

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

(2) în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte;

(3) terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp;**

(4) se recomandă ca **minim 75%** din terasele neutilizabile şi **10%** din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;

(5) parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălţime;

(6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Tip de funcţiune componentă a subzonei M2a	**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
servicii, depozitare	25% din suprafaţa parcelei

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) spre spaţiul public, împrejmuirile vor avea înălţimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac şi restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei).
(2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace şi vor avea **max.2,20 m.**
(3) Funcţiunile comerciale şi serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

(3) P.O.T. max = 35%

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

(2) C.U.T. max = 3,0 mp ADC/ mp teren

ZC – ZONĂ CIRCULAŢII

SECŢIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- circulație pietonală și carosabilă;
-accese:
  - rutiere – clienți și aprovizionare;
  - pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport rutiere şi pe cale fixă legate de transportul în comun;
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- branșare la utilități și rețele instalații;
- construcții subterane edilitare;
- pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
- fâșii plantate.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
- Să nu prezinte riscuri în realizare sau în exploatare și surse de poluare;
- Să nu afecteze desășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță).

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
(2) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public sau drum de servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998.
(2) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

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

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Nu este cazul.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Nu este cazul.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Nu este cazul.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor zone funcționale care necesită o protecție specială;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- portițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) Nu este cazul.

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

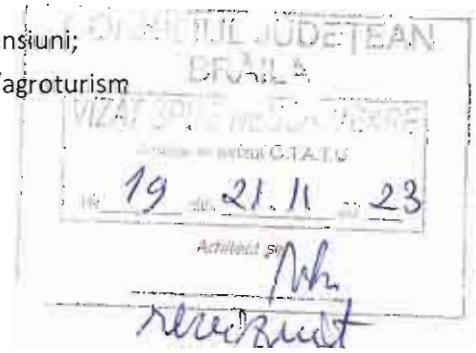
(1) Nu este cazul.

A1 – PLANTAŢII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ŞI FERME DE PERMACULTURĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

(1) Producţie agricolă (cerealieră, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber şi acoperite (sere, solarii);

- producţie agricolă experimentală şi de cercetare;
- servicii profesionale conexe producţiei agricole;
- depozitare a recoltelor;
- desfacere şi comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni;
- cazare turistică în unităţi relaţionate cu fermele agricole/ eco/agroturism
- împăduriri;
- pepiniere;permacultura;
- spaţii plantate de protecţie şi de odihnă;
- circulaţii carosabile şi pietonale.
- parcare auto si utilaje



Articolul 2. – Utilizări admise cu condiţionări

(1)Unităţile de cazare aferente fermelor nu vor depăşi capacitatea de primire a turiştilor de max. 10 camere;

(2) Unităţile de comercializare a produselor agricole din producţie proprie nu vor depăşi suprafaţa desfăşurată de 100 mp;

(3) Unităţile piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate şi a PUZ;

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) Se interzic utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

(2) Se interzic funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 100 mp ADC şi generează un trafic important de persoane şi mărfuri;

(3) Se interzic: depozitare en-gros; staţii de întreţinere auto, depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane; creşterea animalelor, depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; staţii de betoane;

(4) Se interzic orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente şi orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

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

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Suprafaţa minimă pentru funcţiunile permise în zona A1 este de 3,0 ha;

(2) Se interzice fragmentarea suplimentară a terenului pentru lotizări pentru locuinţe;

(3) Pentru parcelele existente (divizate în vederea construirii de locuinţe pe parcelă) pentru care nu mai există o documentaţie de urbanism aprobată şi valabilă, se recomandă comasarea în vederea desfăşurării de activităţi agricole permise şi încurajate, pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Min. 10 m de la aliniamentul parcelelor.

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

(1) Clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelelor cu o distanţă minimă egală cu jumătatea înălţimii lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m;

(2) Clădirile se vor retrage faţă de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanţă minimă egală cu jumătatea înălţimii lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m.

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

(1) Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu 1/2 din înălţimea clădirii mai înalte (D= H/2), măsurată la cornişă /atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 5,0 m.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1)Se vor respecta prevederile capitolului 3: Condiţii generale privitoare la construcţii şi cerinţele tehnice specifice funcţiunii;

(2) Se recomandă realizarea acceselor la parcelele cu funcţiuni agricole prin artere colectoare de dublare a arterelor principale de circulaţie (lăţime minimă 3,5 m).

CONSILIUL JUDEȚEAN
VIZAT
19 21.11.23

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

(1)În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea pe parcelă;

(2) Numărul de parcaje se va stabili conform normativelor în vigoare specifice fiecărei activităţi în parte.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Clădirile nu vor depăşi înălţimea de 15,0 m. Fac excepţie instalaţiile tehnice specifice funcţiunii şi elementele de susţinere a panourilor publicitare.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1)În zone cu un context arhitectural existent, noile intervenţii vor urmări preluarea unor elemente din vecinătate (în volumetrie, plastica faţadelor, etc)

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Toate construcţiile existente şi cele noi se vor racorda la reţelele edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare şi energie electrică;

(2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;

(3) Se vor respecta normele de protecţie a mediului privind gestionarea apelor uzate şi a deşeurilor provenite din întreţinerea instalaţiilor şi din procesele tehnologice aferente funcţiunii;

(4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Articolul 13. – Spaţii libere şi plantate

(1) Se vor respecta prevederile menţionate la subunctul *-3.4.5. Spaţii verzi şi plantate-* din prezentul RLU;

(2) Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

(3) Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

(4) Se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti.

(2) Porţile de intrare în incintele fermelor agricole vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice şi pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) P.O.T. max = 30% (inclusiv circulaţii, platforme, construcţii)

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

(3) C.U.T. max = 0,5 mp ADC/ mp teren

miercuri, 17 ianuarie 2024

Şef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

intr. ONE TOWER, Calea Floreasca,
165, etaj , Bucureşti, sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017

PLAN DE ACTIUNI PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE"

➢ Etapizarea proiectului

După aprobarea fazei P.U.Z., investitorul va demara procedurile de realizare a investiției. Vor fi elaborate proiectele tehnice de execuție fazele D.T.A.C. și D.E. pentru construcții. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea fazei PUZ aprobate. Lucrările de construcții și instalații, vor fi executate în baza autorizațiilor de construire.

Autorizațiile de construire se preconizează a fi obținute la mijlocul anului 2024, iar execuția proiectului având termen de finalizare anul 2025.

- **Obținere autorizație de construire pentru centru logistic cu regim de înălțime = Parter+mezanin partial**
- începere construcție centru logistic;
- racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- construcții tehnico-edilitare;
- platforme carosabile și parcaje;
- racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/aprovizionare;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară;
- amplasare mijloace de publicitate;
- alei pietonale;
- amenajarea spațiilor verzi și plantate;
- iluminat arhitectural;

- **Obținere autorizație de construire pentru cladiri multifunctionale cu regim de înălțime Parter**
- începere construcții multifunctionale;
- racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- construcții tehnico-edilitare;
- platforme carosabile și parcaje;
- racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/aprovizionare;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară;
- amplasare mijloace de publicitate;
- alei pietonale;
- amenajarea spațiilor verzi și plantate;
- iluminat arhitectural;

CONSIL... JUDEȚEAN
19 21.11 23

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

intr. ONE TOWER, Calea Floreasca,
165, etaj , București, sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017

➢ Categorii de costuri

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor din incintă, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, devieri de rețele tehnico-edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii. Prețul investiției estimat este de aproximativ 20.000.000 euro.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

De asemenea, proiectele de dezvoltare privind transportul și eficientizarea acestuia în zona studiată și în proximitatea acesteia privesc în mod direct orașul, fiind servicii de interes public.

În timp, în paralel cu procesul de extindere a fondului construit, costurile destinate investițiilor vor fi orientate în direcția noilor tendințe de dezvoltare. Altfel spus, zona va atrage permanent investiții și investitori în baza creșterii potențialului și a numărului de locuitori și utilizatori.

În ceea ce privește costurile de racordare a complexului comerical propus la rețelele tehnico-edilitare, de deviere a rețelelor tehnico-edilitare și de reorganizare a circulației publice adiacente terenului ce a generat PUZ, acestea nu vor fi suportate de autoritatea publică locală, acestea vor cădea în sarcina investitorului.

Toate drumurile (drumul) propus(e) din etapa 1 pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi construite/modernizate de către acesta, prin lucrări de împietruire / asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației in vigoare.

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

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Laura-Adriana G. MICU
arh.urb. Laura-Adriana Micu
master urbanist
$D_3D_{ZD}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Șef proiect
arh.urb. Laura-Adriana Micu

CONSILIUL JUDEȚEAN
...HIMBARE
19 21.11.23

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ





LEGENDĂ

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Terenuri cadastrate
- Limită intravilan Municipiul Brăila

19 21.11.23

RUR Laura-Adriana MICU master urbanist

Client:	**RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**
Proiect:	**ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**
Amplasament:	**Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Încadrare în zonă

data: 10.2023

scara: 1:5000

funcțiune	nume	semnatura:
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U01	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U5.1 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ - ETAPA 2



Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - Hală depozitare
6. Corp 2 - Hală depozitare
7. Corp 3 - Hală depozitare
8. Corp 4 - Hală depozitare
9. Corp 5 - Hală depozitare
10. Corp 6 - Hală depozitare
11. Corp 7 - Hală depozitare
12. Corp 8 - Hală depozitare
13. Corp 9 - Hală depozitare

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.857
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1882.621			

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT - PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

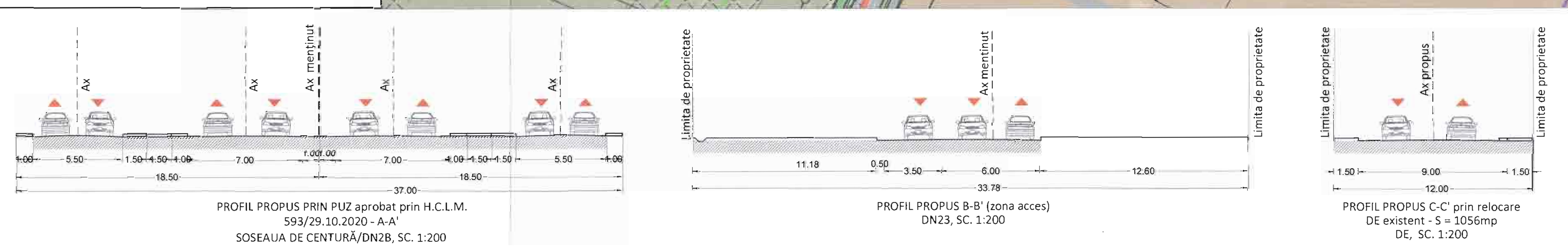
Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Situație EXISTENTĂ Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Situație PROPUSĂ Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură	388.628,00	98,24%	41.931,00	10,60%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	94.303,00	23,84%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	242.835,00**	61,39%
Suprafață construită	–	–	80.580,00	33,18%
Suprafață desfășurată	–	–	80.580,00	–
Suprafață spații verzi	–	–	46.542,00	19,17%
Suprafață parcări	–	–	6.701,00	2,76%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	–	–	2.771,00	1,14%
Suprafață circulații carosabile	–	–	106.241,00	43,75%
P.O.T. Propus				33,18%
C.U.T. Propus				0,33
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	1.311,00	0,33%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	15.206,00	3,84%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%

Notă:

**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*

*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*

****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*



PROFIL PROPUS PRIN PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL PROPUS B-B' (zona acces)
DN23, SC. 1:200

PROFIL PROPUS C-C' prin relocare DE existent - S = 1056mp
DE, SC. 1:200

LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Brăila nr.593 / 29.10.2020

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- Teren agricol extravilan
- Teren curți construcții extravilan
- Zonă servicii și depozitare
- Zonă industrială
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- Construcție propusă în zona funcțiuni industriale cu producție
- Echipamente / Construcții tehnico-edilitare
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (5344 mp)

CIRCULAȚII
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Parcare
- Spații verzi
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Zona de protecție DN cf. PUZ Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila - Chiscani - Cazasu - Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - 35.50 m din ax

REȚELE TEHNICO - EDILITARE
- Rețele electrice existente
- Zona de protecție rețele
- Canal betonat existent
- Conductă de transport gaze existentă

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

19 21.11.23
revizuit

Client:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
Proiect:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE
Amplasament:	Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro
RUR Laura-Adriana MICU master urbanist $D_0 D_{20} E$

funcție	nume	semnătura	
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		
proiectat/desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		

Posibilități de mobilare urbanistică - Etapa 2

data: 01.2024
scara: 1:2000

cod proiect: nr. proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșă	cod planșă	etapa nr. / revizia
43/22	PUZ	U	0	MPL	U5.1	a



PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U02 ÎNCADRARE ÎN PUZ APROBAT CU HCLM BRĂILA NR. 593/29.10.2020

LEGENDĂ

- Limită terenuri ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat prin PUZ
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Subzona funcțiunilor mixte - servicii, depozitare
- M2b - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice
- L1a - Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar construit
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Zona de protecție rețele electrice

INDICATORI URBANISTICI CONF. P.U.Z. - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020:

Subzonă funcțională - A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură

POT max = 30%(inclusiv circulații, platforme, construcții)

CUT max = 0,5

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | Ro38517552
R003 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Încadrare în PUZ aprobat cu HCLM Brăila nr. 593/29.10.2020

data: 10.2023

scara: 1:5000

functie	nume	semnatura:
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.rev.)	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U02	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

UAT VĂDENI

UAT BRĂILA

UAT CAZASU

DN 23

DN 2B

DE

Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.608	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	428145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.282
10	425289.458	729027.407	347.170

S(1)=130000.27mp P=1385.729

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.868	253.003
14	425045.620	729564.291	101.397
15	424951.939	729524.552	118.478
16	424843.564	729476.944	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.829	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.613	729029.774	165.382
22	424978.051	729086.303	340.554

S(2)=203694.87mp P=1482.621

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

NR. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.608	115.600
46	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.579	14.642
6025	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	55.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.383	729693.827	25.564
6022	425352.390	729716.100	52.784
2392	425307.082	729685.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.109
6023	425229.149	729654.582	10.417
6024	425223.290	729644.036	14.487
329	425263.367	729575.979	52.937
333	425214.926	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.596	18.003
339	425185.387	729542.491	7.678
340	425178.614	729539.577	109.090
351	425079.311	729496.871	7.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.396	729578.160	11.470
367	425033.874	729573.691	6.002
2484	425019.119	729564.359	41.453
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.719	79.345
2507	424883.795	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.259
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.344	26.147
2544	424756.502	729448.844	30.230
2553	424729.234	729436.134	3.632
PeAC=6029	424725.907	729434.627	3.632
6027	424722.550	729433.182	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.829	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
464	424911.613	729029.774	165.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170

S(3)=395886.22mp P=2753.303

PROFIL EXISTENT A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL EXISTENT B-B'
DN23, SC. 1:200

PROFIL EXISTENT C-C'
DE, SC. 1:200

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

- Teren agricol extravilan
- Teren arabil extravilan
- Teren liber de contrucții
- Teren curti constructii extravilan
- Zonă servicii
- Zonă industrială
- Canal
- Circulații carosabile
- Circulații carosabile - drum de exploatare
- Spații verzi
- Tufăriș

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice existente
- Zonă de protecție rețele
- Canal betonat
- Conductă de transport gaze existentă

COVID JUDEȚEAN
DATA PRIMIRE
19 21.11.23
Nh
Revizuit

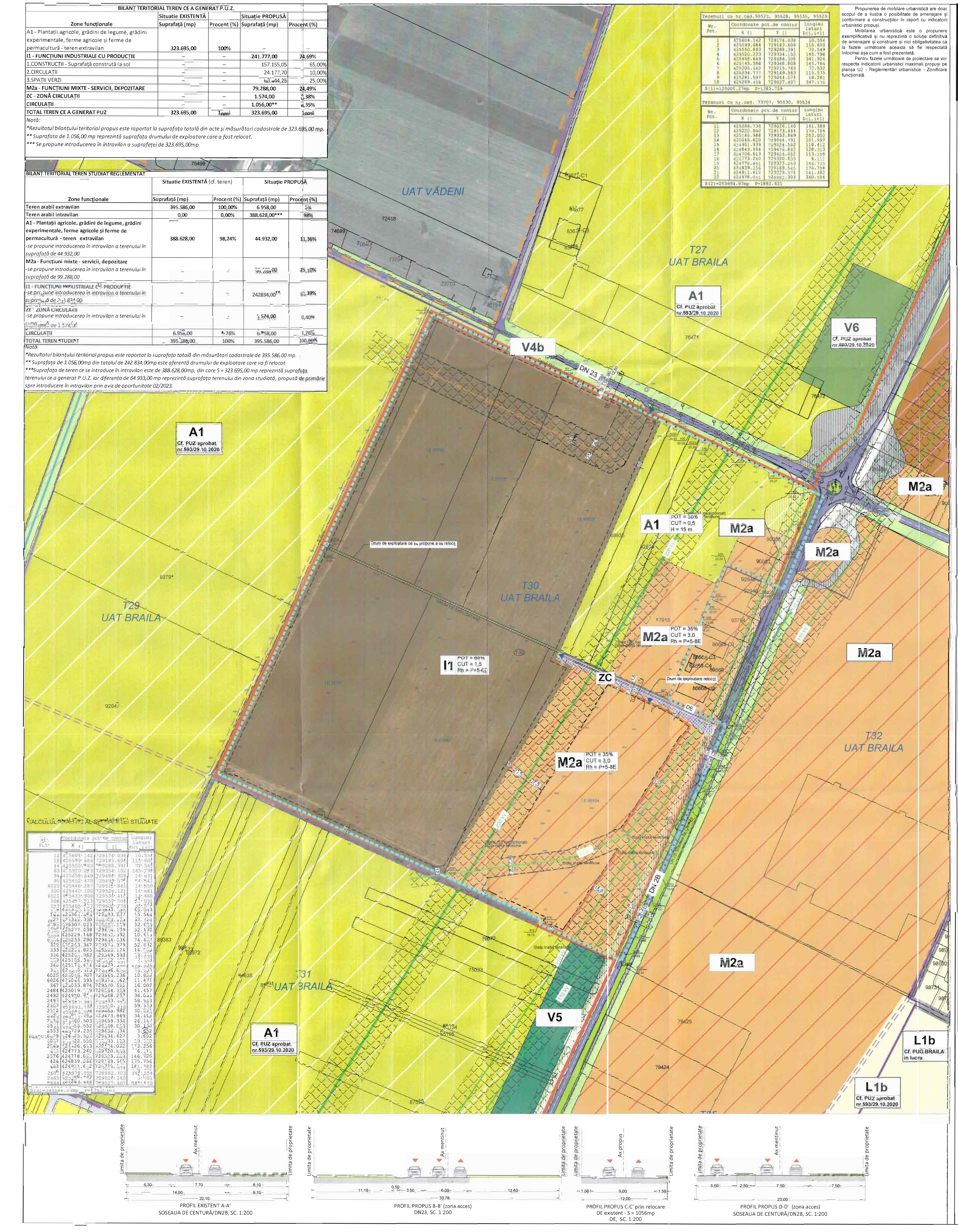
Client:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
Proiect:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE
Amplasament:	Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535
proiectant general | specialitate arhitectură:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
Situația existentă	data: 01.2024; scara: 1:2000
funcție: / nume: / semnătura:	
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU
specialist: / verificator:	arh.urb.Laura - Adriana MICU
luat la:	arh.urb.Laura - Adriana MICU

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	coc | planșa nr.	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U1	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA 1



Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1882.621			

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Situație EXISTENTĂ Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Situație PROPUSĂ Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	-	-
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	-	-	241.777,00	74,69%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	-	-	157.155,05	65,00%
2.CIRCULAȚII	-	-	24.177,70	10,00%
3.SPAȚII VERZI	-	-	60.444,25	25,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE		-	79.288,00	24,49%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	-	-	1.574,00	0,38%
CIRCULAȚII	-	-	1.056,00**	0,35%
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:

*Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.

** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.

*** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT

Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ (cf. teren) Suprafață (mp)	Situație EXISTENTĂ (cf. teren) Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Situație PROPUSĂ Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0,00%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan -se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 44.932,00	388.628,00	98,24%	44.932,00	11,36%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare -se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 99.288,00	-	-	99.288,00	25,10%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE -se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 242.834,00	-	-	242834,00**	61,39%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII -se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 1.574,00	-	-	1.574,00	0,40%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	6.958,00	1,76%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100,00%

Notă:

*Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.

** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.

***Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan existent Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Brăila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V4b - Subzona funcțiunilor de spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Circulații carosabile
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. PUG BRAILA IN CURS DE AVIZARE

- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

- I1 - Funcțiuni industriale cu producție
- ZC - Zonă circulații
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare - Zonă ce va fi trecută în domeniul public (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Interdicție de construire până la lărgirea profilului stradal al Soselei de centura/ DN2B, conf PUZ aprobat cu nr. 593/29.10.2020
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 1574 mp)

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pământ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022
- Zone de protecție:
  - pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru conducta de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila distanțele minime sunt de:
    - -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013;
    - -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  - pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
P.O.T.max = 35%
C.U.T.max = 3,0
C.H. max. = P+8E
H. max clădire = 32 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
P.O.T.max = 30%
C.U.T.max = 0,5
H. max = 15 m

19 21.11.23

Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură: GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD

RUR Laura-Adriana MICU master urbanist D, D₀, E

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1		data: 01.2024
		scara: 1:2000
funcție	nume	semnătura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect: nr. proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa	nr. revizia
43/22	PUZ	U	0	MPL	U2	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA 2

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	241.779,00	74,69%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	–	–	157.156,35	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	12.088,95	5,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	72.533,70	30,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			75.517,00	23,33%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	1.311,00	0,41%
CIRCULAȚII	–	–	5.088,00**	1,57%
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 5088,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
****Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00 mp.*

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT

Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ (cf. teren) Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație EXISTENTĂ (cf. PUZ aprobat cu H.C.L.593/29.10.2020) Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	395.586,00	100%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0%	0,00	0%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	388.628,00	98,24%	380.380,00	96,16%	41.931,00	10,60%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	–	–	94.303,00	23,84%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	–	–	242.835,00**	61,39%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	–	–	1.311,00	0,33%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	15.206,00	3,84%	15.206,00	3,84%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%	395.586,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95536, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729349.808	145.764
7	425205.142	729216.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170

S(1)=120000.27mp P=1385.729

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425256.738	729026.140	181.388
12	425220.900	729173.444	175.754
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425049.620	729524.791	101.957
15	424961.939	729624.552	118.413
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554

S(2)=203694.87mp P=1882.621

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
43	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	341.926
95	425145.588	729349.808	145.764
6066	425205.142	729216.765	72.532
7	425234.777	729149.563	115.575
8021	425281.997	729044.074	18.261
109	425289.458	729027.407	347.170
110	425256.738	729026.140	181.388
111	425220.900	729173.444	175.754
112	425148.988	729333.869	253.002
113	425049.620	729524.791	101.957
114	424961.939	729624.552	118.413
6327	424843.564	729476.842	128.313
2392	424726.613	729424.052	113.256
2390	424773.240	729320.839	6.111
6023	424778.851	729323.259	146.725
6024	424839.256	729189.545	175.756
326	424911.612	729029.374	161.382
330	424978.051	728882.303	340.554
336	425289.458	729027.407	347.170
339	425286.738	729007.140	3.001
340	425289.458	729027.407	347.170

Arie = 395586.47mp P=2734.308

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- V4b - Subzona funcțiunilor de spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Circulații carosabile
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. PUG BRAILA IN CURS DE AVIZARE

- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

- I1 - Funcțiuni industriale cu producție
- ZC - Zona circulații
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare - Zonă ce va fi trecută în domeniul public(S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 5344 mp)

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pământ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022
- Zone de protecție:
  - pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru conducta de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila distanțele minime sunt de:
    - -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013;
    - -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  - pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023
- Zona de protecție DN cf. PUZ Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila - Chiscani - Cazasu - Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - 35.50 m din ax

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
P.O.T.max = 35%
C.U.T.max = 3,0
R.H.max. = P+8E
H.max clădire = 32 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
P.O.T.max = 30%
C.U.T.max = 0,5
H. max = 15 m

PROFIL PROPUS PRIN PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL PROPUS B-B'
DN23, SC. 1:200

PROFIL PROPUS C-C' prin relocare DE existent - S = 1056mp
DE, SC. 1:200

Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

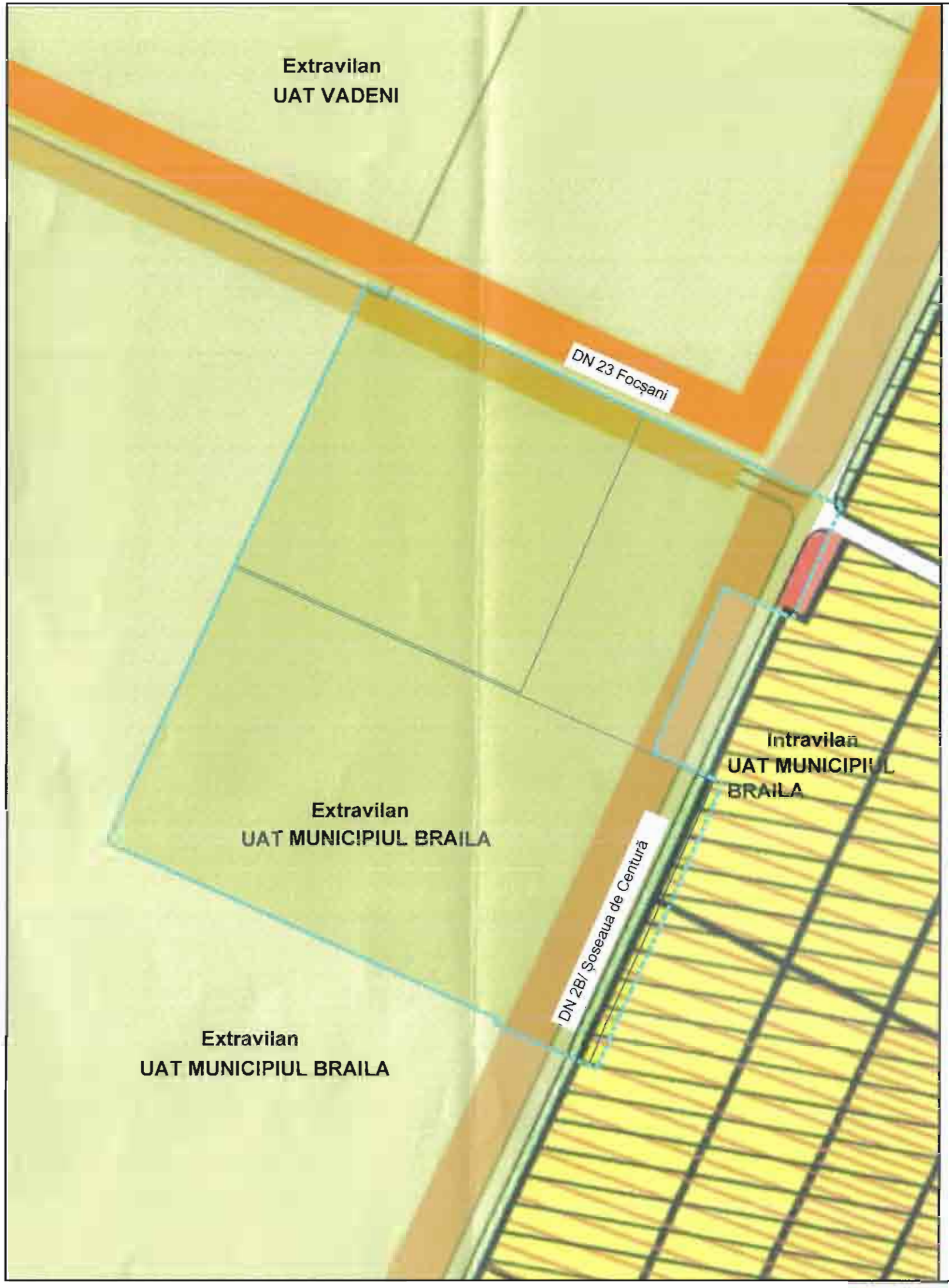
Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură: GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | R038537552
R003 RNCB 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
CNEE TOWER Calea Floreasca nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
of. floreasca@goldbach.ro

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2	data:	01.2024
	scara:	1:2000

Nr. crt.	Funcție	Nume	Semnătura
1	Șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
2	Proiectat/ Desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
3	Verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșa	cod planșa	nr.planșa/nr.revizia



PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U03 ÎNCADRARE ÎN PUG BRĂILA APROBAT

LEGENDĂ

- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat prin PUZ
- Limită intravilan propus
- Limită UAT Cazasu
- teren extravilan

19 21.11.23

Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

RUR Laura-Adriana G. MICU master: urbanism

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | RO38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

GOLDBACH DESIGN&BUILD S.R.L.

Încadrare în PUG Brăila aprobat	data: 01.2024
	scara: 1:5000

functie	nume	semnatura:
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U03	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARĂ

Terenuri cu nr.cad. 95525, 95528, 95530, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	14.630
6	425445.898	729493.805	145.169
7	425205.149	729815.763	72.833
8	425234.777	729887.563	115.253
9	425281.997	729978.774	14.261
10	425289.458	729027.407	347.270

S(1)=120000.27mp P=1385.729

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425048.628	729564.791	101.957
15	424951.939	729554.528	114.412
16	424843.584	729476.842	128.919
17	424726.618	729424.052	113.256
18	424673.840	729321.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.385
22	424978.051	728882.303	340.854

S(27=203694.8mp P=1882.621

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - clădire multifuncțională
6. Corp 2 - clădire multifuncțională
7. Corp 3 - clădire multifuncțională
8. Corp 4 - clădire multifuncțională
9. Corp 5 - clădire multifuncțională
10. Corp 6 - clădire multifuncțională
11. Corp 7 - clădire multifuncțională
12. Corp 8 - clădire multifuncțională
13. Corp 9 - clădire multifuncțională

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.630
95	425452.470	729499.570	14.644
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.056
6022	425355.390	729708.105	52.726
2392	425307.023	729687.119	42.000
2390	425277.038	729674.109	50.300
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.280	729644.036	74.477
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.945
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.250
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2541	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.932
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.932
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
463	424911.612	729029.374	161.385
2686	424978.051	728882.303	340.854
2665	425286.738	729026.140	3.000
2664	425289.458	729027.407	347.270

S(3)=395586.23mp P=2753.303

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

- Rețea de alimentare cu apă existentă PEHD DN 220 cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023
- Rețea de alimentare cu apă propusă

CANALIZARE

- Rețea de canalizare menajeră existentă PVC DN 315 cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023
- Rețea de canalizare menajeră propusă
- Bazin de retenție propus
- Rețea de canalizare pluvială propusă
- Rețea de canalizare menajeră existentă PVC DN 315 cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023
- Canal betonat existent
- Canal existent

ALIMENTARE CU GAZE

- Conductă existentă de gaz PE 200 MP, conf. Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 39656-319.184.556/27.10.2023
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Post trafo propus

ZONE DE PROTECȚIE

- Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
- Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
- Zonă de protecție conductă de gaze naturale din:
  - PE - 1 m (0,5 m de la limita exterioară a conductei), pentru construcții fără subsol, conform NTPEE/2018, cap.II,art.30
- Zonă de protecție sanitară cu regim sever conductă de apă, 3,00 m , conform Normă specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică din 11.08.2005, art. 30
- Zonă de protecție sanitară cu regim sever conductă de canalizare, 2,00 m, conform Normă specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică din 11.08.2005, art. 30
- Zonă de protecție conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, ;
  -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
- Pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023



19.11.23

Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | Rc38817552
RO03 BACX 0000 0015 7368 8001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr.165, etaj 4, Sector 1, Bucureşti
office@goldbachdb.ro

Reglementări urbanistice - Echipare edilitară

data: 01.2024
scara: 1:2000

functie	nume	semnătura:
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșa	nr. planșa	ediția/revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U3	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

UAT VĂDENI

UAT BRĂILA

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
5	425599.664	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	14.671
6	425445.588	729499.570	14.642
7	425405.148	729626.776	72.536
8	425234.777	729649.563	119.575
9	425281.997	729684.076	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170

S(1)=420000.27mp P=1385.729

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.969	729331.869	253.002
14	425045.620	729585.791	101.957
15	424901.939	729534.665	118.412
16	424843.664	729416.842	188.313
17	424725.813	729424.052	113.256
18	424773.240	729328.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424939.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.389
22	424978.051	729029.374	161.389
23	424978.051	729668.369	340.834

S(2)=203694.87mp P=1887.621

Drum de exploatare ce se propune a se reloca (S = 1056 mp)

Drum de exploatare relocat (S = 1056 mp)

Terenuri ce pot fi trecute în domeniul public - ETAPA 1 - pentru lărgire DE (S = 1574 mp)

Terenuri ce pot fi trecute în domeniul public - ETAPA 2 - pentru lărgire DN 2B (S = 3770 mp)

77real (51 inscriptionat) Stalp inalta tensiune

78real (52 inscriptionat) Stalp inalta tensiune

79real (53 inscriptionat) Stalp inalta tensiune

Stalp inalta tensiune

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

DOMENIUL PUBLIC

- Terenuri în domeniul public de interes național
- Terenuri în domeniul public de interes local

PROPRIETATE PRIVATĂ

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Terenuri ce vor fi trecute în domeniul public - ETAPA 1 - pentru lărgire DE (S = 1574 mp)
- Terenuri ce vor fi trecute în domeniul public - ETAPA 2 - pentru lărgire DN 2B (S = 3770 mp)
- Teren ce va fi trecut în proprietate privată a persoanelor fizice - Drum de exploatare ce se propune a se reloca (S = 1056 mp)
- Teren ce va fi trecut în domeniul public (S = 1056 mp) - Drum de exploatare relocat

Se propune relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ și care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668.

Regimul juridic al drumul de exploatare care se va reloca în suprafață de 1056 mp este în prezent acela de domeniu public. Se propune schimbarea regimului juridic al acestuia din public în privat.

O suprafața de teren echivalentă de 1056 mp va fi cedată domeniului public din terenul ce a generat PUZ, localizată de-alungul drumului DE în zona funcțională M2a.

Pentru lărgirea drumului de exploatare se va ceda în prima etapa, terenul aparținând proprietății fizice, domeniului public, în suprafață de 1574 mp.

Pentru lărgirea DN 2B la profilul cf. PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020 se va ceda în a 2a etapă, terenul aparținând proprietății fizice, domeniului public, în suprafață de 3770 mp.

Suprafața totală ce va fi cedată domeniului public pentru utilitate publică si anume lărgirea celor 2 drumuri, DE și DN 2B este de 5344 mp.

Suprafete ce vor fi cedate domeniului public	mp	Obervatii
Etapa 1	1574	pentru largire DE
Etapa 2	3770	pentru largire drum de centura cf. profil PUZ Centura
TOTAL	5344	

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.671
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.660
100	425440.100	729526.121	14.668
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	14.670
113	425405.317	729600.776	53.073
119	425390.124	729633.383	66.847
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	15.728
2392	425307.023	729687.119	52.680
2390	425277.038	729674.109	32.800
6023	425229.148	729653.592	52.415
6024	425233.290	729644.036	10.407
329	425265.367	729575.979	74.802
333	425214.825	729555.124	54.700
336	425201.962	729549.598	13.934
339	425185.387	729542.491	17.973
340	425178.614	729539.577	7.388
351	425079.310	729496.870	108.098
6025	425048.707	729565.236	74.903
6026	425044.395	729575.162	10.822
367	425033.874	729570.591	11.477
2484	425019.119	729564.399	16.000
2492	424980.917	729548.297	41.457
2497	424947.941	729533.718	36.055
2507	424893.799	729510.418	58.943
2512	424839.506	729485.982	59.539
2526	424811.795	729473.849	30.251
2536	424780.503	729459.334	34.495
2544	424756.582	729448.844	26.147
2553	424729.234	729436.134	30.130
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.556	729433.189	3.652
2549	424726.613	729424.032	10.000
412	424773.240	729320.839	114.256
2576	424778.851	729323.259	6.111
428	424839.256	729189.545	146.725
483	424911.612	729029.374	175.756
2686	424978.051	728882.303	161.389
2665	425286.738	729026.140	340.834
2664	425289.458	729027.407	347.170

S(3)=395586.23mp P=2753.303

Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură: GOLDBACH Design & Build s.r.l.

J40/19510/2017 | Rc38 [illegible].2 | RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank S.A. ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 169, et.4, Sector 1, București | office@golbachdb.ro

RUR Laura-Adriana G. MICU master urbanist

DESIGN & BUILD

Proprietatea asupra terenurilor						data: 01.2024	
						scara: 1:1000	
functie	nume					semnatura:	
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU						
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU						
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU						
cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa	nr.revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U4	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ - ETAPA 1



Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - Hală depozitare
6. Corp 2 - Hală depozitare
7. Corp 3 - Hală depozitare
8. Corp 4 - Hală depozitare
9. Corp 5 - Hală depozitare
10. Corp 6 - Hală depozitare
11. Corp 7 - Hală depozitare
12. Corp 8 - Hală depozitare
13. Corp 9 - Hală depozitare

Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.112	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424981.939	729644.852	118.412
16	424883.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1683.621			

LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Brăila nr.593 / 29.10.2020

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- Teren agricol extravilan
- Teren curti constructii extravilan
- Zonă servicii și depozitare
- Zonă industrială
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- Construcție propusă în zona funcțiuni industriale cu producție
- Echipamente / Construcții tehnico-edilitare
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 1574 mp)

CIRCULAȚII
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Parcare
- Spații verzi
- Acces carosabil
- Acces pietonal

REȚELE TEHNICO - EDILITARE
- Rețele electrice existente
- Zonă de protecție rețele
- Canal betonat existent
- Conductă de transport gaze existentă

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

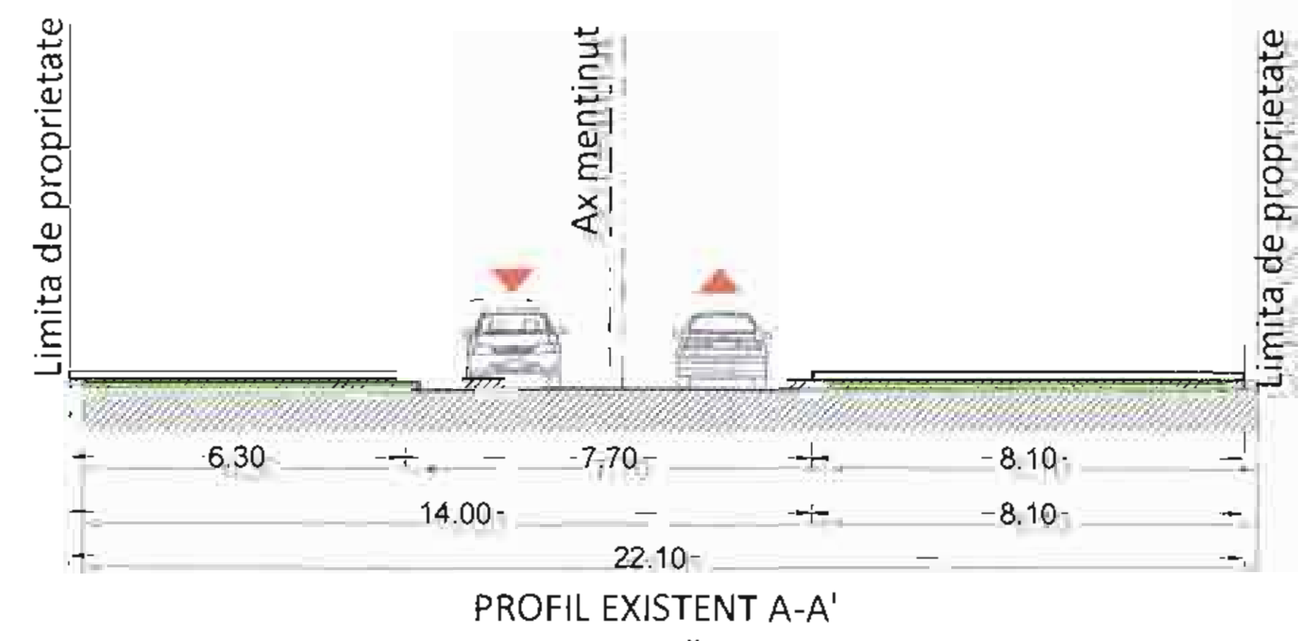
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

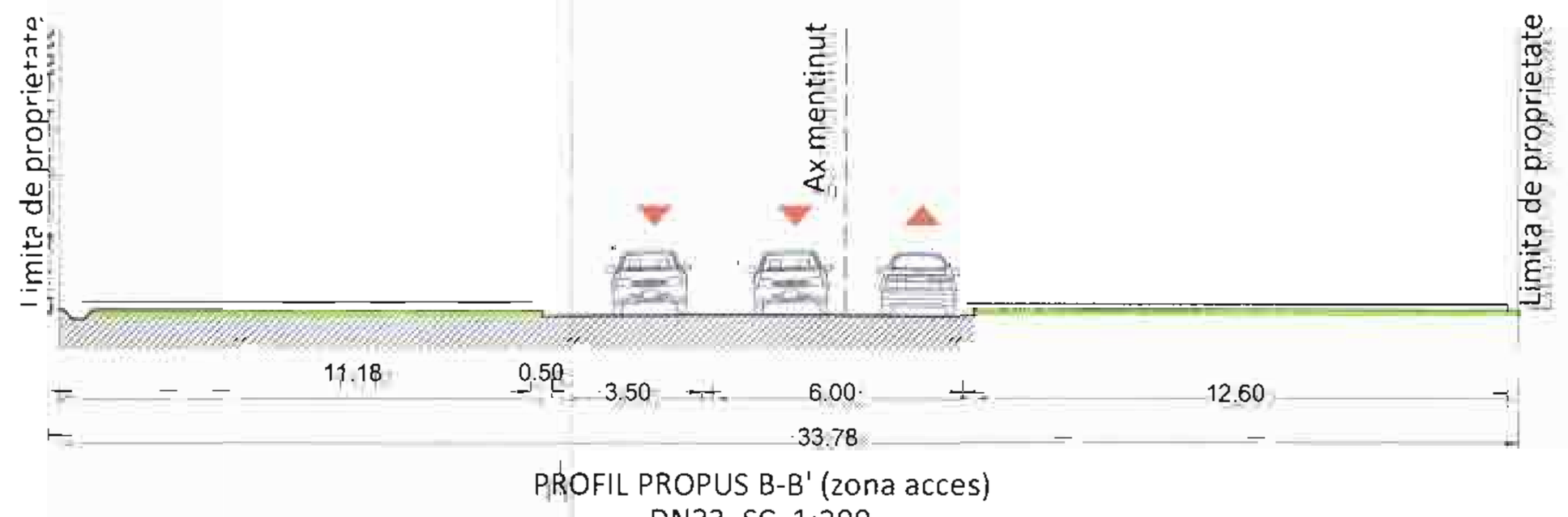
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
19	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.146	729653.592	10.415
6024	425223.250	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.396	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.947	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.596	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			

Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură	388.628,00	98,24%	44.932,00	41931,00%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	99.288,00	25,10%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	242.834,00**	61,39%
Suprafață construită	–	–	80.580,00	33,18%
Suprafață desfășurată	–	–	80.580,00	–
Suprafață spații verzi	–	–	90.085,00	37,10%
Suprafață parcări	–	–	13.962,00	5,75%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	–	–	709,00	0,29%
Suprafață circulații carosabile	–	–	57.498,00	23,68%
P.O.T. Propus				33,18%
C.U.T. Propus				0,33
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	1.574,00	0,40%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	6.958,00	1,76%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%

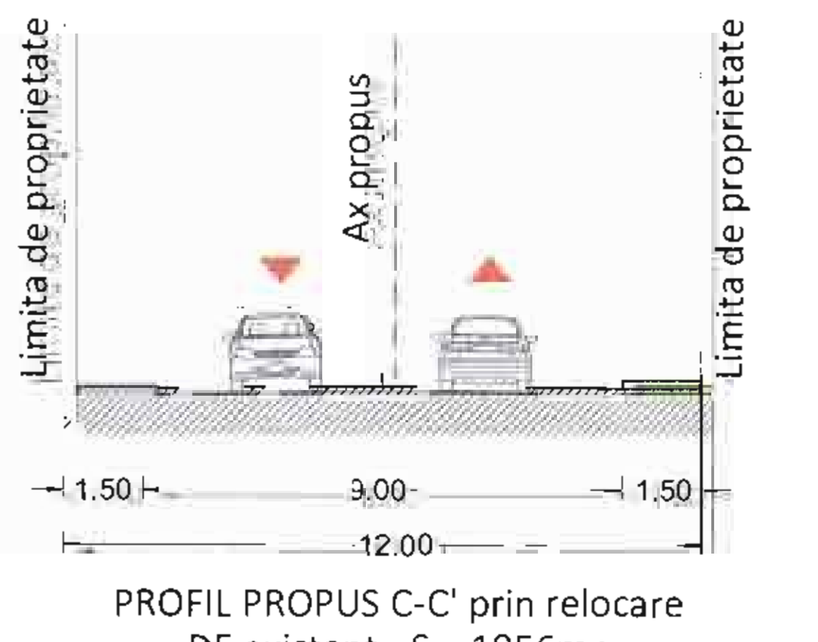
Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*



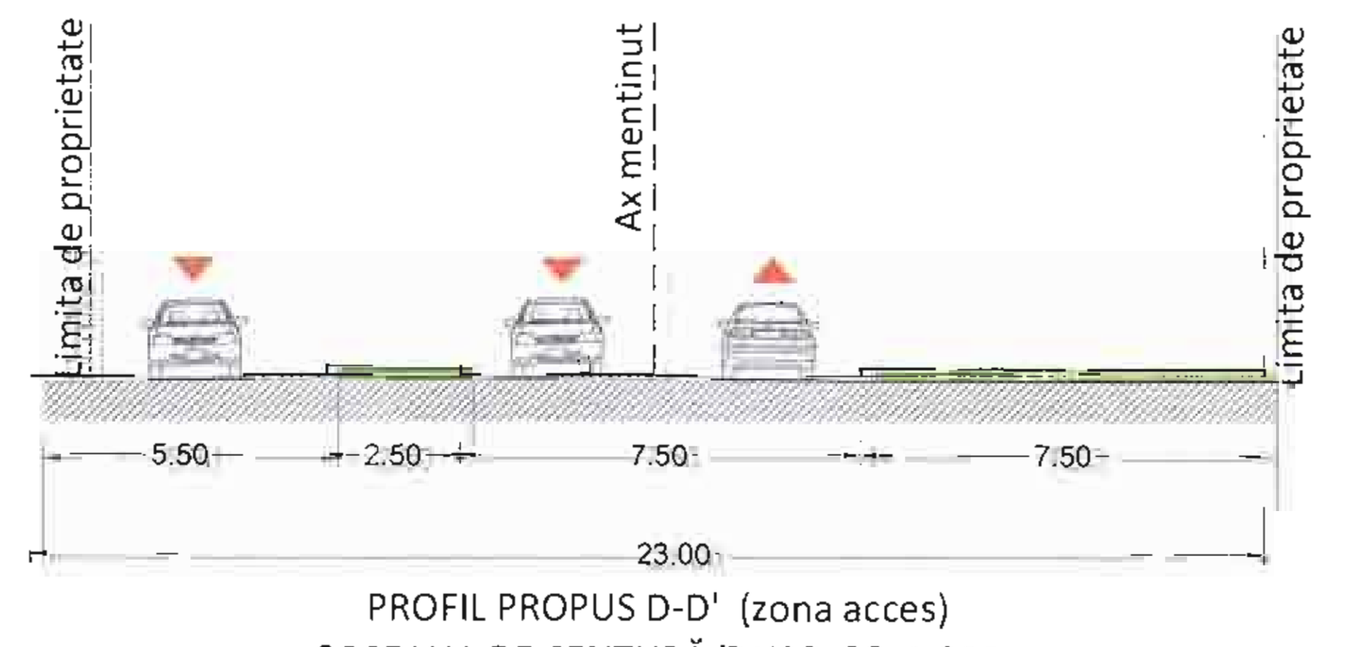
PROFIL EXISTENT A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200



PROFIL PROPUS B-B' (zona acces)
DN23, SC. 1:200



PROFIL PROPUS C-C' prin relocare
DE existent - S = 1056mp
DE, SC. 1:200



PROFIL PROPUS D-D' (zona acces)
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

19.21.11.23

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | RO38517559 - RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank - ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București - office@gdb.archi.ro

GOLDBACH DESIGN & BUILD

Posibilități de mobilare urbanistică - Etapa 1

funcție	nume	semnătura	data: 01.2024
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		scara: 1:2000
proiectat/desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		

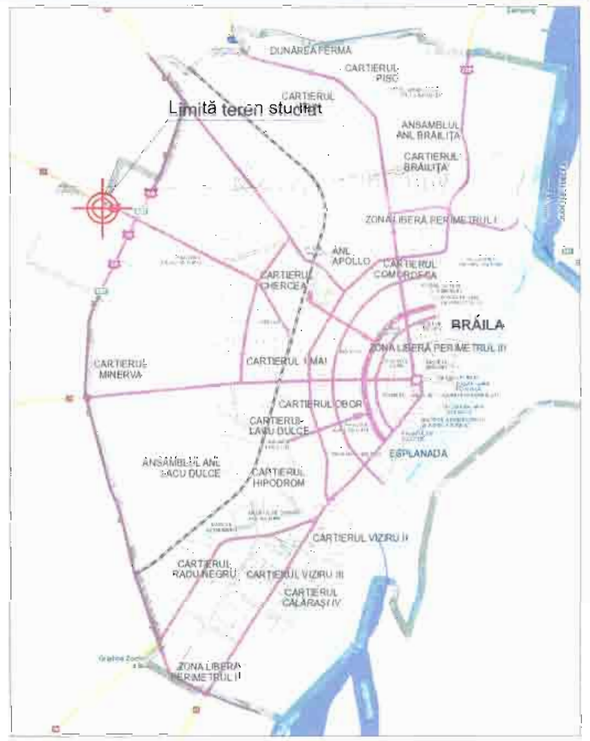
cod proiect: nr. proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșa	cod planșa	revizia
43/22	PUZ	U	0	MPL	U5	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ





LEGENDĂ

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Terenuri cadastrate
- Limită intravilan Municipiul Brăila

RUR Laura-Adriana MICU

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NEMAIMAREA
Nr. 20.11.23

Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură

GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | Ro38517502
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 169, etaj 4,
Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Încadrare în zonă	data: 10.2023
	scara: 1:5000

functie	nume	semnatura
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	coduri plansa	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U01	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U02 ÎNCADRARE ÎN PUZ APROBAT CU HCLM BRĂILA NR. 593/29.10.2020

LEGENDĂ

- Limită terenuri ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat prin PUZ
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Subzona funcțiunilor mixte - servicii, depozitare
- M2b - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice
- L1a - Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar construit
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Zona de protecție rețele electrice

INDICATORI URBANISTICI CONF. P.U.Z. - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020:

Subzonă funcțională - A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură

POT max = 30%(inclusiv circulații, platforme, construcții)

CUT max = 0,5

CONSILIUL JUDETEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 19 21.11.23

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

proiectant general | specialitatea arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

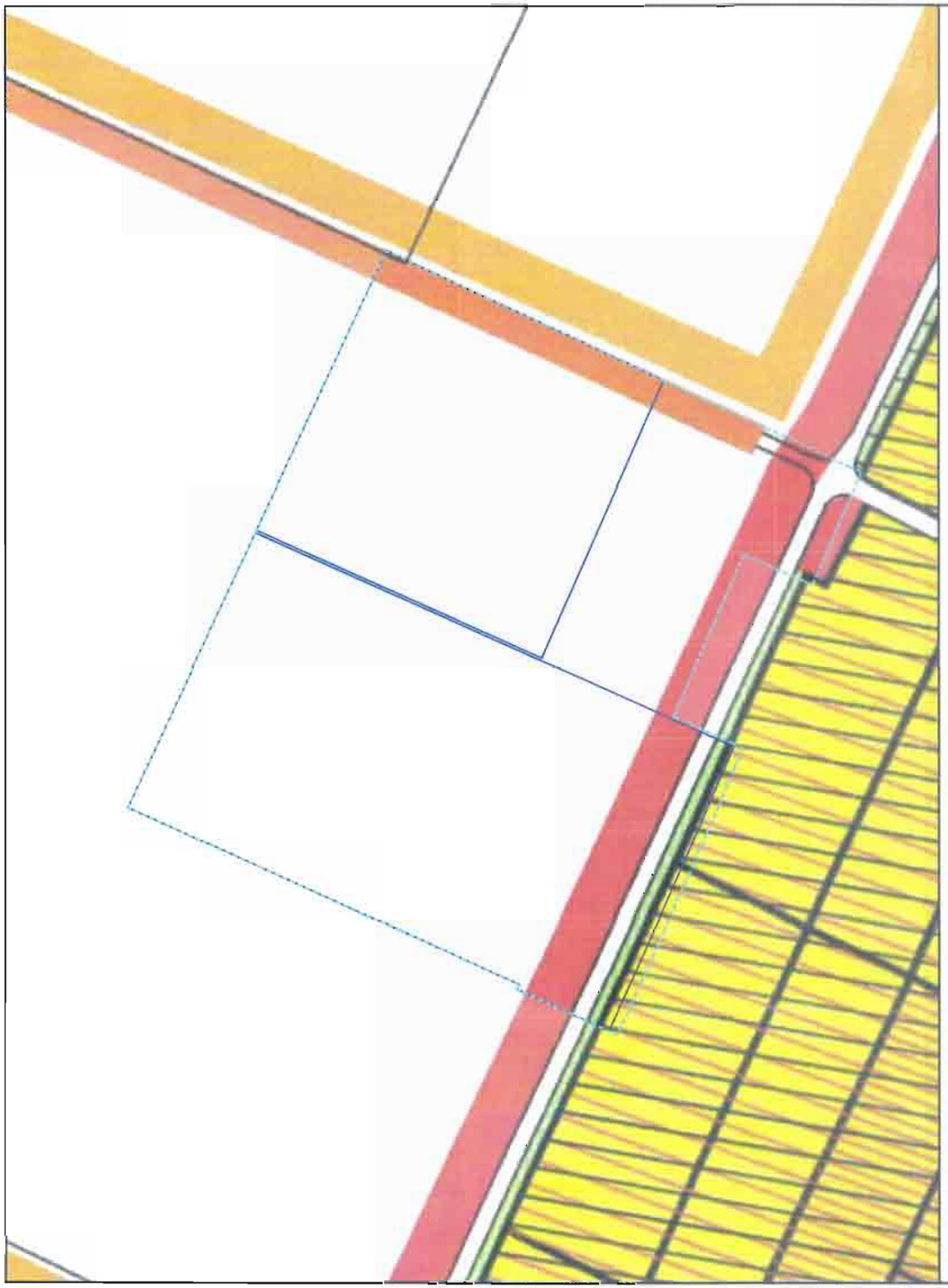
GOLDBACH DESIGN & BUILD

J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Încadrare în PUZ aprobat cu HCLM Brăila nr. 593/29.10.2020	data:	10.2023
	scara:	1:5000

functie	nume	semnatura:
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U02	a



PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U03 ÎNCADRARE ÎN PUG BRĂILA APROBAT

LEGENDĂ

- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat prin PUZ
- Limită intravilan propus
- Limită UAT
- teren extravilan

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NEȘCHIMBARE
Anexă la adresa T.A.T.U.
Nr. 19 21.11.23

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

Client:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
Proiect:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE
Amplasament:	Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 3001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbach.ro

Încadrare în PUG Brăila aprobat	data:	10.2023
	scara:	1:5000

functie	nume	semnatura
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa/etapa	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U03	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

UAT VĂDENI

UAT BRĂILA

UAT CAZASU

DN 23

DN 2B

DRUM DE EXPLOATARE

Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170

S(1)=120000.27mp P=1385.729

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.318
17	424726.613	729424.055	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554

S(2)=203694.87mp P=1082.621

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.658
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.382	66.843
149	425361.585	729693.827	15.556
6022	425355.390	729708.105	52.729
2392	425307.023	729687.119	33.686
2390	425277.038	729674.108	52.180
6023	425229.148	729653.592	18.416
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.872
333	425214.825	729585.124	14.700
336	425201.962	729589.598	18.054
339	425185.387	729542.483	7.373
340	425178.614	729539.571	17.698
35	425079.310	729496.870	79.923
6025	425048.707	729565.236	18.822
6026	425044.395	729575.162	11.[illegible]
367	425032.874	729570.691	16.[illegible]
2464	425019.119	729564.397	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.058
2497	424947.944	729533.718	58.043
2507	424893.799	729530.418	59.531
2512	424839.501	729535.982	30.253
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.504	729436.134	3.652
PctArc=3029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2545	424726.613	729424.052	113.256
422	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
493	424911.612	729029.374	161.382
2586	424978.051	728882.303	340.554
2655	425286.738	729026.140	3.001
3664	425289.458	729027.407	347.170

S(3)=395586.23mp P=2751.303

PROFIL EXISTENT A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL EXISTENT B-B'
DN23, SC. 1:200

PROFIL EXISTENT C-C'
DE, SC. 1:200

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

- Teren agricol extravilan
- Teren arabil extravilan
- Teren liber de construcții
- Teren curti constructii extravilan
- Zonă servicii
- Zonă industrială
- Canal
- Circulații carosabile
- Circulații carosabile - drum de exploatare
- Spații verzi
- Tufăriș

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice existente
- Zonă de protecție rețele
- Canal betonat
- Conductă de transport gaze existentă

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 39 11 23

Client:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIMAC ANA-CODRUȚA, CÎRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
Proiect:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE
Amplasament:	Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535
proiectant general | specialitatea arhitectură:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517553
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Situația existentă							data: 10.2023	scara: 1:2000
funcție	nume	semnătura:						
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU							
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU							
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU							
cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșa	cod	foaia nr.	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U1	a	

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

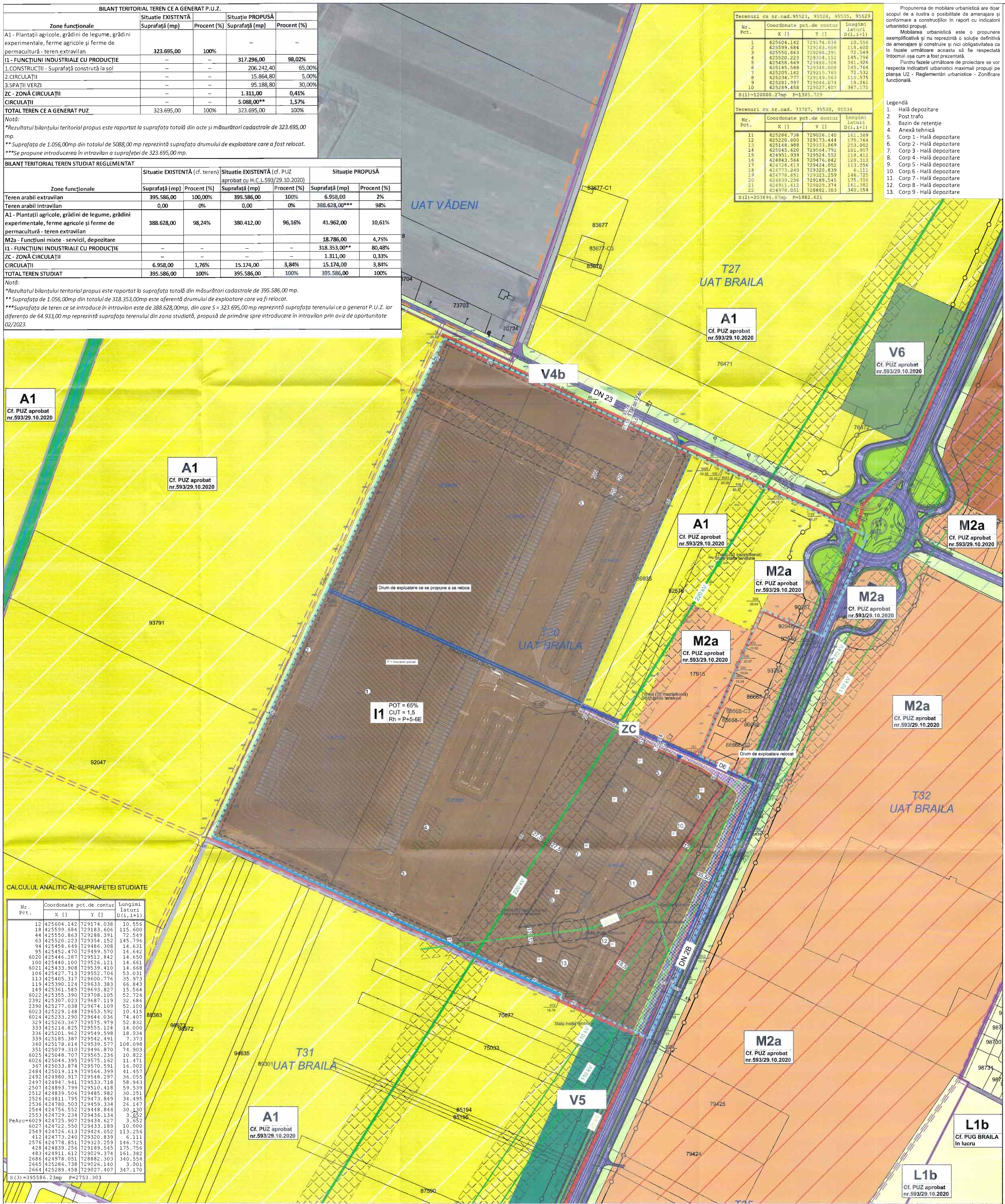
Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**317.296,00**	**98,02%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	206.242,40	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	15.864,80	5,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	95.188,80	30,00%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.311,00**	**0,41%**
CIRCULAȚII	–	–	**5.088,00****	**1,57%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 5088,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
****Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00 mp.*

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT

Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren) Suprafață (mp)	Procent (%)	Situatie EXISTENTĂ (cf. PUZ aprobat cu H.C.L.593/29.10.2020) Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	395.586,00	100%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0%	0,00	0%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	388.628,00	98,24%	380.412,00	96,16%	41.962,00	10,61%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare					18.786,00	4,75%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	–	–	318.353,00**	80,48%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	–	–	1.311,00	0,33%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	15.174,00	3,84%	15.174,00	3,84%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%	395.586,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 318.353,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*



Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1882.621			

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

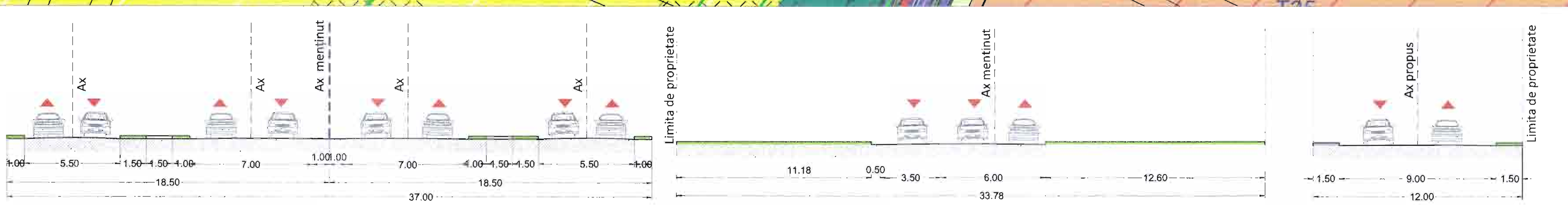
Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - Hală depozitare
6. Corp 2 - Hală depozitare
7. Corp 3 - Hală depozitare
8. Corp 4 - Hală depozitare
9. Corp 5 - Hală depozitare
10. Corp 6 - Hală depozitare
11. Corp 7 - Hală depozitare
12. Corp 8 - Hală depozitare
13. Corp 9 - Hală depozitare

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			



PROFIL PROPUS PRIN PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL PROPUS B-B'
DN23, SC. 1:200

PROFIL PROPUS C-C' prin relocare DE existent - S = 1056mp
DE, SC. 1:200

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA 2

LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- V4b - Subzona funcțiunilor de spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Circulații carosabile
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. PUG BRAILA IN CURS DE AVIZARE
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- I1 - Funcțiuni industriale cu producție
- ZC - Zona circulații
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Construcție propusă
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă ce poate fi trecută în domeniul public (aprox. 5344 mp)

CIRCULAȚII
- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pământ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE
- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022
- Zone de protecție:
  - pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru conducta de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila distanțele minime sunt de:
    - -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013;
    - -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  - pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023
- Zona de protecție DN cf. PUZ Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila - Chiscani - Cazasu - Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - 35.50 m din ax

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 19 21.11.23

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

RUR Laura-Adriana MICU master urbanist D, D, E

proiectant general | specialitatea arhitectură: **GOLDBACH Design & Build s.r.l.**

GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2	data: 10.2023	scara: 1:2000

funcție	nume	semnatura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect: nr. proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
43/22	PUZ	U	0	MPL	U2.1	a

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**321.065,00**	99,19%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	208.692,25	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	32.106,50	10,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	80.266,25	25,00%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.574,00**	**0,38%**
CIRCULAȚII	–	–	**1.056,00****	**0,35%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:

**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*

*** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*

**** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.*

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT				
	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren)		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	6.926,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0,00%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 44.965,00*	388.660,00	98,25%	44.965,00	11,37%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 20.000,00*	–	–	20.000,00	5,06%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 322.122,00*	–	–	322.122,00**	81,43%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 1.573,00*	–	–	1.573,00	0,40%
CIRCULAȚII	6.926,00	1,75%	6.926,00	1,75%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100,00%

Notă:

**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*

*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 322.122,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*

****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

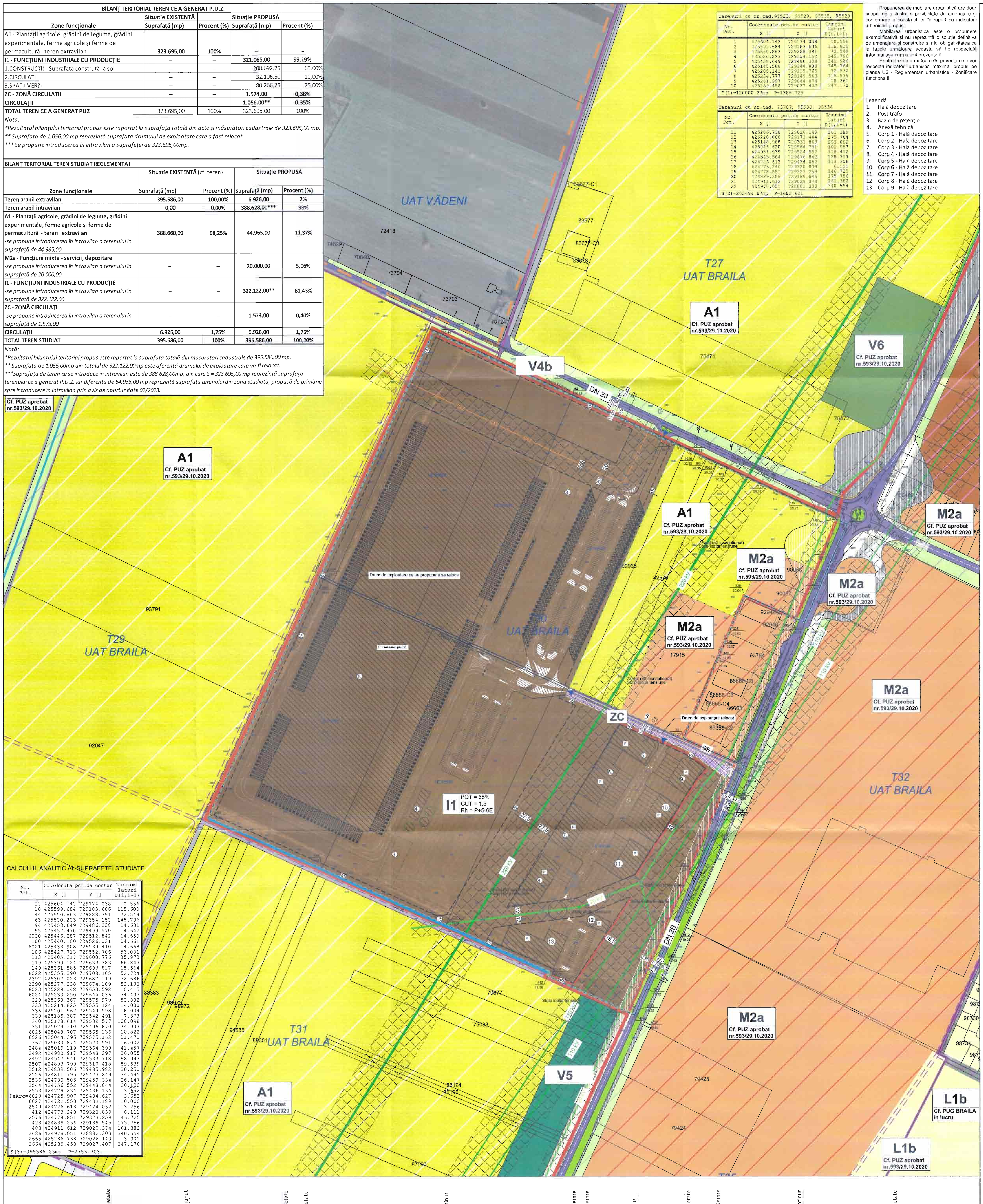
Nr. Pct.	X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1882.621			

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

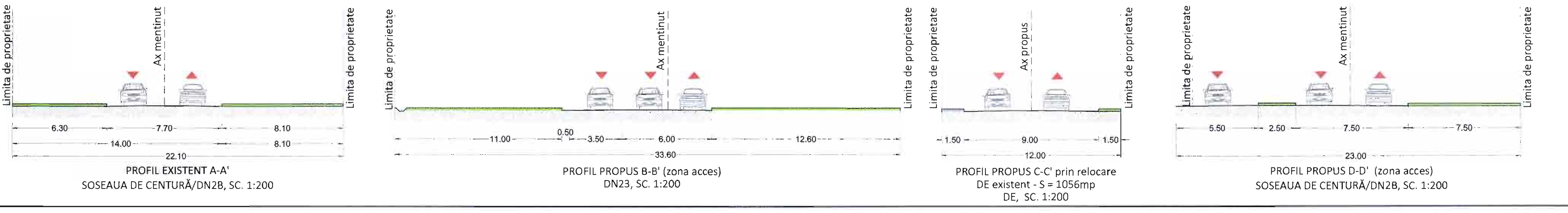
Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - Hală depozitare
6. Corp 2 - Hală depozitare
7. Corp 3 - Hală depozitare
8. Corp 4 - Hală depozitare
9. Corp 5 - Hală depozitare
10. Corp 6 - Hală depozitare
11. Corp 7 - Hală depozitare
12. Corp 8 - Hală depozitare
13. Corp 9 - Hală depozitare



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			



PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA 1

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan existent Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V4b - Subzona funcțiunilor de spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Circulații carosabile
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. PUG BRAILA IN CURS DE AVIZARE

- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

- I1 - Funcțiuni industriale cu producție
- ZC - Zonă circulații
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Construcție propusă
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Interdicție de construire până la lărgirea profilului stradal al Soselei de centura/ DN2B, conf PUZ aprobat cu nr. 593/29.10.2020
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 1574 mp)

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pământ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022
- Zone de protecție:
  - pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru conducta de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila distanțele minime sunt de:
    - -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013;
    - -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  - pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
nr. 109 / 21.11.23

RUR Laura-Adriana G. MICU master urbanist D, D zo, E

Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură: GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD — J40/19510/2017 | Ro38517552, RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank, ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București, office@golbachdb.ro

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1		data: 10.2023			
		scara: 1:2000			
funcție	nume	semnatura:			
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU				
proiectat/desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU				
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU				

cod proiect	nr. proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U2	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARĂ



Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.923
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.[illegible]	72.532
8	425234.777	729149.563	115.675
9	425281.997	729044.074	18.161
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1882.621			

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - clădire multifuncțională
6. Corp 2 - clădire multifuncțională
7. Corp 3 - clădire multifuncțională
8. Corp 4 - clădire multifuncțională
9. Corp 5 - clădire multifuncțională
10. Corp 6 - clădire multifuncțională
11. Corp 7 - clădire multifuncțională
12. Corp 8 - clădire multifuncțională
13. Corp 9 - clădire multifuncțională

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

- Rețea de alimentare cu apă existentă PEHD DN 220 cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023
- Rețea de alimentare cu apă propusă

CANALIZARE

- Rețea de canalizare menajeră existentă PVC DN 315 cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023
- Rețea de canalizare menajeră propusă
- Bazin de retenție propus
- Rețea de canalizare pluvială propusă
- Rețea de canalizare menajeră existentă PVC DN 315 cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023
- Canal betonat existent
- Canal existent

ALIMENTARE CU GAZE

- Conductă existentă de gaz PE 200 MP, conf. Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 39656-319.184.556/27.10.2023
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Post trafo propus

ZONE DE PROTECȚIE

- Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
- Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
- Zonă de protecție conductă de gaze naturale din:
  - PE - 1 m (0,5 m de la limita exterioară a conductei), pentru construcții fără subsol, conform NTPEE/2018, cap.II,art.30
- Zonă de protecție sanitară cu regim sever conductă de apă, 3,00 m , conform Normă specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică din 11.08.2005, art. 30
- Zonă de protecție sanitară cu regim sever conductă de canalizare, 2,00 m, conform Normă specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică din 11.08.2005, art. 30
- Zonă de protecție conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  - -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, ;
  - -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
- Pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
nr. 19 21.11.23

RUR Laura-Adriana G. MICU

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

proiectant general | specialitatea arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD

J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Reglementări urbanistice - Echipare edilitară		data: 10.2023
		scara: 1:2000
funcție	nume	semnatura:
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U3	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - clădire multifuncțională
6. Corp 2 - clădire multifuncțională
7. Corp 3 - clădire multifuncțională
8. Corp 4 - clădire multifuncțională
9. Corp 5 - clădire multifuncțională
10. Corp 6 - clădire multifuncțională
11. Corp 7 - clădire multifuncțională
12. Corp 8 - clădire multifuncțională
13. Corp 9 - clădire multifuncțională

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi Laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	14.631
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.745	76.930
8	425236.777	729149.563	111.575
9	425297.997	729044.074	10.261
10	425299.453	729127.407	347.170

S(1)=120000.27mp P=1385.719

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi Laturi D(i,i+1)
11	425296.738	729028.140	161.388
12	425220.970	729134.644	130.764
13	425148.088	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.591	101.857
15	424953.939	729524.562	158.412
16	424845.564	729476.842	126.113
17	424726.613	729424.052	133.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554

S(2)=203694.87mp P=1082.621

UAT VĂDENI

UAT BRĂILA

UAT CAZASU

DN 23

DN 2B

Drum de exploatare ce se propune a se reloca

Drum de exploatare relocat

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
13	425599.684	729183.606	115.600
14	425550.863	729288.391	72.549
15	425520.223	729354.152	145.796
16	425458.649	729486.308	14.631
17	425452.470	729499.570	14.640
6026	425446.287	729512.842	14.630
100	425440.100	729526.120	14.661
6027	425435.908	729539.416	14.668
101	425427.713	729552.706	15.037
119	425415.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
249	425361.382	729693.827	15.364
6522	425354.390	729708.106	50.724
2332	425307.029	729687.119	52.686
2333	425277.038	729674.109	32.700
6523	425229.148	729653.592	52.415
6024	425238.290	729646.036	74.407
335	425263.767	729717.979	52.832
338	425214.820	729755.124	14.000
336	425201.962	729749.598	18.034
339	425195.387	729742.491	7.373
340	425178.614	729739.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.235	729575.162	11.471
167	425040.874	729570.591	16.002
2484	425019.117	729564.399	41.457
2492	424990.917	729548.297	36.055
2497	424967.941	729533.718	58.943
2507	424963.799	729516.419	59.539
2512	424933.506	729485.982	30.251
2526	424911.795	729473.849	34.495
2536	424780.603	729439.934	26.147
2544	424756.552	729448.844	37.130
2553	424739.244	729436.234	3.652
6029	424725.907	729434.687	3.652
6027	424722.350	729433.189	10.000
2549	424720.613	729424.052	133.256
112	424775.240	729320.839	6.111
2576	424779.851	729323.259	146.725
128	424839.256	729189.545	175.756
183	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425006.739	729026.140	3.001
2664	425009.408	729027.407	347.170

S(3)=299898.35mp P=2751.303

LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

DOMENIUL PUBLIC
- Terenuri în domeniul public de interes național
- Terenuri în domeniul public de interes local

PROPRIETATE PRIVATĂ
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

CIRCULAȚIA TERENURILOR
- Terenuri ce pot fi trecute în domeniul public
- Drum de exploatare ce se propune a se reloca
- Drum de exploatare relocat

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 109 / 20.09.23

Client:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
Proiect:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE
Amplasament:	Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

RUR - Laura-Adriana G. MICU - master urbanist

proiectant general | specialitatea arhitectură
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
I4G/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr.165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

GOLDBACH DESIGN & BUILD

Proprietatea asupra terenurilor		data:	10.2023
		scara:	1:2000
Functia:	nume	semnătura:	
Ref. Proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșă	scara	nr.plansa
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U4	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U5.1 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ - ETAPA 2



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170

S(1)=120000.27mp P=1385.729

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.857
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554

S(2)=203694.87mp P=1882.621

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - Hală depozitare
6. Corp 2 - Hală depozitare
7. Corp 3 - Hală depozitare
8. Corp 4 - Hală depozitare
9. Corp 5 - Hală depozitare
10. Corp 6 - Hală depozitare
11. Corp 7 - Hală depozitare
12. Corp 8 - Hală depozitare
13. Corp 9 - Hală depozitare

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170

S(3)=395586.23mp P=2753.303

LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- Teren agricol extravilan
- Teren curti constructii extravilan
- Zonă servicii și depozitare
- Zonă industrială
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- Construcție propusă în zona funcțiuni industriale cu producție
- Echipamente / Construcții tehnico-edilitare
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (5344 mp)

CIRCULAȚII
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Parcare
- Spații verzi
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Zona de protecție DN cf. PUZ Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila - Chiscani - Cazasu - Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - 35.50 m din ax

REȚELE TEHNICO - EDILITARE
- Rețele electrice existente
- Zona de protecție rețele
- Canal betonat existent
- Conductă de transport gaze existentă

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

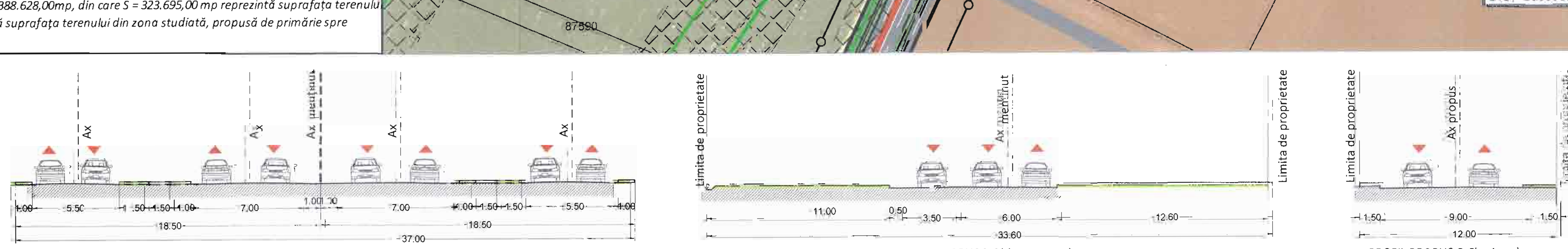
A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT - PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură	388.628,00	98,24%	41.962,00	10,61%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	18.786,00	4,75%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	318.353,00**	80,48%
Suprafață construită	–	–	94.505,00	29,69%
Suprafață desfășurată	–	–	94.505,00	–
Suprafață spații verzi	–	–	136.627,00	42,92%
Suprafață parcări	–	–	20.664,00	6,49%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	–	–	2.771,00	0,87%
Suprafață circulații carosabile	–	–	63.786,00	20,04%
P.O.T. Propus				29,69%
C.U.T. Propus				0,30
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	1.311,00	0,33%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	15.174,00	3,84%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 318.353,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*



PROFIL PROPUS PRIN PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL PROPUS B-B' (zona acces)
DN23, SC. 1:200

PROFIL PROPUS C-C' prin relocare DE existent - S = 1056mp
DE, SC. 1:200

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA — VIZAT SPRE NESCHIMBARE — nr. 109 / 21.11.23

Client:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
Proiect:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE
Amplasament:	Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

RUR — Laura-Adriana MICU — master urbanist — $D_3D_{20}E$

proiectant general | specialitatea arhitectură
GOLDBACH Design & Build s.r.l
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

GOLDBACH DESIGN & BUILD

Posibilități de mobilare urbanistică - Etapa 2	data:	08.2023
	scara:	1:2000
funcție	nume	semnatura:
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect: nr. proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșă	cod planșă	revizie
43/22	PUZ	U	0	MPL	U5.1	a



Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1882.621			

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - Hală depozitare
6. Corp 2 - Hală depozitare
7. Corp 3 - Hală depozitare
8. Corp 4 - Hală depozitare
9. Corp 5 - Hală depozitare
10. Corp 6 - Hală depozitare
11. Corp 7 - Hală depozitare
12. Corp 8 - Hală depozitare
13. Corp 9 - Hală depozitare

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ - ETAPA 1

LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- Teren agricol extravilan
- Teren curti constructii extravilan
- Zonă servicii și depozitare
- Zonă industrială
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- Construcție propusă în zona funcțiuni industriale cu producție
- Echipamente / Construcții tehnico-edilitare
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 1574 mp)

CIRCULAȚII
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Parcare
- Spații verzi
- Acces carosabil
- Acces pietonal

REȚELE TEHNICO - EDILITARE
- Rețele electrice existente
- Zonă de protecție rețele
- Canal betonat existent
- Conductă de transport gaze existentă

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT - PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

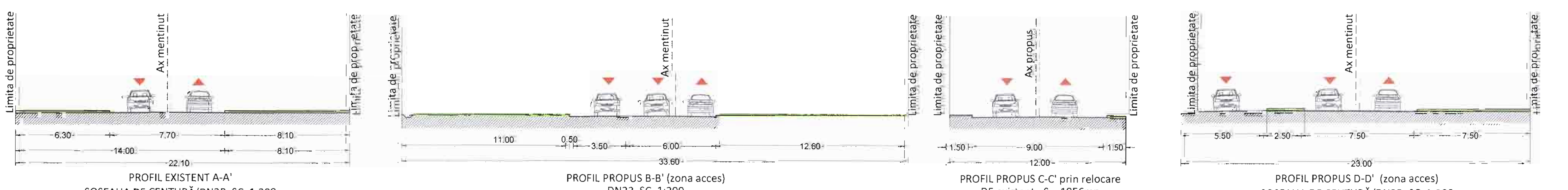
Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură	388.628,00	98,24%	44.965,00	11,37%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	20.000,00	5,06%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	322.122,00**	81,43%
Suprafață construită	–	–	94.305,00	29,34%
Suprafață desfășurată	–	–	94.505,00	–
Suprafață spații verzi	–	–	140.416,00	43,59%
Suprafață parcări	–	–	20.664,00	6,41%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	–	–	2.869,00	0,89%
Suprafață circulații carosabile	–	–	63.668,00	19,77%
P.O.T. Propus				29,34%
C.U.T. Propus				0,29
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	1.573,00	0,40%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	6.926,00	1,75%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%

Notă:

**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*

*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 322.122,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*

****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*



PROFIL EXISTENT A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL PROPUS B-B' (zona acces)
DN23, SC. 1:200

PROFIL PROPUS C-C' prin relocare DE existent - S = 1056mp
DE, SC. 1:200

PROFIL PROPUS D-D' (zona acces)
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
nr. 19 / 20.11.23

Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

RUR Laura-Adriana MICU master urbanist D3 D E

proiectant general | specialitatea arhitectură: GOLDBACH Design & Build s.r.l.
GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Posibilități de mobilare urbanistică - Etapa 1	data: 10.2023
	scara: 1:2000

funcție	nume	semnătura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect	nr. proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U5	a

Direcţia Arhitect Şef
Compartiment Planificare Dezvoltare şi Strategie Urbană
Nr. 66008, 105059 / 2023 /24.02.2024

Vizat,

Viceprimar
Jantea Cricău Alexandru

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 30 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 – Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 din Municipiul Brăila, iniţiat de Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica.

Motivaţia: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererea nr. 66008, 105059 / 2023.

Oportunitatea: Prezenta documentaţie de urbanism a fost întocmită de iniţiatori ca urmare a condiţiilor impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1506 / 03.11.2022 eliberat în vederea realizării obiectivului „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare".

Zona de studiu ce a fost analizată în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de vest a Municipiului Brăila şi a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr.02 din 2023. Conform planului topografic avizat de O.C.P.I. Brăila întocmit pentru elaborarea documentaţiei de urbanism, suprafaţa de teren ce a făcut obiectul studiului este de 395586,00 mp.

Prevederi ale documentaţiilor de urbanism aprobate anterior:

Conform P.U.G. al Municipiului Brăila în vigoare, zona de studiu este situată în extravilanul municipiului categoria de folosinţă a terenului fiind arabil.

În anul 2020 a fost aprobat P.U.Z. cu obiectivul „Dezvoltarea Teritoriului Intercomunitar Brăila – Chiscani – Cazasu – Vădeni şi Creşterea Capacităţii de Transport a Drumului Colector de Centură al Municipiului Brăila în Vederea Fluidizării Traficului către Podul peste Dunăre", documentaţie ce prevede reglementări urbanistice superioare privind funcţionalitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor, precum şi posibilităţile maxime de ocupare şi utilizare a terenului. Astfel funcţiunea ce reglementează amplasamentul este reprezentată de subzona (**A1**) – *Plantaţii agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole şi ferme de permacultură*, având indicatorii urbanistici următori:

- P.O.T. max: 30% (inclusiv circulaţii, platforme, construcţii)
- C.U.T. max: 0,5.

Utilizări admise ale zonei:

- producţie agricolă (cerealieră, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber şi acoperite (sere, solarii); producţie agricolă experimentală şi de cercetare; servicii profesionale conexe producţiei agricole; depozitare a recoltelor; desfacere şi comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni; cazare turistică în unităţi relaţionate cu fermele agricole / eco / agroturism / împăduriri; pepiniere; permacultura; spaţii plantate de protecţie şi de odihnă; circulaţii carosabile şi pietonale; parcare auto si utilaje.

Fondul construit în zonă este aproape inexistent cu excepţia fiind reprezentată de câteva clădiri cu destinaţia de prestări servicii, birouri şi depozitare, cu regim de înălţime parter, amplasate adiacent Şoselei de Centură DN2B.

Zona se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce priveşte caracterul funcţional, permiţând coexistenţa funcţiunilor industriale, manufacturiere şi de depozitare, cu cele de interes general şi public.

Limite şi Vecinătăţi ale zonei de studiu a P.U.Z.:

-la nord : DN 23;
-la sud : canal - ANIF şi terenuri necadastrate;
-la est : DN 2B;
-la vest : Nr. cad 93797 şi 92047.

Obiectivele principale ale documentaţiei de urbanism:

-Introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a suprafeţei de 395.586,00 mp,

-Schimbarea funcţiunii iniţiale din **(A1)** – *Plantaţii agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole şi ferme de permacultură* în **(I1)** - *Funcţiuni industriale cu producţie*, **(M2a)** - *Funcţiuni mixte - servicii, depozitare* şi **(ZC)** – *Zonă circulaţii,* pentru suprafaţa de teren conform Planşei de Reglementări Urbanistice U2.1;

-Stabilirea reglementărilor cu privire la regimul de construire, înălţimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, gradul de construibilitate al terenului, stabilirea indicatorilor urbanistici, echiparea edilitară, precum şi a căilor de comunicaţie, pentru fiecare zonă funcţională.

Zonificarea funcţională propusă:

- Funcţiuni industriale cu producţie - „ I1 ";
- Funcţiuni mixte - „ M2a ";
- Plantaţii agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole şi ferme de permacultură - „ A1";
- Zonă circulaţii - „ Zc ".

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

Imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafaţă de 323.695,00 mp este amplasat la Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529,95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila şi aparţine iniţiatorilor Planului Urbanistic Zonal.

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

-la nord : DN 23;
-la sud : canal - ANIF şi terenuri necadastrate;
-la est : DN 2B;
-la vest : Nr. cad 93797, 92047 şi 16310.

Obiectivele propuse:

- Pentru zona funcţională ***I1*** - *Funcţiuni industriale cu producţie se propune*: construirea unui centru logistic - hale depozitare, anexe administrative şi sociale, anexe tehnice şi rezervoare incendiu,

construire cabină poartă cu foaier pentru şoferi, amplasare punct de alimentare gaz natural comprimat (C.N.G.), realizare platformă rezervoare G.P.L., construire grupuri sanitare şi adăposturi fumători, amplasare parcare pentru biciclete, realizare bazine de retenţie, amplasare semnalistică, amenajare alei carosabile şi pietonale şi căi de acces incintă, realizare puţ forat, racorduri la drumurile publice, realizare imprejmuire, repozitionare drum de exploatare şi introducere teren in intravilan;

- Pentru zona functională ***M2a*** - *Functiuni mixte - servicii, depozitare* se propune construirea unor clădiri multifuncţionale / depozite;

- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea reţelei de drumuri, statutul juridic şi circulaţia terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale şi antropice;

- Realizarea de căi de acces carosabile şi pietonale, alei de incintă, parcări, zone verzi.

Accesul carosabil şi pietonal (intrare şi ieşire)se va face prin intermediul a două străzi ce vor racorda amplasamentul la fluxul stradal existent, în partea de est cu drumul naţional - DN2B şi în partea de nord cu drumul naţional DN23.

Amplasarea străzilor în teritoriul studiat cât şi profilul acestora se regăsesc în planşa de Reglementări Urbanistice – U2.1 cât şi în planşele cu Posibilităţi de mobilare urbanistică - U5.0 şi U5.1.

Pentru fiecare zonă funcţională vor fi stabilite locuri de parcare conform Normativelor în vigoare şi a Regulamentului General de Urbanism, Anexa 5.

Se estimează un număr de locuri de parcare de aproximativ 956 autovehicule pe terenul ce a generat P.U.Z.

Spaţiile verzi cu rol decorativ şi de ameliorare a aerului, generate prin noile funcţiuni, se regăsesc în incinta loturilor noi formate cât şi ca plantaţii de aliniament. Se propune pentru zona funcţională I1 - Funcţiuni industriale cu producţie, ocuparea cu spaţii verzi a unui minim de 30% şi pentru zona M2a - funcţiunile mixte – servicii, depozitare, a unui procent între 10% şi 25% în funcţie de destinaţia investiţiei.

Indicatori urbanistici :

P.O.T. maxim propus	- I1	= 65,00%	C.U.T. maxim propus	- I1	= 1,50
	- M2a	= 35,00%		- M2a	= 3,00
	- A1	= 30,00%		- A1	= 0,50

Toate drumurile propuse pentru deservirea lotizării, vor fi modernizate de către investitorul / iniţiatorul P.U.Z., pe cheltuiala proprie, prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă şi trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spaţiilor verzi de aliniament, iluminat public şi mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare şi a Anexei 4 din H.G. nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / iniţiatorului P.U.Z. şi va consta în extinderea reţelelor necesare dotării viitoarelor construcţii (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicaţii) în vederea racordării amplasamentului, conform art.27 şi art.28 din H.G. nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Toate reţelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislaţiei in vigoare.

Cererile cu nr. 66008, 105059/2023 sunt însoţite de următoarele acte:

- Certificat de Urbanism nr. 1506/03.11.2022;
- documentaţie anexă C.U.;
- contract de vânzare – cumpărare şi act partaj succesoral;
- extrase de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de cadastru şi Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. 56682/30.10.2023 C.U.P. Dunărea Brăila;
- aviz nr. 3020221108872/15.11.2023 D.E.E. România Sucursala Brăila;

- aviz nr. 319.184.556/27.10.2023 Distrigaz SUD rețele;
- aviz nr. 15843/342/22.02.2024 S.N. de Transport Gaze Naturale „Transgaz" S.A.;
- aviz nr. 581/21.11.2022 Orange România Communications S.A.;
- aviz nr. 7909/07.11.2022 S.U.P.A.G.L.;
- adresă nr. 14018/06.12.2023 C.N. Transport și Energiei Electrice „Transelectrica" Constanța;
- aviz nr. 11567/07.11.2022 S.C. Braicar S.A.;
- adr. nr. 1.005.752 din 07.06.2023 Inspectoratul pentru Situații de Urgență;
- notificarea nr.167/22.05.2023 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- aviz nr.1090489/02.03.2023 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- aviz nr. 56/10.11.2023 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz nr. 2684/ 09.03.2023 Statul Major al Apărării Naționale București;
- declarație Cîrstei Ion;
- decizia etapei de încadrare nr. 11487/08.09.2023 actualizată la data de 12.02.2024 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- aviz nr. 559/12.12.2023 Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
- aviz nr. 65/18.10.2023 Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale ANIF Brăila;
- aviz de oportunitate nr.02/2023;
- aviz nr. 13/883/10.11.2023 C.N.A.I.R. S.A.- D.R.D.P. Buzău;
- adresă nr. 3626/01.02.2024 înlocuire funcțiune M3 cu M2a C.N.A.I.R. S.A.- D.R.D.P. Buzău;
- aviz nr. 09/2024 Arhitect Șef Primăria Municipiului Brăila;
- aviz nr. 19/2023 Arhitect Șef Consiliul Județean Brăila;
- aviz nr. 24/2023 C.T.U.A.T. Consiliul Județean Brăila;
- adresă nr. 2796/07.02.2024 înlocuire funcțiune M3 cu M2a Consiliul Județean Brăila;
- studiu geotehnic;
- documentație de urbanism - P.U.Z.

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

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

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

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001 și prelungit prin H.C.L.M. nr. 16/31.01.2011, H.C.L.M. nr. 361/27.12.2012, H.C.L.M. nr. 430/ 21.12.2015, H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018, H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023 și reglementărilor cuprinse în Ghidul pentru Metodologia de Elaborare a Continutului Cadru al P.U.Z. (G.M.010 – 2000), **se propune spre aprobare prezentul P.U.Z. pentru obiectivul „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 – Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 din Municipiul Brăila, inițiat de Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruța, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica.**

Temei legal:

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

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

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

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

ARHITECT ŞEF,
ARH. CORINA ELENA ANGHELESCU

ÎNTOCMIT,
INSP. EUGEN KERESTELY

DIRECŢIA ARHITECT ŞEF
COMPARTIMENT PLANIFICARE DEZVOLTARE
ŞI STRATEGIE URBANĂ
Nr. 66008, 105059/ 16.08.2023

RAPORT DE INFORMARE ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 30 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 – Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 din Municipiul Brăila, iniţiat de Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica.

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

I. Implicarea publicului în etapa intenţiei de elaborare:

Populaţia a fost informată privind intenţia de elaborare a planului urbanistic zonal cu obiectivul „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535 din Municipiul Brăila, iniţiat de Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, 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 infobraila în datele de 12.05.2023 şi 15.05.2023. 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 a fost înregistrată prin e-mail nr.96414 / 08.06.2023 declaraţia transmisă de către Caloianu Silviu prin care acesta este de acord cu privire la propunerea P.U.Z.

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 parcelelor posibil afectate.

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

În perioada stabilită prin anunţ a fost înregistrată prin e-mail nr.114106 / 17.07.2023 solicitarea doamnei Rădulescu Aurelia la notificarea primită, pentru care a fost întocmit răspuns ce a fost comunicat petentei.

III. Şedinţa publică.

A fost organizată o dezbatere publică în data de 09.08.2023 ora 12.00, 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 infobraila în data de 03.08.2023, 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 5 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. 72641/12.04.2023;

-proces verbal de afişare a anunţului cu nr. 72641/12.04.2023 la avizierul Primăriei;

-anunţurile publice din ziarul infobraila;

-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. 109067 /05.07.2023;

-proces verbal de afişare a anunţului cu nr. 109067 /05.07.2023 la avizierul Primăriei;

-anunţul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;

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

-notificările trimise către proprietarii parcelelor vecine sau interesate;

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

Etapa III

-anunţul public cu nr.121723 /02.08.2023;

-proces verbal de afişare a anunţului cu nr. 121723 /02.08.2023 la avizierul Primăriei;

-anunţul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;

-anunţul publicat în ziarul infobraila;

-ordinea de zi a şedinţei publice;

-tabel persoane participante la şedinţa publică;

-proces verbal al şedinţei publice din data de 09.08.2023.

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 **„ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 30 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 – Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 din Municipiul Brăila, iniţiat de Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica.**

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

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,, ,, Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila, iniţiat de Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica.

1. **Părţile Interesate**
   - Primăria Municipiului Brăila, P-ţa Independenţei nr.1, Municipiul Brăila;
   - Balcan Viorel, Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila.
   - Caloianu Silviu, Str. Siriu nr.9, Municipiul Brăila.
   - Crăciun Petruş şi Crăciun Ionela, Str. Roşiorilor nr.364, Municipiul Brăila.
   - Deca Geta, Str. Ştefan cel Mare nr.90, Municipiul Brăila.
   - Dinu Maria, Calea Călăraşilor nr.62, Bl.D, Ap.3, Municipiul Brăila.
   - Fusea Ştefan, Str. Nicolae Bălcescu nr.24, Municipiul Brăila.
   - Moldoveanu Florian, Str. Patrioţilor nr.9 Bl. PM7, Sc.B, Ap.69, Sector 3, Municipiul Bucureşti.
   - Nazare Mariana, Str. Gheorghe Şontu nr.3, Municipiul Focşani, Judeţul Vrancea.
   - Rădulescu Dumitru - Adrian şi Rădulescu Aurelia, Str. Rahovei nr. 438, Municipiul Brăila.
   - Roşioru George, Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila.
   - Roşioru Gheorghe, Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila.
   - Roşioru Neculai, Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila.
   - Roşioru Vasile, Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila.
   - Sârbu George – Daniel şi Sârbu Mirela - Daniela, Bdul. Dorobanţilor nr.33, Bl.B1, Ap.80, Municipiul Brăila.
   - Susanu Gheorghe Valentin şi Susanu Tincuţa, Sat Lieşti, Comuna Lieşti, Judeţul Galaţi.
   - Tâmplaru Ionica şi Tâmplaru Iulian, Str. Castanului nr. 63, 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.	12.04.2023 – 26.04.2023
Etapa II etapa elaborării propunerilor	P.U.Z.	05.07.2023 – 25.07.2023
Etapa III şedinţă publică	P.U.Z.	09.08.2023

5. **Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea şi consultarea publicului:**
„ S.C. Goldbach Design & Build S.R.L." - Urb. Laura Adriana Micu Tel: 0751425072

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INIŢIATORI,
Rizescu Gabriela Elena
Chiriac Oana Condruța
Cristei Irina Maria
Marta Ioan
Marta Nelica
reprez. de Gagniuc Ananie Irinel

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Nr. 72641/12.04.2023

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat intenţia de elaborare de către Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Pentru informaţii suplimentare vă puteţi adresa între orele 10.30-16.00 la camera 20 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel.0239/607463, 0239694947 int.121, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 12 aprilie 2023 – 26 aprilie 2023.

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 12.04.2023

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcţiei Arhitect Şef, am afişat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunţul public prin care Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica aduc la cunoştinţă persoanelor interesate, intenţia de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

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

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

primariabraila.ro/arhive/17975

- Supraf... NORMA 25/08/202... REGLEMENTARI 20/... Anunțuri de urbanis... Geoportalul INIS al... Aspectul exterior al... Informații persoane... Plan Urbanistic Zon... Importanța realizări... Studiu de fezabilitate...

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

ANUNȚ PUBLIC – PUZ – Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 – Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 – Parcela 14, Tarla 30 – Parcela15, Tarla 30 – Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa între orele 10.30-16.00 la camera 20 din Primăria Municipiului Brăila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la tel.0239/607463, 0239694947 int.121, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 12 aprilie 2023 – 26 aprilie 2023.

Anunt public

By Infobraila

Primaria Municipiului Braila, cu sediul in Piata Independentei nr. 1, anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruta, Cristel Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCES SI DRUMURI DE EXPLOATARE", la adresa TARLA 32 – PARCELA 12, TARLA 30 – PARCELA 11, TARLA 30 – PARCELA 9, TARLA 30 – PARCELA 14, TARLA 30 – PARCELA 15, TARLA 30 – PARCELA 10, nr. cad 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din municipiul Braila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa intre orele 10.30 – 16.00 la camera 20 din Primaria Municipiului Braila persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely sau la tel. 0239/607463, 0239/694947 int. 121 sau la email eugen.kerestely@pmbr.ro, in perioada 12 aprilie 2023 – 26 aprilie 2023.

TAGS Anunt public



VIDEO Se intampla acum pe Calea

PUBLICAȚII

Anunt public

By Infobraila 12 aprilie 2023

Primaria Municipiului Braila, cu sediul in Piata Independentei nr. 1, anunta publicul interesat intentia de elaborare de catre Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruta, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCES SI DRUMURI DE EXPLOATARE", la adresa TARLA 32 – PARCELA 12, TARLA 30 – PARCELA 11, TARLA 30 – PARCELA 9, TARLA 30 – PARCELA 14, TARLA 30 – PARCELA 15, TARLA 30 – PARCELA 10, nr. cad 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din municipiul Braila.

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa intre orele 10.30 – 16,00 la camera 20 din Primaria Municipiului Braila persoana de contact Inspector superior Eugen Kerestely sau la tel. 0239/607463, 0239/694947 int. 121 sau la email eugen.kerestely@pmbr.ro, in perioada 12 aprilie 2023 – 26 aprilie 2023.

TAGS: Anunt public

SOCIETATEA COMERCIALĂ IORVEMAR TRADE



Anunt public

CamScanner








INITIATIE DE ELABORARE A PLAN URBANISTIC ZONAL





Primăria Municipiului Brăila

Data anunțului: 12.04.2023

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

INTENŢIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL



Argumentare: Se doreşte reglementarea urbanistică a zonei în conformitate cu tendinţa actuală de dezvoltare a oraşului în vederea optimizării circulaţiei şi dezvoltării unor noi obiective economice.

Iniţiator: Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ŞI PROPUNERI

privind intenţia de elaborare a planului urbanistic zonal:

„Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare"

La adresa: **Tarla 32 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, Municipiul Brăila.**

În perioada: 12.04.2023 - 26.04.2023

Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului:
Inspector Kerestely Eugen
Primăria Mun. Brăila, cam. 20
P-ţa Independenţei nr.1, telefon 0239/694947 int.121, 0239/607463
e-mail: eugen.kerestely@pmbr.ro

Observaţiile sunt necesare în vederea stabilirii cerinţelor de elaborare.
Răspunsul la observaţiile transmise vă fi afişat la avizierul Primăriei Mun. Brăila în termen de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului.
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
- Etapa I - etenţia de elaborare P.U.Z.
- Etapa II - consultarea asupra propunerilor P.U.Z.
- Etapa III - şedinţă publică







S.C TERRA PROPERTY SRL
IASI, Str. Atanasie Panu nr.21,
Bl. 2Noiembrie, Tronson 2, Parter, Cam.2
0757019000

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
ARHITECT SEF
NR. 76412
ZIUA 25 LUNA 04 ANUL 2023

pentru

Rizescu Gabriela Elena,
Chiriac Oana Codruta,
Cirstei Irina Maria,
Marta Ioan,
Marta Nelica

Catre Primaria Municipiului Braila,

Avand in vedere etapele procedurii de aprobrare PUZ, va inaintam anunturile publicate in ziar in datele 12 si 15 aprilie 2023 si foto aferente montarii afiselor in data de 12 aprilie 2023.

Va multumim anticipat,

S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.

25.04.2023

TERRA PROPERTY S.R.L. IASI-ROMÂNIA J22/1510/2017

26.04.2023

3285/26042023

Nr. 109067/05.07.2023

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunţă publicul interesat că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00 până la data de 25.07.2023 la Primăria Municipiului Brăila, persoana de contact inspector Eugen Kerestely tel. 0239/607463, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secțiunea Consultare publică / Consultare documentatii de urbanism.

Eventualele sugestii şi propuneri se pot transmite în scris Primăriei Municipiului Brăila pe adresa P-ța Independenței nr.1/ Calea Călăraşilor nr.17, sau se pot trimite la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Răspunsul 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 05.07.2023

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcţiei Arhitect Şef, am afişat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunţul public prin care Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica aduc la cunoştinţă persoanelor interesate că au depus spre consultare publică un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

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

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ANUNȚ PUBLIC -PUZ „Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare"

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 – Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 – Parcela 14, Tarla 30 – Parcela15, Tarla 30 – Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Persoanele interesate pot să consulte documentele în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00 până la data de 25.07.2023 la Primăria Municipiului Brăila, persoana de contact inspector Eugen Kerestely tel. 0239/607463, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secțiunea Consultare publică / Consultare documentații de urbanism.

Eventualele sugestii și propuneri se pot transmite în scris Primăriei Municipiului Brăila pe adresa P-ța Independenței nr.1/ Calea Călărașilor nr.17, sau se pot trimite la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

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

S.C TERRA PROPERTY SRL
IASI, Str. Atanasie Panu nr.21,
Bl. 2Noiembrie, Tronson 2, Parter, Cam.2
0757019000

pentru

Rizescu Gabriela Elena,
Chiriac Oana Codruta,
Cirstei Irina Maria,
Marta Ioan,
Marta Nelica

Arh.Sef
09.06.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
ARHITECT SEF
NR. 96787
ZIUA 09 LUNA 06 ANUL 2023

Catre Primaria Municipiului Braila,

Avand in vedere etapele procedurii de aprobare PUZ, va inaintam tabelul nominal al vecinilor adiacenti parcelelor ce au generat planul urbanistic.

Va multumim anticipat,

S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.

prin Ananie Irinel GAGNIUC

09.06.2023

CUI 31649 / 22/1510/2017 TERRA PROPERTY S.R.L. IAŞI-ROMANIA

Dl. Kerestely 12.06.2023

4613/12052023

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

MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECTULUI ȘEF
PLANIFICARE DEZVOLTARE ȘI STRATEGIE URBANĂ

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

Nr.crt	Nume Prenume	Adresa proprietar	Adresa Parcelei	Suprafata(mp)	Telefon
1	CALOIANU SILVIU	Strada Siriu nr. 9	3	15000	
2	SUSANU GH. VALENTIN SI TINCUTA	Jud. Galati, Satul Liesti (Comuna Liesti)	3	15000	
3	DECA GETA(1/2) DINU MARIA(1/2)	Str. Stefan cel Mare, nr.90 Cal. Calarasilor, nr.62, bl.D, sc.1, et.I, ap.3	4	5000	
4	FUSEA STEFAN	Strada Nicolae Balcescu nr. 24	5	5000	
5	RADULESCU DUMITRU-ADRIAN SI AURELIA	Strada Rahovei nr. 438	6	1250	
6	MOLDOVEANU FLORIAN	Mun. Bucuresti, Sectorul 3, Str. Patriotilor, nr.9, bl.PM7, sc.B, et.8, ap.69	6	2500	
7	SARBU GEORGE-DANIEL SI MIRELA-DANIELA	B-dul Dorobantilor nr. 33, Bl.BI, apt. 80	7	5000	
8	BALCAN VIOREL(1/5), ROSIORU VASILE(1/5), ROSIORU GHEORGHE(1/5), ROSIORU NECULAI(1/5), ROSIORU GEORGE(1/5)	B-dul Dorobantilor nr. 391	8	5000	
9	NAZARE MARIANA	Jud. Vrancea, Municipiul Focsani, Str. Mr. Gheorghe Sontu, nr.3	3	1250	
10	CRACIUN PETRUS si CRACIUN IONELA	Str. Rosiorilor nr. 364, Braila	2/1/1	2496	
11	TAMPLARU IONICA si TAMPLARU IULIAN	Str. Castanului nr.63, Braila	2/1/2	2504	

INIȚIATOR PLAN URBANISTIC,
Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruta, Cirstei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica
prin **SC TERRA PROPERTY S.R.L.**
imputernicit
Ananie Irinel GAGNIUC

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.108837/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Tâmplaru Ionica şi Tâmplaru Iulian
Str. Castanului nr. 63, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

ROMÂNIA * PRIMAR * JUDEŢUL BRĂILA

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.108837/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Dinu Maria
Calea Călăraşilor nr.62, Bl.D, Ap.3, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.10883/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Rădulescu Dumitru - Adrian
Rădulescu Aurelia
Str. Rahovei nr. 438, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.108937/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Fusea Ştefan
Str. Nicolae Bălcescu nr.24, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.108837/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Moldoveanu Florian
Str. Patrioţilor nr.9 Bl. PM7, Sc.B, Ap.69
Sector 3, Municipiul Bucureşti

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.108837/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Sârbu George – Daniel
Sârbu Mirela - Daniela
Bdul. Dorobanţilor nr.33, Bl.B1, Ap.80, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 108837 / 05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Crăciun Petruş şi Crăciun Ioncla
Str. Roşiorilor nr.364, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr108837 /05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Deca Geta
Str. Ştefan cel Mare nr.90, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.108837 /05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Susanu Gheorghe Valentin
Susanu Tincuţa
Sat Lieşti, Comuna Lieşti, Judeţul Galaţi

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.108837/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Susanu Gheorghe Valentin
Susanu Tincuţa
Sat Lieşti, Comuna Lieşti, Judeţul Galaţi

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.12837/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Balcan Viorel
Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.12837/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Balcan Viorel
Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.100837 /05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Caloianu Silviu
Str. Siriu nr.9, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Subiect **declaratie aferenta CU 1506 si AO 02/2023**
Expeditor <silviu@badenmob.ro>
Destinatar <pmb@pmbr.ro>
Data 2023-06-08 13:31

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
08 IUN 2023
E-Mail 96414

roundcube

- Declaratie Caloianu Silviu elaborare PUZ.pdf(~253 KO)

AS 09.06.2023

In atentia institutiei Arhitectului Sef al mun. Braila.
Referitor la: Prevederile Certificatului de urbanism nr. 1506/03.11.2022 emis de Primaria Municipiului Braila si ale Avizului de oportunitate nr. 02 din 2023 emis de Primaria Municipiului Braila

Va rog sa imi dati un nr de inregistrare pe email
Multumesc

Cu stima / Mit freundlichen Grüßen / Best regards / Distinti saluti,

Caloianu Silviu
SC Badenmob SRL
Adress: Str. Vizirului km. 10, Platforma Combinat, Loc. Braila, Jud. Braila, Romania,
Postal code: 817025
Mobile/Whatsup: 0040726104799
Wechat id: wxid_lok0btasy39h22
Tel.: 0040239665873
Fax: 0040339401503
E-mail: silviu@badenmob.ro
Web: www.badenmob.ro

M. Kerestely 12.06.2023

4604/09062023

DECLARATIE

Referitor la:

-prevederile **Certificatului de urbanism nr. 1506/03.11.2022 emis de Primaria Municipiului Braila** si ale **Avizului de oportunitate nr. 02 din 2023 emis de Primaria Municipiului**

Subsemnatul, **CALOIANU SILVIU**, de cetatenie romana, cu domiciliul in Mun. Braila, str. Siriu, nr. 9, jud. Braila, identificat cu carte de identitate seria XR nr. 766612 eliberata de SPCLEP Braila la data de 21.12.22, avand CNP 1780102090023,

Avand in vedere urmatoarele:

- Detin dreptul de proprietate asupra terenului situat in extravilanul Municipiului Braila, tarla 30, parcela 3/2, Judetul Braila, in suprafata de 15.000 m.p., categoria de folosinta arabil extravilan, identificat cu nr. cadastral 17915, intabulat in cartea funciara nr. 76770 Braila, (nr. CF vechi 42211), denumit in continuare ***„Imobilul 1"*** si dreptul de proprietate asupra terenului situat in intravilanul Municipiului Braila, tarla 30, parcela 2/2/2/2, Judetul Braila, in suprafata de 8.500 m.p., categoria de folosinta curti constructii, identificat cu nr. cadastral 86668, intabulat in cartea funciara nr. 86668 Braila, pe care sunt edificate: (i) Hala multifunctionala, cu o suprafata construita la sol de 847 m.p., identificata cu nr. cadastral 86668-C1, (ii) Hala multifunctionala, cu o suprafata construita la sol de 847 m.p., identificata cu nr. cadastral 86668-C2, (iii) Depozit Ulei si ambalaje Hala 1A, cu o suprafata construita la sol de 87 m.p., identificata cu nr. cadastral 86668-C3 si (iv) Depozit Ulei si ambalaje Hala 12A, cu o suprafata construita la sol de 847 m.p., identificata cu nr. cadastral 86668-C4, terenul si constructiile fiind denumite in continuare ***„Imobilul 2"***
- Prevederile Certificatului de urbanism nr. 1506/03.11.2022 emis de Primaria Municipiului Braila si ale Avizului de oportunitate nr. 02 din 2023 emis de Primaria Municipiului Braila si comunicat solicitantului la 06.02.2023;

Declar prin prezenta urmatoarele:

1. Imi manifest ACORDUL pentru elaborarea, avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Introducere Terenuri in Intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe si Cladiri Multifunctionale, Repozitionare Drum de Exploatare, Modificare Trama Stradala, Accese si Drumuri de Exploatare".

2. Imi manifest ACORDUL pentru includerea „Imobilului 1" in zona ce va fi reglementata de Planul Urbanistic Zonal pentru „Introducere Terenuri in Intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe si Cladiri Multifunctionale, Repozitionare Drum de Exploatare, Modificare Trama Stradala, Accese si Drumuri de Exploatare" avand functiunea **M2a**. In acest sens, subsemnatul declar ca sunt de acord cu continutul planului urbanistic zonal mentionat anterior, inteleg si imi asum pe deplin efectele produse de acesta.
   De asemenea, subsemnatul imi asum, prin prezenta declaratie, sa achit in mod direct taxa aferenta scoaterii Imobilului 1 din circuitul agricol (tariful datorat la Fondul de ameliorare a fondului funciar) precum si toate costurile aferente actualizarii informatiilor cadastrale ale Imobilului 1.

Subsemnatul imputernicesc TERRA PROPERTY S.R.L., persoana juridica romana, cu sediul in Mun. Iasi, str. Anastasie Panu nr. 21, Tronson 2, parter, spatiu comercial nr. 6, camera 2, Bloc 7 Noiembrie, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi sub nr. J22/1S10/2017, avand cod unic de inregistrare 37649725 in vederea efectuarii, in numele si pe seama subsemnatului, a tuturor demersurilor necesare pentru (i) elaborarea, avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru pentru „Introducere Terenuri in Intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe si Cladiri Multifunctionale, Repozitionare Drum de Exploatare, Modificare Trama Stradala, Accese si Drumuri de Exploatare" si pentru (ii) actualizarea informatiilor cadastrale ale Imobilului 1, inclusiv dar nu limitativ semnarea oricaror contracte, declaratii, cereri, achitarea oricaror taxe si reprezentarea subsemnatului in fata oricaror persoane fizice si juridice, de drept public si privat.

Prezenta declaratie este valabila atat pentru faza intocmirii Planului Urbanistic General/Planului Urbanistic Zonal.

Dau prezenta declaratie pentru a servi si a fi inregistrata la Primaria Municipiul Braila, institutia Primarului Municipiului Braila, Consiliul Local al Municipiului Braila, precum si oriunde imprejurarile o vor cere.

Declar ca anterior semnarii prezentei declaratii, am citit personal cuprinsul acesteia, care corespunde vointei mele si starui la autentificarea acestesteia.

DECLARANT,
CALOIANU SILVIU

Silviu Caloianu

Digitally signed by Silviu Caloianu
Date: 2023.06.08 13:26:12 +03'00'

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 108837/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Nazare Mariana
Str. Gheorghe Şontu nr.3, Municipiul Focşani, Judeţul Vrancea

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 108837/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Nazare Mariana
Str. Gheorghe Şontu nr.3, Municipiul Focşani, Judeţul Vrancea

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 108837/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Roşioru Vasile
Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr. 10837/05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Roşioru Vasile
Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.18837 /05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Roşioru Gheorghe
Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

ROMÂNIA PRIMĂRIA MUNICIPIUL BRĂILA

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.18887 /05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Roşioru Gheorghe
Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.108837 /05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Roşioru George
Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.108837 /05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Roşioru George
Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.608837 / 05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Roşioru Neculai
Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

Nr.108837 /05.07.2023

NOTIFICARE

Către,
Roşioru Neculai
Bdul Dorobanţilor nr.391, Municipiul Brăila

Prin prezenta vă aducem la cunoştinţă că Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, în calitate de iniţiatori, au depus la sediul Primăriei Municipiului Brăila o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

Până la data de 25.07.2023 documentaţia poate fi consultată la Primăria Municipiului Brăila persoană de contact inspector Kerestely Eugen, telefon 0239607463, în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 şi vineri între orele 10.00-12.00, sau accesând adresa https://gis.primariabraila.ro la secţiunea Consultare publică/Consultare documentaţii de urbanism. Eventualele observaţii sau propuneri pot fi transmise în scris la Primăria Municipiului Brăila P-ţa Independenţei nr.1 / Calea Călăraşilor nr.17, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro.

Dacă până la data precizată mai sus nu ne transmiteţi observaţii sau propuneri, sau dezacordul cu privire la introducerea în intravilanul Municipiului Brăila a terenului dumneavoastră, considerăm că sunteţi de acord cu obiectivele propuse prin documentaţia de urbanism.

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

E-mail nr. 114106 / 31 .07.2023

Către,
Rădulescu Aurelia
Str. Rahovei nr. 438, Municipiul Brăila

Ca urmarea adresei dumneavoastră transmisă prin e-mail Primăriei Municipiului Brăila şi înregistrată la nr.114106 / 17.09.2023, vă aducem la cunoştinţă următoarele:

Inițiativa elaborării Planului Urbanistic Zonal aparţine persoanelor precizate în notificarea pe care aţi primit-o, notificare care este transmisă tuturor proprietarilor ce deţin terenuri în teritoriul (zona de studiu) care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal şi pentru care prin elaborarea acestei documentaţii de urbanism apar noi reglementări urbanistice.

Întrucât sunteţi unul din proprietarii care deţin terenuri în zona de studiu ce face obiectul analizei P.U.Z., pentru care prin documentaţia de urbanism elaborată se propune introducerea terenului pe care-l deţineţi din extravilanul în intravilanul Municipiului Brăila, aţi fost notificată conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului, precum şi a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
ARHITECT ŞEF
Primăria Municipiului Brăila Tel: 0239 694 947, Fax: 0239 692 394
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro, pmb@pmbr.ro, www.primariabraila.ro

E-mail nr. 114106 / 31.07.2023

Către,
Rădulescu Aurelia
Str. Rahovei nr. 438, Municipiul Brăila

Ca urmarea adresei dumneavoastră transmisă prin e-mail Primăriei Municipiului Brăila şi înregistrată la nr.114106 / 17.09.2023, vă aducem la cunoştinţă următoarele:

Inițiativa elaborării Planului Urbanistic Zonal aparţine persoanelor precizate în notificarea pe care ați primit-o, notificare care este transmisă tuturor proprietarilor ce dețin terenuri în teritoriul (zona de studiu) care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal şi pentru care prin elaborarea acestei documentații de urbanism apar noi reglementări urbanistice.

Întrucât sunteți unul din proprietarii care dețin terenuri în zona de studiu ce face obiectul analizei P.U.Z., pentru care prin documentația de urbanism elaborată se propune introducerea terenului pe care-l deţineți din extravilanul în intravilanul Municipiului Brăila, ați fost notificată conform Ordinului nr.2701 / 2010, al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Turismului, precum şi a prevederilor Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. nr.156 / 2011.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Adresa 108837/05.07.2023

Expeditor Aurelia Radulescu <aureliaradulescu00@gmail.com>
Destinatar <eugen.kerestely@pmbr.ro>
Data 2023-07-15 23:13

ARH SEF
17.07.2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
17 IUL 2023
E-Mail 115106

Buna seara,
Sunt Radulescu Aurelia, sotia lui Radulescu Dumitru Adrian.
Am primit aceasta adresa de la d-voastra, referitoare la trecerea in intravilan a unor parcele, la initiativa unui grup de cetateni nominati in adresa.
Eu nu regasesc in text terenul meu.

Ptr lamuriri, va rog sa imi scrieti pe aceasta adresa de mail.

Multumesc

M. Kerestely 20.07.2023

5729/17.07.2023

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




Primăria Municipiului Baia
CONSULTARE
ASUPRA
PROPUNERILOR
PRELIMINARE
PLAN
URBANISTIC
ZONAL




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


Primăria Municipiului Brașov
Data anunțului 05.07.2023
CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC ZONAL
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA:



Nr.121713/02.08.2023

ANUNŢ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ţa Independenţei nr.1, anunţă publicul interesat că în data de 09.08.2023 ora 12.00 la camera 16 parter, se va organiza o şedinţă publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica cu obiectivul ,, Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

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

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA

PRIMAR

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 02.08.2023

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcţiei Arhitectului Şef, am afişat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunţul cu privire la şedinţa publică ce va avea loc în data de 09.08.2023 ora 12.00 la camera 16 a Primăriei Municipiului Brăila, având ca ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal al iniţiatorilor Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruţa, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica cu obiectivul „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe şi Clădiri Multifuncţionale, Repoziţionare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese şi Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

Caută

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

ANUNȚ PUBLIC PUZ -Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 – Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 – Parcela 14, Tarla 30 – Parcela15, Tarla 30 – Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila

- Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat că în data de 09.08.2023 ora 12.00 la camera 16 parter, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea planului urbanistic zonal inițiat de Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica cu obiectivul „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 - Parcela 12, Tarla 30 – Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 – Parcela 14, Tarla 30 – Parcela15, Tarla 30 – Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila.

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

Publicitate

Anunt public

By **Infobraila** 3 august 2023 6 0

Share

Primăria Municipiului Brăila, cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat ca in data de 09.08.2023 ora 12.00 la camera 16 parter, se va organiza o sedinta publica ce va avea pe ordinea de zi prezentarea Planului Urbanistic Zonal initiat de Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruta, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica cu obiectivul "INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE", la adresa TARLA 32 - PARCELA 12, TARLA 30 - PARCELA 11, TARLA 30 - PARCELA 9, TARLA 30 - PARCELA 14, TARLA 30 - PARCELA 15, TARLA 30 - PARCELA 10, nr. cad 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din municipiul Braila.

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

SOCIETATEA COMERCIALA IORVEMAR TRADE S.R.L. CUI 31199654 J9/86/2011 BRĂILA

Share

- Advertisement -



- Advertisement -



MOST POPULAR



Anunt public

3 august 2023

FOTO Traficul din Braila, paralizat de pomii cazuti dupa furtuna. Iesirea spre soseaua dig Braila Galati este ingreunata

ORDINEA DE ZI
PRIVIND ŞEDINŢA PUBLICĂ
DIN DATA DE 09.08.2023

Prezentare şi discuţii pentru documentaţia de urbanism:

1. **P.U.Z** - „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Goldbach Design & Build S.R.L.

Inițiator: Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica.

2. **P.U.Z** - „ Construire Magazin Penny Market cu Carmangerie, Accese Auto și Pietonale, Trotuare, Sistematizare pe Verticală, Reclame pe Fațadă și în Parcare, Stâlp Publicitar, Împrejmuire, Organizare de Șantier și Montare Post Trafo" la adresa str. Industriei nr.17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Goldbach Design & Build S.R.L.

Inițiator: S.C. Goldbach Design & Build S.R.L.

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Anexa nr.4 TABEL NOMINAL PARTICIPARE ŞEDINŢĂ PUBLICĂ

TABEL NOMINAL PARTICIPARE ŞEDINŢĂ PUBLICĂ
09.08.2023 ora

Nr. Crt.	Participanţi	Adresa	E-mail	Nr. Telefon	Obs.
1	Kerestely Eugen	Primăria Mun. Brăila	eugen.kerestely@pmbr.ro		[signature]
2.	Laura Micu	Primăria. Mun. Brăila	laura.micu@gmedbachdd	0751012642	[signature]
3	GAGMINC IRINEL AMIT	Bd. IMDEP. 84	agagmine@hotmail.ro	0757019001	[signature]
4	STAN DORIN	BARBU VĂCĂRESCU 6	dorin.stan@goldbach.ro	0722701635	[signature]
5.	CĂTAŢINĂ MARIAN	str. Ştefan cel Mare 170	marian-capatina2001@yahoo.com	0720090100	[signature]

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 09.08.2023 ora 12.30

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

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

1. P.U.Z - „ „ Introducere terenuri în intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare" la adresa Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Goldbach Design & Build S.R.L. – inițiatori Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica.

2. P.U.Z - „ Construire Magazin Penny Market cu Carmangerie, Accese Auto și Pietonale, Trotuare, Sistematizare pe Verticală, Reclame pe Fațadă și în Parcare, Stâlp Publicitar, Împrejmuire, Organizare de Șantier și Montare Post Trafo" la adresa str. Industriei nr.17, lot 34/2, lot 24, lot 34/1/2, lot 3/2, lot 1/2, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Goldbach Design & Build S.R.L. – inițiator S.C. Goldbach Design & Build S.R.L.

În sala de şedinţe au fost prezente 5 persoane.
Nu au fost făcute observaţii din partea publicului cu privire la documentaţiile urbanistice ce au făcut obiectul şedinţei publice.

Participanţi,

Kerestely Eugen
Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Condruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, reprezentate de ... GAGNIU EI RIMECAMAR
S.C. Goldbach Design & Build S.R.L. reprezentată de ... Laura Mi cu
DORIN STAN GOLDBACH repr. DORIN STAN
- CĂPAȚINĂ MARIAN

Către
Primăria Municipiului Brăila



Domnule Primar,

Subsemnatul*1) LAURA MICU, cu domiciliul/sediul*2) în judeţul BUCUREŞTI, municipiul/oraşul/comuna SECTOR 4, satul....., ..., sectorul....., cod poştal....., str. FLOREASCU NICOLAE nr. 116-118, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ..., telefon/fax 0751012642, e-mail laura.micu@gold.bch.ro reprezentată de ....., în conformitate cu prevederile *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare,* solicit iniţierea procedurilor pentru informarea şi consultarea publicului (etapa 2) precum şi transmiterea către analiză şi aprobare în C.L.M. conform prevederilor *Legii Nr. 350/2001 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul a Planului urbanistic detaliu/zonal cu obiectivul:*
*3) PUZ CENTRU LOCUINTE,
generat de imobilul*4) NR. CAD. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535.

Data: 22.06.2023

Semnătura,

M. Korastely 27.06.2023

*1) Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- persoană juridică, cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.
*2) Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.
*3) Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.
*4) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii.

5142/28.06.2023

Către Primăria Municipiului Brăila

29.03.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA
ARHITECT SEF
NR. 66008
ZIUA 29 LUNA 03 ANUL 2023

Domnule/Primar,

Subsemnatul*1) **GAGNIUC IRINEL - ANANIE**, cu domiciliul/sediul*2) în judeţul BRAILA....., municipiul/oraşul/comuna.....**BRAILA**.....,satul....-....., sectorul...-.., cod poştal.....-...., str. ....**BD. INDEPENDENTEI**..... nr. ..**84**.., bl. ..-.., sc. ..-.., et. ...-., ap. ..-., telefon/fax ....**0732425072**....., e-mail rucsandra.bucur@goldbachdb.ro, în calitate de/reprezentant al ....**RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**..., în conformitate cu prevederile *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism şi a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare,* solicit iniţierea procedurilor pentru informarea şi consultarea publicului precum şi transmiterea către analiză şi aprobare în C.L.M. a Planului urbanistic detaliu/zonal cu obiectivul:
*3) ... " **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**",

generat de imobilul*4) **din Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 32 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535.**

Data: Martie 2023

Semnătura,

---

*1) Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridieă), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a ealităţii solicitantului în cadrul firmei.
*2) Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se eompletează cu date privind domieiliul acesteia;
- pentru persoană juridieă se eompletează cu date privind sediul social al firmei.
*3) Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.
*4) Date de identifieare a imobilului - teren şi/sau construcţii.

06.04.2023.

P. 14.04.2023

2568/30.03.2023

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 33140 din 27/10/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1506 din 03.11.2022

ÎN SCOPUL: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) S.C. "TERRA PROPERTY" S.R.L. pentru RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA, cu domiciliul*2) /~~-sediul-~~ în județul IAȘI, municipiul /~~-orașul-~~/ ~~comuna~~ IAȘI, satul -, sector -, cod poștal -, strada ANASTASIE PANU, nr. 7, bl. 7 NOIEMBRIE, sc. TRONSON 2, et. -, ap. CAMERA 2, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 33140 din 27/10/2022,

pentru imobilul ☑ teren și/sau ☐ construcții situat în județul BRAILA, municipiul / ~~orașul~~/ ~~comuna~~ BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada TARLA 32 - PARCELA 12; TARLA 30 - PARCELA 11; TARLA 30 - PARCELA 9; TARLA 30 - PARCELA 14; TARLA 30 - PARCELA 15; JUD. BRĂILA; TARLA 30 - PARCELA 10; , nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCIARĂ 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, FIȘA BUNULUI IMOBIL , NR. CADASTRAL 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535,

în temeiul reglementărilor ,

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):
- teren în suprafață măsurată de 5000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95523/27.10.2022;
- teren în suprafață măsurată de 40000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95528/27.10.2022; imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din legea nr. 17/2014
- teren în suprafață măsurată de 50000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95529/27.10.2022; imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din legea nr. 17/2014
- teren în suprafață măsurată de 60000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95530/27.10.2022;
- teren în suprafață măsurată de 88695 mp, (în acte 90000 mp), conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95534/27.10.2022; imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din legea nr. 17/2014
- teren în suprafață măsurată de 55000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 73707/27.10.2022; imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din legea nr. 17/2014
- teren în suprafață măsurată de 25000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95535/27.10.2022; imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din legea nr. 17/2014

---

servituți/ sarcini: - întabulare drept de uzufruct viager în favoarea lui CÎRSTEI ION pentru terenurile cu nr. cadastral: 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 95535; pentru toate terenurile se notează interdicții de înstrăinare și grevare;

---

situarea imobilului: - extravilanul municipiului Braila;

---

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: - teren arabil;

---

destinații admise:
A1 - Plantații agricole, gradini de legume, gradini experimentale, ferme agricole si ferme de permaeultura
Utilizări admise
(1) Producție agricolă (cerealieră, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber și acoperite (sere, solarii); producție agricolă experimentală și de cercetare; servicii profesionale conexe producției agricole; depozitare a recoltelor; desfacere și comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni; cazare turistică în unități relaționate cu fermele agricole/ eco/agroturism împăduriri; pepiniere;permacultura; spații plantate de protecție și de odihnă; circulații carosabile și pietonale, parcare auto si utilaje
Utilizări admise cu condiționări
- Unitățile de cazare aferente fermelor nu vor depăși capacitatea de primire a turiștilor de max. 10 camere; Unitățile de comercializare a produselor agricole din producție proprie nu vor depăși suprafața desfășurată de 100 mp; Unitățile piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate și a PUZ;
Utilizări interzise
Se interzic utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC și generează un trafic important de persoane și mărfuri; Se interzic: depozitare en-gros; stații de întreținere auto, depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; creșterea animalelor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane; Se interzic orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Suprafața minimă pentru funcțiunile permise în zona A este de 3,0 ha; Se interzice fragmentarea suplimentară a terenului pentru lotizări pentru locuințe; Pentru parcelele existente (divizate în vederea construirii de locuințe pe parcelă) pentru care nu mai există o documentație de urbanism aprobată și valabilă, se recomandă comasarea în vederea desfășurării de activități agricole permise și încurajate, pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

---

reglementări fiscale specifice: - conform legislatiei in vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul este amplasat in extravilanul mun. Brăila, având Procent maxim de ocupare a terenului (POT) = 30% (inclusiv circulaţii, platforme, construcţii) şi Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) = 0,5 conform "PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU – VĂDENI ŞI CREŞTEREA CAPACITĂŢII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE" aprobat prin H.C.L.M. Brăila, nr. 593/29.10.2020;

- se solicită introducerea în intravilan a terenurilor şi construirea pe acestea:

1- centru logistic, anexe administrative şi tehnice, rezervoare de incendiu, cabină poartă, adăpost fumători, grupuri sanitare, bazine de retenţie, parcare acoperită pentru biciclete, platformă rezervoare GPL, amplasare semnalistică, realizare puţ forat pentru alimentare cu apă potabilă şi refacere rezervă incendiu, branşamente utilităţi, alei carosabile şi pietonale, amenajare căi de acces rutier şi pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de şantier; repoziţionare drum de exploatare (fără număr) la limita de Sud a terenului, pe suprafaţa acestuia şi modificarea tramei stradale;

2 - clădiri multifuncţionale cu funcţiuni mixte: producţie, depozitare, servicii şi comerţ, funcţiuni complementare, alei carosabile şi pietonale, amenajare căi de acces rutier şi pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de şantier;

- beneficiarul va initia elaborarea unei documentatii PUZ pentru introducerea terenurilor în intravilan şi stabilirea funcţiunilor zonei;
- documentatia PUZ se va elabora numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate emis de structura specializată din cadrul Direcţiei Arhitect – Sef al Primăriei mun. Brăila şi aprobat de Primarul Municipiului, aviz prin care se stabilesc reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare;
- zona studiată prin PUZ va fi stabilită prin avizul de oportunitate;
- solicitantul va avea obligatia de a informa populatia cu privire la documentatia PUZ intocmita conform Ordin M.D.R.T. nr.2701/30.12.2010 si a Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Mun.Braila aprobat prin HCLM nr. 156/20.04.2011;
- scoterea terenurilor din circuitul agricol se va face în conformitate cu prevederile ORDINULUI nr. 83 din 23 februarie 2018 - cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea procedurii privind scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităţilor;

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

"ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ŞI CLĂDIRI MULTIFUNCŢIONALE, REPOZIŢIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ŞI DRUMURI DE EXPLOATARE."

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

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

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

În aceste conditii:

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

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

In situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

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

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

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

☐D.T.A.C. ☐D.T.O.E. ☐D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura **(copie)**:

☒ **alimentare cu apă - Compania de Utilităţi Publice "Dunărea"**	☒ **gaze naturale - Distrigaz Sud - Reţele**	Alte avize/acorduri
☒ **canalizare - Compania de Utilităţi Publice "Dunărea"**	☒ **telefonizare - Orange Romania Communications**	☒ **Transport gaze naturale - Transgaz - Exploatarea Teritorială Brăila**
☒ **alimentare cu energie electrică - Distribuţie Energie Electrică România - Sucursala Brăila**	☒ **salubritate - S.U.P.A.G.L. - Brăila**	☒ **Transport energie electrica - Transelectrica - UTT Constanţa**
☐ **alimentare cu energie termică**	☒ **transport urban - BRAICAR SA**	☐

d.2) avize şi acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☒ protecţia civilă ☒ sănătatea populaţiei

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

☒ **- acordul notarial al vecinilor direct afectati in cazul construirii, conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicată, daca este cazul;**

☒ **- acordul deţinătorului de uzufruct viager CÎRSTEI ION;**

☒ **- dovada scoaterii definitive din circuitul agricol;**

☒ **- avizul Statului Major General;**

☒ **- avizul Arhitectului Şef al Consiliului Judeţean Brăila;**

☒ **- acord Compania Naţională de Infrastructură Rutieră - D.R.D.P. Constanţa;**

☒ **- acordul Inspectoratului Judeţean de Politie - Poliţia Municipiului Brăila - Biroul Rutier;**

☒ **- aviz Direcţia Tehnică a Primăriei mun. Brăila - Serviciul UMMSCUP;**

☒ **- aviz oportunitate;**

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

☒ **- studiu geotehnic;**

☒ **- Plan Urbanistic Zonal aprobat în CLM Brăila;**

e) actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului;

☒ **- aviz APM Brăila;**

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

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 3265 lei, conform Chitanţei / ~~O.P.~~ nr. 243 din 27/10/2022 şi chit. nr. 1008050/02.11.2022.
Achitat taxa de: 200 lei, pentru emitere în regim de urgenţă, conform Chitanţei / ~~O.P.~~ nr. 243 din 27/10/2022.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poştă~~ la data de 03 / 11 / 2022.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism NR: 1506 din 03.11.2022

de la data de 03/11/2023 până la data de 02/11/2024

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

Primar
VIOREL [illegible] DRAGOMIR

L.S.

Secretar General
ION DRĂGAN

Arhitect-șef
CORINA ELENA ANGHELESCU.

Data prelungirii valabilității: 03/11/2023
Achitat taxa de: 979,50 lei, conform Chitanței/O.P. nr. 204 din 12/10/2023
Transmis solicitantului la data de 24/10/2023 direct/prin poșta.

Notă:
*1) Numele și prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

F-P.O.-09-16.04.01.02/rev.0

MEMORIU JUSTIFICATIV

În vederea obținerii certificatului de urbanism

1. DATE PROIECT

Denumirea proiectului: PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

1. Centru logistic, anexe, rezervoare de incendiu, cabină poartă, adăpost fumători, grupuri sanitare, bazine de retenție, parcare acoperită biciclete, amplasare semnalistică, realizare puț forat pentru alimentare apă potabilă și refacere rezervă incendiu, branșamente utilități, alei carosabile și pietonale, amenajare căi de acces rutier și pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de șantier.
2. Clădiri multifuncționale cu funcțiuni mixte: producție, depozitare, servicii și comerț, și funcțiuni complementare, alei carosabile și pietonale, amenajare căi de acces rutier și pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de șantier.
3. Introducerea terenului in suprafata Intravilan a Municipiului Braila.
4. Modificare trama stradală și repoziționare drum de exploatare (fără număr).
5. Realizare accese noi pe terenul studiat.

Amplasament:	municipiul Brăila, jud. Brăila, România
Beneficiar:	RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
Proiectant:	S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.
Faza de proiectare:	DTCU (documentație pentru obținerea certificatului de urbanism)
Nr. proiect:	ELI 09/2022
Data elaborării:	Octombrie 2022

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03.11.2022
ARHITECT ȘEF

2. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Obținere **Certificat de Urbanism** în vederea realizării lucrărilor de construire pentru ***Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale***

1. ***Centru logistic, anexe administrative și tehnice, rezervoare de incendiu, cabină poartă, adăpost fumători, grupuri sanitare, bazine de retenție, parcare acoperită biciclete, platformă rezervoare GPL, amplasare semnalistică, realizare puț forat pentru alimentare apă potabilă și refacere rezervă incendiu, branșamente utilități, alei carosabile și pietonale, amenajare căi de acces rutier și pietonal, racordare la drumurile publice,***

împrejmuire, organizare de șantier, repoziționare Drum exploatare (fara număr) la limita de SUD a terenului, pe suprafața acestuia și modificarea tramei stradale.

2. ***Clădiri multifuncționale cu funcțiuni mixte: producție, depozitare, servicii și comerț, și funcțiuni complementare, alei carosabile și pietonale, amenajare căi de acces rutier și pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de șantier,***

în municipiul Brăila, jud. Brăila, România.

3. REGIM JURIDIC

Obiectivul este amplasat pe un teren extravilan format din terenurile identificate prin numerele cadastrale: **95523** (suprafață **5.000,00 m²**), **95528** (suprafață **40.000,00 m²**), **95535** (suprafață **25.000,00 m²**), **95529** (suprafață **50.000,00 m²**), **73707** (suprafață **55.000,00 m²**), **95530** (suprafață **60.000,00 m²**) și **95534** (suprafață **90.000,00 m²**), cumulând o suprafață de **325.000,00 m²** și este situat în municipiul Brăila, jud. Brăila, România.

Terenul pe care este amplasat obiectivul se află în proprietatea RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN și MARTA NELICA.

Conform actelor de proprietate anexate și extras carte funciară, investiția se va realiza pe loturile aferente următoarelor cărți funciare sau numere cadastrale:

- **95523** (suprafață **5.000,00 m²**),
- **95528** (suprafață **40.000,00 m²**),
- **95535** (suprafață **25.000,00 m²**),
- **95529** (suprafață **50.000,00 m²**),
- **73707** (suprafață **55.000,00 m²**),
- **95530** (suprafață **60.000,00 m²**),
- **95534** (suprafață **90.000,00 m²**).



Conform PUG și RLU ale localității, documentații aprobate, terenul este situat în extravilanul municipiului Brăila și este parțial afectat de restricți de construire: zone de protecție a echipării edilitare (rețele de înaltă tensiune și rețele de gaz natural).

Terenurile pe care se vor desfășura lucrările de construire au următoarele categorii de folosință:

- nr. cadastral **95523** – arabil
- nr. cadastral **95528** – arabil
- nr. cadastral **95535** – arabil
- nr. cadastral **95529** – arabil
- nr. cadastral **73707** – arabil
- nr. cadastral **95530** – arabil
- nr. cadastral **95534** – arabil

Conform PUG municipiul Brăila, documentație aprobată, terenul se află în extravilan.

4. DESCRIERE SITUAȚIE EXISTENTĂ AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat se află în în extravilanul municipiului Brăila, jud. Brăila și are suprafața totală de **325.000,00 m²** (conform actelor de proprietate).

Vecinătățile parcelei sunt:

- S – terenuri proprietate privată;
- V – terenuri proprietate privată;
- N – DN 23;
- E – terenuri proprietate privată și DN 2B;

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03 11 2022
ARHITECT ȘEF

5. DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE:

Se propune realizarea următoarelor lucrări:

1. Terenul va fi introdus in suprafața INTRAVILAN a Mun. Braila.
2. Repoziționare Drum de exploatare, actualmente existent intre nr. cadastral **73707, 95530, 95534** si nr. cadastral **95528, 95529 prin mutarea acestuia** la limita de SUD a nr. cadastral **73707, 95530, 95534** pe suprafata acestora și modificarea tramei stradale.
3. Zona Centru logistic **U.T.R. I2 - ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ**
   - Construire centru logistic – hală depozitare;
   - Construire anexe administrative și sociale, anexe tehnice și rezervoare incendiu;
   - Construire cabină poartă cu foaier pentru șoferi;
   - Amplasare punct alimentare CNG;
   - Realizare platformă rezervoare GPL;
   - Construire grupuri sanitare și adăposturi fumători;
   - Amplasare parcare pentru biciclete;
   - Realizare bazine de retenție;
   - Amplasare semnalistică (firmă luminoasă);
   - Amenajare alei carosabile și pietonale și acces incintă. Accesul pe parcelă pentru autovehicule și TIR se va realiza din DN 23 și DN 2B cu propunere de resistematizare a circulațiilor din zona studiată;
   - Realizare puț forat pentru alimentare apă potabilă și refacere rezervă incendiu;
   - Amenajări platforme betonate, spații de parcare autovehicule și camioane și realizare racorduri cu drumurile publice;
   - Realizare împrejmuire;
   - Amenajare spații verzi;
   - Lucrări de organizare a șantierului;
4. Zona clădiri multifuncționale **U.T.R. M2a - ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ**
   - Construire clădiri multifuncționale cu funcțiuni mixte: producție, depozitare, servicii și comerț, și funcțiuni complementare

- Amenajare alei carosabile și pietonale și acces incintă
- Amenajări platforme betonate, spații de parcare autovehicule și camioane și realizare racorduri cu drumurile publice cu propunere de resistematizare a circulațiilor din zona studiată;
- Realizare împrejmuire;
- Amenajare spații verzi;
- Lucrări de organizare a șantierului

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03 11 2022
ARHITECT ȘEF

Zona Centru logistic **U.T.R. I2 - ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ**

Se propune construirea unei hale de depozitare – corp A cu suprafața de **78615,27 m²**, a unei cabine poartă cu foaier pentru șoferi cu suprafața de **123,47 m²**, grupuri sanitare, anexă tehnică cu suprafața de **480,00 m²** și trei rezervoare de incendiu cumulând o suprafață de **339,30 m²** (fiecare rezervor în parte având suprafața de **113,10 m²**) și o platformă acoperită depozitare paleți cu o suprafață de **649,41 m²**.

Distanțele față de limitele terenului pentru construcția principală vor fi următoarele:

- S – față de limita de proprietate – **66,00m**;
- V – față de limita de proprietate – **45,00m**;
- N – **120,00m** față de ax DN 23;

Hala de depozitare propusă va avea structura din beton armat prefabricat și închideri din panouri termoizolante cu înveliș din tablă galvanizată cu miez din PIR (poli-izocianurat) rezistenți la foc conform normelor impuse, pe soclu din panouri tristrat prefabricate, grosime minimă 34cm pentru zonele răcite, respectiv soclu prefabricat grosime minimă 25cm pentru cele nerăcite.

Construcția propusă se va mobila cu rafturi și stive de paleți, conform necesităților impuse de activitatea desfășurată.

Se propune de asemenea realizarea unei zone administrative independente, la nivelul mezaninului, cu acces din parter, între axele 9/19, a unei anexe cu spații tehnice, tot înglobată în corpul halei principale, între axele 4/10, cu acces din exterior prin intermediul unei scări metalice și spațiu depozitare documente între axele 10/14.

Cabina poartă va fi compusă din cameră pentru paznic, grupuri sanitare pentru șoferi, spațiu desemnat mașină de spălat haine și uscător, dușuri și cameră de anunțare a sosirii, și va avea o suprafață de **123,47 m²**. Aceasta va fi realizată cu sistem constructiv pe cadre, format din stâlpi și grinzi, cu închideri din pereți din zidărie, strat termoizolant și finisaj exterior.

Pe terenul studiat se vor mai amplasa adăposturi pentru fumători, parcare pentru biciclete și o platformă acoperită depozitare paleți cu o suprafață de **649,41 m²**.

În planul infrastructurii, se propune realizarea circulațiilor carosabile și pietonale și racordarea la drumurile publice. Se vor realiza de asemenea parcaje pentru autovehicule și pentru tiruri.

Împrejmuirea terenului se va realiza cu gard din grilaj din oțel galvanizat, cu bare duble – format 8-6-8, cu deschiderea ochiurilor de 50x200mm și o înălțime de cca. 2m. Lungimea gardului este de cca. 1998,68 m.

Investiția propusă va respecta reglementările românești în vigoare privind proiectarea și funcționarea obiectivului, coroborate cu normele europene privind protecția mediului, protecția muncii și protecția împotriva incendiilor. Prin lucrările propuse nu se vor afecta vecinătățile.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată sunt deșeuri uscate: hârtie, cartoane, ambalaje, folii și se vor evacua organizat fiind preluate de o firmă specializată în colectarea și reciclarea deșeurilor. Nu vor rezulta deșeuri poluante pentru mediul înconjurător.

Activitatea principală a obiectivului propus:

- Hală depozitare

Funcțiuni:

- Depozitare produse alimentare și nealimentare;
- Zonă reciclare;
- Atelier;
- Stație încărcare motostivuitoare;
- Cameră imprimante;
- Grupuri sanitare diferențiate pe sexe;
- Spații administrative;
- Vestiare diferențiate pe sexe;
- Spații loc luat masa;
- Anexe tehnice / tehnologice – cameră pompe, posturi trafo, etc.;
- Corp grupuri sanitare;
- Cabină poartă + foaier șoferi;

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03 11 2022
ARHITECT ȘEF

Investiția propusă constă în următoarele:

- HALĂ DE DEPOZITARE;
- SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI FACILITĂȚI ANGAJAȚI;
- CABINĂ POARTĂ;
- ANEXĂ TEHNICĂ;
- GRUPURI SANITARE;
- PARCARE BICICLETE;
- PLATFORMĂ ACOPERITĂ DEPOZITARE PALEȚI;
- DRUMURI ȘI PLATFORME;
- ÎMPREJMUIRE.

Accesul în incintă se va realiza astfel:

- din DN 23 și din DN 2B prin accese noi amenajate în cadrul sistematizării zonei studiate.

Utilitățile necesare funcționării sunt asigurate de rețelele publice edilitare: apă curentă şi canalizare, electricitate, gaze naturale.

ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin branșament la rețeaua de alimentare cu apă existentă. Materialele folosite pentru sistemul de distribuție apă vor fi avizate sanitar pentru folosință în contact cu apa potabilă.

Pentru asigurarea apei potabile în mod continuu, se vor realiza un număr de foraje la fel și pentru refacerea rezervei de incendiu. Numărul, distribuția și adâncimea acestora va fi stabilită în urma realizării unui studiu hidrogeologic. Sursa va asigura necesarul de apă pentru nevoi igienico-sanitare.

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXĂ
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1300 din 03.11.2022
ARHITECT ȘEF

EVACUAREA APELOR UZATE

Apele uzate menajere și cele provenite de la igienizarea spațiilor interioare vor fi colectate printr-o rețea de canalizare de incintă, deversate în două bazine betonate vidanjabile, cu posibilitatea de conexiune la o micro stație de epurare.

EVACUAREA APELOR METEORICE

Colectarea apelor meteorice de pe clădire se realizează prin receptorii de acoperiș și sunt transportate prin conducte și conduse la bazinul de retenție.

Colectarea apelor meteorice de pe drumuri și platforme carosabile se realizează în sistem centralizat. Apele colectate vor fi trecute prin sisteme de purificare a apelor, respectiv prin separator-decantor pentru hidrocarburi, de unde vor fi stocate într-un bazin de retenție, betonat, impermeabilizat, cu posibilitatea de conexiune la o micro stație de epurare. Din bazinul de retenție, apa convențional curată va fi utilizată la irigarea spațiilor verzi.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se va realiza branșament la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică existentă. Prin proiect se vor prevedea sisteme specializate de preluare și transformare a energiei electrice pentru a putea fi utilizată la: alimentarea procesului tehnologic, alimentarea anexelor tehnice, alimentarea tehnicii de calcul din birouri, iluminat. Instalațiile de curenți slabi vor fi: instalația de detecție și alarmare incendiu, instalație control acces și supraveghere, instalație de voce și date.

ALIMENTAREA CU GAZE

Se va realiza branșament la rețeaua publică locală de alimentare cu gaze naturale.

6. INDICATORI URBANISTICI

Terenul va fi introdus in suprafața INTRAVILAN a Mun. Braila.

Indicatori urbanistici propuși:

U.T.R. I2 - ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ŞI COMERȚ

U.T.R. M2a - ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ŞI COMERȚ

ZONA I2

ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ŞI COMERȚ

Suprafața ZONA I2 S =243 367,536 mp

Suprafața construită Sc. = 80 207,45 mp

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 1.5

Regim de înălțime: P + 1E(partial)

Hmaxim= 20,00m

S spații verzi = 48 673,50 mp (20,00%)

S circulații autoturisme/tiruri, parcare/zone stationare tiruri si autoturisme, alei pietonale/trotuare

S = 75 418,536mp

ZONA M2a

ZONA MIXTĂ DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

Suprafata ZONA M2a S = 83 406,516 mp

Suprafata construita Sc. = 49 341,35mp

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 1.5

Regim de înălțime: P + 2E

Hmaxim= 15,00m

S spatii verzi = 16 681,30 mp (20,00%)

S circulatii autoturisme/tiruri, parcare/zone stationare, alei pietonale/trotuare S = 19 582,699mp

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03/11 2022
ARHITECT ȘEF

---

7. ANEXE

Anexăm alăturat plan de încadrare în PUG, plan de încadrare în zonă și plan de situație, precum și actele de proprietate ale bunului imobil.

Data:	Proiectant general:	Întocmit:
octombrie 2022	S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.	urb. Raluca Crișcotă

S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L. BUCUREȘTI

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

Nr. 193797 / 04.12.2023

CATRE

TERRA PROPERTY S.R.L.
Reprezentată de dl. Ananie Irinel GAGNIUC
Iași, str. Anastasie Panu, nr.21, bl. 7 Noiembrie, Tronson 2, parter, camera 2

Ca urmare a cererii dumneavoastră depusă la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 193797/24.11.2023, prin care solicitați îndreptarea erorii materiale din Certificatul de Urbanism nr.1506 din 03.11.2022, emis în scopul "ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE" pentru imobilele situate în Brăila, cu numerele cadastrale 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, vă comunicăm următoarele:

- în formularul Certificatului de Urbanism nr. 1506 din 03.11.2022, în mod eronat s-a înscris ca adresă a imobilului cu NC 95523 "*TARLA 32 – PARCELA 12*", corect fiind ***"TARLA 30 – PARCELA 12" conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare Nr. 95523/27.10.2022***;
- în formularul Certificatului de Urbanism nr. 1506 din 03.11.2022, s-a înscris ca adresă a imobilului cu NC 73707 doar "*Jud. Brăila*", adresa completă fiind ***"TARLA 30 – PARCELA 13"*** **conform detaliilor din rubrica "Date referitoare la teren" corespunzătoare Extrasului de Carte Funciară pentru Informare Nr. 73707/ 27.10.2022;**

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU
AUTORIZAȚII LUCRĂRI DE CONSTRUIRE,
MUNTEANU MIHAELA

ÎNTOCMIT,
B. Chiriglu
2 exemplare

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 33140 din 27/10/2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 1506 din 03/11/2022

ÎN SCOPUL: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) S.C. "TERRA PROPERTY" S.R.L. pentru RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA, cu domiciliul*2) /~~-sediul-~~/ în județul IAȘI, municipiul /~~-orașul-~~/ ~~comuna~~ IAȘI, satul -, sector -, cod poștal -, strada ANASTASIE PANU, nr 7, bl. 7 NOIEMBRIE, sc. TRONSON 2, et. -, ap. CAMERA 2, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 33140 din 27/10/2022,

pentru imobilul ☑ teren și/sau ☐ construcții situat în județul BRAILA, municipiul / ~~-orașul-~~/ ~~comuna~~ BRĂILA, satul -, sector -, cod poștal -, strada TARLA 32 - PARCELA 12; TARLA 30 - PARCELA 11; TARLA 30 - PARCELA 9; TARLA 30 - PARCELA 14; TARLA 30 - PARCELA 15; JUD. BRĂILA; TARLA 30 - PARCELA 10; , nr -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCIARĂ 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, FIȘA BUNULUI IMOBIL , NR. CADASTRAL 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535.

În temeiul reglementărilor ,

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):
- teren în suprafață măsurată de 5000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95523/27.10.2022;
- teren în suprafață măsurată de 40000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95528/27.10.2022; imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din legea nr. 17/2014
- teren în suprafață măsurată de 50000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95529/27.10.2022; imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din legea nr. 17/2014
- teren în suprafață măsurată de 60000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95530/27.10.2022;
- teren în suprafață măsurată de 88695 mp, (în acte 90000 mp), conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95534/27.10.2022; imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din legea nr. 17/2014
- teren în suprafață măsurată de 55000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 73707/27.10.2022; imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din legea nr. 17/2014
- teren în suprafață măsurată de 25000 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 95535/27.10.2022; imobilul se află sub incidența art. 3 alin. (1) din legea nr. 17/2014

---

servituți/ sarcini: - întabulare drept de uzufruct viager în favoarea lui CÎRSTEI ION pentru terenurile cu nr. cadastral: 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 95535; pentru toate terenurile se notează interdicții de înstrăinare și grevare:

---

situarea imobilului: - extravilanul municipiului Braila;

---

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

2. REGIMUL ECONOMIC:
folosința actuală. - teren arabil;

---

destinații admise:
A1 - Plantații agricole, gradini de legume, gradini experimentale, ferme agricole si ferme de permacultura
Utilizări admise
(1) Producție agricolă (cerealieră, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber și acoperite (sere, solarii); producție agricolă experimentală și de cercetare; servicii profesionale conexe producției agricole; depozitare a recoltelor; desfacere și comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni; cazare turistică în unități relaționate cu fermele agricole/ eco/agroturism împăduriri; pepiniere;pennacultura; spații plantate de protecție și de odihnă; circulații carosabile și pietonale, parcare auto si utilaje
Utilizări admise cu condiționări
- Unitățile de cazare aferente fermelor nu vor depăși capacitatea de primire a turiștilor de max. 10 camere; Unitățile de comercializare a produselor agricole din producție proprie nu vor depăși suprafața desfășurată de 100 mp; Unitățile piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate și a PUZ;
Utilizări interzise
Se interzic utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; Se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC și generează un trafic important de persoane și mărfuri; Se interzic: depozitare en-gros; stații de întreținere auto, depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; creșterea animalelor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane; Se interzic orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Suprafața minimă pentru funcțiunile permise în zona A este de 3,0 ha; Se interzice fragmentarea suplimentară a terenului pentru lotizări pentru locuințe; Pentru parcelele existente (divizate in vederea construirii de locuințe pe parcelă) pentru care nu mai există o documentație de urbanism aprobată și valabilă, se recomandă comasarea în vederea desfășurări de activități agricole permise și incurajate, pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

---

reglementări fiscale specifice: - conform legislatiei in vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul este amplasat in extravilanul mun. Brăila, având Procent maxim de ocupare a terenului (POT) = 30% (inclusiv circulaţii, platforme, construcţii) şi Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) = 0,5 conform "PLAN URBANISTIC ZONAL - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU – VĂDENI ŞI CREŞTEREA CAPACITĂŢII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE" aprobat prin H.C.L.M. Brăila, nr. 593/29.10.2020;

- se solicită introducerea în intravilan a terenurilor şi construirea pe acestea:

1- centru logistic, anexe administrative şi tehnice, rezervoare de incendiu, cabină poartă, adăpost fumători, grupuri sanitare, bazine de retenţie, parcare acoperită pentru biciclete, platformă rezervoare GPL, amplasare semnalistică, realizare puţ forat pentru alimentare cu apă potabilă şi refacere rezervă incendiu, branşamente utilităţi, alei carosabile şi pietonale, amenajare căi de acces rutier şi pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de şantier; repoziţionare drum de exploatare (fără număr) la limita de Sud a terenului, pe suprafaţa acestuia şi modificarea tramei stradale;

2 - clădiri multifuncţionale cu funcţiuni mixte: producţie, depozitare, servicii şi comerţ, funcţiuni complementare, alei carosabile şi pietonale, amenajare căi de acces rutier şi pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de şantier;

- beneficiarul va initia elaborarea unei documentatii PUZ pentru introducerea terenurilor în intravilan şi stabilirea funcţiunilor zonei;
- documentatia PUZ se va elabora numai in baza unui aviz prealabil de oportunitate emis de structura specializată din cadrul Direcţiei Arhitect – Sef al Primăriei mun. Brăila şi aprobat de Primarul Municipiului, aviz prin care se stabilesc reglementari obligatorii sau dotari de interes public necesare;
- zona studiată prin PUZ va fi stabilită prin avizul de oportunitate;
- solicitantul va avea obligatia de a informa populatia cu privire la documentatia PUZ intocmita conform Ordin M.D.R.T. nr.2701/30.12.2010 si a Regulamentului Local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Mun.Braila aprobat prin HCLM nr. 156/20.04.2011;
- scoterea terenurilor din circuitul agricol se va face în conformitate cu prevederile ORDINULUI nr. 83 din 23 februarie 2018 - cu modificările şi completările ulterioare, pentru aprobarea procedurii privind scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităţilor;

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

"ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ŞI CLĂDIRI MULTIFUNCŢIONALE, REPOZIŢIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ŞI DRUMURI DE EXPLOATARE."

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

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiţii:

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

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

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE

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

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

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

☐D.T.A.C. ☐D.T.O.E. ☐D.T.A.D.

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

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (**copie**):

☒**alimentare cu apă - Compania de Utilităţi Publice "Dunărea"**	☒**gaze naturale - Distrigaz Sud - Reţele**	Alte avize/acorduri
☒**canalizare - Compania de Utilităţi Publice "Dunărea"**	☒**telefonizare - Orange Romania Communications**	☒**Transport gaze naturale - Transgaz - Exploatarea Teritorială Brăila**
☒**alimentare cu energie electrică - Distribuţie Energie Electrică România - Sucursala Brăila**	☒**salubritate - S.U.P.A.G.L. - Brăila**	☒**Transport energie electrica - Transelectrica - UTT Constanţa**
☐**alimentare cu energie termică**	☒**transport urban - BRAICAR SA**	☐

d.2) avize şi acorduri privind:

☒securitatea la incendiu ☒protecţia civilă ☒sănătatea populaţiei

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

☒**- acordul notarial al vecinilor direct afectati in cazul construirii, conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicată, daca este cazul;**

☒**- acordul deţinătorului de uzufruct viager CÎRSTEI ION;**

☒**- dovada scoaterii definitive din circuitul agricol;**

☒**- avizul Statului Major General;**

☒**- avizul Arhitectului Şef al Consiliului Judeţean Brăila;**

☒**- acord Compania Naţională de Infrastructură Rutieră - D.R.D.P. Constanţa;**

☒**- acordul Inspectoratului Judeţean de Politie - Poliţia Municipiului Brăila - Biroul Rutier;**

☒**- aviz Direcţia Tehnică a Primăriei mun. Brăila - Serviciul UMMSCUP;**

☒**- aviz oportunitate;**

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

☒**- studiu geotehnic;**

☒**- Plan Urbanistic Zonal aprobat în CLM Brăila;**

e) actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului;

☒**- aviz APM Brăila;**

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

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

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

L.Ş.

SECRETAR GENERAL,
ION DRAGAN

ARHITECT ŞEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: **3265** lei, conform Chitanţei / ~~O.P.~~ nr. **243** din **27/10/2022 şi chit. nr. 1008050/02.11.2022**.
Achitat taxa de: **200** lei, pentru emitere în regim de urgenţă, conform Chitanţei / ~~O.P.~~ nr. **243** din **27/10/2022**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poştă~~ la data de 03/11/2022.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism NR: 1506 din 03.11.2022

de la data de 03/11/2023 până la data de 02/11/2024

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

Primar
VIOREL [illegible] DRAGOMIR

L.S.

Secretar General
ION DRĂGAN

Arhitect-șef
CORINA ELENA ANGHELESCU.

Data prelungirii valabilității: 03/11/2023
Achitat taxa de: 979,50 lei, conform Chitanței/O.P. nr. 204 din 12/10/2023
Transmis solicitantului la data de 24/10/2023 direct/prin poșta.

Notă:
*1) Numele și prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

F-P.O.-09-16.04.01.02/rev.0

MEMORIU JUSTIFICATIV

În vederea obținerii certificatului de urbanism

1. DATE PROIECT

Denumirea proiectului: PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

1. Centru logistic, anexe, rezervoare de incendiu, cabină poartă, adăpost fumători, grupuri sanitare, bazine de retenție, parcare acoperită biciclete, amplasare semnalistică, realizare puț forat pentru alimentare apă potabilă și refacere rezervă incendiu, branșamente utilități, alei carosabile și pietonale, amenajare căi de acces rutier și pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de șantier.
2. Clădiri multifuncționale cu funcțiuni mixte: producție, depozitare, servicii și comerț, și funcțiuni complementare, alei carosabile și pietonale, amenajare căi de acces rutier și pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de șantier.
3. Introducerea terenului in suprafata Intravilan a Municipiului Braila.
4. Modificare trama stradală și repoziționare drum de exploatare (fără număr).
5. Realizare accese noi pe terenul studiat.

Amplasament:	municipiul Brăila, jud. Brăila, România
Beneficiar:	RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
Proiectant:	S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.
Faza de proiectare:	DTCU (documentație pentru obținerea certificatului de urbanism)
Nr. proiect:	ELI 09/2022
Data elaborării:	Octombrie 2022

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03 11 2022
ARHITECT ȘEF

2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

Obținere **Certificat de Urbanism** în vederea realizării lucrărilor de construire pentru ***Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale***

1. ***Centru logistic, anexe administrative și tehnice, rezervoare de incendiu, cabină poartă, adăpost fumători, grupuri sanitare, bazine de retenție, parcare acoperită biciclete, platformă rezervoare GPL, amplasare semnalistică, realizare puț forat pentru alimentare apă potabilă și refacere rezervă incendiu, branșamente utilități, alei carosabile și pietonale, amenajare căi de acces rutier și pietonal, racordare la drumurile publice,***

împrejmuire, organizare de şantier, repoziţionare Drum exploatare (fara număr) la limita de SUD a terenului, pe suprafaţa acestuia şi modificarea tramei stradale.

2. ***Clădiri multifuncţionale cu funcţiuni mixte: producţie, depozitare, servicii şi comerţ, şi funcţiuni complementare, alei carosabile şi pietonale, amenajare căi de acces rutier şi pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de şantier,***

în municipiul Brăila, jud. Brăila, România.

3. REGIM JURIDIC

Obiectivul este amplasat pe un teren extravilan format din terenurile identificate prin numerele cadastrale: **95523** (suprafaţă **5.000,00 m²**), **95528** (suprafaţă **40.000,00 m²**), **95535** (suprafaţă **25.000,00 m²**), **95529** (suprafaţă **50.000,00 m²**), **73707** (suprafaţă **55.000,00 m²**), **95530** (suprafaţă **60.000,00 m²**) şi **95534** (suprafaţă **90.000,00 m²**), cumulând o suprafaţă de **325.000,00 m²** şi este situat în municipiul Brăila, jud. Brăila, România.

Terenul pe care este amplasat obiectivul se află în proprietatea RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN şi MARTA NELICA.

Conform actelor de proprietate anexate şi extras carte funciară, investiţia se va realiza pe loturile aferente următoarelor cărţi funciare sau numere cadastrale:

- **95523** (suprafaţă **5.000,00 m²**),
- **95528** (suprafaţă **40.000,00 m²**),
- **95535** (suprafaţă **25.000,00 m²**),
- **95529** (suprafaţă **50.000,00 m²**),
- **73707** (suprafaţă **55.000,00 m²**),
- **95530** (suprafaţă **60.000,00 m²**),
- **95534** (suprafaţă **90.000,00 m²**).



Conform PUG şi RLU ale localităţii, documentaţii aprobate, terenul este situat în extravilanul municipiului Brăila şi este parţial afectat de restricţi de construire: zone de protecţie a echipării edilitare (reţele de înaltă tensiune şi reţele de gaz natural).

Terenurile pe care se vor desfăşura lucrările de construire au următoarele categorii de folosinţă:

- nr. cadastral **95523** – arabil
- nr. cadastral **95528** – arabil
- nr. cadastral **95535** – arabil
- nr. cadastral **95529** – arabil
- nr. cadastral **73707** – arabil
- nr. cadastral **95530** – arabil
- nr. cadastral **95534** – arabil

Conform PUG municipiul Brăila, documentaţie aprobată, terenul se află în extravilan.

4. DESCRIERE SITUAŢIE EXISTENTĂ AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat se află în în extravilanul municipiului Brăila, jud. Brăila şi are suprafaţa totală de **325.000,00 m²** (conform actelor de proprietate).

Vecinătăţile parcelei sunt:

- S – terenuri proprietate privată;
- V – terenuri proprietate privată;
- N – DN 23;
- E – terenuri proprietate privată şi DN 2B;

JUDEŢUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 23.11 2022
ARHITECT ŞEF

5. DESCRIEREA SITUAŢIEI PROPUSE:

Se propune realizarea următoarelor lucrări:

1. Terenul va fi introdus in suprafaţa INTRAVILAN a Mun. Braila.
2. Repoziţionare Drum de exploatare, actualmente existent intre nr. cadastral **73707, 95530, 95534** si nr. cadastral **95528, 95529 prin mutarea acestuia la** limita de SUD a nr. cadastral **73707, 95530, 95534** pe suprafata acestora şi modificarea tramei stradale.
3. Zona Centru logistic **U.T.R. I2 - ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCŢIE, SERVICII ŞI COMERŢ**
   - Construire centru logistic – hală depozitare;
   - Construire anexe administrative şi sociale, anexe tehnice şi rezervoare incendiu;
   - Construire cabină poartă cu foaier pentru şoferi;
   - Amplasare punct alimentare CNG;
   - Realizare platformă rezervoare GPL;
   - Construire grupuri sanitare şi adăposturi fumători;
   - Amplasare parcare pentru biciclete;
   - Realizare bazine de retenţie;
   - Amplasare semnalistică (firmă luminoasă);
   - Amenajare alei carosabile şi pietonale şi acces incintă. Accesul pe parcelă pentru autovehicule şi TIR se va realiza din DN 23 şi DN 2B cu propunere de resistematizare a circulaţiilor din zona studiată;
   - Realizare puţ forat pentru alimentare apă potabilă şi refacere rezervă incendiu;
   - Amenajări platforme betonate, spaţii de parcare autovehicule şi camioane şi realizare racorduri cu drumurile publice;
   - Realizare împrejmuire;
   - Amenajare spaţii verzi;
   - Lucrări de organizare a şantierului;
4. Zona clădiri multifuncţionale **U.T.R. M2a - ZONA MIXTĂ DE PRODUCŢIE, DEPOZITARE, SERVICII ŞI COMERŢ**
   - Construire clădiri multifuncţionale cu funcţiuni mixte: producţie, depozitare, servicii şi comerţ, şi funcţiuni complementare

- Amenajare alei carosabile și pietonale și acces incintă
- Amenajări platforme betonate, spații de parcare autovehicule și camioane și realizare racorduri cu drumurile publice cu propunere de resistematizare a circulațiilor din zona studiată;
- Realizare împrejmuire;
- Amenajare spații verzi;
- Lucrări de organizare a șantierului

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03 11 2022
ARHITECT ȘEF

Zona Centru logistic **U.T.R. I2 - ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ**

Se propune construirea unei hale de depozitare – corp A cu suprafața de **78615,27 m²**, a unei cabine poartă cu foaier pentru șoferi cu suprafața de **123,47 m²**, grupuri sanitare, anexă tehnică cu suprafața de **480,00 m²** și trei rezervoare de incendiu cumulând o suprafață de **339,30 m²** (fiecare rezervor în parte având suprafața de **113,10 m²**) și o platformă acoperită depozitare paleți cu o suprafață de **649,41 m²**.

Distanțele față de limitele terenului pentru construcția principală vor fi următoarele:

- S – față de limita de proprietate – **66,00m**;
- V – față de limita de proprietate – **45,00m**;
- N – **120,00m** față de ax DN 23;

Hala de depozitare propusă va avea structura din beton armat prefabricat și închideri din panouri termoizolante cu înveliș din tablă galvanizată cu miez din PIR (poli-izocianurat) rezistenți la foc conform normelor impuse, pe soclu din panouri tristrat prefabricate, grosime minimă 34cm pentru zonele răcite, respectiv soclu prefabricat grosime minimă 25cm pentru cele nerăcite.

Construcția propusă se va mobila cu rafturi și stive de paleți, conform necesităților impuse de activitatea desfășurată.

Se propune de asemenea realizarea unei zone administrative independente, la nivelul mezaninului, cu acces din parter, între axele 9/19, a unei anexe cu spații tehnice, tot înglobată în corpul halei principale, între axele 4/10, cu acces din exterior prin intermediul unei scări metalice și spațiu depozitare documente între axele 10/14.

Cabina poartă va fi compusă din cameră pentru paznic, grupuri sanitare pentru șoferi, spațiu desemnat mașină de spălat haine și uscător, dușuri și cameră de anunțare a sosirii, și va avea o suprafață de **123,47 m²**. Aceasta va fi realizată cu sistem constructiv pe cadre, format din stâlpi și grinzi, cu închideri din pereți din zidărie, strat termoizolant și finisaj exterior.

Pe terenul studiat se vor mai amplasa adăposturi pentru fumători, parcare pentru biciclete și o platformă acoperită depozitare paleți cu o suprafață de **649,41 m²**.

În planul infrastructurii, se propune realizarea circulațiilor carosabile și pietonale și racordarea la drumurile publice. Se vor realiza de asemenea parcaje pentru autovehicule și pentru tiruri.

Împrejmuirea terenului se va realiza cu gard din grilaj din oțel galvanizat, cu bare duble – format 8-6-8, cu deschiderea ochiurilor de 50x200mm și o înălțime de cca. 2m. Lungimea gardului este de cca. 1998,68 m.

Investiția propusă va respecta reglementările românești în vigoare privind proiectarea și funcționarea obiectivului, coroborate cu normele europene privind protecția mediului, protecția muncii și protecția împotriva incendiilor. Prin lucrările propuse nu se vor afecta vecinătățile.

Deșeurile rezultate din activitatea desfășurată sunt deșeuri uscate: hârtie, cartoane, ambalaje, folii și se vor evacua organizat fiind preluate de o firmă specializată în colectarea și reciclarea deșeurilor. Nu vor rezulta deșeuri poluante pentru mediul înconjurător.

Activitatea principală a obiectivului propus:

- Hală depozitare

Funcțiuni:

- Depozitare produse alimentare și nealimentare;
- Zonă reciclare;
- Atelier;
- Stație încărcare motostivuitoare;
- Cameră imprimante;
- Grupuri sanitare diferențiate pe sexe;
- Spații administrative;
- Vestiare diferențiate pe sexe;
- Spații loc luat masa;
- Anexe tehnice / tehnologice – cameră pompe, posturi trafo, etc.;
- Corp grupuri sanitare;
- Cabină poartă + foaier șoferi;



Investiția propusă constă în următoarele:

- HALĂ DE DEPOZITARE;
- SPAȚII ADMINISTRATIVE ȘI FACILITĂȚI ANGAJAȚI;
- CABINĂ POARTĂ;
- ANEXĂ TEHNICĂ;
- GRUPURI SANITARE;
- PARCARE BICICLETE;
- PLATFORMĂ ACOPERITĂ DEPOZITARE PALEȚI;
- DRUMURI ȘI PLATFORME;
- ÎMPREJMUIRE.

Accesul în incintă se va realiza astfel:

- din DN 23 și din DN 2B prin accese noi amenajate în cadrul sistematizării zonei studiate.

Utilitățile necesare funcționării sunt asigurate de rețelele publice edilitare: apă curentă și canalizare, electricitate, gaze naturale.

ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face prin branșament la rețeaua de alimentare cu apă existentă. Materialele folosite pentru sistemul de distribuție apă vor fi avizate sanitar pentru folosință în contact cu apa potabilă.

Pentru asigurarea apei potabile în mod continuu, se vor realiza un număr de foraje la fel și pentru refacerea rezervei de incendiu. Numărul, distribuția și adâncimea acestora va fi stabilită în urma realizării unui studiu hidrogeologic. Sursa va asigura necesarul de apă pentru nevoi igienico-sanitare.

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03.11.2022
ARHITECT ȘEF

EVACUAREA APELOR UZATE

Apele uzate menajere și cele provenite de la igienizarea spațiilor interioare vor fi colectate printr-o rețea de canalizare de incintă, deversate în două bazine betonate vidamabile, cu posibilitatea de conexiune la o micro stație de epurare.

EVACUAREA APELOR METEORICE

Colectarea apelor meteorice de pe clădire se realizează prin receptorii de acoperiș și sunt transportate prin conducte și conduse la bazinul de retenție.

Colectarea apelor meteorice de pe drumuri și platforme carosabile se realizează în sistem centralizat. Apele colectate vor fi trecute prin sisteme de purificare a apelor, respectiv prin separator-decantor pentru hidrocarburi, de unde vor fi stocate într-un bazin de retenție, betonat, impermeabilizat, cu posibilitatea de conexiune la o micro stație de epurare. Din bazinul de retenție, apa convențional curată va fi utilizată la irigarea spațiilor verzi.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se va realiza branșament la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică existentă. Prin proiect se vor prevedea sisteme specializate de preluare și transformare a energiei electrice pentru a putea fi utilizată la: alimentarea procesului tehnologic, alimentarea anexelor tehnice, alimentarea tehnicii de calcul din birouri, iluminat. Instalațiile de curenți slabi vor fi: instalația de detecție și alarmare incendiu, instalație control acces și supraveghere, instalație de voce și date.

ALIMENTAREA CU GAZE

Se va realiza branșament la rețeaua publică locală de alimentare cu gaze naturale.

6. INDICATORI URBANISTICI

Terenul va fi introdus in suprafața INTRAVILAN a Mun. Braila.

Indicatori urbanistici propuși:

U.T.R. I2 - ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. M2a - ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

ZONA I2

ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ

Suprafața ZONA I2	S =243 367,536 mp
Suprafața construită	Sc. = 80 207,45 mp

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 1.5

Regim de înălțime: P + 1E(partial)

Hmaxim= 20,00m

S spații verzi = 48 673,50 mp (20,00%)

S circulații autoturisme/tiruri, parcare/zone stationare tiruri si autoturisme, alei pietonale/trotuare

S = 75 418,536mp

ZONA M2a

ZONA MIXTĂ DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

Suprafata ZONA M2a S =83 406,516 mp

Suprafata construita Sc =19 341,35 mp

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 1.5

Regim de înălțime: P + 2E

Hmaxim= 15,00m

S spatii verzi = 16 681,30 mp (20,00%)

S circulatii autoturisme/tiruri, parcare/zone stationare, alei pietonale/trotuare S = 19 582,699mp

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03/11 2022
ARHITECT ȘEF

---

7. ANEXE

Anexăm alăturat plan de încadrare în PUG, plan de încadrare în zonă și plan de situație, precum și actele de proprietate ale bunului imobil.

Data:	Proiectant general:	Întocmit:
octombrie 2022	S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.	urb. Raluca Crișcotă

S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L. BUCUREȘTI

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
Raluca Gh. S. CRIȘCOTĂ
Urbanist
BDEF

PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL BRĂILA



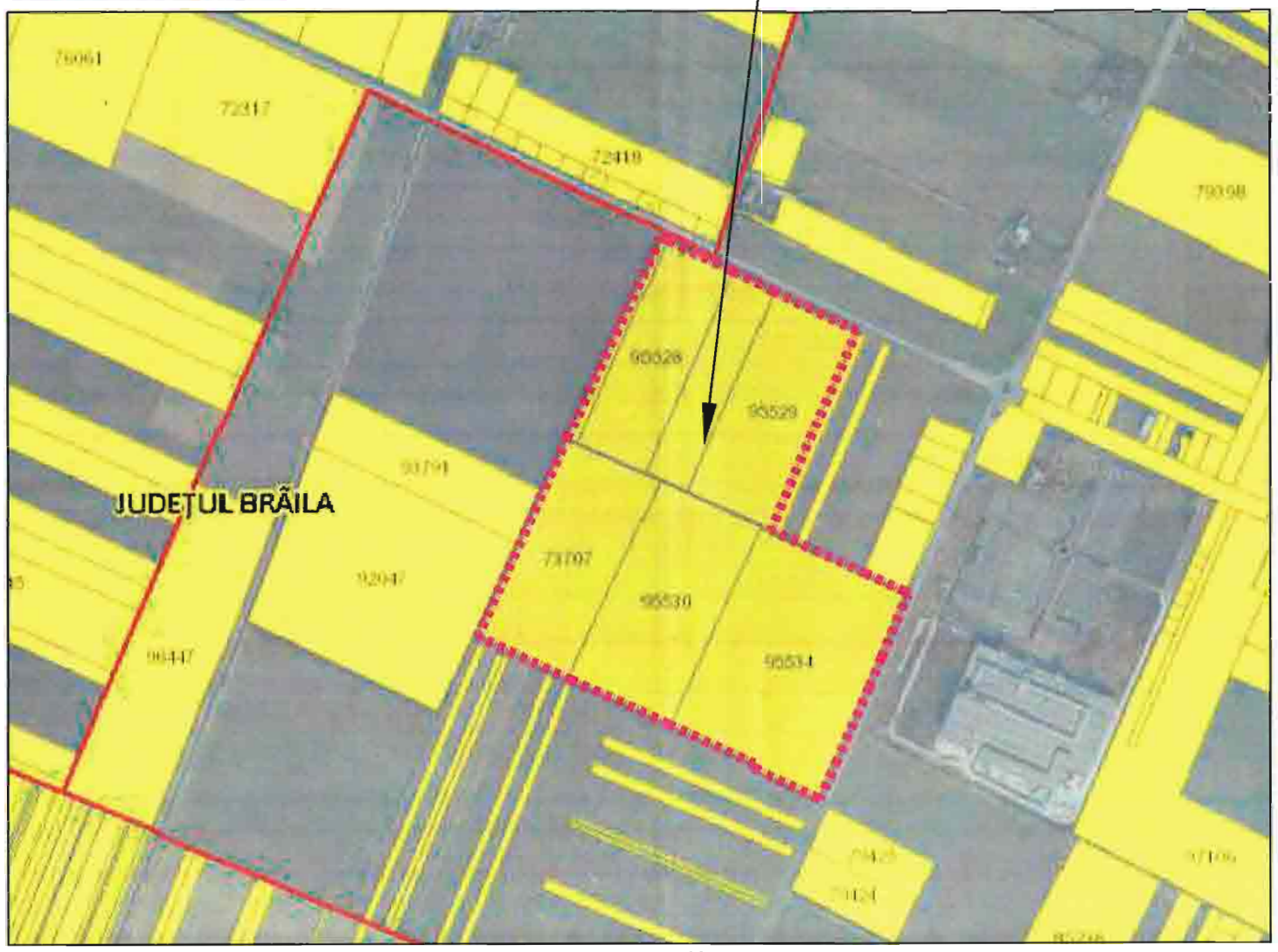
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03 11 2022
ARHITECT ȘEF

N

ELIPSOID: Krasovski
PROIECȚIA: Stereografica 1970
SISTEM ALTIMETRIC: Marea Neagra 1975

TEREN CE A GENERAT P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL BRĂILA Sc. 1:10000

LEGENDA

LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ

REGIM TEHNIC PARCELA			
	EXISTENT	PROPUS	
UTR	EXTRAVILAN	UTR I2	UTR M2a
P.O.T. maxim	-	60%	60%
C.U.T. maxim	-	1.5	1.5
Regim de înălțime	-	P+1E	P+2E
Hmaxim admis	-	20.00m	15.00m

U.T.R.-uri in ZONA STUDIATĂ

U.T.R. M2a
ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. I2
ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. EXa
ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

PROIECTANT GENERAL / GENERAL DESIGNER
S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.
Str. Bucegi, Nr. 68, sect. 1, Bucuresti
CUI: 27268332
office@optimengineers.ro

SPEC.	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE
SEF PROIECT	ING. FLORIN LUPU-OTELEA	
PROIECTAT	URB. ANDREI POPESCU	
DESENAT	URB. ANDREI POPESCU	
VERIFICAT	URB. RALUCA CRISCOTA	

BENEFICIAR/CLIENT
RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

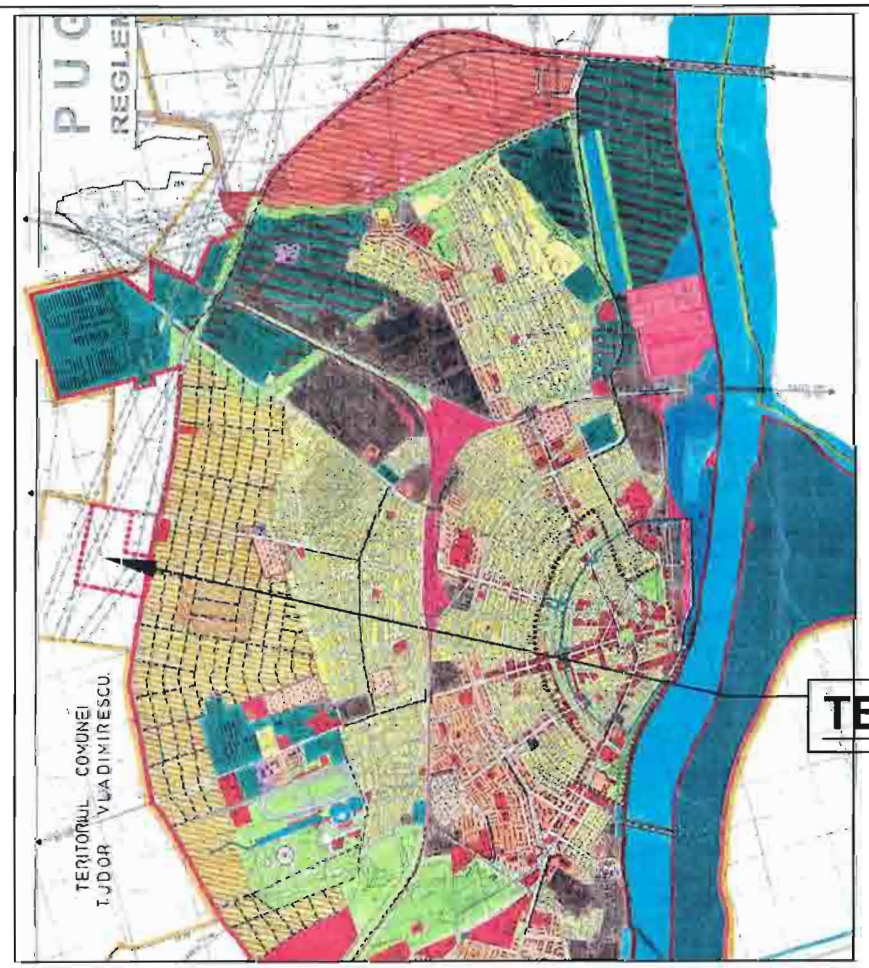
TITLU PROIECT / PROJECT NAME
PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE
Adresa: jud. Brăila, municipiu Brăila, nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534.

DATA	OCTOMBRIE 2022	SCARA/SCALE	1 : 10000	FORMAT	594x594mm
					FAZA PROIECT / PROJECT PHASE: C.U.

TITLU PLANSA/SHEET NAME
INCADRARE IN TERITORIU

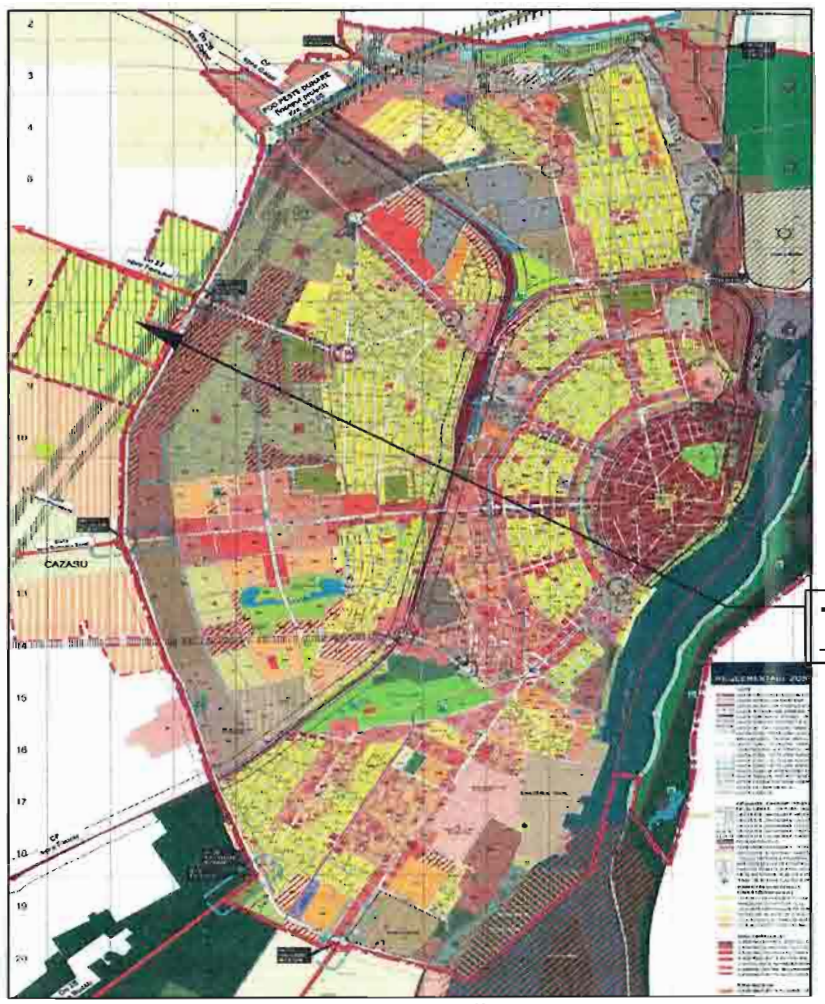
NUME PROIECT / PROJECT NAME	COD CLADIRE-ZONA / BUILDING-AREA CODE	DISCIPINA / DISCIPLINE	NR. PLANSA / DRAWING NO.	NR. REVIZIE / REVISION NO.
ELI 09/2022	01	URB	U-01	

PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE



TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. aprobat MUN. BRĂILA



TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUN. BRĂILA în curs de actualizare

N

ELIPSOID: Krasovski
PROIECTIA: Stereografica 1970
SISTEM ALTIMETRIC: Marea Neagra 1975

LEGENDA

LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ

REGIM TEHNIC PARCELA			
	EXISTENT	PROPUS	
UTR	EXTRAVILAN	UTR I2	UTR M2a
P.O.T. maxim	-	60%	60%
C.U.T. maxim	-	1.5	1.5
Regim de înălțime	-	P+1E	P+2E
Hmaxim admis	-	20.00m	15.00m

U.T.R.-uri în ZONA STUDIATĂ

U.T.R. M2a
ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. I2
ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. EXa
ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03 11 2022
ARHITECT ȘEF

PROIECTANT GENERAL / GENERAL DESIGNER
S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.
Str. Bucegi, Nr. 68, sect. 1, Bucuresti
CUI: 27268332
office@optimengineers.ro

SPEC.	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE
SEF PROIECT	ING. FLORIN LUPU-OTELEA	
PROIECTAT	URB. ANDREI POPESCU	
DESENAT	URB. ANDREI POPESCU	
VERIFICAT	URB. RALUCA CRISCOTA	

BENEFICIAR/CLIENT
RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

TITLU PROIECT / PROJECT NAME
PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE
Adresa: jud. Brăila, municipiu Brăila, nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534.

DATA	OCTOMBRIE 2022	SCARA/SCALE	1 : 10000	FORMAT	594x594mm

TITLU PLANSA/SHEET NAME
ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRĂILA

FAZA PROIECT / PROJECT PHASE: C.U.

NUME PROIECT / PROJECT NAME	COD CLADIRE-ZONA / BUILDING-AREA CODE	DISCIPINA / DISCIPLINE	NR. PLANSA / DRAWING NO.	NR. REVIZIE / REVISION NO.
ELI 09/2022	01	URB	U-02	

PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRravilan, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE



LEGENDA

- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITA U.T.R.
- LIMITA PROPRIETATE CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC
- LIMITA PROTECTIE CONDUCTA GAZE NATURALE
- ALINIAMENT
- ZONA SIGURANȚĂ REȚEA ÎNALTĂ TENSIUNE
- ZONA SIGURANTA CONDUCTA GAZE NATURALE
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM
- Constructii (hala, anexe, spatii administrative, spatii tehnice, cabina poarta)
- Spatii plantate
- Circulatii pietonale si carosabile
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELA
- U.T.R. M2A ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ
- U.T.R. I2 ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ
- EXa ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

REGIM TEHNIC PARCELA			
	EXISTENT	PROPUS	
UTR	EXTRAVILAN	UTR I2	UTR M2a
P.O.T. maxim	-	60%	60%
C.U.T. maxim	-	1.5	1.5
Regim de înălțime	-	P+1E	P+2E
Hmaxim admis	-	20.00m	15.00m

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR 1506 din 03.11.2022
ARHITECT ȘEF

U.T.R.-uri ZONA STUDIATĂ

BILANT TERITORIAL

Suprafata teren =325 000,00mp
Suprafata de studiu =570 273,83mp
Indicatori urbanistici propusi:

ZONA I2
ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ

Suprafata ZONA I2 S =243 367,536 mp
Suprafata construita propusa Sc. =80 207,45 mp

P.O.T. propus = 60,00 %
C.U.T. propus = 1.5
Regim de înălțime: P + 1E(partial)
Hmaxim= 20,00m

S spatii verzi = 48 673,50 mp (20,00%)

S circulatii autoturisme/tiruri, S parcare/zone stationare tiruri si autoturisme, S alei pietonale / trotuare S = 75 418,536mp

ZONA M2a
ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

Suprafata ZONA M2a S = 83 406,516 mp
Suprafata construita propusa Sc. = 19 341,35 mp

P.O.T. max propus = 60,00 %,
C.U.T. max propus = 1.5
Regim de înălțime: P + 2E
Hmaxim= 15,00m

S spatii verzi = 16 681,30 mp (20,00%)

S circulatii autoturisme/tiruri, S parcare/zone stationare, S alei pietonale / trotuare S = 19 582,699mp

U.T.R.-uri în ZONA STUDIATĂ

U.T.R. M2a
ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. I2
ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. EXa
ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

PROIECTANT GENERAL / GENERAL DESIGNER
S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.
Str. Bucegi, Nr. 68, sect. 1, Bucuresti
CUI: 27268332
office@optimengineers.ro

SPEC.	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE
SEF PROIECT	ING. FLORIN LUPU-OTELEA	
PROIECTAT	URB. ANDREI POPESCU	
DESENAT	URB. ANDREI POPESCU	
VERIFICAT	URB. RALUCA CRISCOTA	

BENEFICIAR/CLIENT
RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

TITLU PROIECT / PROJECT NAME
PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE
Adresa: jud. Brăila, municipiu Brăila, nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534.

DATA	OCTOMBRIE 2022	SCARA/SCALE	1 : 2000	FORMAT	594x694mm

TITLU PLANSA/SHEET NAME
PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE

FAZA PROIECT / PROJECT PHASE / C.U.

NUME PROIECT / PROJECT NAME	COD CLADIRE-ZONA / BUILDING-AREA CODE	DISCIPINA / DISCIPLINE	NR. PLANSA / DRAWING NO.	NR. REVIZIE / REVISION NO.
ELI 09/2022	01	URB	U-03	

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

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

Nr. 56682/30.10.2023

Către,

S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.

PENTRU RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA – CODRUTA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Prin prezenta, vă comunicăm avizul de amplasament al companiei în scopul: **"INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE"**, în **mun. Brăila, TARLA 32 – PARCELA 12; TARLA 30 – PARCELA 11; TARLA 30 – PARCELA 9; TARLA 30 – PARCELA 14; TARLA 30 – PARCELA 15; JUD. BRAILA; TARLA 30 – PARCELA 10; Cartea Funciara 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, Nr. Cadastral 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**, aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1506 din 03.11.2022, prelungit în data de 03.11.2023 pana la data de 02.11.2024, conform Plan de incadrare în teritoriu (planșa nr. U-01), Incadrare în P.U.G. Braila (planșa nr. U-02) si Plan de situatie – Propunere (planșa nr. U-03), aferente Proiectului nr. ELI 09/02.2021, cu urmatoarele precizari:

In zona DN2B este prevazut în cadrul **"Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apa si Apa Uzata în judetul Braila, în perioada 2014-2020"** colectorul sub presiune Sutesti – Cazasu – SEAU Braila, de transport apa uzata menajera. Aceasta conducta de refulare, din PEHD De 315 mm, va fi pozata pe **domeniul public**, pe partea stanga în directia de mers dinspre Cazasu spre Sos. Baldovinesti, conform planului anexat.

La avizul nr. 57465/23.11.2022 a fost anexat CD-ul cu traseul colectorului (în format DWG).

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

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

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

Anexăm cate un exemplar din plansele sus mentionate.

Director General
Ing. Silviu MANGUREA

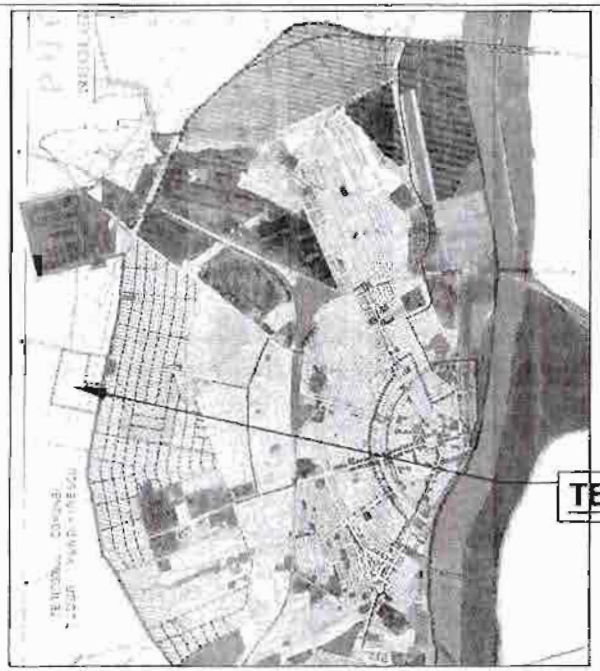
COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE DUNĂREA BRĂILA

Ing. Sef Dezvoltare
Ing. Constantin TOMA

Sef Serviciu Tehnic
Ing. Sanda DRAGU

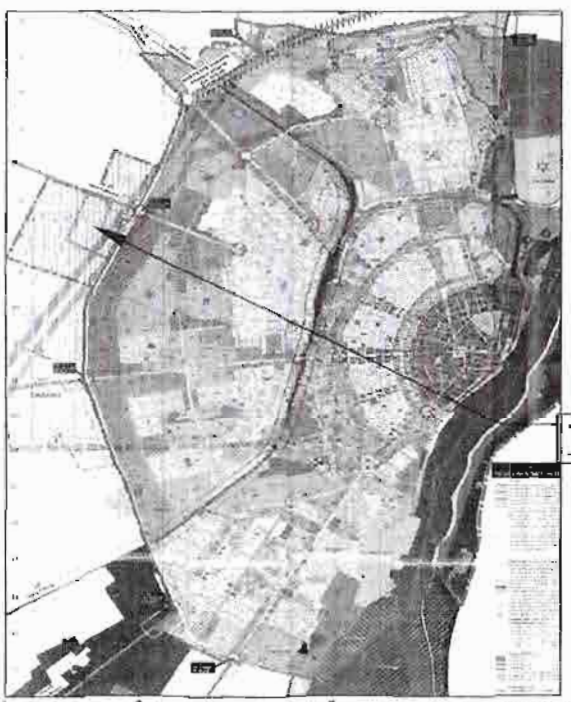
Intocmit
Sing. Vlaicu Marioara

PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE



TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. aprobat MUN. BRĂILA



TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUN. BRĂILA în curs de actualizare

N

ELIPSOID: Krasovski
PROIECȚIA: Stereografică 1970
SISTEM ALTIMETRIC: Marea Neagră 1975

LEGENDA

LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ

REGIM TEHNIC PARCELA			
	EXISTENT	PROPUS	
UTR	EXTRAVILAN	UTR IX	UTR IXa
P.O.T. maxim	-	80%	80%
C.U.T. maxim	-	1.5	1.5
Regim de înălțime	-	P+1E	P+2E
Înălțime admisă	-	20.00m	15.00m

U.T.R.-uri în ZONA CENTRALĂ

U.T.R. IXa
ZONA MIXTĂ CU PREDOMINANȚĂ LOCUINȚE, SERVICII SI COMERȚ

U.T.R. IXb
ZONA ACTIVITĂȚI ECONOMICE (INDUSTRIE, SERVICII SI COMERȚ)

U.T.R. IXc
ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

V. CTN AZ
Nu există restricții aparținând CUP
26.10.2023

S.APT
Sunt de acord cu conținutul documentației de față. Anexez la CUP. Diagrama fazelor de proiectare.
23.10.2023

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1502 din 03.11.2022
ARHITECT ȘEF

PROIECTANT GENERAL / GENERAL DESIGNER
S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L
Str. Bucegi, Nr. 68, sect. 1, Bucuresti
CUI: 27268332
office@optimengineers.ro

SPEC.	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE
SEF PROIECT	ING. FLORIN LUPU-OTELEA	
PROIECTAT	URB. ANDREI POPESCU	
DESENAT	URB. ANDREI POPESCU	
VERIFICAT	URB. RALUCA CRISCOTA	

BENEFICIAR/CLIENT
RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

TITLU PROIECT / PROJECT NAME
PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE
Adresa: jud. Brăila, municipiu Brăila, nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95531

DATA	OCTOMBRIE 2022	SCARA/SCALE	1 : 10000	FORMAT	594x594mm

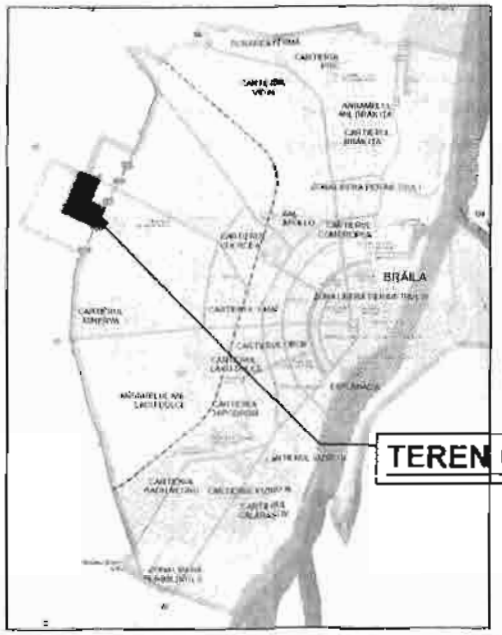
TITLU PLANSA/SHEET NAME
ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRĂILA

FAZA PROIECT / PROJECT PHASE
C.U.

NUME PROIECT / PROJECT NAME	COD CLADIRE-ZONA / BUILDING-AREA CODE	DISCIPLINA / DISCIPLINE	NR. PLANSA / DRAWING NO.	NR. REVIZIE / REVISION NO.
ELI 09/2022	01	URB	U-02	

PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE

ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL BRĂILA



JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR. 1506 din 03.11.2022
ARHITECT ȘEF

N

ELIPSOID: Krasovski PROIECȚIA: Stereografică 1970 SISTEM ALTIMETRIC: Marea Neagră 1975

LEGENDA

LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ

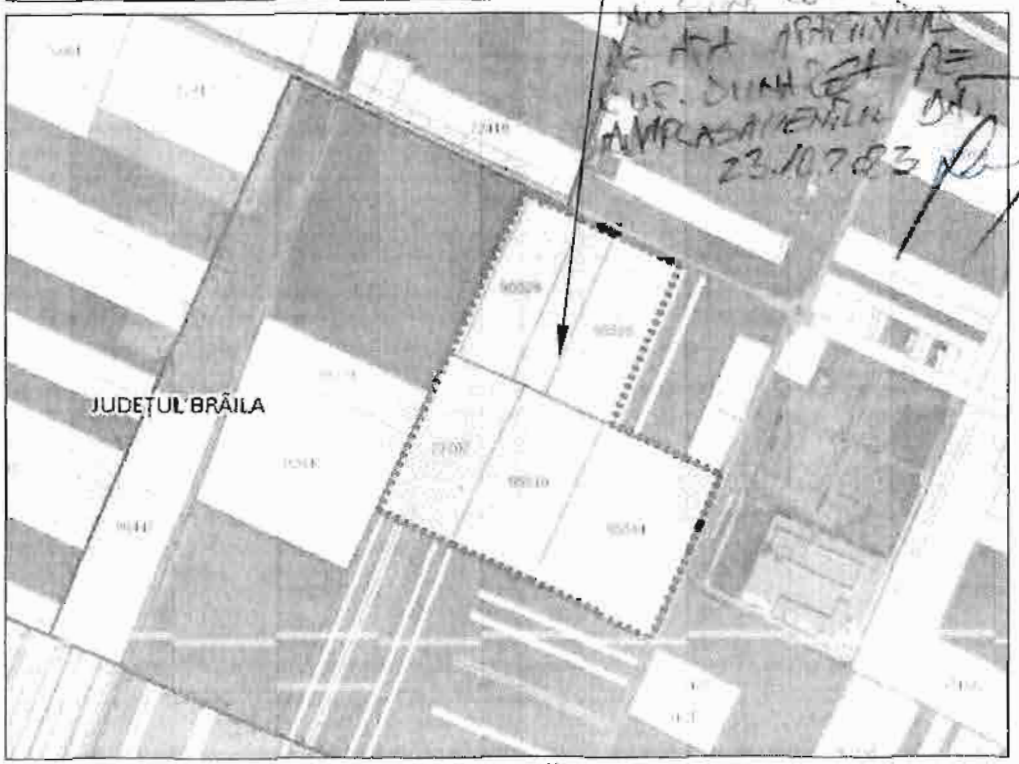
REGIM TEHNIC PARCELA			
	EXISTENT	PROPUS	
U/TR	EXTRAVILAN	UTR I2	UTR M2a
P.O.T. maxim	-	60%	60%
C.U.T. maxim	-	1.5	1.5
Regim de înălțime	-	P+1E	P+2E
Înălțime admisă	-	20.00m	15.00m

U.T.R. aferente ZONA EXISTENTĂ

U.T.R. M2a
ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. I2
ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. E2a
ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN



ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL BRĂILA Sc. 1:10000

PROIECTANT GENERAL / GENERAL DESIGNER
S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.
Str. Bucegi, Nr. 68, sect. 1, Bucuresti
CUI: 27268332
office@optimengineers.ro

SPEC.	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE
SEF PROIECT	ING. FLORIN LUPU-OTELEA	
PROIECTAT	URB. ANDREI POPESCU	
DESENAT	URB. ANDREI POPESCU	
VERIFICAT	URB. RALUCA CRISCOTA	

BENEFICIAR/CLIENT
RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

TITLU PROIECT / PROJECT NAME
PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE
Adresa: jud. Brăila, municipiu Brăila, nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534.

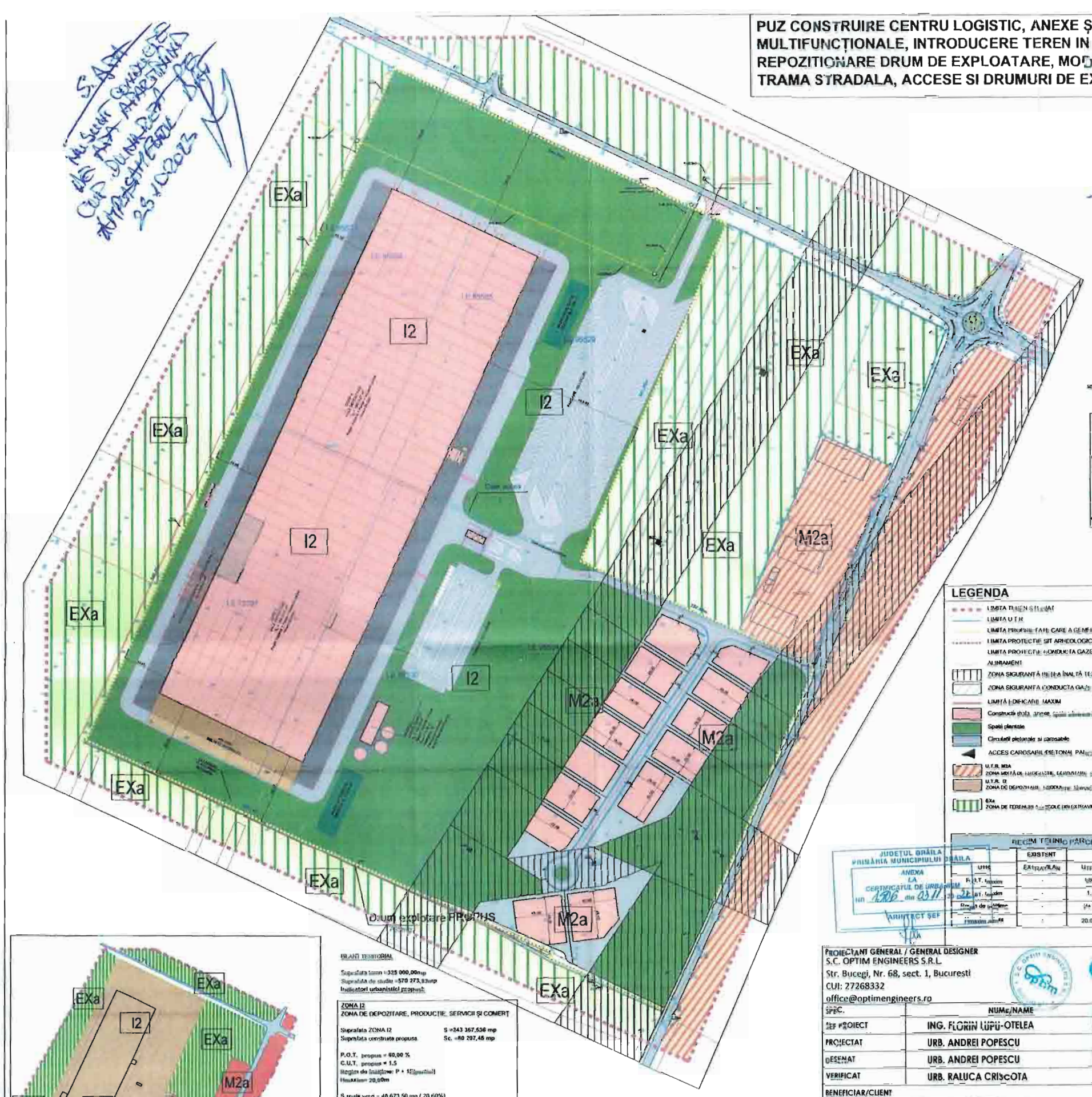
DATA	OCTOMBRIE 2022	SCARA/SCALE	1 : 10000	FORMAT	594x594mm

TITLU PLANSA/SHEET NAME
INCADRARE IN TERITORIU

FAZA PROIECT / PROJECT PHASE
C.U.

NUME PROIECT / PROJECT NAME	COD CLADIRE-ZONA / BUILDING-AREA CODE	DISCIPLINA / DISCIPLINE	NR. PLANSA / DRAWING NO.	NR. REVIZIE / REVISION NO.
ELI 09/2022	01	URB	U-01	

PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE



U.T.R.-uri ZONA STUDIATĂ

BILANȚ TERITORIAL

Suprafața totală =325 000,00mp
Suprafața de studiu =570 273,93mp
Indicatori urbanistici propuși:

ZONA I2
ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ

Suprafața ZONA I2 S =243 367,536 mp
Suprafața construită propusă Sc. =80 207,46 mp

P.O.T. propus = 60,00 %
C.U.T. propus = 1,5
Regim de înălțime: P + 1[illegible]
Hmaxim= 20,00m

S spații verzi = 48 673,50 mp (20,00%)

S circulații autoturisme/tiruri, S parcaje/trotuare stationare tiruri si autoturisme, S alei pietonale / trotuare S = 75 418,930mp

ZONA M2a
ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

Suprafața ZONA M2a S = 83 406,516 mp
Suprafața construită propusă Sc. = 19 341,35 mp

P.O.T. max propus = 60,00 %
C.U.T. max propus = 1,5
Regim de înălțime: P + 2E
Hmaxim= 15,00m

S spații verzi = 16 681,30 mp (20,00%)

S circulații autoturisme/tiruri, S parcaje/trotuare stationare, S alei pietonale / trotuare S = 19 532,566mp

U.T.R.-uri in ZONA STUDIATĂ

U.T.R. M2a
ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. I2
ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. EXa
ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

LEGENDA

- LIMITA TUREN SIT ARHEOLOGIC
- LIMITA U.T.R.
- LIMITA PROPRIETATILE CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC
- LIMITA PROTECTIE CONDUCTA GAZE NATURALE
- ALINIAMENT
- ZONA SIGURANȚĂ REȚEA ÎNALTĂ TENSIUNE
- ZONA SIGURANȚA CONDUCTA GAZE NATURALE
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM
- Construcții (hale, anexe, spații administrative, spații tehnice, cuburi tehnice)
- Spații plantate
- Circulații pietonale și carosabile
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL PROPUS
- U.T.R. M2a ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ
- U.T.R. I2 ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ
- EXa ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

REGIM TEHNIC PARCELA

	EXISTENT	PROPUS	
UTR	EXTRAVILAN	UTR I2	UTR M2a
P.O.T. maxim	-	60%	60%
C.U.T. maxim	-	1.5	1.5
Regim de înălțime	-	P+1E	P+2E
Înălțime maximă	-	20.00m	15.00m

JUDEȚUL BRĂILA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 1506 din 03.11.2022 ARHITECT ȘEF

COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE DUNĂREA BRĂILA SA SERVICIUL TEHNIC

PROIECTANT GENERAL / GENERAL DESIGNER
S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.
Str. Bucegi, Nr. 68, sect. 1, București
CUI: 27268332
office@optimengineers.ro

SPEC.	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE
ȘEF PROIECT	ING. FLORIN LUPU-OTELEA	
PROIECTAT	URB. ANDREI POPESCU	
DESENAT	URB. ANDREI POPESCU	
VERIFICAT	URB. RALUCA CRIȘCOTA	

BENEFICIAR/CLIENT
MIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

TITLU PROIECT / PROJECT NAME
PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE
Adresa: jud. Brăila, municipiu Brăila, nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95538, 95534.

DATA	OCTOMBRIE 2022	SCARA/SCALE	1 : 2000	FORMAT	594x594mm

TITLU PLANSA/SHEET NAME: PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE

FAZA PROIECT / PROJECT PHASE: C.U.

NUME PROIECT / PROJECT NAME	COD CLADIRE-ZONA / BUILDING-AREA CODE	DISCIPLINA / DISCIPLINE	NR. PLANSA / DRAWING NO.	NR. REVIZIE / REVISION NO.
	01	URB	U.02	

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 TERRA PROPERTY SRL,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 3020221108872 / 15.11.2022 pentru **obiectivul: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE IN JUD. BRAILA, T.32 - P.12; T.30 - P11, T.30 - P.9, T.30 - P.14, T.30 - P.15; T.30 - P.10 PENTRU RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA CODRUTA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**
de la adresa: BRAILA, sat -, strada BRAILA, nr. FN, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **810503**, numar cadastral **95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**, judeţul **BRAILA**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020221108872 / 15.11.2022

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 **Medie tensiune|Inalta tensiune** -.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
   Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 03.11.2023**, 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. **1506 / 03.11.2022**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuţie au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În zonă **Exista** instalatii electrice ce nu aparţin operatorului de distribuţie (sucursala BRAILA) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) **TRANSELECTRICA** 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 distribuţie.

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

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 sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

11. Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv:

-

Director Sucursala **BRAILA**
STEFAN RADULESCU

Sef S.A.R. **BRAILA**
SILVIA DANIELA SACARISEANU

Intocmit
Mihaela Rodica Cautes

Stefan Radulescu

Semnat digital de Stefan Radulescu
Data: 2022.11.16 12:13:52 +02:00

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Braila

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

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

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

15.11.2022 14:29 Document id: 4837361
Semnat de: Mihaela Rodica Cautes

16.11.2022 8:13 Document id: 4837361
Semnat de: Silvia Daniela Sacariseanu

Distribuţie Energie Electrică Romania – Sucursala Braila
Str. Plevna, Nr.23, 810139, Brăila, Jud. Brăila

Distribuţie Energie Electrică Romania
Sucursala Braila

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

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

FIŞĂ DE COEXISTENŢĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. **3020221108872 / 15.11.2022**, pentru obiectivul **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE IN JUD. BRAILA, T.32 - P.12; T.30 - P11, T.30 - P.9, T.30 - P.14, T.30 - P.15; T.30 - P.10 PENTRU RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA CODRUTA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**, amplasat în judeţul **BRAILA**, localitatea **BRAILA**, sat **BRAILA**, strada **BRAILA**, nr. **FN**,
cod postal **810503**, numar cadastral **95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**, depusă de către **TERRA PROPERTY SRL**, , judeţ **IASI**, localitatea **IASI**, strada **ANASTASIE PANU**, nr. **21**, bloc **7NOIEMBRIE**, etaj **PARTER**, apartament **CAMERA2**, cod postal **700028** .

Soluţie de coexistenţă a amplasamentului propus cu instalaţiile electrice existente:

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

Pe amplasamentul propus de dumneavoastra exista retele electrice supraterane care apartin DEER-Sucursala Braila (LEA 110 kV Brailita-Hipodrom, LEA 110 kV Brailita-Braila Sud, LEA 20 kV Combimix si LEA 20 kV DV SRPA Pietroiu) trasate pe plan. La efectuarea lucrarilor se vor lua masuri pentru evitarea distrugerii elementelor componente ale prizelor de pamant existente ale stalpilor retelei aeriene si se vor respecta distantele minime admise fata de instalatiile electrice existente, trasate pe plan.
Deoarece nu au putut fi indentificate la cote, in teren, amplasarile pentru obiectivul propus, va solicitam respectarea culoarului de trecere, a zonei de protectie si siguranta pentru LEA 110 kV existenta in zona (37 m, centrat fata de axul liniei) si pentru LEA 20 kV existenta in zona (24 m, centrat fata de axul liniei). Reducerea dimensiunilor culoarului de trecere, a zonei de protectie si siguranta se poate realiza numai in baza unei analize de risc.
Distantele privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice sunt cele prevazute in Norma tehnica aprobata prin Ordinul ANRE nr. 239/ 2019 modificat si completat prin Ordinul ANRE nr. 49/2007 stabileste (conform art.1) -dimensiunile zonelor de protectie si de siguranta pentru fiecare tip de capacitate energetica-.
Avand in vedere ca la data emiterii Avizului de amplasament, pe terenul propus se afla LEA 110 kV si LEA 20 kV, in vederea asigurarii accesului DEER – Sucursala Braila la aceste instalatii beneficiarul, TERRA PROPERTY SRL, a declarat pe proprie raspundere ca permite accesul DEER - Sucursala Braila la aceste instalatii, conform declaratiei la prezentul aviz.
Deoarece pe amplasament se afla instalatii electrice care apartin Transelectrica (LEA 220 kV Filesti-Lacu Sarat), trasate pe plan, se va solicita Aviz de amplasament si din partea acestei societati.
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 S.A.R.
ING.SILVIA DANIELA SACARISEANU

Întocmit
EC.MIHAELA RODICA CAUTES

(2) COR MT/JT, propune:

-

Semnătură
-
-

Întocmit
-

(3) COR MT/JT, propune:

-

Semnătură

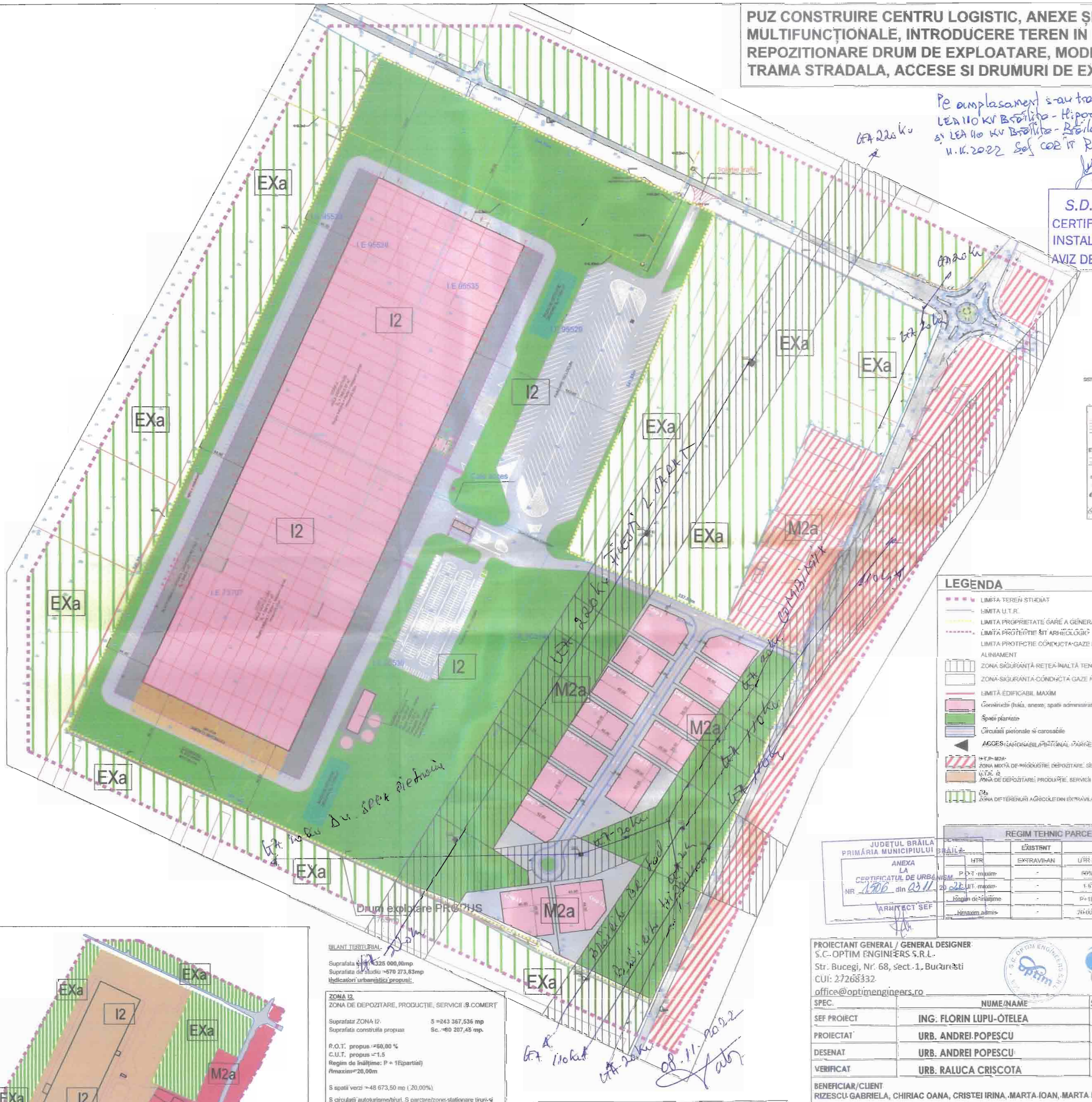
-

Întocmit
-

PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE

Pe amplasament s-au trasat LEA 110 kV Brăilița - Hipodrom și LEA 110 kV Brăilița - Brăila Sud
11.11.2022 Șef COR IT Rețele

S.D.E.E. BRĂILA
CERTIFICARE SITUAȚIE INSTALAȚII ELECTRICE
AVIZ DE AMPLASAMENT


EXa
I2
M2a
Drum exploare PROIECTAT
Drum exploare PROIECTAT
Drum exploare PROIECTAT

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice
CNTEE Transelectrica SA - Punct de lucru: Bd. Alexandru Lăpușneanu, nr 195 A, bl LAV1, Constanța, C.P. 900472; Număr de înregistrare Oficiul Registrului Comerțului J40/8060/2000, Cod Unic de Înregistrare 13328043; Telefon: +4024 160 75 95, Fax: +4024 160 75 50 ; Capital subscris și vărsat: 733 031 420 lei
www.transelectrica.ro

Transelectrica®
Societate Administrată în Sistem Dualist
UMA DTEETN
Serviciul Tehnic cu punct de lucru U.T.T. Constanța

C.N.T.E.E. "TRANSELECTRICA" S.A.
Unitatea Teritorială de Transport Constanța
INTRARE / IEȘIRE Nr. 11018
Data 06. DEC. 2022

Către,

RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
prin S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.
Strada Anastasie Panu, nr. 7, bloc 7 noiembrie, tronson 2, camera 2, mun. Iași, jud. Iași

Referitor la: solicitare aviz de amplasament în scopul – "Întocmire plan urbanistic zonal pentru: introducere terenuri în intravilan, construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare", terenuri situate în jud. Brăila, extravilanul mun. Brăila, tarla 32 - parcela 12; tarla 30 – parcela 11; tarla 30 – parcela 9; tarla 30 – parcela 14; tarla 30 – parcela 15; tarla 30 – parcela 10; NC/CF: 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535;

În urma analizei documentației înregistrată la C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. Unitatea Teritorială de Transport Constanța cu nr. 12725/08.11.2022 în vederea obținerii avizului de amplasament pentru obiectivul "Întocmire plan urbanistic zonal pentru: introducere terenuri în intravilan, construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare", terenuri situate în jud. Brăila, extravilanul mun. Brăila, tarla 32 - parcela 12; tarla 30 – parcela 11; tarla 30 – parcela 9; tarla 30 – parcela 14; tarla 30 – parcela 15; tarla 30 – parcela 10; NC/CF: 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, vă comunicăm următoarele:

- Conform ordinului 25/2016 "Metodologie pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea" Art. 4 "Solicitanții se adresează operatorului de rețea când se află în situația de a executa lucrări de construcții sau lucrări de modificare, care conform prevederilor legale în vigoare, sunt permise numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare...".
- Ordinul ANRE nr. 25/2016 menționat mai sus nu se aplică în situația avizării planurilor urbanistice PUG, PUZ, PUD. (Conform Legii 350/2001 Art. 56 Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se face de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate - fără perceperea unei taxe). Prin avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism de către CNTEE Transelectrica S.A. se înțelege analiza documentațiilor și transmiterea unui punct de vedere sau a acordului asupra documentațiilor analizate.
- Astfel, în această fază a realizării obiectivului dumneavoastră, pentru care ați obținut certificatul de urbanism nr. **1506 din 03.11.2022** (emis de Consiliul Județean Constanța), **nu se impune emiterea unui aviz de amplasament** de către Compania noastră.
- În urma analizei documentației (planurilor, memoriului tehnic și a coordonatelor STEREO 1970) rezultă că terenurile se află în zona de protecție și siguranță a LEA 220 kV Lacu Sărat-Filești din gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. U.T.T. Constanța.
- În conformitate cu prevederile din "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice" (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019,

modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020 și ord. ANRE nr. 225/09.12.2020) și a NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea şi executarea reţelelor de cabluri electrice trebuie respectate următoarele:

- zona de protecție și de siguranță a unei LEA 220 kV este de 55 m, fiind simetrică față de axul liniei (coincide de culoarul de funcționare al liniei),
- Anexa nr. 6, cap. 3.3. - Traversări şi apropieri faţă de drumuri. 3.3.3. Traversările şi apropierile faţă de drumuri situate în afara localităţilor trebuie să respecte prevederile tabelului 7.a (figura 5.a).
  - La traversările drumurilor de utilitate publică ce servesc activităților economice (forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice etc., de acces în incinte, din incinte, organizare de șantier) vor trebui respectate următoarele condiții:
    - interzicerea înnădirilor în deschiderea de traversare;
    - distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA 400kV și partea carosabilă la săgeată maximă sa fie de minim 9 metri;
    - distanța minimă pe orizontală între marginea celui mai apropiat stâlp (față de oricare din picioarele stâlpului cel mai apropiat si față de sistemul de ancorare a stâlpului LEA dacă există) și axul drumului să fie de minim 4 metri.

- Din analiza planurilor, a coordonatelor STEREO 1970, drumurile de exploatare subtraversează LEA 220 kV Lacu Sărat-Filești în deschiderile stâlpilor 50-51, 51-52, 53-54, distanța cea mai mică dintre stâlpi și drumurile de exploatare fiind de 51,2 m – **distanţă respectată**.
- Având în vedere că este obiectivul este amplasat în apropierea rețelelor aflate în gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A., **ne exprimăm acordul** pentru realizarea obiectivului având în atenție cele menționate.

Prezenta adresă nu constituie aviz de amplasament, s-a emis în 2 exemplare și are anexate următoarele planuri: "Încadrare în teritoriu", planșa nr. U-01 și "Plan de situație - propunere", planșa nr. U-03, vizate ca anexă la certificatul de urbanism nr. 1506/03.11.2022 - vizate de C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. - U.T.T. Constanţa.

Compania Naţională de Transport al Energiei Electrice
"Transelectrica" - S.A.
reprezentată statutar prin

Gabriel ANDRONACHE
Președinte al Directoratului prin
Florin Tudor GAVRILĂ,
Manager U.T.T. Constanța
cf. procură nr. 50261/24.10.2022

Florin - Cristian TĂTARU
Membru al Directoratului prin
Roberto - Gabriel SAVA,
Manager Operațiuni U.T.T. Constanța
cf. procură nr. 50527/24.10.2022

Verificat,
Serviciul Tehnic cu punct de lucru la
U.T.T. Constanţa - DTEETN - UMA
p. Șef Serviciu Tehnic
inginer principal
ing. Ioana TĂBĂNESCU

Întocmit,
Serviciul Tehnic cu punct de lucru la
U.T.T. Constanţa - DTEETN - UMA
p. responsabil avize de amplasament
ing. Valentin DURAC

DISTRIGAZ SUD REȚELE

Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online:www.distrigazsud-retele.ro
Interlocutor: Robert Badea

Nr. 39656-319.184.556/27.10.2023

TERRA PROPERTY SRL pentru
Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica
Str. Anastasie Păun, Nr. 7, Bl. 7 Noiembrie, Tronson 2, Cam. 2,
Jud. Iași, Mun. Iași,
Cod postal:

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **39656-319.184.556** din **24.10.2023**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) – introducere terenuri în intravilan, construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare – Jud. Brăila, Mun. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535,** vă restituim planul sc. 1:2000, vizat de societatea noastră, proiect nr. ELI 09/2022 elaborat de OPTIM ENGINEERS SRL, completat cu datele solicitate și va transmitem următoarele:

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR"). Detalii privind rețeaua de distribuție existentă în zona de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc și în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale şi evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor şi mediului, în zona de protecţie se impun terţilor restricţii şi interdicţii prevăzute de legislaţia în vigoare.

Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale."

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

Viitoarele constructii si/sau instalatii subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distantă de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **pot afecta** structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legătură conducta și priză anodică, branșament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.

2. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz.

3. Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-ta/nu-am-gaz/reamplasare-bransament.

4. Adâncimea de pozare a conductelor este de minim **0.9 m** față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. **0,2 m** și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la **0,5 m** la capătul acestora (exemplificat în flyerul atașat). Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc).

5. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/ instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". **Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.**

7. În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare-măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

9. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

11. Pentru execuția de branșamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, etc.) veți solicita avizul DGSR de execuție prin depunerea unei documentații tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestula, numai pentru elaborare PUZ și RLU**

13. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului 47/2003 al Ministerului Economiei și Comerțului numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. **1506** din **03.11.2022,** eliberat de **Primăria Municipiului Brăila.**

DISTRIGAZ SUD RETELE SRL
Direcția Operațională
Departament Mentenanță
Specializată
(2)

Lailla Ducousso El Hima

ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA FLUX GAZ și OPERAȚIONAL

Robert BADEA

Asistent Șef Exploatare

Plan de situație sc. 1:2000; Tabelul 1 si 2 din NTPEE-2018, Flyer, Factură nr. **1905252250.**

DISTRIGAZ SUD RETELE
DIRECȚIA OPERAȚIONALĂ
Biroul de Exploatare
Robert Badea
ANEXĂ la AVIZUL nr.: 59656
Data: 27 OCT. 2023
Semnătura:

PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE



U.T.R.-uri ZONA STUDIATĂ

U.T.R.-uri în ZONA STUDIATĂ

U.T.R. M2a
ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. I2
ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. EXa
ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

LEGENDA

PROIECTANT GENERAL / GENERAL DESIGNER
S.C OPTIM ENGINEERS S.R.L.
Str Bucegi, Nr. 68, sect. 1, Bucuresti
CUI: 27268332

SPEC.		SEMNĂTURA/SIGNATURE
	ING. FLORIN LUPU-OTELEA	
	URB. ANDREI POPESCU	
	URB. ANDREI POPESCU	
	URB RALUCA CRISCOTA	

BENEFICIAR/CLIENT
RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NI

TITLU PROIECT / PROJECT NAME
PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE

DATA	SCARA/SCALE	FORMAT
OCTOMBRIE 2022	1 : 2000	

TITLU PLANȘA/SHEET NAME
PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE

NUME PROIECT	COD CLADIRE-ZONA	DISCIPLINA	NR. PLANSA
PROJECT NAME	BUILDING-AREA CODE	DISCIPLINE	DRAWING NO.
ELI 09/2022	01	URB	U-03

CONDUCTA MP de OL
CONDUCTA MP de PE

DISTRIGAZ SUD RETELE

10/27/2023
1 : 4000

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

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

*) De la piciorul taluzului.
**) Din axul liniei de cale ferată.

NOTĂ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) montarea conductelor în tub de protecție;

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

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

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

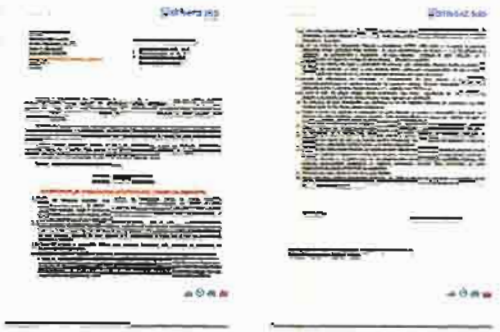
Art. 37. — Distanța de siguranță față de stațiile de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale se măsoară de la partea exterioară a incintei, în cazul în care întreaga instalație mecanică este în interiorul incintei/clădirii, respectiv de la limita instalației mecanice exterioare, în cazul în care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

DISTRIGAZ SUD REȚELE

ACȚIUNI DE REALIZAT

înainte de începerea lucrărilor

1. Verificați dacă s-a obținut avizul din partea Distrigaz Sud Rețele.



2. Verificați dacă s-a ținut cont de avizul tehnic al Distrigaz Sud Rețele la întocmirea proiectului tehnic.

3. Solicitați în scris prezența delegatului Distrigaz Sud Rețele la predarea de amplasament pentru identificarea rețelei de gaze naturale.

4. Anunțați în scris începerea lucrărilor către Distrigaz Sud Rețele.

DISTRIGAZ SUD REȚELE

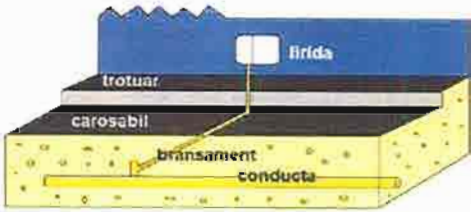
DE REȚINUT

tipologia rețelelor de gaze naturale

Branșamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.

Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar branșamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.

Branșamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de firidele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Firidele se află la capătul branșamentului.



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperele fixe (plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.); sau în funcție de alte elemente vizuale (banda de semnalizare a lucrărilor în curs, plăcuțe, marcaje cu vopsea etc.).



Lucrările se execută numai manual, la ≤ 2ml față de rețeaua de gaze naturale.

DISTRIGAZ SUD
RETELE

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI
C.I.F: RO23308833
Capital social: 76.201.910
Punct de lucru: Braila
Adresa: Str. Polona nr. 16, Braila
Tel: 021-9376
Fax: 0213011819
IBAN: RO44BRDE450SV39876854500
Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA
IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060
Trezoreria: TREZORERIA

S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.
Strada:PANU ANASTASIE, nr.21,7NOIEMBRIE,ScTR 2, ap.CAM 2, loc:IASI
CodP:123
Judetul: Iasi
Cod client: 600007486779
Cont contr:2003636807
Nr.ord.reg.com./an: J22/1510/2017
C.I.F.: RO37649725
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905252250/24.10.2023

Cota T.V.A.19,00%

Detalii necesare platii	Data factura:24.10.2023	Notificare: 000319184556
Numar factura: 1905252250		Adresa amplasament
		Jud. BR Loc. BRAILA
Cod client: 600007486779		Str. T30 Nr. P9-15

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

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare	TVA
	306,91	58,31
	Total	
	365,22	

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comerţului sub nr. J40/8926/1997 **CIF: RO427320**
Sediu social: Calea Victoriei nr. 35, 010061, Sector 1, Bucuresti, Romania.
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia MANAGEMENT SERVICII SUPORT & RETEA ROMANIA
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartimentul INVENTAR DE RETEA

Data: 21.11.2022 **Aviz nr: 581**

Numar de inregistrare: 100/05/03/01/B/BR/ 382

Către: S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. pentru RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA CODRUŢA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Adresa: jud. Iaşi, mun. Iaşi, str. Anastasie Panu, nr.7, bl.7 Noiembrie, tronson 2, parter, sp. Comercial, nr. 6, camera 2

AVIZ CONDIŢIONAT

Ca urmare documentaţiei dvs. depusă la ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - BRĂILA înregistrata sub nr. 100/05/03/01/B/BR/382/ 581, data 14.11.2022 , privind lucrarea: *"Întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL pentru introducere terenuri în intravilan Construire CENTRU LOGISTIC, anexe şi clădiri multifuncţionale, repoziţionaredrum de exploatare, modificare tramă stadală, accese şi drumuri de exploatare, T 32, P 12, T 30, P 11,T 30, P 9, T 30, P 14, T 30, P 15, T 30, P 10, mun. Brăila, jud. Brăila"*, fără utilităţi (racord apă - canal, gaze naturale, termoficare, racord energie electrică subterană), vă comunicăm următoarele:

Pentru reţelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, beneficiarul va obţine avizul ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., în baza unei documentaţii tehnice de specialitate.

În zona T 32, P 12, T 30, P 11,T 30, P 9, T 30, P 14, T 30, P 15, T 30, P 10, mun. Brăila, jud. Brăila, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate/pozate reţele de telecomunicaţii subterane şi aeriene.

Având în vedere importanţa deosebită a reţelei de cabluri telefonice proprietatea ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., cît şi faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentaţiei prezentate, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu această lucrare numai în condiţiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a reţelelor telefonice subterane şi/sau aeriene:

1. *ATENŢIE LA REŢEAUA DE FIBRĂ OPTICĂ / CUPRU !*
2. Pe porţiunea de paralelism între instalaţiile de telecomunicaţii aeriene din zonă şi lucrarea propusă se va păstra o distanţă de minim 1,5 metri, conform SR 1999/86;
3. Distanţa *minima* în plan orizontal între instalaţiile de telecomunicaţii subterane şi lucrarea propusă va fi *de minim 0,6 metri*, conform SR 8591/97; Nu se vor cala utilaje şi nu se vor depozita materiale pe canalizaţia/reţeaua Tc. (CU / FO) subterană.
4. *Lucrarile de săpare se vor executa manual în zona retelelor de telecomunicatii ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;*
5. În cazul unor eventuale lucrari de telecomunicaţii în zonă vom obţine necondiţionat avizul dvs.
6. Traseele reţelelor indicate pe planşe sunt orientative, cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul / constructorul, va solicita obligatoriu în scris la ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. Brăila - Calea Calarasilor, nr 216,tel: 0760 246263 - d-nul Antuca Pavel (Pavel.Antuca@orange.com), fax: 0239 626239 – *prezenţa delegatului unităţii noastre, care va supraveghea* execuţia acestora;
8. *Lucrările în zonă vor fi precedate de predarea amplasamentului instalaţiilor de telecomunicaţii constructorului, de către ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. Brăila - Calea Calarasilor, nr 216. Predarea amplasamentului privind reţeaua Tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenţii, semnate de ambele părţi, beneficiar / constructor şi ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., la predarea amplasamentului.*
9. *Costul eventualelor lucrări de proiectare şi construcţii montaj de deviere, protejare şi reparaţii a cablurilor de telecomunicaţii va fi suportat de către beneficiarul lucrări;*
10. *La intersecţia drumului de acces cu reţeaua de telecomunicaţii (aeriană si/sau subterană) se vor construi, dacă este cazul, cămine de o parte si de alta a drumului, între care se vor instala minim două tevi PVC Ø90 pentru devierea cablurilor reţelei de telecomunicaţii si o teavă PVC despicată pentru protejarea cablurilor de telecomunicaţii subterane existente (costurile acestor lucrări vor fi suportate de dumneavoastră în calitate de beneficiar a lucrării).Lucrările de telecomunicaţii vor fi executate înainte de începerea lucrărilor dumneavoastră;*
11. *Se va realiza dacă este cazul înălţarea sau coborârea gurilor de cămine telefonice existente la nivelul carosabilului, trotuarului care se va executa, dacă nivelul acestuia se va modifica faţă de cel existent, în urma lucrărilor proiectate. Costurile acestor lucrări vor fi suportate de către beneficiarul lucrări;*
12. *ATENŢIE LA UTILAJELE AGABARITICE FOLOSITE !*

Daca în timpul executării lucrărilor la obiectivul dvs.se vor depista in zona amplasamentului instalaţii Tc.(cabluri, tuburi PVC , Be, monotuburi, stâlpi, etc.) altele decat cele trasate pe planul de situaţie,aveţi obligaţia să anunţaţi ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. Brăila la telefon 0239 604550, fax 0239 626239 pentru stabilirea de comun acord a noilor conditii de amplasare.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalaţiilor de telecomunicaţii, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalaţiilor avariate, precum şi daunele solicitate de clienţii ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Menţionăm că nerespectarea condiţiilor de mai sus atrage nulitatea avizului şi suportarea de către cei vinovaţi a tuturor consecinţelor ce decurg din aceasta.

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

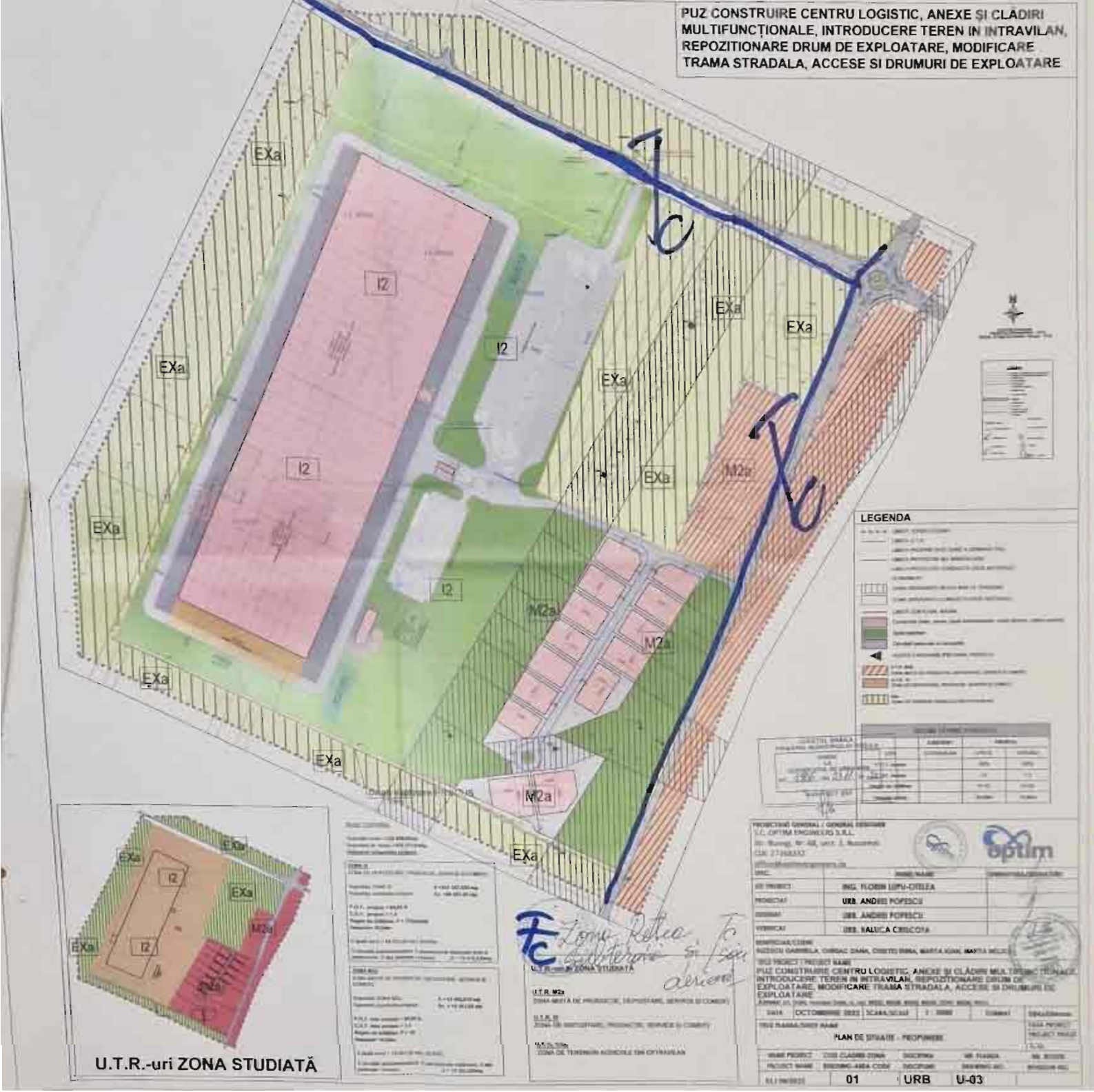
Se interzice folosirea informaţiilor referitoare la instalaţiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca şi transmiterea lor unor terţi.

Responsabil eliberare Avize Tehnice

Capşa Mirel

21.11.2022

PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE



A V I Z

Nr. 7909 din 07.11.2022

Subsemnatul,
S.C TERRA PROPERTY SRL pentru RIZESCU GABRIELA ELENA,CHIRIAC OANA-CODRUTA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTANELICA

, domiciliat in municipiul IASI,
str. ANASTASIE PANU,
nr. 7, bl. 7 NOIEMBRIE, sc. TRONSON 2, ap. CAMERA 2, avand certificatul de urbanism nr. 1506 / 03.11.2022, eliberat de Primaria Municipiului Braila, pentru obiectivul:

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PT.INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM EXPLOATARE, MODIF.TRAMA

, 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. -PARCELA12;TARLA 30-PARCELA11; TARLA30-PARCELA9; TARLA30-PARCELA14;TARLA30-PARCELA15; TARL,
nr. _____, 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 50339 07.11.2022 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 07.11.2022

``AM PRIMIT UN EXEMPLAR ORIGINAL``

V I Z A T

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

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA SERVICIUL DE UTILITATE PUBLICA DE ADMINISTRARE SI GOSPODARIRE A LOCALA 2

Delegat GAGNIUC IRINEL

Semnatura

Data 07.11.2022

Intocmit

S.C. BRAICAR S.A.
BRĂILA
Membru URTP - UITP
CERTIFICAT GLC nr.QS 5219HH AUTORIZAT FURNIZOR FEROVIAR AF 4432
OPERATOR TRANSPORT RUTIER PERSOANE SI MARFA Inregistrat in Registrul ARR
SERVICE CLASA I AUTORIZATIE RAR NR.2736/2005

Nr. 11567/ 14.11.2022

C a t r e,
S.C TERRA PROPERTY S.R.L

Ca urmare a cererii dumneavoastra din data de 07.11.2022 inregistrata la SC BRAICAR SA sub nr.11567/07.11.2022, prin care solicitati eliberarea avizului in vederea realizarii proiectului propus prin certificatul de urbanism nr.1506/03.11.2022, din jud. Braila, municipiu Braila, nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534, beneficiari: Rizea Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruta, Cristei Irina-Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, va comunicam avizul nostru favorabil referitor la proiectul propus.

Proiectul pentru care solicitati avizul se afla in extravilanul municipiului Braila si nu afecteaza utilitatile sau instalatiile aferente societatii noastre.

Cu stima,

DIRECTOR GENERAL,
ing. Cristian DOMNITEANU

Serviciul Tehnic,
sing. Romica DRAGHICI

Intocmit,
ing.Mariana Lefter

ROMÂNIA
Județul Brăila
Primăria Municipiului Brăila
Direcția Arhitect Șef

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

Ca urmare a cererii adresate de Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruța, Cristei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, reprez. de Gagniuc Irinel Anănie cu domiciliul/~~sediul~~ în, municipiul/~~orașul/comuna~~ Brăila, satul ....., sectorul ....., cod poștal ....., Str. Bdul Independenței nr.84, bl.....,sc.....,et....,ap....,telefon, 0732425072, e-mail rucsandra.bucur@goldbachdb.ro, înregistrată la nr. 4877/2023, și în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 02 din 2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru:
„ Introducere Terenuri în Intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe și Clădiri Multifuncționale, Repoziționare Drum de Exploatare, Modificare Tramă Stradală, Accese și Drumuri de Exploatare"
Generat de imobilul: Tarla 32 -Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 -Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528,95529, 95530, 95534, 73707, 95535, Municipiul Brăila
cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, teritoriul este delimitat: la **Nord** : DN 23, la **Sud**: IAS Dunărea, la **Est**: DN2B, la **Vest**: canal irigații.

2. **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:**

- Zona cu Funcțiuni Mixte "M"
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

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

➢ să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
➢ activitatea (inclusiv depozitarea) să se 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 construcţiile provizorii cu mesaj artistic- instalaţii de artă urbană, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ şi cultural; dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; staţii de întreţinere auto şi curatare auto cu capacitate de peste 5 maşini; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; activităţi care utilizează pentru depozitare 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:

Regim de construire	Dimensiune minimă M2a	
	Suprafaţă mp.	Front m.
Înşiruit	300	12
Cuplat		18
Izolat		18

- pentru parcele cu suprafaţa cuprinsă între 1000 mp şi 5000 mp, autorizarea construcţiilor se va face doar pe baza de PUD.
- pentru parcele cu suprafaţa mai mare de 5000 mp, autorizarea construcţiilor se va face doar pe baza de PUZ.

Retragerile faţă de aliniament:

- 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 şi posterioare:

	izolat		cuplat		înşiruit	
	D_l	D_p	D_l	D_p	D_l	D_p
M2a	min.5,0	min.5,0	min.3,0	min.5,0	-	min.5,0

- pentru parcelele existente, pentru care se solicită edificarea clădirilor cu destinaţia de locuinţe retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare vor fi minim cele prevăzute în Codul Civil;

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceaşi parcele:

- 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	40 (P+10)	< 12,00 metri	P-P+2
		12,01 – 14,00	P+2-P+3
		14,01 – 24,00	P+3-P+5
		24,01 – 32,00	P+5-P+7
		32,01 – 37,00	P+7-P+9
		37,01 – 40,00	P+10

- se admite un număr de niveluri suplimentare cu următoarele condiţii:

- la străzi de categ. min.III- se admit max. 2 niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangentă la 45° la acesta;
- la clădirile de colţ se admit max. 2 niveluri în planul faţadei pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri şi tangentă la 45° la acesta;
- în toate cazurile în care construcţiile au acoperiş cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

Aspectul exterior al clădirilor:

- la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
- aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând 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.
- pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare coordonate de autoritatea locală.

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 M2a	**spaţiu plantat suprafaţa minimă**
administraţie, finanţe, bănci, comerţ, alimentaţie publică	10% din suprafaţa parcelei
culte	50% din suprafaţa parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
invăţământ	Conform normativelor de specialitate
turism	25% din suprafaţa parcelei
locuire	15% din suprafaţa parcelei

Împrejmuiri:

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

- Zona funcţiunilor de producţie industrială „I"

- II – Funcţiuni industriale cu producţie

Utilizări admise:

- activităţi productive complexe nepoluante; servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport şi logistică; expoziţii, târguri; comercializare produse proprii; facilităţi pentru angajaţi şi clienţi; parcare pentru angajaţi, accese auto; spaţii manevră încărcat / descărcat; spaţii plantate; amenajări pentru sport şi întreţinere.

Utilizări admise cu condiţionări:

- în cazul utilizării spaţiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea şi conversia funcţional a clădirilor industriale abandonate;
- continuarea, extinderea sau conversia activităţilor actuale vor fi permise în cu condiţia diminuării semnificative a poluării actuale în termen de 3 ani;
- sunt admise activităţi de cercetare – dezvoltare, depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- se admite comerţ în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafaţă de vânzare) per unitare şi/sau amplasament.

Utilizări interzise:

- se interzic toate utilizările şi activităţile care nu sunt specifice profilului descris al zonei „I" sau pot incomoda şi prejudicia funcţionarea acesteia;
- se interzic activităţilor poluante de orice tip şi care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte concentraţia maximă admisă (CMA);
- se interzice funcţiunea rezidenţială, cu excepţia locuinţelor de serviciu şi acestea limitate la o suprafaţă de max. 1000mp.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiţii cumulate:
- pentru a fi construibile pentru funcţiuni industriale cu producţie, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 3000 mp.
- în cazul unor parcele cu dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară demonstrarea prin PUZ a existenţei unei grupări de parcele cu activităţi similare.

Retragerile faţă de aliniament:

- pentru situaţiile situaţiile în care există alinieri definite (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate;
- clădirile aferente activităţilor de producţie vor fi retrase de la aliniament cu o distanţă variind între 6,0m şi 10,0m, în funcţie de gabaritul străzii
- pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.

Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare:

- clădirile se pot amplasa în regim continuu (cuplat/alipit sau înşiruit) faţă de construcţiile de pe parcelele alăturate cu funcţiuni similare, doar în cazul în care acestea nu generează incompatibilităţi sau incomodări;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat pe parcelă cu următoarele distanţe: Dl=Dp=H/2, min 6.00 metri;
- nu se admite amplasarea, pe faţadele laterale orientate spre alte unităţi teritoriale de referinţă (în special servicii publice şi locuinţe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcele:

- distanţa între clădiri va fi egală cu jumătate din înălţimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puţin de 6,00 metri (Di= H/2, min.6m)
- distanţa de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe faţadele opuse nu sunt accese în clădire şi/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfăşoară activităţi permanente;
- în toate cazurile se va ţine seama de condiţiile de protecţie faţă de incendii şi de alte norme tehnice specifice.

Înălţimea maximă la clădirilor:

- înălţimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanţa între aliniamente;

	Hmax (metri)	Hmax. (etaje)
I1	20	P+5-6

Aspectul exterior al clădirilor:

- se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic faţă de vecinătăţi;
- se va urmări o dispunere a golurilor pe faţadele către zonele publice astfel încât să se armonizeze cu clădirile învecinate şi să nu incomodeze viaţa urbană.

Spaţii libere şi verzi:

- este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălţime şi diametrul tulpinii peste 15.00 cm) 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 coustrucţiilor 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.

Împrejmuiri:

- spre spaţiul public, împrejmuirile vor avea înălţimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac şi restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei);
- împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace şi vor avea max.2,20 m;
- excepţie de la prevederile de mai sus fac activităţile industriale ale ale căror specificaţii tehnice prevăd un mod special de împrejmuire.

- Zona cu Funcţiuni Mixte "M"

- M3 - Funcţiuni mixte - comerţ, servicii, birouri

Utilizări admise:

- construcţii comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcţii, showroom-uri cu vânzare, materiale auto; construcţii administrative şi birouri, aferente activităţilor existente în cadrul zonelor de activităţi productive; construcţii financiar bancare, sedii sindicate, sedii partid, fundaţii, ONG, agenţii asociaţii; parcaje publice subterane, supraterane; construcţii şi echipamente TE; activităţi transporturi (aferent transport feroviar, rutier – autobaza, staţie de transport în comun, piste de biciclete, platforme şi peroane pentru parcări etc); staţii de întreţinere şi reparaţii auto; staţii de benzină; comerţ, alimentaţie publică; accese pietonale şi carosabile; perdele de protecţie; spaţii publice, pietonale, spaţii verzi; mobilier urban specific, puncte de informare, circulaţii verzi (promenade urbane, pietonale şi trasee pentru biciclete, puncte de belvedere etc); structuri comerciale cu suprafaţă de vânzare medie şi mare (400-1000mp / peste 1000mp - centre comerciale, supermagazin, hipermagazin, galerii comerciale de tip mall. Cf. O.G. nr. 99/2000, art. 15, *"În vederea avizării amplasării structurilor de vânzare cu suprafaţă mare, Comisia tehnică de amenajare a teritoriului şi urbanism, constituită potrivit Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, va fundamenta din punct de vedere tehnic emiterea avizului arhitectului-şef pentru documentaţiile de amenajare a teritoriului şi urbanism, ţinând seama de reglementările în vigoare privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, precum şi de următoarele criterii cu privire la impactul urbanistic al amplasării în raport cu dezvoltarea urbană durabilă şi integrată a localităţii:*

a) compatibilitatea funcţională cu reglementările cuprinse în planurile de urbanism general şi zonal în vigoare;

b) asigurarea de către dezvoltator a suprafeţei adecvate a terenului de amplasament şi a condiţiilor de ocupare şi utilizare;

c) armonizarea plastic-volumetrică şi arhitecturală cu caracterul zonei;

d) asigurarea de către dezvoltator a accesibilităţii, a căilor de acces public şi de deservire, a parcajelor, a circulaţiei pietonale, a accesului consumatorilor, direct şi prin intermediul reţelelor de transport;

e) impactul acceptabil al traficului generat şi atras asupra circulaţiei generale şi asupra transportului public;

f) asigurarea de către dezvoltator a racordurilor şi solicitărilor de capacităţi şi servicii pentru reţele tehnico-edilitare, astfel încât să nu genereze disfuncţii ale infrastructurii urbane.

Utilizări admise cu condiţionări:

- activităţile în care accesul publicului nu este liber, să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă şi să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- restaurantele care comercializează băuturi alcoolice sunt obligate sa respecte o distanţă de min. 100 metri de biserici, şcoli, grădiniţe, licee;
- pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonare seismică;
- 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.
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane - depozitare pe platforme deschise; containerele de colectare trebuie să fie accesibile pentru utilizatori, dar amplaste discret (sa nu fie vizibile direct din spaţiul public).

Utilizări interzise:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură; excepţie fac construcţiile provizorii cu mesaj artistic - instalaţii de artă, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ şi cultural.
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- localizarea unităţilor care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcţionarea acesteia:
- activităţi care utilizează terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- pentru parcele noi (propuse) construirea este posibilă în următoarele condiţii:
  - adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau cel puţin egală cu lungimea aliniamentului sau cu lungimea laturii pe care se efectuează accesul carosabil; adâncimea parcelei se măsoară pe linia mediatoare a aliniamentului acesteia;
  - raportul între lăţimea (deschiderea) şi adâncimea parcelei să fie maxim 1/ 3.
- pentru parcele existente - parcelele care nu îndeplinesc condiţiile de construibilitate (altele decât cea referitoare la suprafaţă) pot deveni construibile după aprobarea, conform legii, a unei documentaţii de urbanism de tip P.U.D.;
- parcelele care nu îndeplinesc condiţiile de construibilitate pot deveni construibile numai prin divizare şi comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate;

- în cazul operațiunilor de comasare/ dezmembrare parcele, construcțiile vor menține trasaturile parcelarului existent (deschidere la stradă, ritm, etc);

Retragerile față de aliniament:

- în parcelările existente, se va prelua alinierea actuală a parcelării, după caz;
- în cazul în care există o aliniere similară a clădirilor durabile pe parcelele învecinate, aceasta se va putea prelua dacă se asigură condiții de confort urban și parcelelor adiacente;
- la intersectia dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi;
- amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei sau față de cel propus în cazul parcelelor aflate în bordura arterelor nou propuse sau a lărgirii celor existente se va realiza respectând caracterul zonei sau cerințele de confort și funcționalitate din cadrul lotului (parcelei); se va urmari amplasarea constructiilor astfel încât să existe posibilitatea de a asigura însorire și spațiu liber pentru fațade la loturile adiacente (retrageri/alinieri decalate);
- distanța minimă față de aliniament împrejmuirea de la drumul de acces, va fi de min. 5,00 m;
- în zona dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

- pentru toate tipurile de parcele, distanța minimă față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de 0,6 m, iar față de cealaltă latură de min. 2,0 m. ; se vor respecta prevederile codului civil privind vederea și picătura la streașină.
- distanta minimă fată de limita posterioară a parcelei va fi de minim 5,0m;
- în cazul alipirii construcției la limita de proprietate, se vor respecta sarcinile impuse de art. 660 (prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune) și art. 612 (distanța minimă în construcții) din Noul Cod Civil;
- în cazul unor contradicții între aceste prevederi, contradicții determinate de condițiile locale specifice, amplasarea construcțiilor în raport cu limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va stabili printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcele:

- pe aceasi parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte;
- construirea a mai mult de două constructii principale distincte pe aceeasi parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D., avizată și aprobată conform legii.

Înălțimea maximă la clădirilor:

- înălțimile maxime admisibile pentru fiecare tip de activitate în parte sunt:
  - Administrative: P+2+M/14m;
  - Financiar-bancare: P+2+M/14m;
  - Comerciale /servicii: P+2+M/14m;
  - Construcții și echipamente TE: P+1/9m.
- înalțimea minimă va respecta condițiile geotehnice.
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înăltime să depasească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate (conform H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, actualizată).
- intervențiile ce vizează extinderi/completări ale funcțiunilor existente vor avea regimul de înălțime determinat de caracterul investiției în corelare cu specificul zonei, încadrându-se în regimul de înălțime aprobat.

Aspectul exterior al clădirilor:

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

Spații libere și verzi:

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

tip de funcţiune	spaţiu plantat suprafaţa minimă
administraţie, finanţe, bănci, comerţ, servicii	10% din suprafaţa parcelei

Împrejmuiri:

- spre spaţiul public, împrejmuirile vor avea înălţimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac şi restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei).
- împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace şi vor avea max.2,20 m.
- funcţiunile comerciale şi serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

- Zona Unităţilor Agricole - "A"

- A1 - Plantaţii agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole şi ferme de permacultură

Utilizări admise:

- producţie agricolă (cerealieră, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber şi acoperite (sere, solarii); producţie agricolă experimentală şi de cercetare: servicii profesionale conexe producţiei agricole; depozitare a recoltelor; desfacere şi comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni; cazare turistică în unităţi relaţionate cu fermele agricole/ eco/agroturism; împăduriri; pepiniere;permacultura; spaţii verzi de protecţie şi de odihnă; circulaţii carosabile şi pietonale; parcare auto si utilaje.

Utilizări admise cu condiţionări:

- unităţile de cazare aferente fermelor nu vor depăşi capacitatea de primire a turiştilor de max. 10 camere; unităţile de comercializare a produselor agricole din producţie proprie nu vor depăşi suprafaţa desfăşurată de 100 mp; unităţile piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate şi a PUZ;

Utilizări interzise:

- se interzic utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; se interzic funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 100 mp ADC şi generează un trafic important de persoane şi mărfuri; se interzic: depozitare en-gros; staţii de întreţinere auto, depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane; creşterea animalelor, depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice: staţii de betoane; se interzic orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente şi orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- suprafaţa minimă pentru funcţiunile permise în zona A este de 3,0 ha;
- se interzice fragmentarea suplimentară a terenului pentru lotizări pentru locuinţe;
- pentru parcelele existente (divizate în vederea construirii de locuinţe pe parcelă) pentru care nu mai există o documentaţie de urbanism aprobată şi valabilă, se recomandă comasarea în vederea desfăşurării de activităţi agricole permise şi încurajate, pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

Retragerile faţă de aliniament:

- min. 10 m de la aliniamentul parcelelor.

Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare:

- clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelelor cu o distanţă minimă egală cu jumătatea înălţimii lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m;
- clădirile se vor retrage faţă de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanţă minimă egală cu jumătatea înălţimii lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m.

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcele:

- distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu 1/2 din înălţimea clădirii mai înalte (D= H/2), măsurată la cornişă /atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 5,0 m.

Înălţimea maximă la clădirilor:

- clădirile nu vor depăşi înălţimea de 15,0 m. Fac excepţie instalaţiile tehnice specifice funcţiunii şi elementele de susţinere a panourilor publicitare.

Aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura clădirilor va exprima tipul de activitate desfăşurată şi va urmări o înscriere armonioasă în peisajul agricol în care se află;
- în zone cu un context arhitectural existent, noile intervenţii vor urmări preluarea unor elemente din vecinătate (în volumetrie, plastica faţadelor, etc).

Spaţii libere şi verzi:

- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi verzi cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi verzi cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone şi unităţi teritoriale de referinţă.

Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti.
- porţile de intrare în incintele fermelor agricole vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice şi pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

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

- Funcţiuni Mixte	**„M2a"**	**:**	**înşiruit**	**P.O.T. max. = 60%, C.U.T. maxim = 1,50;**
			cuplat	**P.O.T. max. = 60%, C.U.T. maxim = 1,50;**
			izolat	**P.O.T. max. = 60%, C.U.T. maxim = 1,50;**
- Zona funcţiunilor de producţie industrială	**„I1"**	**:**		**P.O.T. max. = 65%, C.U.T. maxim = 1,50;**
- Funcţiuni Mixte	**„M3"**	**:**		**P.O.T. max. = 60%, C.U.T. maxim = 1,50.**
- Zona Unităţilor Agricole -	**"A1"**	**:**		**P.O.T. max. = 30%, C.U.T. maxim = 0,50.**

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

Circulaţii şi Accese:

M2a

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;
- se pot realiza pasaje şi curţi comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcţionare precum şi pentru accese de serviciu;
- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare.
- pentru toate circulaţiile şi accesele publice existente şi propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranţă la foc a construcţiilor - 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curţile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp şi închise pe toate laturile de construcţii, situate la nivelul terenului sau al circulaţiilor carosabile adiacente, ori la o diferenţă de nivel mai mică de 0,50m faţă de aceste circulaţii, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenţie în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80m lăţime şi 4,20 m înălţime;
- se vor respecta indicaţiile privind străpungerile cu artere carosabile noi, de legătură la nivel orăşenesc, în vederea reintegrării acestor terenuri în ţesutul urban, conform planşelor de Reglementări - UTR şi Reglementări – Circulaţii, din PUZ „ Dezvoltarea Teritoriului Intercomunitar Brăila – Chiscani – Cazasu – Vădeni şi Creşterea Capacităţii de Transport a Drumului Colector de Centură al Municipiului Brăila în Vederea Fluidizării Traficului către Podul peste Dunăre " aprobat prin H.C.L.M. nr.593 din 29.10.2020.

I1

- acces carosabil obligatoriu de minim 4.00 m dintr-o circulaţie publică sau prin servitute de trecere legal instituită;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I şi II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulaţie - artera colectoare - realizată pe terenul unităţii industriale;
- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în cazul fostelor platforme industriale, restructurabile şi/sau în curs de reconversie funcţională, se vor respecta indicaţiile privind străpungerile cu artere carosabile noi, de legătură la nivel orăşenesc, în vederea reintegrării acestor terenuri în ţesutul urban, conform planşelor de Reglementări - UTR şi Reglementări – Circulaţii, din PUZ „ Dezvoltarea Teritoriului Intercomunitar Brăila – Chiscani – Cazasu – Vădeni şi Creşterea Capacităţii de Transport a Drumului Colector de Centură al Municipiului Brăila în Vederea Fluidizării Traficului către Podul peste Dunăre " aprobat prin H.C.L.M. nr.593 din 29.10.2020.

M3

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie având o lăţime de minim 3.5 metri pentru lungime de drum de max. 10 m şi de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m (cu posibilitate de intoarcere) pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în cazul fronturilor continue la stradă/construcţiilor ce formează curţi interioare se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, cu lăţime minimă de 3,0 m şi înălţime de 3,50 m;
- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dificultăţi de deplasare.

- parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public cu lățime de minim 3,5 m. devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții..

- pentru parcelele cu diferențe mari de nivel este obligatoriu asigurarea accesului pietonal pentru intervenția pompierilor.

- se vor respecta indicațiile privind străpungerile cu artere carosabile noi, de legătură la nivel orășenesc, în vederea reintegrării acestor terenuri în țesutul urban, conform planșelor de Reglementări - UTR și Reglementări – Circulații, din PUZ „ Dezvoltarea Teritoriului Intercomunitar Brăila – Chiscatu – Cazasu – Vădeni și Creșterea Capacității de Transport a Drumului Colector de Centură al Municipiului Brăila în Vederea Fluidizării Traficului către Podul peste Dunăre " aprobat prin H.C.L.M. nr.593 din 29.10.2020.

A1

- se vor respecta prevederile capitolului 3: Condiții generale privitoare la construcții și cerințele tehnice specifice funcțiunii conform planșelor de Reglementări - UTR și Reglementări – Circulații, din PUZ „ Dezvoltarea Teritoriului Intercomunitar Brăila – Chiscani – Cazasu – Vădeni și Creșterea Capacității de Transport a Drumului Colector de Centură al Municipiului Brăila în Vederea Fluidizării Traficului către Podul peste Dunăre " aprobat prin H.C.L.M. nr.593 din 29.10.2020.

- Se recomandă realizarea acceselor la parcelele cu funcțiuni agricole prin artere colectoare de dublare a arterelor principale de circulație (lățime minimă 3,5 m).

Parcaje:

M2a

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

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

- 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.

- 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.

I1

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, deci în interiorul parcelei asigurându-se spații de circulație, parcare, încărcare/descărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor pentru angajați sau vizitatori;

Funcțiune	nr. minim locuri de parcare
Construcții industriale și depozitări	- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp; - activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp; - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
Construcții administrative și de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze; - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primării, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare; - 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sedii de birouri.
Construcții comerciale	- 1 loc parcare la 200 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de pana la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de 400 - 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de 600 - 2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurata a construcției pentru unități de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa - la acestea se adaugă spatiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcarea destinata clienților

- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

M3

Staţionarea se poate face cu următoarele condiţionări:

- staţionarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii/reparaţii, cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spaţii de circulaţie, încărcare şi întoarcere;
- în spaţiul de retragere faţă de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiţia înconjurării acestora cu un gard viu având înălţimea de minimum 1,20m.

Funcţiune	nr. minim locuri de parcare
Construcţii administrative şi de birouri	- minim 1 loc parcare la 10-40 salariaţi şi 1 loc suplimentar pentru microbuze, - un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale, - atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare, - 1 loc parcare la 10-30 salariaţi şi un spor de 20% pentru invitaţi pentru sediile de partid, sedii de sindicate,culte,fundatii,organizatii, neguvernamentale, asociaţii, agenţii, sedii de birouri
Financiar bancare	- 1 loc parcare la 20 persoane
Construcţii comerciale, servicii	- 1 loc parcare la 200 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru unităţi de pana la 400 mp, - 1 loc de parcare la 100 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru unităţi de 400 - 600 mp, - 1 loc de parcare la 50 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru unităţi de 600 - 2000 mp, - 1 loc de parcare la 40 mp suprafaţa desfăşurata a construcţiei pentru unităţi de peste 2000 mp, - pentru restaurante va fi prevăzut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa - la acestea se adaugă spatiile de parcare/ garare a autovehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcarea destinata clienţilor

- pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

A1

- în zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulaţiilor publice, spaţiul necesar staţionării şi manevrării autovehiculelor care aşteaptă intrarea pe parcelă;
- numărul de parcaje se va stabili conform normativelor în vigoare specifice fiecărei activităţi în parte.

<u>Echipare edilitară:</u>

M2a / M3

- toate construcţiile vor fi racordate la reţelele edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spaţiilor pietonale şi carosabile de apele meteorice şi preluarea lor în spaţii plantate;
- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- toate noile branşamente pentru electricitate şi telecomunicaţii vor fi realizate îngropat.

I1

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele publice de apă şi canalizare şi se va asigura pre-epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;

A1

- toate construcţiile existente şi cele noi se vor racorda la reţelele edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare şi energie electrică;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;

- se vor respecta normele de protecţie a mediului privind gestionarea apelor uzate şi a deşeurilor provenite din întreţinerea instalaţiilor şi din procesele tehnologice aferente funcţiunii;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Extinderea şi racordarea la utilităţi (apa, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicaţii), se realizează de către investitor sau de iniţiatorul P.U.Z., pe cheltuiala acestuia.

5. Capacităţile de transport admise:
- se pastrează traseele actuale ale străzilor.
- se pastrează profilele actuale.

Conform profile stradale anexate la avizul de oportunitate.
- pentru drumurile din zona de studiu pentru care în Planşa - Profile stradale nu există alt detaliu privind categoria de drum, se va folosi profilul de la fig.6-6;
- toate drumurile propuse pentru deservirea fondului construit propus se vor amenaja pe amplasamentul ce a generat PUZ.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z.:
- Conform Certificatului de Urbanism nr. 1506 din 03.11.2022.
- Acordul Inspectoratului Judeţean de Poliţie Brăila va fi însoţit de Planşa de circulaţii propuse vizată;
- Acordul CNAIR va fi însoţit de Planşa de circulaţii propuse vizată;

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

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

Etapa I Intenţia de elaborare
- publică anunţul privind intenţia de elaborare P.U.Z. în presa locală (2 apariţii la interval de 3 zile);
- amplasează panoul conform anexa 1 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de P.U.Z.;

Etapa II Elaborării propunerilor
- transmite în vederea notificării de către Primărie a unui tabel nominal cu persoanele afectate de prevederile P.U.Z. (parcele vecine cu parcela ce a generat P.U.Z., terenuri vizate de operaţiuni de utilitate publică, schimbare funcţiunilor existente cu funcţiuni noi între care nu există compatibilităţi);
- amplasează panoul conform anexa 2 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de planuri de urbanism;

Etapa III Dezbatere publică
- publică anunţul ce conţine data, locul, ora unde va avea loc dezbaterea publică în presa locală (1 apariţie cu cel puţin 3 zile înainte de data dezbaterii publice);
- participă la şedinţa publică împreună cu reprezentantul elaboratorului P.U.Z. sau poate fi reprezentat de acesta în situaţia în care nu poate fi prezent la dezbaterea publică.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1506 din 03.11.2022. Achitat taxa de 404lei, conform Ordin plată nr. 12 din 13.01.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poştă~~ la data de 06.02.2023

Arhitect-şef,
Corina Elena Anghelescu
.....
(numele, prenumele şi semnătura)

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



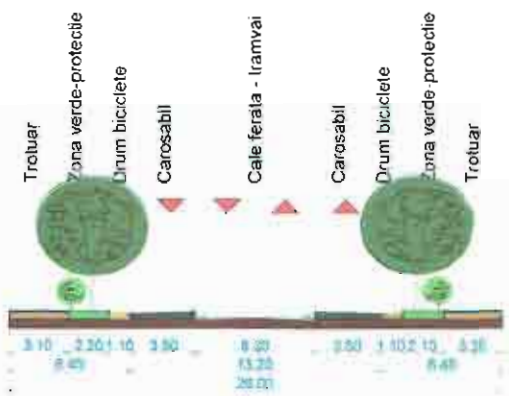
Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2023
Conform **C.U. nr. 1506 din 03.11.2022**
Solicitant: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CRISTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Plan de încadrare în PUG Municipiul Brăila

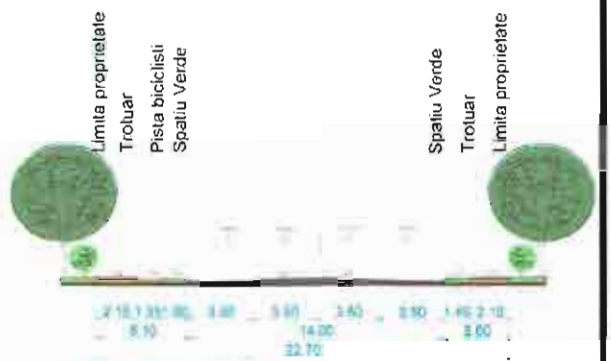


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2023
Conform **C.U. nr. 1506 din 03.11.2022**
Solicitant: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CRISTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

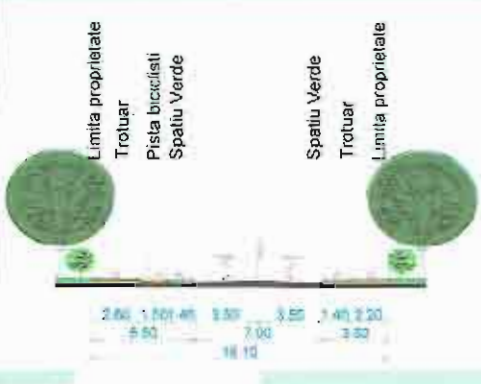
REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRĂILA", conform etapa IV aprobată prin HCLM nr. 296/2014, în curs de avizare



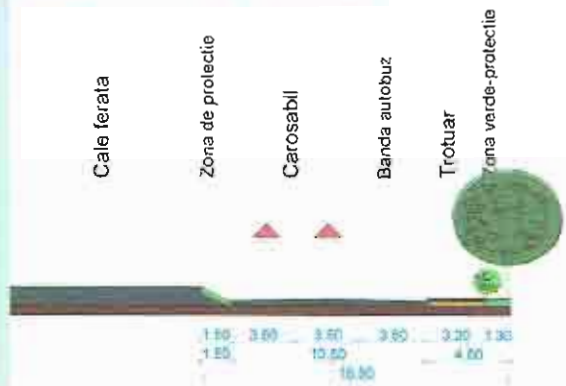
ARTERA PROPUSA 1-1



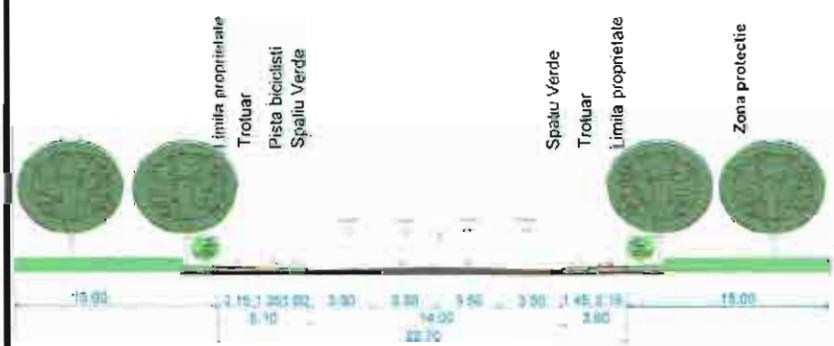
ARTERA PROPUSA 2-2



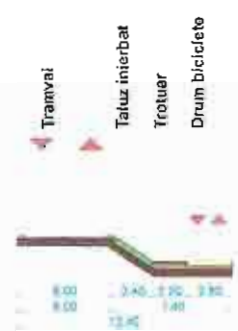
ARTERA PROPUSA 3-3



ARTERA PROPUSA 4-4



ARTERA PROPUSA 2a-2a



ARTERA PROPUSA 5-5

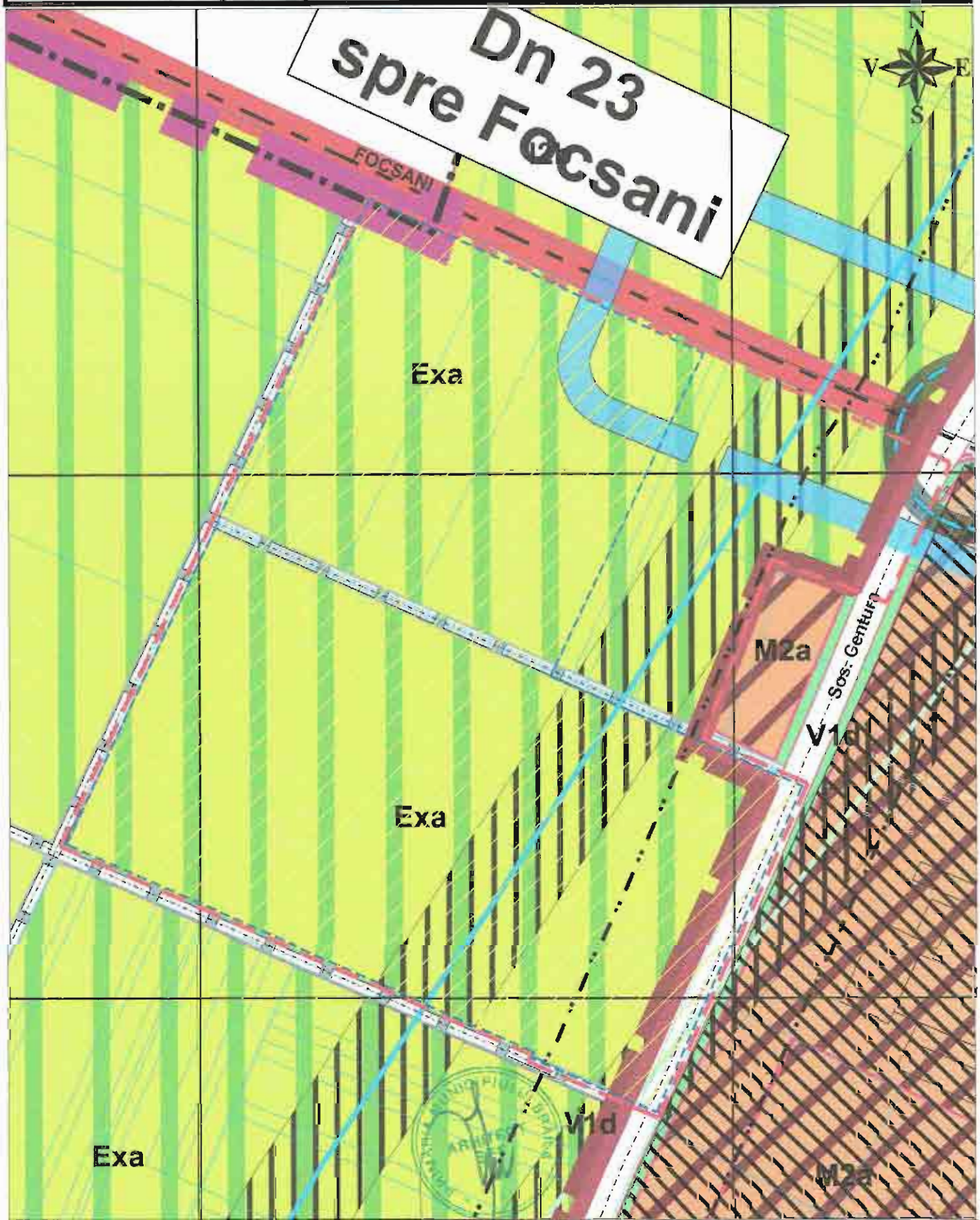


ARTERA PROPUSA 6-6

Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2023
Conform C.U. nr. 1506 din 03.11.2022
Solicitant: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CRISTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

PROFILE STRADALE PROPUSE

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



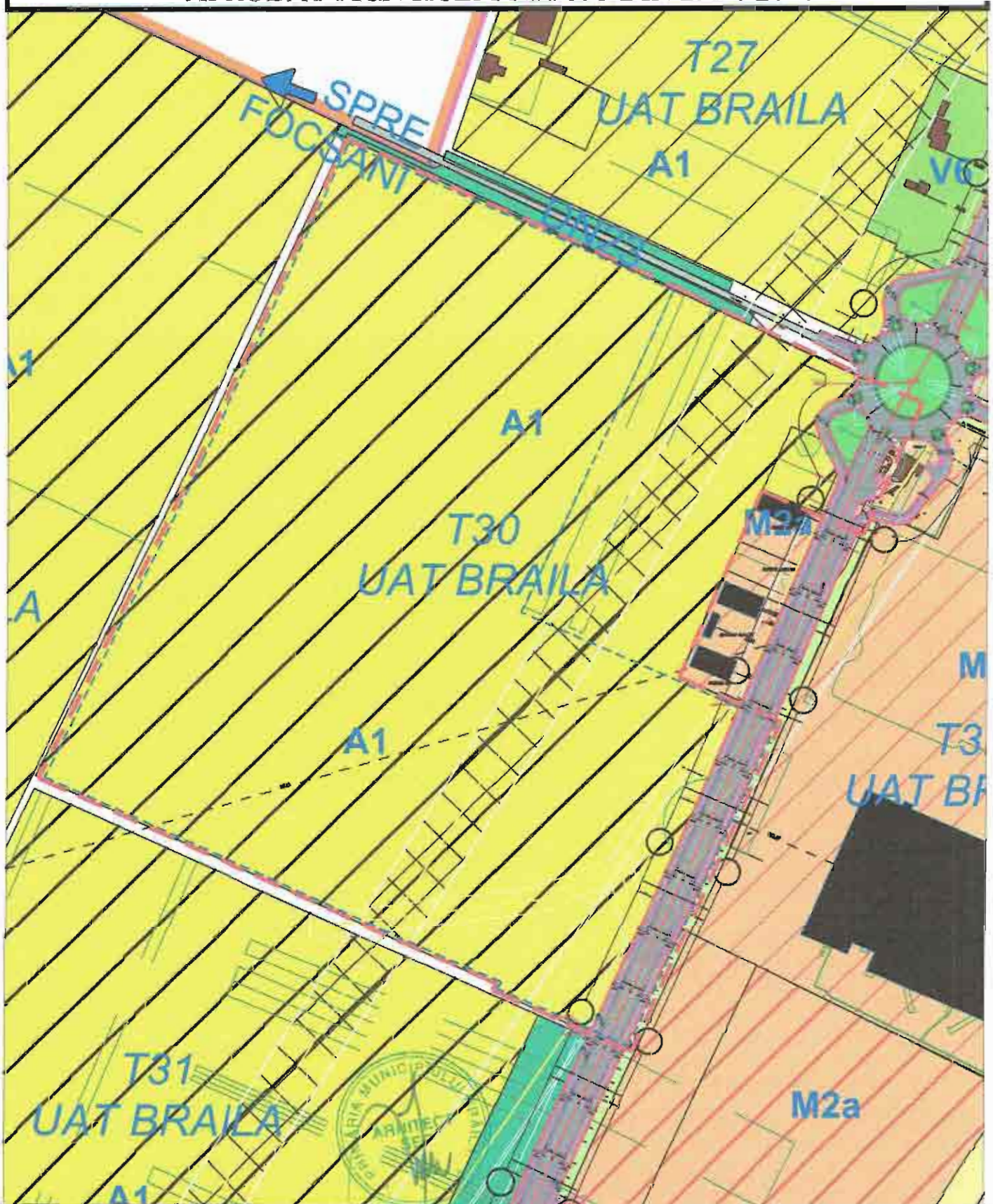
Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2023
Conform **C.U. nr. 1506 din 03.11.2022**
Solicitant: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CRISTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

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

Plan de incadrare in zona studiu conform:

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

APROBAT PRIN HCLM NR. 593 DIN 29.10.2020



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2023
Conform C.U. nr. 1506 din 03.11.2022
Solicitant: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CRISTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

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

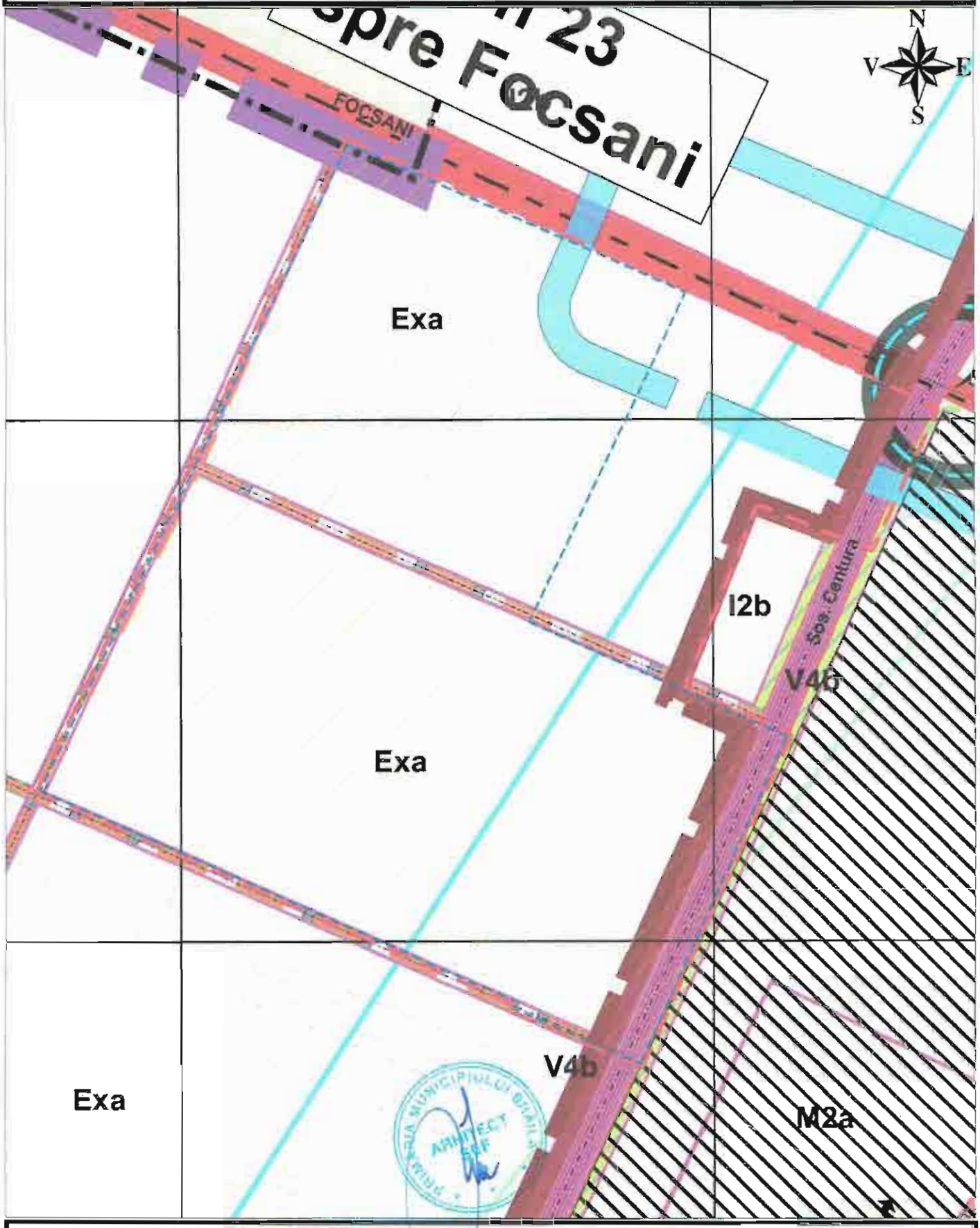
Plan de încadrare în zonă
ZONA DE STUDIU



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2023
Conform **C.U. nr. 1506 din 03.11.2022**
Solicitant: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CRISTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

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

Plan de încadrare în zonă
REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 2 din 2023
Conform C.U. nr. 1506 din 03.11.2022
Solicitant: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CRISTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

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

R O M Â N I A
MINISTERUL APĂRĂRII NAŢIONALE
Statul Major al Apărării
Nr. DT. 1298
Din 09.03.2023
B u c u r e ş t i

Exemplarul nr. 1

C ă t r e

S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.

AVIZ NR. DT/1298

La Certificatul de Urbanism nr. 1506 din 03.11.2022;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările şi completările ulterioare* şi Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. şi M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul situat în extravilanul municipiului Brăila, tarlaua 32, parcela 12, tarlaua 30, parcelele 11, 9, 14, 15 şi 10, C.F. nr. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707 şi 95535, nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707 şi 95535, judeţul Brăila, în vederea realizării obiectivului de investiţii **„Introducere terenuri în intravilan, construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare”**, conform documentaţiei de urbanism depuse. Beneficiari: **Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan** şi **Marta Nelica.**

Avizul este condiţionat de:

- respectarea cu stricteţe a limitelor amplasamentului şi zonelor funcţionale prevăzute în documentaţie;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităţilor militare, terenurilor, construcţiilor sau instalaţiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naţionale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizaţiei de construire.

Încălcarea oricărei condiţii de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât şi răspunderea juridică a beneficiarilor.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obţinerii autorizaţiei de construire, este necesar să trimiteţi documentaţia tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiţii, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată,* cu modificările şi completările ulterioare şi H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiţii şi de dezvoltare, precum şi a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General,* cu modificările şi completările ulterioare.

ŞEFUL UNITĂŢII MILITARE 02515 „D” BUCUREŞTI

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

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DUNĂREA" AL JUDEȚULUI BRĂILA

NESECRET
Exemplar 1 / 2
Nr. 1.005.752
Brăila. 07.06.2023

Către,
Domnul Gagniuc Irinel-Ananie

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Dunărea" al județului Brăila cu nr. 1.005.752 din 08.05.2023 prin care solicitați un punct de vedere pentru documentația ***"Întocmire P.U.Z. pentru: Introducere terenuri în intravilan, construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare"***, amplasat în județul Brăila, municipiul Brăila, T32 - P12, T30 - P11, T30 – P9, T30 – P14, T30 – P15, T30-P10 vă comunicăm că în urma analizării documentației de urbanism întocmită pentru FAZA P.U.Z. de către S.C. GOLDBACH Design & Build S.R.L., urbanist arhitect Laura – Adriana Micu, proiect nr. 43/2022, *suntem de acord cu acest proiect la FAZA P.U.Z., cu condiția ca la edificarea construcțiilor să se respecte prevederile art. 1.1.2 din Normativul P118-99 – Normativul de siguranță la foc a construcțiilor.*

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"DUNĂREA" AL JUDEȚULUI BRĂILA
Colonel,
ION CRISTIAN

Brăila. B-dul. Dunării, nr.468, telefon 0239/611212, Fax. 0239/619669, Cod poștal 810031

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BRĂILA

Nr. 167/22.05.2023

NOTIFICARE

Către,

S.C. TERRA PROPRIETY S.R.L.

Pentru Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruta, Cirstei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica,
Municipiul Iasi, str. Anastasie Panu nr. 7, Bl. 7 Noiembrie, Tronson 2, Camera 2 judetul Iasi

Urmare a cererii dvs., înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 167/10.05.2023 prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul „**INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXMODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE**", în baza Certificatului de Urbanism nr. 1506 din 03.11.2022, eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila, pentru amplasamentul din Municipiul Brăila, Tarla 32- parcela12; Tarla 30-parcela 11, Tarla 30-Parcela 9l; Tarla 30- Parclea 14; Tarla 30- parcela 15, Tarla 30- Parcela 10, (CF/NC=95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 evaluând documentația depusă (*referat nr.196/22.05.2023*), referitor la această investiție, vă notificăm:

Vă menționăm că la întocmirea PUZ pentru: INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE, pentru acest proiect se impune să se respecte integral prevederile:

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

cu următoarele **condiții obligatorii:**

- aprovizionarea cu apă potabilă se va face numai din surse autorizate sanitar și aflate în procedură de monitorizare de către Direcția de Sănătate Publică Brăila conform prevederilor Ordonantei nr. 7/2023 și a H.G. nr. 974/2004 (*rețeaua localității de distribuție a apei potabile*). In cazul in care la unele obiective alimentarea cu apa se va face de la un puturi forate, **darea în funcțiune a investiției este condiționată de asigurarea de apă potabilă curentă**, apă care va trebui să întrunească criteriile de potabilitate conform Legilor nr. 458/2002 și nr. 311/2004, a H.G. nr. 974/2004 **și atestată periodic, prin buletine de analize conforme în vederea monitorizării calității apei** (*în conformitate cu prevederile H.G. 978/2004*). Vă precizăm că **echipamentele utilizate pentru potabilizarea apei vor fi obligatoriu avizate** conform prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 275/2012 privind aprobarea Procedurii de reglementare sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă;
- asigurarea unei modalități igienice conforme pentru colectarea și evacuarea apelor reziduale;
- colectarea deșeurilor solide se va face de către operatori specializați care trebuie să facă dovada că vor depozita deșeurile numai în locuri special amenajate și autorizate;
- pentru proiectele ce se vor realiza în viitor pe acest teren, se va solicita asistență de specialitate de sănătate publică de la Direcția de Sănătate Publică Brăila iar pentru proiectele ce vizează obiective cu impact asupra sănătății publice si pentru care se apreciaza ca se pot produce riscuri asupra sanatatii populatiei prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se va solicita prezentarea unui studiu de evaluare a impactului asupra starii de sanatatate a populatiei elaborat de persoane fizice și juridice specializate, certificate conform metodologiei de efectuare a studiilor de impact asupra sănătății, aprobată de către ministrul sănătății.

Conform Ord. MS 119/2014, cu modificari, art. 20, alin (3)

Pentru obiective care nu se regăsesc la alin. (1) și activități care nu sunt supuse reglementărilor de evaluare a impactului asupra mediului, specialiștii direcțiilor de sănătate publică județene și a municipiului București vor evalua dacă funcționarea acestora implică riscuri asupra sănătății publice fie în stadiul de proiect, fie în faza de funcționare și, în caz afirmativ, vor solicita operatorului economic efectuarea unui studiu de evaluare a impactului asupra sănătății

Prezenta se constituie în asistenţă de specialitate de sănătate publică şi <u>este valabilă sub condiţia obţinerii tuturor acordurilor şi avizelor</u> menţionate în Certificatul de Urbanism nr. 1506 din 03.11.2022, eliberat de Primăria Municipiului Brăila, judeţul Brăila.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 265/2022 privind registrul comerţului şi pentru modificarea şi completarea altor acte normative cu incidenţă asupra înregistrării în registrul comerţului a persoanelor fizice, asociaţiilor familiale şi persoanelor juridice, înregistrarea fiscală a acestora, precum şi la autorizarea funcţionării persoanelor juridice.

Orice reclamaţie se rezolvă de către beneficiar. D.S.P. Brăila nu îşi asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte. Asistenţa de specialitate de sănătate publică a fost emisă în baza documentaţiei, în condiţiile actuale de amplasament şi în contextul legislaţiei actuale.

Orice modificare intervenită în documentaţia depusă la dosar sau/şi nerespectarea recomandărilor şi a condiţiilor menţionate în prezenta asistenţă de specialitate conduce la anularea acesteia.

DIRECTOR EXECUTIV
DR. GABRIEL V. S. CIOCHINĂ

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ Judeţul BRĂILA

Medic şef,
Dr. Valerică AVRAM

Red./Dact. -
As. Zanet E.
22.05.2023

DUPLICAT



DECLARAŢIE

Subsemnatul **CÎRSTEI ION,** cetăţean român, CNP 1451201090021, domiciliat în Mun. Brăila, Str. Tineretului, nr.45, bl.A52, sc.1, et.2, ap.10, Jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr.298327/10.10.2008/SPCLEP Brăila, declar sub sancţiunile prevăzute de art.326 Cod Penal, că renunţ la dreptul de uzufruct viager pe care îl am asupra următoarelor bunuri imobile:

- teren arabil în suprafaţă totală real măsurată de 88.695 mp (în acte 90.000 mp), situat în extravilanul **Mun. Brăila, Jud. Brăila**, individualizat cadastral în tarla 30, parcela 15, **înscris în cartea funciară nr.95534 a localităţii Brăila (CF vechi 6331), având număr cadastral 95534 (număr cadastral vechi 3604)**;

- teren arabil în suprafaţă totală real măsurată de 60.000 mp, situat în extravilanul **Mun. Brăila, Jud. Brăila**, individualizat cadastral în tarla 30, parcela 14, **înscris în cartea funciară nr.95530 a localităţii Brăila (CF vechi 6401), având număr cadastral 95530 (număr cadastral vechi 3605)**;

- teren arabil în suprafaţă totală real măsurată de 25.000 mp, situat în extravilanul **Mun. Brăila, Jud. Brăila**, individualizat cadastral în tarla 30, parcela 10, **înscris în cartea funciară nr.95535 a localităţii Brăila (CF vechi 3911), având număr cadastral 95535 (număr cadastral vechi 2019)**;

- teren arabil în suprafaţă totală real măsurată de 40.000 mp, situat în extravilanul **Mun. Brăila, Jud. Brăila**, individualizat cadastral în tarla 30, parcela 11, **înscris în cartea funciară nr.95528 a localităţii Brăila (CF vechi 5006), având număr cadastral 95528 (număr cadastral vechi 2018)**;

- teren arabil în suprafaţă totală real măsurată de 50.000 mp, situat în extravilanul **Mun. Brăila, Jud. Brăila**, individualizat cadastral în tarla 30, parcela 9, **înscris în cartea funciară nr.95529 a localităţii Brăila (CF vechi 3389), având număr cadastral 95529 (număr cadastral vechi 1926)**;

- teren arabil în suprafaţă totală real măsurată de 5.000 mp, situat în extravilanul **Mun. Brăila, Jud. Brăila**, individualizat cadastral în tarla 30, parcela 12, **înscris în cartea funciară nr.95523 a localităţii Brăila (CF vechi 3377), având număr cadastral 95523 (număr cadastral vechi 2021)**;

- teren arabil în suprafaţă totală real măsurată de 45.000 mp, situat în extravilanul **Mun. Brăila, Jud. Brăila**, individualizat cadastral în tarla 29, parcela 10, **înscris în cartea funciară nr.95525 a localităţii Brăila (CF vechi 3377), având număr cadastral 2020**;

- teren arabil în suprafaţă totală real măsurată de 20.640 mp, situat în extravilanul **Mun. Brăila, Jud. Brăila**, individualizat cadastral în tarla 27, parcela 2/2 lot 1, **înscris în cartea funciară nr.76471 a localităţii Brăila, având număr cadastral 76471**;

- teren arabil în suprafaţă totală real măsurată de 384 mp, situat în extravilanul **Mun. Brăila, Jud. Brăila**, individualizat cadastral în tarla 27, parcela 241/1/2/2, **înscris în cartea funciară nr.83678 a localităţii Brăila, având număr cadastral 83678**;

- teren arabil în suprafaţă totală real măsurată de 19.000 mp, situat în extravilanul **Mun. Brăila, Jud. Brăila**, individualizat cadastral în tarla 27, parcela 1/1, **înscris în cartea funciară nr.79420 a localităţii Brăila (CF vechi 29848), având număr cadastral 12896**;

- teren arabil în suprafaţă totală real măsurată de 25.000 mp, situat în extravilanul **Mun. Brăila, Jud. Brăila**, individualizat cadastral în tarla 29, parcela 7, **înscris în cartea funciară nr.96485 a localităţii Brăila (CF vechi 8893), având număr cadastral 2022.**

proprietatea lui RIZESCU GABRIELA-ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUŢA şi CIRSTEI IRINA-MARIA, conform actului de partaj succesoral autentificat sub nr.5069/14.09.2020 de notar public Varga Vasile Constantin din cadrul Societăţii Profesionale Notariale VARGA & ASOCIAŢII/Mun. Brăila, Jud. Brăila şi conform actului de partaj succesoral autentificat sub nr.1368/13.03.2021 de notar public Varga Vasile Constantin din cadrul Societăţii Profesionale Notariale VARGA & ASOCIAŢII/Mun. Brăila, Jud. Brăila şi sunt de acord cu radierea dreptului de uzufruct viager din cartea funciară.

Pentru prezenta declaraţie s-au eliberat extrasele de Carte Funciară pentru autentificare nr.68053/01.08.2023, nr.68055/01.08.2023, nr.68056/01.08.2023, nr.68057/01.08.2023, nr.68058/01.08.2023, nr.68059/01.08.2023, nr.68060/01.08.2023, nr.68061/01.08.2023, nr.68062/01.08.2023 şi nr.68041/01.08.2023 eliberate de către OCPI Brăila – BCPI Brăila.

Terenul are taxele şi impozitele achitate la zi după cum rezultă din certificatele fiscale nr.121043/01.08.2023, nr.121045/01.08.2023 şi nr.121048/01.08.2023 emise de către Primăria Mun. Brăila – Direcţia Finanţelor Publice Locale.

Dreptul de uzufruct viager asupra terenurilor descrise mai sus este evaluat la suma de 430.024 lei (patrusutetreizecimiişidouăzecişipatrulei) stabilită conform valorilor orientative ale proprietăţilor imobiliare din Judeţul Brăila întocmit de ing.Ion Marcel şi ing.Dinu Valerica.

Cheltuielile ocazionate pentru întocmirea acestui act ca: redactare, editare, multiplicare, arhivare, intabulare, onorariu, precum şi impozitul pe venitul obtinut din transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor, stabilit de codul fiscal, conform art.111 art.1 este achitat de declarant.

Dau prezenta declaraţie spre a servi la OCPI Brăila pentru radierea din cartea funciară a dreptului meu de uzufruct asupra terenurilor descrise mai sus.

În conformitate cu cerinţele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date şi de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecţia datelor - RGPD), eu, **CÎRSTEI ION,** declar că am fost informat cu privire la prelucrarea acestor date în vederea întocmirii actului notarial şi cu furnizarea informaţiilor referitoare la datele personale şi la conţinutul actului notarial către autorităţile abilitate de lege la cererea acestora.

Redactat, editat şi autentificat la BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL ALINA MĂDĂLINA PLĂŞOIANU într-un singur exemplar original şi trei duplicate, din care exemplarul original şi un duplicat au fost depuse la arhiva biroului.

DECLARANT,
s.s. CÎRSTEI ION

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU
Mun.Brăila, B-dul Dorobanților, nr.48, bl.A55, sc.4, parter, ap.108, Jud.Brăila
Licența de funcționare nr.249/01.09.2022
CIF RO 46233195
e-mail : plasoianualina@gmail.com
Telefon: 0239/623377; 0721372360
Operator de date cu caracter personal

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 916
02.08.2023

În fața mea, **ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU**, notar public, la sediul biroului, locul unde s-a îndeplinit actul, s-a prezentat:

CÎRSTEI ION, CNP 1451201090021, domiciliat în Mun. Brăila, Str. Tineretului, nr.45, bl.A52, sc.1, et.2, ap.10, Jud. Brăila, identificat cu CI seria XR nr.298327/10.10.2008/SPCLEP Brăila, în nume propriu

care dupa citirea actului, a declarat că a înțeles conținutul și consecințele juridice ale actului, a declarat că cele citite reprezintă voința sa, după care a consimțit la autentificarea prezentului înscris care îndeplinește toate condițiile de fond și de formă și a semnat unicul exemplar original în fața notarului public,

In temeiul art. 12 lit. b) din Legea Nr. 36/1995 Republicata, cu modificările și completările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

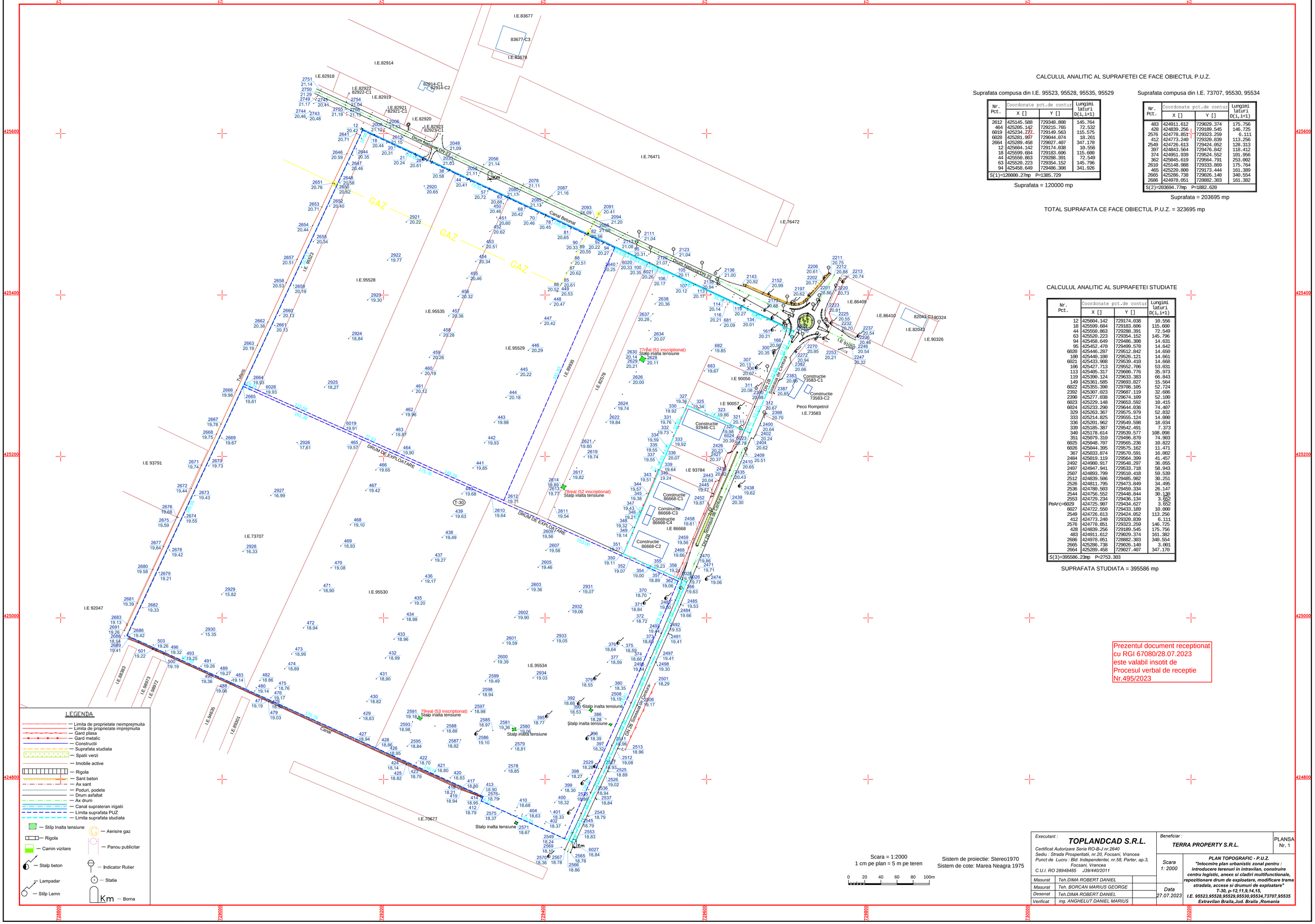
S-a incasat impozit în sumă de 2.688,00 (1%) + 4.838,00 (3%) lei cu chitanta nr. OP
S-a încasat suma de 825,00 lei pentru OCPI cu chitanta nr. OP
S-a perceput onorariul de 4.766,00 lei cu bon fiscal nr. OP.

NOTAR PUBLIC
s.s. ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU

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

NOTAR PUBLIC
ALINA MĂDĂLINA PLĂȘOIANU

f.s.



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

Suprafata compusa din I.E. 95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
2612	425145.588	729348.808	145.764
464	425205.142	729215.765	72.532
6019	425234.777	729149.563	115.575
6028	425281.997	729044.074	18.261
2664	425289.458	729027.407	347.170
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	341.926
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Suprafata = 120000 mp

Suprafata compusa din I.E. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
483	424911.612	729029.374	175.756
428	424839.256	729189.545	146.725
2576	424778.851	729323.259	6.111
412	424773.240	729320.839	113.256
2549	424726.613	729424.052	128.313
397	424843.564	729476.842	118.412
374	424951.939	729524.552	181.956
362	425045.619	729664.791	253.002
2610	425148.988	729333.869	175.764
465	425220.800	729173.444	161.389
2665	425286.738	729026.140	340.554
2686	424978.051	728882.303	161.382
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(2)=203694.77mp P=1882.620			

Suprafata = 203695 mp

TOTAL SUPRAFATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z. = 323695 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.009
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.092
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2587	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.705	729473.849	34.495
2536	424780.583	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.139
2553	424729.234	729436.134	3.852
PeArc=6029	424725.987	729434.627	3.852
6027	424722.559	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			

SUPRAFATA STUDIATA = 395586 mp

Prezentul document receptionat cu RGI 67080/28.07.2023 este valabil insotit de Procesul verbal de receptie Nr.495/2023

LEGENDA

- Limita de proprietate neimprejmuita
- Limita de proprietate imprejmuita
- Gard plasa
- Gard metalic
- Constructii
- Suprafata studiata
- Spatii verzi
- Imobile active
- Rigola
- Sant beton
- Ax sant
- Poduri, podete
- Drum asfaltat
- Ax drum
- Canal suprateran irigatii
- Limita suprafata PUZ
- Limita suprafata studiata
- Stilp Inalta tensiune
- Aerisire gaz
- Rigola
- Camin vizitare
- Panou publicitar
- Stalp beton
- Indicator Rutier
- Lampadar
- Statie
- Stilp Lemn
- Km Borna

Scara = 1:2000
1 cm pe plan = 5 m pe teren

0 20 40 60 80 100m

Sistem de proiectie: Stereo1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Executant : **TOPLANDCAD S.R.L.** *Certificat Autorizare Seria RO-B-J nr.2640 Sediu : Strada Prospertatii, nr.20, Focsani, Vrancea Punct de Lucru : Bld. Independentei, nr.58, Parter, ap.3, Focsani, Vrancea C.U.I. RO 28948485 J39/440/2011*	*Beneficiar :* **TERRA PROPERTY S.R.L.**	PLANSA Nr. 1
Masurat Teh.DIMA ROBERT DANIEL Masurat Teh. BORCAN MARIUS GEORGE Desenat Teh.DIMA ROBERT DANIEL Verificat ing. ANGHELUT DANIEL MARIUS	Scara 1: 2000 Data 27.07.2023	***PLAN TOPOGRAFIC - P.U.Z. "Intocmire plan urbanistic zonal pentru : introducere terenuri in intravilan, construire centru logistic, anexe si cladiri multifunctionale, repozitionare drum de exploatare, modificare trama stradala, accese si drumuri de exploatare" T-30, p-t2,t1,t9,t4,t5, I.E. 95523,95528,95529,95530,95534,73707,95535 Extravilan Braila,Jud. Braila ,Romania***

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 495 / 2023

Întocmit astăzi, **22/08/2023**, privind cererea **67080** din **28/07/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **....** din **.....**

1. Beneficiar: TERRA PROPERTY SRL

2. Executant: Anghelut Daniel Marius

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC - P.U.Z. "Intocmire plan urbanistic zonal pentru : introducere terenuri in intravilan, construire centru logistic, anexe si cladiri multifunctionale, repozitionare drum de exploatare, modificare trama stradala, accese si drumuri de exploatare"

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
198	27.07.2023	inscris sub semnatura privata	TOPLANDCAD S.R.L.
159	27.07.2023	inscris sub semnatura privata	Terra Property S.R.L.
1506	03.11.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
1506	03.11.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
198	27.07.2023	inscris sub semnatura privata	TOPLANDCAD S.R.L.
198	27.07.2023	inscris sub semnatura privata	TOPLANDCAD S.R.L.
1506	03.11.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 495 au fost recepționate 1 propuneri:

* Ridicare topografica suport pentru PUZ pentru proiectul: "Intocmire plan urbanistic zonal pentru : introducere terenuri in intravilan, construire centru logistic, anexe si cladiri multifunctionale, repozitionare drum de exploatare, modificare trama stradala, accese si drumuri de exploatare" - UAT Braila,Tarla 30, parcelele 12,11,9, 14,15,10, Nr cad/CF/ 95523,95528, 95529,95530, 95534,95535, 73707/BRAILA.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
95529	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95529 din stratul permanent!
89935	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 89935 din stratul permanent!
95534	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95534 din stratul permanent!
90057	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 90057 din stratul permanent!
90056	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 90056 din stratul permanent!
95523	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95523 din stratul permanent!
95530	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95530 din stratul permanent!
95528	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95528 din stratul permanent!
95535	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95535 din stratul permanent!
82578	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 82578 din stratul permanent!
73707	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 73707 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ELENA SISU

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 11487 din 08.09.2023
Actualizată la data de 20.12.2023
Actualizată la data de 12.02.2024

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.** pentru Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cirstei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, cu domiciliul în județul Iași, municipiul Iași, str. Atanasie Panu nr.7, bl.7 Noiembrie, Tronson 2, camera 2, înregistrată la APM Brăila cu nr. 10106/02.08.2023, în baza:

- HG nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,

- ca urmare a consultării autorităților publice în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 08.02.2024,
- în conformitate cu prevederile art.5 alin.3, pct. b, al Anexei nr.1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

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

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) - Introducere terenuri în intravilan, construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare"- reactualizat, propus a fi amplasat în jud. Brăila, municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, titular S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. pentru Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cirstei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica, nu necesită realizarea evaluării de mediu și nu necesită realizarea evaluării adecvate, deci ***planul se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu***.

Motivele care au stat la baza deciziei sunt următoarele:

1) încadrarea planului-

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

Planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 *privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice*, aprobată cu modificări

și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, distanța până la cea mai apropiată arie naturală protejată ROSCI 0006 Balta Mică a Brăilei, care se suprapune cu ROSPA 0005 Balta Mică a Brăilei este de cca.7,5km, astfel nu este susceptibil să afecteze arii naturale protejate de interes comunitar, zona studiată nefiind localizată în perimetrul sau vecinătatea acestora.

2) descrierea planului

- Elaborarea planului a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 1506 din 03.11.2022. valabil până la data de 02.11.2024, emis de Primăria Municipiului Brăila, terenul ce a generat PUZ-ul este proprietate privată a persoanelor juridice, conform extrasul de CF nr. 95523/27.10.2022 Brăila, extrasele de CF nr. 95528/27.10.2022, 95529/27.10.2022, 95530/27.10.2022, 95534/27.10.2022, 73707/27.10.2022, 95535/27.10.2022, folosința actuală este de teren arabil, avand destinații admise A1-*Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole, ferme de permacultură*, iar străzile din imediata vecinătate aparțin domeniului public al municipiului Brăila, cu indicatorii urbanistici POTmax=30%(inclusiv platforme, construcții) și CUT max=0,5;
- Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. sunt situate în extravilanul municipiului Brăila și au o suprafață totală de 325.000,00 mp cf. acte și 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale. Terenurile sunt identificate cu următoarele nr. cadastrale:
  - Nr.cad. 95523 - în suprafață de 5.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
  - Nr.cad. 95528 - în suprafață de 40.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
  - Nr. cad. 95529 - în suprafață de 50.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
  - Nr.cad. 95530 - în suprafață de 60.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
  - Nr.cad. 95534 - în suprafață de 90.000,00mp cf acte și 88.695mp cf măsurători și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
  - Nr.cad. 95535 - în suprafață de 25.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
  - Nr.cad. 73707 - în suprafață de 55.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Marta Ioan și Marta Nelica.

*obs. Terenurile cu nr. cadastrale 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 95535 au intabulare drept de uzufruct viager în favoarea lui Cîrstei Ion.

- Zona studiată-reglementată prin PUZ are o suprafață mai mare, conform Aviz de oportunitate nr. 02/2023 emis de Primăria Municipiului Brăila, respectiv de 395.586,00 mp și cuprinde următoarele terenuri:

✓ terenurile ce au generat documentația PUZ (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535);

✓ terenurile cu nr. cad. 82578, 89935, 89922, 90056, 90057;

✓ drumul de exploatare aflat între cadastrele 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534;

- ✓ Șoseaua de Centură - DN2B din dreptul terenului studiat (conf planselor U2- Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și U2.1 Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2).
- Terenul studiat este învecinat la nord cu DN 23, la sud cu canal-ANIF și terenuri necadastrate, la vest cu teren necadastrat și terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047 și la est cu DN 2B si terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93784, 92946.
- Pe terenurile ce au generat documentația PUZ, beneficiarul dorește construirea unui centru logistic, hale depozitare, anexe, introducere teren în intravilan, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare, pentru terenurile situate în Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 și pe terenul necadastrat - drum de exploatare amplasat între cadastrele mai sus menționate.
- Accesul în incintă se realizează din drumul de exploatare cu acces direct în DN2B (din partea de est a terenului ce a generat PUZ) și din DN23 (din partea de nord a terenului ce a generat PUZ).

Obiective urmărite prin PUZ:

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea terenului studiat în suprafață de 395.586 mp cf. măsurători cadastrale conf. Aviz de Oportunitate nr 02/2023;
- Schimbarea de destinație a funcțiunilor existente de pe terenurile ce au generat PUZ: - teren arabil extravilan, în zonele funcționale I1 - Funcțiuni industriale cu producție, M2a-Funcțiuni mixte-servicii, depozitare și ZC - zonă circulații, în 2 etape;
- Introducerea în intravilan a terenului ce a generat P.U.Z. în suprafață totală de 323.695,00 mp - teren arabil cu nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535;
- Introducerea în intravilan a unei suprafețe mai mari, de terenuri arabile din zona funcțională A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură cf. PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020, așa cum s-a solicita prin avizul de oportunitate nr. 2/2023 emis de primăria municipiului Brăila, în suprafață de 64.933,00 mp;
- Reglementarea terenurilor cu nr.cadastral 90056, 90057, 17915 din zona studiată în zona funcțională M2a-Funcțiuni mixte-servicii, depozitare.
- Reglementarea celorlalte terenuri din zona studiată în zona funcțională A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură cf. P.U.Z. *DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al municipiului BRĂILA în vederea fluidizării traficului către PODUL peste DUNĂRE* aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020;
- Relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668;

- Propuneri de reglementări privind indicatorii urbanistici: (reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului - POT, coeficientul de utilizare a terenului - CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții) pentru zonele funcționale propuse: I1 - Funcțiuni industriale cu producție;
- Pentru zona funcțională I1 - Funcțiuni industriale cu producție se propune: construirea unui centru logistic - hale depozitare, anexe administrative și sociale, anexe tehnice și rezervoare incendiu, construire cabină poartă cu foaier pentru șoferi, amplasare punct de alimentare CNG, realizare platformă rezervoare GPL, construire grupuri sanitare și adăposturi fumători, amplasare parcare pentru biciclete, realizare bazine de retenție, amplasare semnalistică, amenajare alei carosabile și pietonale și căi de acces incintă, realizare puț forat, racorduri la drumurile publice, realizare împrejmuire, repoziționare drum de exploatare și introducere teren în intravilan;
- Pentru zona funcțională **M2a - Funcțiuni mixte - servicii,** depozitare se propune construirea unor clădiri multifuncționale/ depozite;
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcări, zone verzi.
- În zona studiată, din punctul de vedere al gradului de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1, în zonă există numeroase terenuri libere de construcții, ceea ce reprezintă o oportunitate foarte mare de dezvoltare a acestei zone, dar în zona studiată se regăsesc dotări de servicii.
- Organizarea circulației și a transportului în comun prin modernizarea, completarea, lărgirea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare, garare, etc. astfel:

În etapa 1 se propun urmatoarele:

- continuarea profilului existent pentru DN 28 - Șoseaua de Centură și in dreptul terenului ce a generat P.U.Z. astfel: un profil general de 23,00m, cu 7,0m carosabil (o bandă pe sens), 7.50m spațiu verde pe o parte și 2.50m spațiu verde și o bandă carosabil de 5.50 m pe cealaltă parte;
- pentru DN 23 se propune în zona accesului un profil de 33,78m, cu 6,0m carosabil (o bandă pe sens), 3,5 m bandă de decelerare, 11,18 m spațiu verde pe o parte și 12.60m spațiu verde pe cealaltă parte;
- relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668 la un profil general de 12,00 m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe fiecare sens) cu 1,50m pietonal pe o parte și de 1,50m spatiu verde pe cealaltă parte.
- Astfel: Regimul juridic al drumul de exploatare care se va reloca în suprafață de 1056 mp este în prezent acela de domeniu public. Se propune schimbarea regimului juridic al acestuia din public în privat. O suprafața de teren echivalentă de 1056 mp va fi cedată domeniului public din terenul ce a generat PUZ, localizată de-alungul drumului DE în zona funcțională M2a. Pentru lărgirea drumului de exploatare se va ceda în prima etapa, terenul aparținând proprietății fizice, domeniului public, în suprafață de 1574 mp. Pentru lărgirea

DN 2B la profilul cf. PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020 se va ceda în a 2a etapă, terenul aparținând proprietății fizice, domeniului public, în suprafață de 3770 mp. Suprafața totală ce va fi cedată domeniului public pentru utilitate publică si anume lărgirea celor 2 drumuri, DE și DN 2B este de 5344 mp.

Suprafete ce vor fi cedate domeniului public	mp	Obervatii
Etapa 1	1574	pentru largire DE
Etapa 2	3770	pentru largire drum de centura cf. profil PUZ Centura
TOTAL	5344	

Fluxurile de circulație vor fi urmatoarele:

- acces din DN 23 dinspre Focșani si iesire in DN 23 cu virare obligatoriu dreapta spre sensul giratoriu;
- acces din DN 2B prin drumul de exploatare propus spre lărgire si iesire in DN 23 cu virare obligatoriu la dreapta, sau ieșire în DN 23 prin traversarea incintei.

În etapa 2 se propun următoarele:

- modernizarea drumului DN 2B - Șoseaua de Centură cf. profilului propus prin P.U.Z. DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020 aprobat astfel: un profil general de 37,00m, cu 1m zona centrală spre ax, 7,0m carosabil (o bandă pe sens), 1.00m spațiu verde, 1.50m trotuar, 1.50m spațiu verde, 5,50m carosabil (o bandă pe sens), 1.00m spatiu verde, pe ambele sensuri;
- pentru DN 23 se propune menținerea în zona accesului a unui profil de 33,78m, cu 6,0m carosabil (o bandă pe sens), 3,5 m bandă de decelerare, 11,18 m spațiu verde pe o parte și 12.60m spațiu verde pe cealaltă parte, ca în etapa 1;
- relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668 la un profil general de 12,00 m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe fiecare sens) cu 1,50m pietonal pe o parte și de 1,50m spatiu verde pe cealaltă parte, ca in etapa 1.

Accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din drumul de exploatare din partea de est, cu legătură directă cu drumul national - DN2B și din partea de nord din drumul national - DN23, pentru zonele funcționale I1 și M2a se vor asigura locuri de parcare conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 5, astfel se estimează amenajarea a 956 locuri de parcare. Toate drumurile (drumul) propus(e) din etapa 1 pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi construite/modernizate de către acesta, prin lucrări de împietruire /

asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban.

Zona funcțională existentă de pe terenul ce a generat PUZ, respectiv - A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan cf. PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 se schimbă în zonele funcționale I1 - Funcțiuni industriale cu producție, M2a - funcțiuni mixte - servicii, depozitare și ZC - zonă circulații;

Conform Avizului de oportunitate nr. 2/2023 emis de structura de specialitate a Primăriei Municipiului Brăila, sunt prevăzute următoarele categorii funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți pentru zona studiată:

- I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE- se propune: construirea unui centru logistic - hală depozitare, anexe administrative și sociale, anexe tehnice și rezervoare incendiu, construire cabină poartă cu foaier pentru șoferi, amplasare punct de alimentare CNG, realizare platformă rezervoare GPL, construire grupuri sanitare și adăposturi fumători, amplasare parcare pentru biciclete, realizare bazine de retenție, amplasare semnalistică, amenajare alei carosabile și pietonale și căi de acces incintă, realizare puț forat, racorduri la drumurile publice, realizare împrejmuire, repoziționare drum de exploatare și introducere teren în intravilan;

Indicatori urbanistici propuși:
- P.O.T. max. Propus = 65%
- C.U.T.max. propus = 1,5
- RH max. Propus = P+5-6E
- Înălțimea maximă a clădirilor = 22,00m
- Înălțimea maximă totem/pilon/panou publicitar = 25,00m

- M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE - se propune construirea unor clădiri multifuncționale/depozite.

Pe teren se vor asigura locuri de parcare pentru zonele funcționale I1 și M2a conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 5 - Pentru constructiile industriale și depozitări - minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp.

Indicatori urbanistici propuși:
- P.O.T. max. Propus = 35%
- C.U.T.max. propus = 3,0
- RH max. Propus = P+8E
- Înălțimea maximă a clădirilor = 32,00m

- ZC - zonă circulații
  - Nu este cazul

În cadrul PUZ, pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă, astfel încat construcțiile vor avea posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă. Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acesteia înscriindu-se în edificabilul stabilit. Echipamentele de control acces, platformele de echipamente, echipamentele tehnice, posturile trafo, punctele de branșament/conexiune, echipamentele de reciclare deșeuri, spațiile verzi, împrejmuirile, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele,

elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare, steagurile, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Amplasarea construcțiilor vor respecta reglementări urbanistice - zonificare funcțională - Etapa 1, respectiv U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională - Etapa 2 după cum urmează:

- Pentru zona funcțională I1

- Retragerea față de aliniament (în partea de nord - DN 23) va fi de min 6.00 m;
- Retragerea față de aliniament (în partea de nord - DE) va fi de min 6.00 m;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de vest) va fi de minim 6,00 metri;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de sud) va fi de minim 6,00 metri;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de est) va fi de minim 6,00 metri față de zona de protecție LEA 220 kV;

- Pentru zona funcțională M2a

- Retragerea față de aliniament (în partea de est - DN 2B) va fi de la zona de protectie de LEA, de minim 18,50 metri din axul rețelei LEA 110kV si minim 12m din axul rețelei LEA 20kV;
- Retragerea față de aliniament (în partea de nord - DE) va fi de min 5.00 m;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de sud) va fi de minim 5,00 metri;
- Retragerile față de limita laterală (în partea de vest) va fi de minim 27,50 metri față de LEA.

ETAPA 1

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**241.777,00**	**74,69%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	–	–	157.155,05	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	24.177,70	10,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	60.444,25	25,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			**79.288,00**	**24,49%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	1.574,00	0,38%
CIRCULAȚII	–	–	1.056,00**	0,35%
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:

**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*

*** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*

**** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.*

ETAPA 2

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	—	—
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	—	—	**241.779,00**	**74,69%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	—	—	157.156,35	65,00%
2.CIRCULAȚII	—	—	12.088,95	5,00%
3.SPAȚII VERZI	—	—	72.533,70	30,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			**75.517,00**	**23,33%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	—	—	**1.311,00**	**0,41%**
CIRCULAȚII	—	—	**5.088,00****	**1,57%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	**323.695,00**	100%	323.695,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 5088,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
****Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00 mp.*

Prin avizul de oportunitate nr. 2/2023 primăria a solicitat introducerea în intravilan si a altor terenuri, din zona studiată cf. Planuri anexă - în suprafață de 64.933,00 mp. Astfel s-a propus reglementarea terenurilor cu nr. cad. 90056, 90057 din zona studiată în zona funcțională M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare si a celorlalte terenuri din zona studiată în zona funcțională A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură cf. P.U.Z. *DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE* aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020.

Zona studiată prin PUZ mai cuprinde următoarele zone funcționale puse în evidență în planșele U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională - Etapa 1 respectiv U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională - Etapa 2, astfel:

- **A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ**
  - P.O.T. max. propus = 30%
  - C.U.T.max. propus = 0,5
  - Înălțimea maximă = 15,00m
- **M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, BIROURI**
  - P.O.T. max. propus = 35%
  - C.U.T.max. propus = 3,0
  - RH max. propus = P+8E

- Înălțimea maximă a clădirilor = 32,00m

ETAPA 1

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - extravilan	323.695,00	100%	–	–
M3 - FUNCȚIUNI MIXTE - COMERȚ, SERVICII, BIROURI	–	–	**79.343,00**	**24,51%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	47.605,80	60,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	15.868,60	20,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	15.868,60	20,00%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**241.780,00**	**74,69%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	145.068,00	60,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	48.356,00	20,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	48.356,00	20,00%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	1.516,00	0,38%
CIRCULAȚII	–	–	**1.056,00****	**0,35%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

**Notă:*

Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.

*** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*

ETAPA 2

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT						
	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren)		Situatie EXISTENTĂ (cf. PUZ aprobat cu H.C.L.593/29.10.2020)		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	395.586,00	100%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0%	0,00	0%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	**388.628,00**	**98,24%**	**380.380,00**	**96,16%**	**41.931,00**	**10,60%**
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	–	–	**94.303,00**	**23,84%**

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	–	–	242.835,00**	61,39%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	–	–	1.311,00	0,33%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	15.206,00	3,84%	15.206,00	3,84%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%	395.586,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime): pentru fiecare zonă funcțională (M2a, I1, A1, ZC) se vor respecta indicatorii urbanistici obligatorii conform PUZ DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020.

-Functiuni Mixte „M2a"- P.O.T. max- 35%, C.U.T. maxim= 3,0;
-Zona functiunilor „I1" de productie industriala P.O.T. max.-65%. C.U.T. maxim = 1,50;
RH max. Propus = P+5-6E
Înălțimea maximă a clădirilor = 22,00m
Înălțimea maximă totem/pilon/panou publicitar = 25,00m

- Zona Unitatilor Agricole - "A1" P.O.T. max. -30%, C.U.T.maxim= 0,50.
- ZC-Zona circulatii - nu este cazul

1 - *Zona mixtă M- M2a - Funcțiuni mixte - Funcțuni mixte-servicii, depozitare*, astfel:

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

✓ Sunt permise următoarele funcțiuni comerciale cu caracter intraurban: Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp21; Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp; Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier; Mall/ centru comercial de factură urbană; Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club; Piata agroalimentară

- ✓ Sunt premise urmatoarele functiuni comerciale cu caracter extraurban: Supermagazin (supermarket, hipermarket) cu suprafața construită desfășurată mai mare de 600mp; Mall, Centru comercial; Piață de vechituri, obor; Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț engros;
- ✓ Sunt premise urmatoarele functiuni de servicii de interes public: Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.; Showroom auto, moto, alte produse; Spații pentru târguri și expoziții; Autoservice, spălătorie auto; Stație de combustibili; Centru de cercetare și formare profesională; Incubător de afaceri; Sediu de birouri; Sediu de firmă sau companie; Hoteluri, Moteluri, Vile, Pensiuni, Hostel, Youth Hostel; Parc de activități.
- ✓ Se permit urmatoarele utilizări admise cu condiționări: locuințe colective; terenurile proprietate privată, care vor face obiectul edificării de locuințe colective, vor genera studii de inserție, morfologie, însorire, altimetrie, precum și stabilirea unor zone de protecție, putând fi oportune a fi edificabile doar în baza unui P.U.D. aprobat în conformitate cu legislația în vigoare indiferent de suprafața terenului pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică; instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) sunt admise cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor; garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) si accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă /secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul; activități de tip terțiar ale locatarilor sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale, tehnice, artistice sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire, suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp, să implice maximum 5 persoane, să aibă acces public limitat (ocazional), să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- ✓ se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; exceptie fac constructiile provizorii cu mesaj artistic- instalatii de arta urbana, paviloane destinate unor evenimente culturale, amenajari provizorii in scop educativ si cultural; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura si deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto si curatare auto cu capacitate de peste 5 masini; depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare si producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice si construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

✓ *Condiții de amplasare și configurare a clădirilor*: Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: suprafața minimă a parcelei - 300 mp, să aibă front la stradă min. 18 m pentru constructii dispuse izolat/cuplat, 12 m pentru constructi insiruite, adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă. Pentru parcele cu suprafata cuprinsa intre 1000 mp si 5000 mp, autorizarea constructiilor se face doar pe baza de PUD

✓ *Amplasarea clădirilor față de aliniament* :

(1) pentru situațiile în care există alinieri definite (aceeasi retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate si învecinate pe acelasi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeasi distanță față de aliniament ca si clădirile alăturate.

(2) cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de min. 5,0m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității si de normele existente;

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

(4) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăsi 25 m.

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

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

(7) pentru zona funcțională M2a din cadrul terenului ce a generat PUZ:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 5,00 m față de limita proprietății de nord conform planșei U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament în partea de est - DN2B va fi de la zona de protecție de LEA, de minim 18,50 m din axul rețelei LEA 110kV și minim 12,00 m din axul rețelei LEA 20kV, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2.

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

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

✓ *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*

	izolat		cuplat		înșiruit	
	Dl	Dp	Dl	Dp	-	-
M2a	Min. 5.0	Min. 5.0	Min. 3.0	Min. 5.0	-	-

- Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu - izolat; Retragerea față de limita laterală (în partea de sud) va fi de minim 5,00 metri și retragerea față de limita laterală (în partea de vest) va fi de minim 27,50 metri față de LEA, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2.

-Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

✓ *Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceasi parcelă-*

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

✓ *Circulații și accese*

-o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. **3,5 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;

-se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți 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.

✓ *Staționarea autovehiculelor*

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

(2) 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;

(3) Pe teren se vor asigura locuri de parcare conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 5.

(4) Pentru constructiile industriale și depozitări vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 25mp pentru activitati desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;
- minim 1 loc de parcare la 150mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000mp;
- minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp;

(5) Pentru constructiile administrative și de birouri vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;
- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sedii de birouri;

(6) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

✓ *Înălțimea maximă admisă a clădirilor*

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

✓ *Aspectul exterior al clădirilor*

(1) la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;

(2) aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversității funcționale și exprimării economice

(3) în toate situațiile este obligatorie, pentru noile investiții, preluarea particularităților sitului, racordarea la caracterul general al zonei și la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
(4) pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare coordonate de autoritatea locală. Publicitatea și afișajul se va face conform legii nr.154/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate și a regulamentului local.

✓ *Conditii de echipare edilitară*

(1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
(2) *alimentarea cu apa și canalizarea:*
- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare, iar în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații verzi; se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
(3) *alimentarea cu energie electrică*: toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică iar în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale)se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.
(4) *telecomunicații:* se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
(5) *sisteme de încălzire și termoficare:* se vor căuta soluții corelate descentralizării sistemului de termoficare; pentru noile investiții cu ACD>800mp este obligatorie existenta unor soluții tehnice (parțiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenționale.
(6) *alimentarea cu gaze natural:* extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
(7) *evacuarea deșeurilor:* fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire său exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate; se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător;
-toate clădirile vor respecta regulile privind precolectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv: *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;*

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

✓ *Spații libere și plantate*

(1)este interzisă eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm) cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor;

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

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

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

(5)parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;

(6)în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Tip de funcțiune componentă a subzonei M2a	Spațiu plantat suprafața minimă
administrație, finanțe, bănci, comerț, alimentație publică	10% din suprafața parcelei
culte	50% din suprafața parcelei
sănătate	10-15mp/bolnav
învățământ	15% din suprafața parcelei
turism	25% din suprafața parcelei
locuire	15% din suprafața parcelei
servicii, depozitare	25% din suprafața parcelei

✓ *Împrejmuiri*

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

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

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

2 - Zona funcțiunilor de producție industrială „I"- I1 - Funcțiuni industriale cu producție, astfel:

✓ Utilizări admise: activități productive complexe nepoluante; servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport și logistică; expoziții, târguri; comercializare produse proprii; facilități pentru angajați/clienti; parcare pentru

angajați, accese auto; spații manevră încărcat/descărcat; spații plantate; amenajări pentru sport și întreținere.

✓ în cazul utilizării spațiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea și conversia funcțională a clădirilor industriale abandonate;

✓ continuarea, extinderea sau conversia activităților actuale vor fi permise cu condiția diminuării semnificative a poluării actuale în termen de 3 ani;

✓ sunt admise activități de cercetare - dezvoltare, depozite complexe, vanzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice, conform prevederilor legale;

✓ se admite comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp suprafață de vanzare) per unitate și/sau amplasament.

✓ se interzic toate utilizările, activitățile care nu sunt specifice profilului descris al zonei „I" sau pot incomoda și prejudicia funcționarea acesteia; activități poluante de orice tip și care prezintă risc tehnologic; amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelorî care poluarea depășește concentrația maximă admisă (CMA); funcțiunea rezidențială, cu excepția locuințelor de serviciu și acestea limitate la o suprafață de max. 1000 mp.

Parcelele vor trebui să respecte următoarele caracteristici:

(1) Pentru a fi construibile pentru funcțiuni industriale cu producție, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3000 mp.

(2) În cazul unor parcele cu dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară demonstrarea prin PUZ a existenței unei grupări de parcele cu activități similare.

(3) Pentru a fi construibile pentru funcțiuni industriale de producție în sistem parc industrial și de activități conexe, parcelele vor avea un front la stradă minim de 25 m si o suprafață minimă de 8000 mp, din care min. 25 % spatiu plantat.

(4) Pentru a face parte dintr-un parc industrial, parcelele vor trebui fie să se comaseze, fie să stabilească un protocol de funcționare utilizând în comun anumite părți ale proprietății

Amplasarea clădirilor față de aliniament, se va realiza cu respectarea urmatoarelor:

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

(2) Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 6,00 m față de limita proprietății de nord - DN23, min. 5,00 m față de limita proprietății de sud - DE, min. 5,00 m față de limita proprietății de nord - DE, min. 5,00 m față de limita proprietății de sud - DE conform planșei U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nicio construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de branșament/conexiune, echipamentelor de

reciclare deseuri, spațiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare.

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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

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

(2) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se va face cu o retragere de minim 6,00 m față de limita proprietății de vest, sud și de est, respectiv 27,50 m față de LEA faconform planșei U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2.

(3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m, în partea de sud, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2. Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).

(4) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă:

(1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri (Di= H/2, min.6m)

(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Circulații și accese:

(1) Acces carosabil obligatoriu de minim 4.00m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită;

(2) Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație - artera colectoare - realizată pe terenul unității industriale;

(3) În zona funcțională I1 - accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din drumul de exploatare din partea de est, cu legătură directă cu drumul national - DN2B și din partea de nord din drumul national - DN23;

(4) Parcela va avea asigurat în mod direct accese carosabile de intrare - ieșire de minim 7,00m;

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

terenuri domeniul public.

Staționarea autovehiculelor

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

(2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor pentru angajați sau vizitatori;

(3) Pentru constructiile industriale și depozitări vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 25mp pentru activitati desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;

-minim 1 loc de parcare la 150mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000mp;

-minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp;

(4) Pentru constructiile administrative și de birouri vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

-minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;

-un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;

-atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;

-1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sedii de birouri;

(5) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente;

(2) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) al clădirilor: P+5-6E;

(3) Înălțimea maximă pentru construcții va fi de maxim 20,00 m;

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

Aspectul exterior al clădirilor

(1) Se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic față de vecinătăți;

(2) Se va urmări o dispunere a golurilor pe fațadele către zonele publice astfel încât să se armonizeze cu clădirile învecinate și să nu incomodeze viața urbană;

Condiții de echipare edilitară

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

aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

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

(3) Apa pluvială convențional curată de pe acoperiș va fi evacuată pe spațiile verzi din incintă iar apa pluvială de pe carosabil va fi colectată într-un bazin de retenție, trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate în bazinul de retenție de unde se vor utiliza parțial pt întreținerea spațiilor verzi și udarea platformelor;

(4)pentru canale ANIF se va respecta zona de protecție de 2 m de o parte și de alta a canalului, zonă în care nu se vor executa construcții (cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023) de tipul- clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe.

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

(6) Zona de siguranță și de protecție a rețelei LEA 220kV de 55mm, simetrică față de axul liniei, respectiv a rețelei LEA 20kV de 24 m, respecta normativele în vigoare.

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

(8)La proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", se vor respecta distanțele minime pe orizontală între conducta de transport gaze naturale Dn 350 Racord SRM Brăila și diferite obiective, conform normativelor specific în vigoare:

-20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E;

-200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje;

-20 m - organizări de șantier față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.

-6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;

-20 - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;

-6m - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri - din marginea acestora;

-6m - paralelism cu drumuri de - incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora;

-18 m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax;

-5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.);

-6m - cămine de vizitare.

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

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

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

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

(13) Instalațiile de diverse tipuri - fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență;

(14) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

(15) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

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

(17) Se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Spații libere și plantate

(1)Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 25% din suprafața totală a terenului;

(2)Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.;

(3)Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri 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;

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

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

(6)Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizabile ale constructiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

(7)În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Împrejmuirile:

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

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

(3)Excepție de la prevederile de mai sus fac activitățile industriale ale ale căror specificații tehnice prevăd un mod special de împrejmuire.

- *3. Zona spațiilor unităților agricole "A" - A1 - plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale*, ferme agricole si ferme de permacultură

✓ *Utilizări admise*:Producție agricolă (cerealieră, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber și acoperite (sere, solarii); producție agricolă experimentală și de cercetare;servicii profesionale conexe producției agricole; depozitare a recoltelor; desfacere și comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni; cazare turistică în unități relaționate cu fermele

agricole/ eco/agroturism, împăduriri; pepiniere;permacultura; spaţii plantate de protecţie şi de odihnă; circulaţii carosabile şi pietonale; parcare auto si utilaje

✓ *Utilizări admise cu condiţionări*

(1)Unităţile de cazare aferente fermelor nu vor depăşi capacitatea de primire a turiştilor de max. 10 camere;

(2) Unităţile de comercializare a produselor agricole din producţie proprie nu vor depăşi suprafaţa desfăşurată de 100 mp;

(3) Unităţile piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate şi a PUZ;

✓ *Utilizări interzise*: utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 100 mp ADC şi generează un trafic important de persoane şi mărfuri; depozitare en-gros; staţii de întreţinere auto, depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deşeurilor urbane; creşterea animalelor, depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; staţii de betoane; orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente şi orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

✓ *Condiţii de amplasare şi configurare a clădirilor*

- Caracteristici ale parcelelor: Suprafaţa minimă pentru funcţiunile permise în zona A1 este de 3,0 ha; Se interzice fragmentarea suplimentară a terenului pentru lotizări pentru locuinţe; Pentru parcelele existente (divizate în vederea construirii de locuinţe pe parcelă) pentru care nu mai există o documentaţie de urbanism aprobată şi valabilă, se recomandă comasarea în vederea desfăşurării de activităţi agricole permise şi încurajate, pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

✓ *Amplasarea clădirilor faţă de aliniament*- la min. 10 m de la aliniamentul parcelelor.

✓ *Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor:* Clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelelor cu o distanţă minimă egală cu jumătatea înălţimii lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m; Clădirile se vor retrage faţă de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanţă minimă egală cu jumătatea înălţimii lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m.

✓ *Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceasi parcelă*

(1) Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu 1/2 din înălţimea clădirii mai înalte (D= H/2), măsurată la cornişă /atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin de 5,0 m.

✓ *Circulatii si accese*

(1)Se vor respecta prevederile capitolului 3: Condiţii generale privitoare la construcţii şi cerinţele tehnice specifice funcţiunii;

(2) Se recomandă realizarea acceselor la parcelele cu funcţiuni agricole prin artere colectoare de dublare a arterelor principale de circulaţie (lăţime minimă 3,5 m).

✓ *Staționarea autovehiculelor*-În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă; Numărul de parcaje se va stabili conform normativelor în vigoare specifice fiecărei activități în parte.

✓ *Înălțimea maximă admisă a clădirilor*:-Clădirile nu vor depăși înălțimea de 15,0 m. Fac excepție instalațiile tehnice specifice funcțiunii și elementele de susținere a panourilor publicitare.

✓ *Aspectul exterior al clădirilor*: În zone cu un context arhitectural existent, noile intervenții vor urmări preluarea unor elemente din vecinătate (în volumetrie, plastica fațadelor, etc)

✓ *Condiții de echipare edilitară*: Toate construcțiile existente și cele noi se vor racorda la rețelele edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică; În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii;(4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

✓ *Spații libere și plantate:*

(1)Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

(2)Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

(3) Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

(4) Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone.

✓ *Împrejmuiri*: Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști. Porțile de intrare în incintele fermelor agricole vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice și pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

-4. Zonă circulații - "ZC"

- utilizări admise doar pentru: circulație pietonală și carosabilă; accese de tipul rutiere - clienți și aprovizionare și pietonale; racorduri la drumurile publice; instalații și racorduri tehnico-edilitare; construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și pe cale fixă legate de transportul în comun; conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații; branșare la utilități și rețele instalații; construcții subterane edilitare; pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent; fâșii plantate.

-Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau în exploatare și surse de poluare și să nu afecteze desășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță).

- nu va fi afectata partea carosabila a drumului national, acostamentul, șanțul sau plantația rutieră

-lucrarile se vor realiza cu asigurarea continuității scurgerii apelor pluviale de-a lungul drumului național

-Sunt interzise:

- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.
- -depozitarea diferitelor tipuri de material, pământ sau utilaje pe partea carosabilă a drumului național

Prin planul propus, nu se creaza disfunctionalitati sau dezacorduri fata de caracterul zonei, pastrandu-se utilizarile permise;

Asigurarea cu utilități a amplasamentului - Din punct de vedere al echipărilor edilitare, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă, astfel:

- Alimentarea cu apă-conform aviz CUP DUNĂREA BRĂILA nr.57465/23.11.2022, în zona studiată nu există rețele de apă, se află o rețea de alimentare cu apă PEHD DN 220 la o distanță de aprox. 868 m. alimentarea cu apă a zonei studiate se poate realiza prin prelungirea rețelei de apă existente și branșarea la aceasta.
- Evacuarea apelor uzate - conform aviz CUP DUNĂREA BRĂILA nr.57465/23.11.2022, în zona studiată nu există rețele de canalizare, în zona DN2B este prevăzut în cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apă și Apă Uzată în județul Brăila, în perioada 2014-2020" colectorul sub presiune Sutesti-Cazasu-SEAU Brăila, de transport apă uzată menajeră. Această conductă de refulare, din PEHD De 315 mm, va fi pozată pe domeniul public, pe partea stângă în direcția de mers dinspre Cazasu spre Șos. Baldovinești. Actual, se află o rețea de canalizare PVC DN 315 la o distanță de aprox. 520 m. Evacuarea apelor uzate provenite din zona studiată se va realiza prin extinderea rețelei existente în zonă. Apele meteorice vor fi direcționate către spațiile verzi din incintele parcelelor;
- Alimentarea cu energie electrică - conform aviz DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA nr.3020221108872/15.11.2022, în zona studiată există următoarele rețele:
  - LEA 110 kV Brailita - Hipodrom
  - LEA 110 kV Brailita - Braila Sud
  - LEA 20 kV Combimix
  - LEA 20 kV DV SRPA Pietroiu
  - Conform adresa Transelectrica cu nr. 14018/06.12.2022, pe terenul studiat există și rețeaua LEA 220 kV Lacu Sărat - Filești, din gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. U.T.T. Constanța
  - Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică existentă printr-o stație de transformare a energiei electrice, conform Aviz.

Transelectrica nr. 14018/06.12.2022 225/09.12.2020) și a NTE 007/08/00 cu respectarea următoarelor:

- Zona de protecție și de siguranță a unei LEA 220 Kv este de 55m, fiind simetrică față de axul liniei (coincide de culoarul de funcționare al liniei)
- Traversările și apropierile față de drumuri situate în afara localităților trebuie să respecte prevederile normativelor in vigoare
- La traversările drumurilor de utilitate publică ce servesc activităților economice (forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice etc., de access în incinte, din incinte, organizare de șantier) vor trebui respectate următoarele condiții: Interzicerea înnădirilor în deschiderea de traversare; Distanța minimă pe verticală între marginea celui mai apropiat stâlp (față de oricare din picioarele stâlpului cel mai apropiat și față de sistemul de ancorare a stâlpului LEA dacă există) și axul drumului să fie de minim 4 metri (Drumurile de exploatare subtraversează LEA 220 Kv Lacu Sărat - Filești în deschiderile stâlpilor 50-51, 51-52, 53-54, distanța cea mai mica dintre stâlpi și drumurile de exploatare fiind de 51,2m).

- Alimentarea cu gaze naturale - conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.20051-318.046.726/11.11.2022, în partea de nord a terenului studiat există conducta subterană PE, DN = 200mm și conform aviz TRANSGAZ nr. 96247/2621/07.12.2022, în partea de nord a terenului studiat există o conductă Dn 350mm iar alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va face prin extinderea rețelei existente în zonă, cu respectarea următoarelor distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze naturale Dn 350 Racord SRM Brăila și diferite obiective: -20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E;-200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje; -20 m - organizări de șantier față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.; -6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni; -20 - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice; -6m - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri - din marginea acestora; -6m - paralelism cu drumuri de - incintă/privată, alei pietonale - din marginea acestora; -18 m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax; -5m - paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.); -6m - cămine de vizitare.

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

Capacititile de transport admise: - se pastrează traseele actuale ale străzilor, cu păstrarea profilelor actuale, iar toate drumurile propuse pentru deservirea fondului construit propus se vor amenaja pe amplasamentul ce a generat PUZ.

- Planul creează cadrul pentru viitorul proiect - *„Introducere terenuri în intravilan, construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare”*, propus a fi amplasat în jud. Brăila, municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30-Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, descris mai sus,
- Implementarea planului nu implică folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecție,

- Nu au fost identificate efecte transfrontaliere sau alte programe/proiecte/activități care ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului,
- Planul integrează considerațiile de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile,
- Implementrea planului nu afectează zonele de protecție stabilite în jurul echipamentelor electrice de transport si distributie energie electrică de medie tensiune existente pe amplasament.
- Planul nu intră sub incidența art.28 din OUG 57/2007 *privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice* aprobată cu modificările și completări prin Lg.nr.49/2011, zona studiată se află la o distanță de cca.7,5km până la cea mai apropiată arie naturală protejată ROSCI 0006 Balta Mică a Brăilei, care se suprapune cu ROSPA 0005 Balta Mică a Brăilei, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost demarată; terenul are folosința de teren arabil.

Din analiza criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute de Anexa nr. 1 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și parcurgând etapa de încadrare în cadrul procedurii de evaluare de mediu în ședința Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 08.02.2024, a rezultat că:

- Planul utilizeaza o suprafata mică la nivel local;
- Planul nu aduce modificări semnificative la planurile adoptate anterior,

planul se supune adoptării fără aviz de mediu.

Informarea publicului:

- Anunțurile privind depunerea solicitării au apărut în ziarul " InfoBrăila " din data 26.07.2023 și 29.07.2023.
- Anunțul privind decizia inițială a fost publicat în ziarul "InfoBrăila " din data de 21.08.2023.
- Anunțul privind decizia de actualizare inițială a fost publicat în ziarul "InfoBrăila " din data de 07.12.2023.
- Anunțul privind decizia de reactualizare a fost publicat în ziarul "InfoBrăila " din data de 02.02.2024.

Până la data luării deciziei nu au fost înregistrate opinii/observații /propuneri de reconsiderare din partea publicului.

Prezenta decizie se emite cu următoarele condiții:

– respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism și obținerea avizelor, acordurilor prevăzute prin Certificatul de urbanism nr.1506 din 03.11.2022 emis de Primăria municipiului Brăila, valabil până la data de 02.11.2024;

– respectarea conditiilor impuse prin avizului de oportunitate nr.02 din 2023 emis de Primăria Municipiului Brăila referitoare la categoriile functionale ale dezvoltarii și eventuale servituții ale zonei, indicii urbanistici obligatorii, accesul auto și pietonal în incintă se va realiza conform profilelor stradale anexate la aviz, se vor asigura locuri de parcare în incinta, obiectivul se va racorda la retelele edilitare necesare, toate drumurile propuse pentru construirea fondului construit propus se vor amenaja strict pe amplasamentul care a generat

PUZ, drumurile din zona studiată se vor realiza în conformitate cu prevederile avizului de oportunitate;

- să notificaţi autoritatea competentă pentru protecţia mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii avizului de mediu, precum şi asupra oricăror modificări ale condiţiilor care au stat la baza emiterii acestuia, înainte de realizarea modificării, potrivit art. 15 alin. (2) din *OUG nr. 195/2005 privind protecţia mediului* aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;
- veţi supune procedurii de adoptare planul sus menţionat, precum şi orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecţia mediului, în conformitate cu art. 26 din H.G. nr. 1076/2004;

În conformitate cu prevederile art. 21 alin. (4) din O.U.G. nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări şi completări de Legea nr. 265/2006, cu completările şi modificările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informaţiilor puse la dispoziţia autorităţilor competente pentru protecţia mediului şi a publicului, revine titularului planului.

Prezenta Decizie este valabilă pe toată durata punerii în aplicare a planului şi poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian CUZMIN

ŞEF SERVICIU
AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAŢII,
Laura Daniela Bădaşcu

B-dul Independenţei nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004
E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro;website:http://apmbr.anpm.ro Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Brăila

Brăila, Str. Vapoarelor Nr. 13
CIF 29494212

Tel. 0239.611851
Fax. 0239.611303
e-mail: braila@anif.ro

Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Brăila
Înregistrare 6/5
18 luna 10 An 2023

F-7.5-02,

Catre SC Terra Property SRL,

Ref. : Aviz ANIF pentru **PUZ**

În urma analizării documentaţiei depusă de dumneavoastră şi înregistrată la ANIF Filiala Braila, cu nr. 7214 din 12.10.2023, prin care solicitaţi avizul pentru investitia „Plan Urbanistic Zonal-Introducere terenuri in intravilan, construire centru logistic, anexe si cladiri multifunctionale, repozitionare drum de exploatare, modificare trama stradala, accese si drumuri de exploatare", conform CU nr. 1506 din 03.11.2022, in suprafata de 323695 mp, extras de carte funciara nr. 95534, 95523, 73707, 95528, 95530, 95529 , 95535, se constată următoarele:

a) terenul luat în studiu în cadrul proiectului , este situat in extravilanul municipiului Braila, facand parte din amenajarea complexa de irigatii Terasa Brailei, cod amenajare 103 si este amenajat cu lucrari de imbunatatiri funciare canal de distributie secundar cds5 si canal CD20-0-7, aflate in administrarea ANIF FTIF Braila.

Faţă de cele de mai sus, **ANIF** este de acord cu avizarea „Plan Urbanistic Zonal - Introducere terenuri in intravilan, construire centru logistic, anexe si cladiri multifunctionale, repozitionare drum de exploatare, modificare trama stradala, accese si drumuri de exploatare", cu îndeplinirea următoarelor condiţii:

1. După obţinerea Ordinului DADR de scoatere din circuitul agricol a suprafeţei respective, se va reveni cu o nouă documentaţie, la autorizaţia de construire, pentru stabilirea zonelor de protecţie, a altor condiţii specifice lucrărilor de îmbunătăţiri funciare, precum şi pentru semnarea unui contract de prestări servicii pentru suprafaţa scoasă din circuitul agricol cu ANIF Filiala Braila;

2. Nu se vor executa construcţii (clădiri, instalaţii de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.) pe 2 metri de o parte şi de alta a canalului ;

3. Date despre evacuarea apelor pluviale şi menajere convenţional curate.

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
Şos. Olteniţei 35-37, Sector 4, Bucureşti
Tel: 021.332.28.24/021.332.67.97
Fax: 021.332.21.83; email: centrala@anif.ro

Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE BRĂILA
CIF 29494212
ROMANIA

4. La proiectarea lucrărilor se vor respecta legislaţia şi normativele în vigoare privitoare la proiectarea şi execuţia lucrărilor de îmbunătăţiri funciare: Legea 138/2004-Legea îmbunătăţirilor funciare; Legea nr. 18/1991; Ordinul 227/2006-privind amplasarea şi dimensiunile zonelor de protecţie adiacente infrastructurii de îmbunătăţiri funciare;

5. Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislaţiei în vigoare, pentru nefuncţionarea în condiţii normale a amenajărilor de îmbunătăţiri funciare din zonă;

6.Conform Legii 138/2004 - republicată, cu modificările şi completările ulterioare:

Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a - k, constituie contravenţii la normele privind exploatarea, întreţinerea, reparaţiile şi protecţia amenajărilor de îmbunătăţiri funciare şi se sancţionează conform art. 83, alin. (2) si (3).

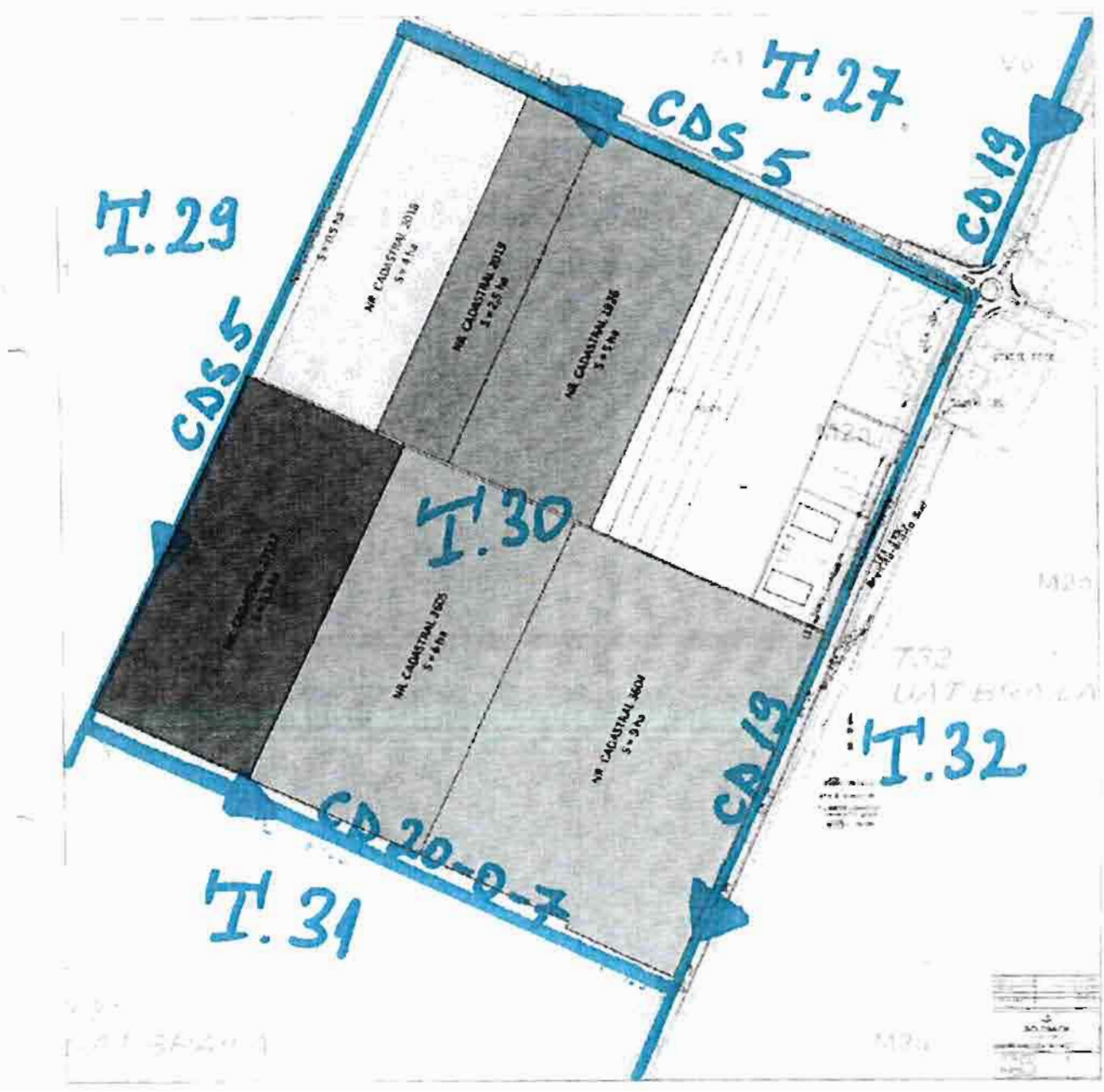
Prezentul aviz este valabil 24 luni de la data emiterii, numai pentru soluţiile şi amplasamentele prezentate în proiect, orice modificare de soluţie sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz şi obligativitatea solicitării unui nou aviz sau acord tehnic.

Cu stima,

Director filială,
Ing. Turcitu Vasile

Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE BRĂILA
CIF 29494212
ROMANIA

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
Şos. Olteniţei 35-37, Sector 4, Bucureşti
Tel: 021.332.28.24/021.332.67.97
Fax: 021.332.21.83; email: centrala@anif.ro


T. 27
CDS 5
CD 19
T. 29
CDS 5
T. 30
T. 32
CD 19
CD 20-0-7
T. 31

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
MUNICIPIUL BRAILA
- PRIMAR –
DIRECTIA TEHNICA
SERVICIUL UMMSCUP

NR.159342/10.11.2023

ACORD PENTRU EXECUTIE CALE DE ACCES

NR. 56 din data..10.11.2023.....

Ca urmare a cererii inregistrata la sediul Municipiului Braila sub nr.159342/16.10.2023 adresată de SC „TERRA PROPERTY" SRL pentru Rizescu Gabriela, Chiriac Oana, Cristei Irina, Maria Ioan si Marta Nelica, cu sediul in Iasi, str. Anastasie Panu, nr. 21, bl.7 Noiembrie, tronson 2, camera 2, **se emite acordul pentru executia caii de acces** aferente lucrarii de „Intocmire plan urbanistic zonal pentu: introducere terenuri in intravilan, construire centru logistic, anexe si cladiri multifunctionale, repozitionare drum de exploatare, modificare trama stradala, accese si drumuri de exploatare", la adresele: tarla 32 - parcela 12, tarla 30 - parcela 11, tarla 30 - parcela 9, tarla 30 – parcela 14, tarla 30 - parcela 15, tarla 30 - parcela 10, Braila, beneficiar: Rizescu Gabriela, Chiriac Oana, Cristei Irina, Maria Ioan si Marta Nelica, conform Certificatului de urbanism nr. 1506/03.11.2022 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 - forma modificata 2023, aprobat prin HCLM nr. 143/28.03.2023;
- respectarea conditiilor stabilite prin avizul nr. 1090489/02.03.2023 emis de Poliţia Municipiului Braila - Biroul Rutier.

Valabilitate: 02.11.2024.
Achitat taxa de 26 lei cu chitanta nr. .....167808/15.11.2023.....

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

COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.
DIRECȚIA REGIONALĂ DRUMURI ȘI PODURI BUZĂU
str. Independenței, nr. 63, cod 120204, Buzău - ROMÂNIA
Tel.: 0377-702 874, 0773-980 728 | Fax: 0238-710 186 |
E-mail: drdpbuzau@andnet.ro web http://buzau.cnadnr.ro/ro
Operator de date cu caracter personal nr. 16562
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750 lei
www.erovinieta.ro

BIROUL AUTORIZAȚII ȘI VERIFICARE ZONĂ DN
e-mail ioana.diaconu@andnet.ro http://buzau.cnadnr.ro/ro tel. 0238725431
Nr. 13/190 din 01.02.2024

INDICATIV:
cod: F-PO-AVZD.01.09, Ed.1 Rev.1

Către,
S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.
Adresa: Iași, str. Anastasie Panu, nr. 21

D.R.D.P. BUZĂU
01 FEB 2024
INTRARE / IEȘIRE Nr. 3626

Spre știință,
S.D.N. BRĂILA

Ref. Înlocuire funcțiune M3 – comerț, servicii, birouri cu funcțiunea M2a- servicii și depozitare

Ca urmare adresei dumneavoastră, înregistrată la Registratura D.R.D.P. BUZĂU cu nr. 3565/01.02.2024 prin care solicitați înlocuirea funcțiunii **M3 – comerț, servicii, birouri** cu funcțiunea **M2a – servicii și depozitare** care este de natură să permită accesul atât din DN 23, cât și din DN 2B, vă informăm că am reanalizat documentația beneficiarului S.C. TERRA PROPERTY S.R.L. cu privire la obiectivul *"P.U.Z. – Întocmire plan urbanistic zonal pentru: introducere terenuri în intravilan, construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificări tramă stradală, accese și drumuri de exploatare"* pentru care s-a obținut ***Avizul P.U.Z. cu nr. 13/883/17 din 10.11.2023*** și documentația depusă ulterior obținerii acestui aviz prin care amenajarea intersecțiilor cu DN 23 și DN 2B nu au fost modificate, dar având în vedere faptul că în propunerea dumneavoastră din documentația inițială funcțiunea mixtă M3 era incompatibilă din punct de vedere al circulațiilor interioare cu funcțiunea industrială I1 și s-a înlocuit funcțiunea **M3 – comerț, servicii, birouri** cu funcțiunea M2a care presupune și componenta depozitare, în acest sens s-a decis că aceasta este compatibilă cu funcțiunea I1 din punct de vedere al circulației.

Cu deosebită stimă,

DIRECTOR REGIONAL
ing. Sorin ROBU

Întocmit Șef Birou Autorizații și Verificare Zonă DN
ing. Claudia-Ioana DIACONU
Semnătura:

GOLDBACH DESIGN & BUILD

elf proiect: arh.urb.Laura - Adriana MIGU

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. BRACONS PROIECT S.R.L. BUCUREȘTI, Sector 6, B-dul Iuliu Maniu, Nr. 1-3, Et. 1, Ap. 1, Cam. 1, Cod 061071, TEL: 0735058354

Verificat: Ing. C.Bratosin

Verificat: Ing. M.Bantas

Faza: PAC

Nr. proiect: 15800

Scara: 1:5000

Nr. planșă: PS.01

PLAN DE SITUAȚIE- ETAPA II

Tufaris

DRUM DE

P + mezanin partial

1.

I.E.73707

UA

P

DRUM DE EXPLOATARE

Distanta depozit fata de margine insula denivelata spatiu verde L=384.00m

ZC

I1

POT = 65%
CUT = 1,5
Rh = P+5-6E

I.E.95530

4.

3.

78real (52 inscriptionat)
Stalp inalta tensiune

Distanta depozit fata de 3x existent LEN20 L=402.00m

Distanta depozit fata de margine carosabil LEN20 L=369.00m

Distanta depozit fata de margine carosabil drum colector L=391.00m

86668-C2

DE

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

P

Distanta Cladire multifunctionala fata de margine carosabil drum colector L=47.00m

M2a
Functiune propusa prin PUZ

220 kV

20 kV

110 kV

Stalp inalta tensiune

79real (53 inscriptionat)
Stalp inalta tensiune

74.00

114.00

22,10
14 8,1
4 7,7 8,1

DN 2B Soseaua de Centura

GALATI

BUZAU

108+403
108+362
108+354
108+347
108+342
108+337
108+336
108+315
108+215
108+067
108+021
108+005
Km108DN2B

Legenda:
- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pamant
- Marcaje Rutiere
- Semnalizare verticala
- Profile rabatute

C.N.A.I.R. S.A. - D.R.D.P. BUZĂU
Serviciul Autorizații și Verificare Zona DN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 13826/17
Data 10.11.2023

Canal

beneficiar: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CRISTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NUCA

denumire pr: INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUMURI DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

adresa/nr/sat Stalpu, Municipiul Buzău, Tarla 52 , Parcela 13, Tarla 54 , Parcela 11, Tarla 55 , Parcela 1/1, Tarla 56 , Parcela 1/1, Tarla 57 , Parcela 1/1, Tarla 58 , Parcela 1/1 si 1/2, Tarla 59 , Parcela 1/1 si 1/2, Tarla 60 , Parcela 1/1 si 1/2, Tarla 61 , Parcela 1/1 si 1/2, Tarla 62 , Parcela 1/1 si 1/2, Tarla

Legenda:

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatii verzi
- Drum de pamant
- Marcaje Rutiere
- Semnalizare verticala
- Profile rabatute

A1
Cf. PUZ aprobat
nr.593/29.10.2020

M2a
Cf. PUZ aprobat
nr.593/29.10.2020

DRUM DE EXPLOATARE

Distanta depozit fata de marginea insulei denivelata spatiu verde L=384.00m

UAT

DE

BUZAU

DN 2B Soseaua de Centura

DN 23 Drum National DN 23

Canal Betinat

Drum National DN 23

BRAILA

FOCSANI

GALATI

110 kV

220 kV

T.E. 95528

T.E. 95535

T.E. 95523

Strada Depozit fata de axul drumului DN23 L=300.00m

Distanta depozit fata de marginea carosabilului DN23 L=300.00m

Distanta depozit fata de marginea carosabilului DN23 L=300.00m

Distanta depozit fata de ax drumul DN23 L=300.00m

Strada Depozit fata de marginea carosabilului DN23 L=300.00m

Strada Depozit fata de axul drumului

DRUM DE

P + mezanin partial

I1
POT = 65%
CUT = 1,5
Rh = P+5-6E

I.E.73707

I.E.95530

UAT

78real (52 inscriptionat)
Stalp inalta tensiune

Distanta depozit fata de margine carosabil proiectat UTR L=386.00m

Distanta depozit fata de margine carosabil proiectat UTR L=386.00m

Distanta depozit fata de margine carosabil proiectat drum colector L=382.00m

86668-C2

DE

Distanta depozit fata de margine insula denivelata spatiu verde L=377.00m

ZC

Distanta depozit fata de margine carosabil drum colector prevazut prin UTR L=386.00m

M2a
Functiune
propusa prin PUZ

79real (53 inscriptionat)
Stalp inalta tensiune

Stalp inalta tensiune

Stalp inalta tensiune

Stalp inalta tensiune

GALATI

DN 2B

BUZAU

108+342

56.00

100.00

108+005
Km108DN2B

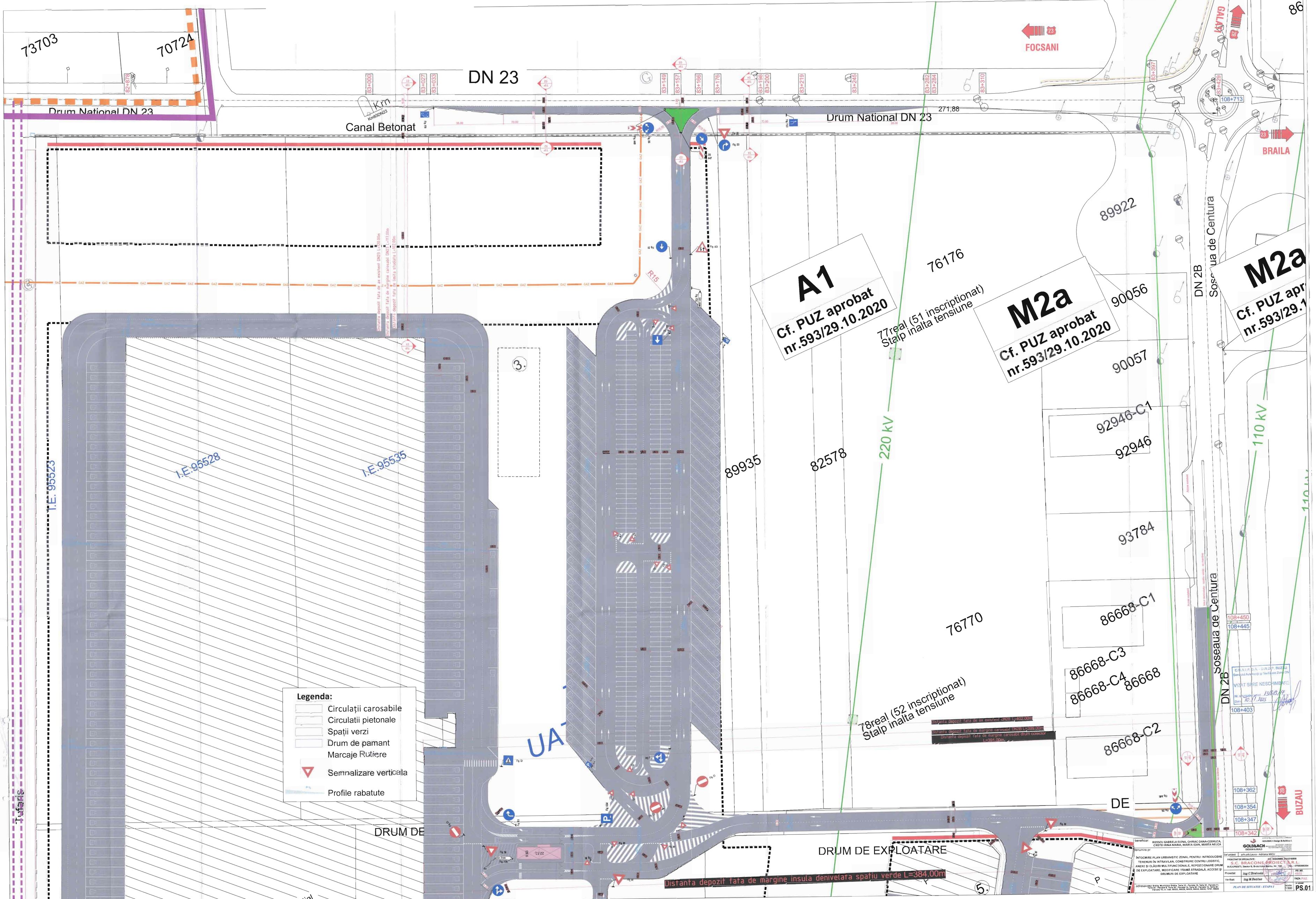
Legenda:
- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pamant
- Marcaje Rutiere
- Semnalizare verticala
- Profile rabatute

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Beneficiar: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Denumire pr: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Adresa/Locul: Bălăș, Municipiul Brăila, Tarla 33 , Parcela 72, Tarla 34 , Parcela 71, Tarla 37 , Parcela 9, Tarla 38 , Parcela 16, Tarla 39 , Parcela 10, Tarla 40 , Parcela 10, Tarla 41 , Parcela 10, Tarla 42 , Parcela 10, Tarla 43 , Parcela 10, Tarla 44 , Parcela 10, Tarla 45 , Parcela 10, Tarla 46 , Parcela 10, Tarla



DN 23
Drum National DN 23
Canal Betonat
FOCSANI
BRAILA
GALATI
BUZAU
Soseaua de Centura
DN 2B
DN 2B
A1
Cf. PUZ aprobat
nr.593/29.10.2020
M2a
Cf. PUZ aprobat
nr.593/29.10.2020
M2a
Cf. PUZ apr
nr.593/29.1
77real (51 inscriptionat)
Stalp inalta tensiune
78real (52 inscriptionat)
Stalp inalta tensiune
220 kV
110 kV
I.E.95528
I.E.95535
I.E. 95523
Tufaris
DRUM DE
DRUM DE EXPLOATARE
DE
Legenda:
Circulații carosabile
Circulatii pietonale
Spații verzi
Drum de pamant
Marcaje Rutiere
Semnalizare verticala
Profile rabatute
Distanta depozit fata de margine insula denivelata spatiu verde L=384,00m
73703
70724
89922
76176
90056
90057
92946-C1
92946
89935
82578
93784
86668-C1
76770
86668-C3
86668-C4
86668
86668-C2

DN 23

Drum Național DN 23

Canal Betonat

Drum Național DN 23

FOCSANI

BRAILA

GALATI

BUZAU

DRUM DE

Tufaris

I.E. 95523

I.E.95535

I.E.95528

Distanta depozit fata de margine insula denivelata spatiu verde L=377.00m

Distanta depozit fata de margine carosabil DN23 L=1110.00m

Distanta depozit fata de margine carosabil DN23 L=1110.00m

Distanta depozit fata de ax rezervei DN23 L=1020.00m

Distanta depozit fata de ax rezervei DN23 L=1020.00m

Distanta depozit fata de margine carosabil DN23 L=1067.00m

Distanta depozit fata de margine carosabil DN23 L=1067.00m

Distanta depozit fata de ax rezervei DN23 L=1020.00m

Distanta depozit fata de ax rezervei DN23 L=1020

DRUM DE

DRUM DE EXPLOATARE

DE

UAT

Turfaris

P + mezanin partial

I.E.73707

I.E.95530

78real (52 inscriptionat)
Stalp inalta tensiune

86668-C2

Distanta depozit fata de ax existent DN2B L=402.00m

Distanta depozit fata de margine carosabil DN2B L=390.00m

Distanta depozit fata de margine carosabil drum colector L=381.00m

Distanta depozit fata de margine insula denivelata spatiu verde L=384.00m

Distanta Cladire multifunctionala fata de margine carosabil drum colector L=47.00m

ZC

11 POT = 65%
CUT = 1,5
Rh = P+5-6E

1. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13.

P

Legenda:

- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pamant
- Marcaje Rutiere
- Semnalizare verticala
- Profile rabatute

Canal

220 kV

20 kV

110 kV

7?real (53 inscriptionat)
Stalp inalta tensiune

Stalp inalta tensiune

Stalp inalta tensiune

Stalp inalta tensiune

Stalp inalta tensiune

DN 2B Soseaua de Centura

GALATI

BUZAU

74.00

114.00

22,10
14 8,1
7,7 8,1

108+403
108+362
108+354
108+347
108+342
108+337
108+336
108+315
108+215
108+067
108+021
108+005
Km108DN2B

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

beneficiar:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CRISTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELCA
Semnătura pr:	
	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE
adresa/nr. Bdul. Municipiul Bdul. Tarie 21, Parcela 17, Tarla 24, Parcela 11, Parcela 12, Parcela 13, Parcela 14, Parcela 15, Parcela 16, Parcela 18, nr. cad. 86662, 86668, 86666, 73707, 95530	

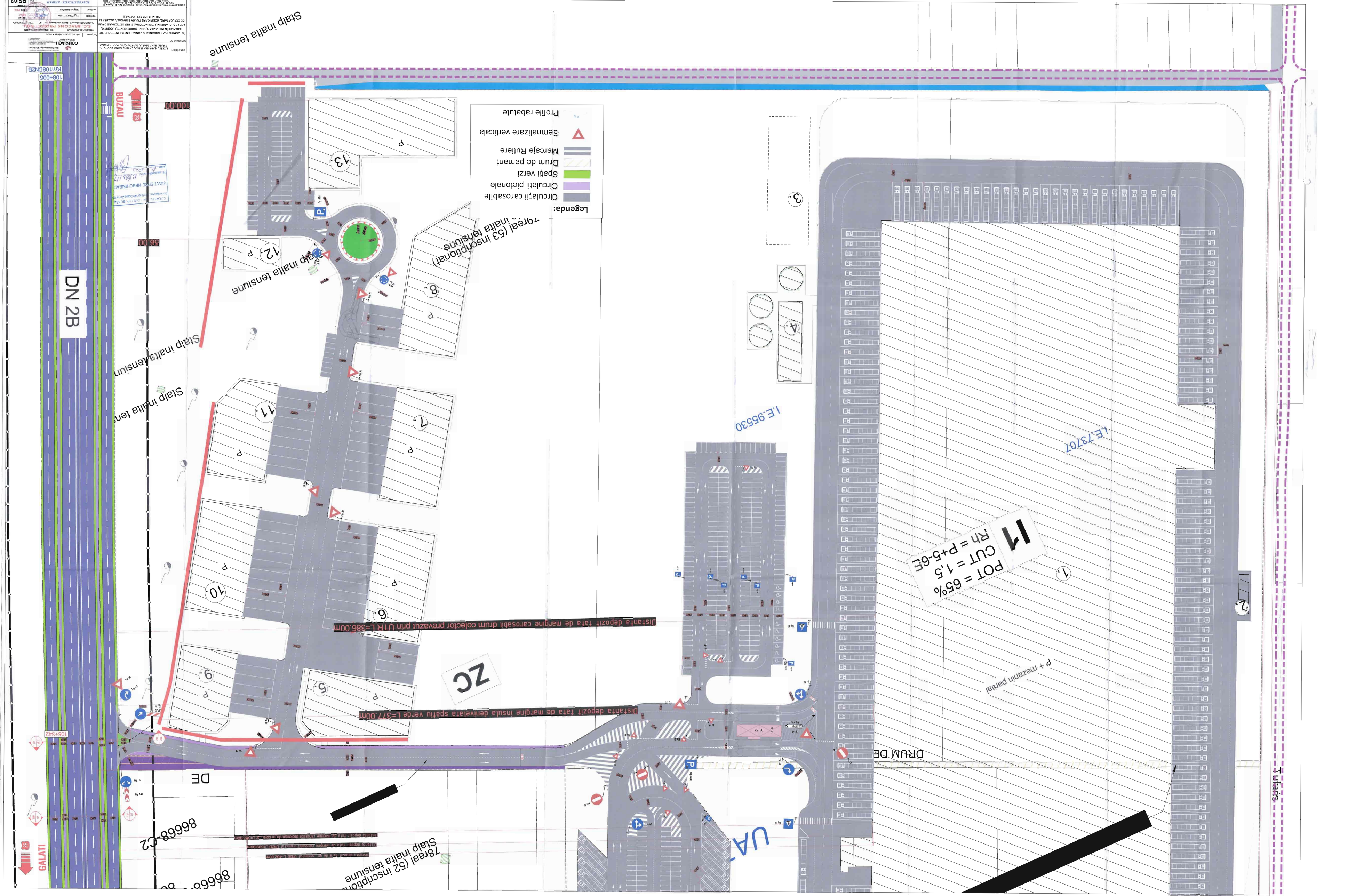
GOLDBACH Design & Build s.r.l.

Set proiect	arh.iob.Laura - Adriana MICU
Proiectat:	ing.C.Bratosin
Verificat:	ing.M.Bostase

S.C. BRACONS PROJECT S.R.L.

PLAN DE SITUATIE - ETAPA I

PS.02


DN 2B
BUZAU
GALATI
108+005
km108DN28
100.00
56.00
Stalp inalta tensiune
Stalp inalta tensiune
Stalp inalta tensiune

COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.
DIRECȚIA REGIONALĂ DRUMURI ȘI PODURI BUZĂU
str. Independenței, nr. 63, cod 120204, Buzău - ROMÂNIA
Tel.: 0377-702 874, 0773-980 728 | Fax: 0238-710 186 |
E-mail: drdpbuzau@andnet.ro web http://buzau.cnadnr.ro/ro
Operator de date cu caracter personal nr. 16562
CUI 16054368; J40/552/15.01.2004; Capital social 18.416.750 lei
www.erovinieta.ro

BIROUL AUTORIZAȚII ȘI VERIFICARE ZONĂ DN
e-mail ioana.diaconu@andnet.ro http://buzau.cnadnr.ro/ro

INDICATIV:
cod: F-PO-AVZD.01.02, Ed.I, Rev. 1

D.R.D.P. BUZĂU
10 NOV 2023
INTRARE/IEȘIRE Nr. 29681

AVIZ P.U.Z. ***nr. 13/883/17 din 10.11.2023***

Beneficiar: S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.

Spre știință: S.D.N. BRĂILA

Lucrare: *"P.U.Z. – Întocmire plan urbanistic zonal pentru: introducere terenuri în intravilan, construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificări tramă stradală, accese și drumuri de exploatare"*, în zona **DN 2B km 108+005 – km 108+669 partea stângă și DN 23 km 82+831 – km 83+420 partea dreaptă.**

În urma analizării documentației referitoare la lucrarea mai sus menționată, în conformitate cu prevederile art. 46 din OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu completările și modificările ulterioare, vă facem cunoscut ***acordul nostru***, cu respectarea următoarelor condiții:

- Accesul la obiectiv se va realiza în două etape:

a) **Etapa I-a,** conform planurilor de situație PS 01 și PS 02, anexate și vizate de către C.N.A.I.R. – S.A.;

b) **Etapa a II-a** – corelat cu proiectul referitor la *"Elaborare Plan Zonal – Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila – Chișcani – Cazacu – Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către Podul peste Dunăre în zona DN 2B"*, conform planurilor de situație PS 01 și PS 02, anexate și vizate de către C.N.A.I.R. – S.A.

- La faza D.T.A.C. se va reanaliza semnalizarea rutieră aferentă amenajării soluțiilor avizate, care se va propune respectând reglementările în vigoare, conform SR 1848/1,2,3/2011 și STAS 1848/7/2015.
- Orice lucrări necesare pentru mutarea instalațiilor, plantației sau panourilor existente se vor face numai după obținerea acordului deținătorului acestora.
- Nu vor fi afectate: **partea carosabilă a drumului național, acostamentul, șanțul sau plantația rutieră**.
- Nu se vor depozita materiale, pământ sau utilaje pe partea carosabilă a drumului național.
- **Zonele afectate vor fi readuse la starea inițială prin grija și pe cheltuiala beneficiarului lucrărilor.**
- Se va asigura continuitatea scurgerii apelor pluviale în lungul drumului național.
- Accesul se va realiza cu aceeași îmbrăcăminte și sistem rutier echivalent cu cel al drumului național, conform Normativului AND 605/2013 revizuit 2016.
- Amenajarea intersecțiilor vor respecta prevederile normativului AND 600/2010.

Prezentul aviz nu dă dreptul beneficiarului să ocupe terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru executarea lucrărilor. Beneficiarul va obține orice acord îi este necesar în acest caz.

Lucrările vor începe numai după obținerea de la D.R.D.P. Buzău a Autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public. La faza D.T.A.C, se vor prezenta: certificatul de urbanism valabil,

C.N.A.I.R. S.A.
DIRECȚIA REGIONALĂ DRUMURI ȘI PODURI BUZĂU

H.C.L. de aprobare P.U.Z., acordul I.P.J. – Serviciul Rutier şi documentaţia întocmită conform celor de mai sus, faza D.T.A.C.

Prezentul aviz este valabil pe toată durata valabilităţii Certificatului de urbanism şi se eliberează în schimbul achitării în lei, la cursul B.N.R. valabil la data emiterii facturii, a sumei de **130,00 euro** (TVA inclus), conform Ordinului M.T. nr. 1836/2018.

Avizul a fost întocmit în două exemplare originale, unul care se eliberează beneficiarului şi unul pentru administratorul drumului.

Cu deosebită stimă,

DIRECTOR REGIONAL
ing. Sorin ROBU

COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.
DIRECTIA REGIONALA DRUMURI SI PODURI BUZAU
1

Întocmit Şcf Birou Autorizaţii şi Verificare Zonă DN
ing. Claudia-Ioana DIACONU
Semnătura:

C.N.A.I.R. S.A.
DIRECŢIA REGIONALĂ DRUMURI ŞI PODURI BUZĂU

D E C L A R A T I E

Referitor la:

-prevederile **Certificatului de urbanism nr. 1506/03.11.2022 emis de Primaria Municipiului Braila** si ale **Avizului de oportunitate nr. 02 din 2023 emis de Primaria Municipiului**

Subsemnatul**, CALOIANU SILVIU**, de cetatenie romana, cu domiciliul in Mun. Braila, str. Siriu, nr. 9, jud. Braila, identificat cu carte de identitate seria XR nr. 766612 eliberata de SPCLEP Braila la data de 21.12.22, avand CNP 1780102090023,

Avand in vedere urmatoarele:

- Detin dreptul de proprietate asupra terenului situat in extravilanul Municipiului Braila, tarla 30, parcela 3/2, Judetul Braila, in suprafata de 15.000 m.p., categoria de folosinta arabil extravilan, identificat cu nr. cadastral 17915, intabulat in cartea funciara nr. 76770 Braila, (nr. CF vechi 42211), denumit in continuare „***Imobilul 1***" si dreptul de proprietate asupra terenului situat in intravilanul Municipiului Braila, tarla 30, parcela 2/2/2/2, Judetul Braila, in suprafata de 8.500 m.p., categoria de folosinta curti constructii, identificat cu nr. cadastral 86668, intabulat in cartea funciara nr. 86668 Braila, pe care sunt edificate: (i) Hala multifunctionala, cu o suprafata construita la sol de 847 m.p., identificata cu nr. cadastral 86668-C1, (ii) Hala multifunctionala, cu o suprafata construita la sol de 847 m.p., identificata cu nr. cadastral 86668-C2, (iii) Depozit Ulei si ambalaje Hala 1A, cu o suprafata construita la sol de 87 m.p., identificata cu nr. cadastral 86668-C3 si (iv) Depozit Ulei si ambalaje Hala 12A, cu o suprafata construita la sol de 847 m.p., identificata cu nr. cadastral 86668-C4, terenul si constructiile fiind denumite in continuare „***Imobilul 2***"
- Prevederile Certificatului de urbanism nr. 1506/03.11.2022 emis de Primaria Municipiului Braila si ale Avizului de oportunitate nr. 02 din 2023 emis de Primaria Municipiului Braila si comunicat solicitantului la 06.02.2023;

Declar prin prezenta urmatoarele:

1. Imi manifest ACORDUL pentru elaborarea, avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru „Introducere Terenuri in Intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe si Cladiri Multifunctionale, Repozitionare Drum de Exploatare, Modificare Trama Stradala, Accese si Drumuri de Exploatare".

2. Imi manifest ACORDUL pentru includerea „Imobilului 1" in zona ce va fi reglementata de Planul Urbanistic Zonal pentru „Introducere Terenuri in Intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe si Cladiri Multifunctionale, Repozitionare Drum de Exploatare, Modificare Trama Stradala, Accese si Drumuri de Exploatare" avand functiunea **M2a**. In acest sens, subsemnatul declar ca sunt de acord cu continutul planului urbanistic zonal mentionat anterior, inteleg si imi asum pe deplin efectele produse de acesta.

   De asemenea, subsemnatul imi asum, prin prezenta declaratie, sa achit in mod direct taxa aferenta scoaterii Imobilului 1 din circuitul agricol (tariful datorat la Fondul de ameliorare a fondului funciar) precum si toate costurile aferente actualizarii informatiilor cadastrale ale Imobilului 1.

Subsemnatul imputernicesc TERRA PROPERTY S.R.L., persoana juridica romana, cu sediul in Mun. Iasi, str. Anastasie Panu nr. 21, Tronson 2, parter, spatiu comercial nr. 6, camera 2, Bloc 7 Noiembrie, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi sub nr. J22/1510/2017, avand cod unic de inregistrare 37649725 in vederea efectuarii, in numele si pe seama subsemnatului, a tuturor demersurilor necesare pentru (i) elaborarea, avizarea si aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru pentru „Introducere Terenuri in Intravilan, Construire Centru Logistic, Anexe si Cladiri Multifunctionale, Repozitionare Drum de Exploatare, Modificare Trama Stradala, Accese si Drumuri de Exploatare" si pentru (ii) actualizarea informatiilor cadastrale ale Imobilului 1, inclusiv dar nu limitativ semnarea oricaror contracte, declaratii, cereri, achitarea oricaror taxe si reprezentarea subsemnatului in fata oricaror persoane fizice si juridice, de drept public si privat.

Prezenta declaratie este valabila atat pentru faza intocmirii Planului Urbanistic General/Planului Urbanistic Zonal.

Dau prezenta declaratie pentru a servi si a fi inregistrata la Primaria Municipiul Braila, institutia Primarului Municipiului Braila, Consiliul Local al Municipiului Braila, precum si oriunde imprejurarile o vor cere.

Declar ca anterior semnarii prezentei declaratii, am citit personal cuprinsul acesteia, care corespunde vointei mele si starui la autentificarea acestesteia.

DECLARANT,
CALOIANU SILVIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
CONSILIUL JUDEȚEAN

Municipiul Brăila, Piata Independenței nr. 1, cod 810210
Telefon +40-239-619700; Fax +40-239-611765
web: www.cjbraila.ro facebook.com/ConsiliulJudeteanBraila
email: consiliu@cjbraila.ro

DIRECTIA ARHITECT ŞEF
Nr. 2796/07.02.2024
Dosar VII. A.1

Către,

SC „TERRA PROPERTY'' SRL
Municipiul Iasi, Str. Atanasie Panu nr. 21, bl. 2Noiembrie, Tronson 2, parter, cam 2

Urmare solicitarii dumneavoastra, inregistrata la Consiliul Judetean Braila cu nr. 2796/06.02.2024, va comunicam ca suntem de acord cu inlocuirea functiunii M3-comert, servicii, birouri cu functiunea M2a-servicii si depozitare din PUZ "Introducere terenuri in intravilan, construire centru logistic, anexe si cladiri multifunctionale, repozitionare drum de exploatare, modificare trama stradala, accese si drumuri de exploatare" in municipiul Braila pentru care a fost emis Avizul nr.19/21.11.2023 al Ahitectului Sef al Judetului Braila.

PREȘEDINTE,
Francisk Iulian CHIRIAC

VICEPREȘEDINTE,
Ionut Ciprian DOBRE

ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,
Marian RUSU

F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ROMÂNIA
Judeţul **BRĂILA**
Consiliul Judeţean **BRĂILA**
[conducătorul autorităţii administraţiei publice emitente*)]
DOSAR **VII.A.4**

*) Se completează, după caz:
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei ..... .

Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de *1) **SC TERRA PROPERTY SRL**, cu ~~domiciliul~~ / sediul*2) în judeţul **IASI**, municipiul / ~~oraşul~~ / ~~comuna~~ **IASI**, satul -, sectorul -, cod poştal -, str. **ATANASIE PANU**, nr. **21**, bl. **2 Noiembrie**, sc. **Tronson 2**, et. **P**, ap. **cam. 2**, telefon / ~~fax~~ -, e-mail -, înregistrată la nr. **25983** din **14/11/2023**,

*1) Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.
*2) Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

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

AVIZ
Nr. **19** din **21/11/2023**

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE**

*3) Denumirea investiţiei / ~~operaţiunii~~ propuse.

generat de imobilul*4) **MUNICIPIUL BRAILA, Tarla 30, P 9, P10, P11, P12, P13, P14, P15**

*4) Date de identificare a imobilului - teren şi / ~~sau~~ construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.

Iniţiator: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUTA, CRISTEA IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiectant: **SC GOLDBACH DESIGN & BUILD SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. urb. LAURA - ADRIANA MICU**

Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: **conform Avizului de oportunitate nr.02/2023**

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR **A1- PLANTATII AGRICOLE, GRADINI DE LEGUME, GRADINI**

EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE SI FERME DE PERMACULTURA;

- regim de construire: ;
- funcţiuni predominante: **PLANTATII AGRICOLE**;
- H max = **-**;
- POT max = **30%**;
- CUT max = **0.5**;
- retragerea minimă faţă de aliniament = **-**;
- retrageri minime faţă de limitele laterale = **-**;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = **-**.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR **I1-FUNCTIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCTIE,M2a-FUNCTIUNI MIXTE:SERVICII, DEPOZITARE, Zc-ZONA CIRCULATII, A1-PLANTATII AGRICOLE, GRADINI DE LEGUME, GRADINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE SI FERME DE PERMACULTURA**;
- regim de construire: **discontinuu-izolat**;
- funcţiuni predominante: **functiuni mixte**;
- H max = **22 m (pentru constructii), 25 m (pentru totem/pilor/panou publicitar)**;
- POT max = **65%**;
- CUT max = **1.5**;
- retragerea minimă faţă de aliniament = **min. 6.00 m fata de DN23, min. 5.00 m fata de DE**;
- retrageri minime faţă de limitele laterale = **min. 6.00 m**;
- retrageri minime faţă de limitele posterioare = **min. 6.00 m**;
- circulaţii şi accese: **acces carosabil min. 4.00 m dintr-un drum public**;
- echipare tehnico-edilitară: **cladirile propuse se vor racorda la utilitatile tehnico edilitare in functie de destinatia acestora**.

In urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **17/11/2023** se avizează favorabil / ~~cu condiţii~~ / ~~nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiţii:

Conform prevederilor Legii 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile și completarile ulterioare, Consiliul Local Municipal Braila va analiza și va supune spre aprobare documentația mai sus menționata și va înainta un exemplar din hotarare catre Consiliul Județean Braila-Direcția Arhitect Șef și catre Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Braila, însoțita de documentația PUZ în format electronic în coordonate stereografice 1970.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.
Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.
Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **1506** din **03/11/2022**, emis de **PRIMARIA MUNICIPIULUI BRAILA** .

Semnătură*),
Marian RUSU

ROMANIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BRĂILA
Comisia tehnica de amenajare a teritoriului/urbanism si autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Nr **25983** din **21/11/2023**
Dosar **VII.A.4**

AVIZ
Nr. **24** din **21/11/2023**

Urmare cererii inregistrata la Consiliul Judetean BRĂILA cu nr. **25983**, din **14/11/2023** solicitata de: **SC TERRA PROPERTY SRL** cu ~~domiciliul~~ / sediul în judeţul **IASI**, municipiul / ~~oraşul~~ / ~~comuna~~ **IASI**, sat -, sectorul -, cod poştal -, strada **ATANASIE PANU**,nr. **21**, bl. **2 Noiembrie**, sc. **Tronson 2**, et. **P**, ap. **cam.2**, telefon / ~~fax~~ -, e-mail -

În vederea emiterii ,

Analizând documentația de urbanism, avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, în ședința din data de 17.11.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite:

AVIZ FAVORABIL

pentru **Plan Urbanistic Zonal**
INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE
situate în judeţul **BRĂILA** , municipiul / ~~oraşul~~ / ~~comuna~~ **BRAILA**, satul -, cod poştal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -
și identificate prin **Tarla 30, P 9, P10, P11, P12, P13, P14, P15 - -**

În baza prezentului AVIZ se poate emite Avizul Consiliului Județean Brăila/ Avizul structurii de specialitate pentru INTRODUCERE TERENURI IN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE SI CLADIRI MULTIFUNCTIONALE, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE

Taxa eliberare aviz **15** lei , conform **Hotarârii Consiliului Județean Brăila nr. 319 din 21 decembrie 2022**.

PRESEDINTE COMISIE

ARHITECT SEF AL JUDETULUI,

Marian RUSU

Intocmit, **IM /2 ex.**

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca,
nr. 159-165, Sector 1, București,
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732425072

URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN C.U. NR. 1506/03.11.2022

ÎNTOCMIREPLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Laura-Adriana G.
MICU

beneficiar:	**RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CÎRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**
elaborator:	**GOLDBACH Design & BuildS.R.L.**
număr proiect:	**43/2022**
adresa:	**Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
faza de proiectare:	**PLAN URBANISTIC ZONAL** revizia: **0**
perioada de elaborare:	**august 2023**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 19 din 21.11.23

GOLDBACH DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U02 ÎNCADRARE ÎN PUZ APROBAT CU HCLM BRAILA nr. 593/29.10.2020

U03 ÎNCADRARE ÎN PUG BRĂILA APROBAT

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – ETAPA 1

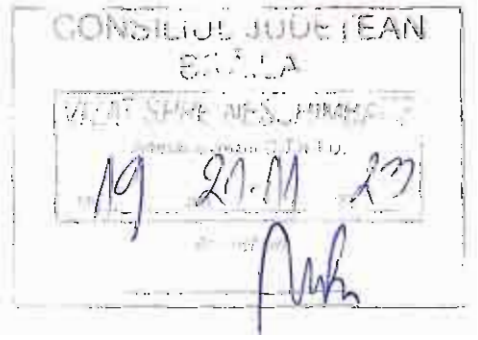
U2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – ETAPA 2

U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – ETAPA 1

U5.1 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – ETAPA 2



GOLDBACH DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

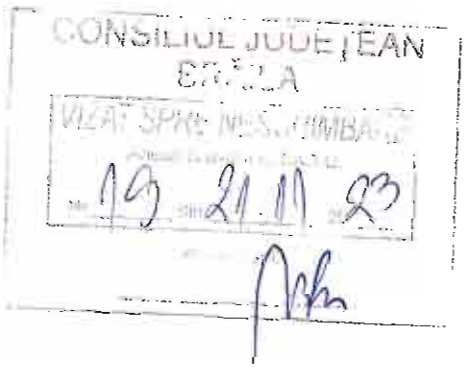
Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

1 INTRODUCERE 4
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI 4
1.2 OBIECTIVUL P.U.Z. 4
1.3 SURSE DOCUMENTARE 7
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 8
2.1 EVOLUȚIA ZONEI 8
2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE 8
2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 8
2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 9
2.4.1 Relief 9
2.4.2 Clima 9
2.4.3 Condiții geotehnice 9
2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI 10
2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale 10
2.5.2 Parcări 10
2.6 OCUPAREA TERENURILOR 10
2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor 10
2.6.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor 10
2.6.3 Analiza fondului construit existent 11
2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ 11
2.7.1 Alimentarea cu apă 11
2.7.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale 11
2.7.3 Alimentarea cu energie electrică 11
2.7.4 Alimentarea cu gaze naturale 12
2.8 PROBLEME DE MEDIU 12
2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale 12
2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI 14
2.10 DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ 14
3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 14
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 14
3.2 PREVEDERI ALE P.U.Z. APROBAT PRIN h.c.l.m. 593/29.10.2020 15
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 15

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

GOLDBACH DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI 15
3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI 17
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE 21
3.6.1 Alimentarea cu apă 22
3.6.2 Canalizarea apelor uzate și pluviale 22
3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale 22
3.6.4 Alimentarea cu energie electrică 22
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI 23
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 23
3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor 23
3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ 24
3.10 CATEGORIILE DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI 24
4 CONCLUZII 24



GOLDBACH DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	**RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**
amplasament:	**Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
proiectant arhitectură:	**GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.**
număr proiect:	**43/2022**
faza de proiectare:	**PLAN URBANSITIC ZONAL**
perioada de elaborare:	**octombrie 2023**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
19 21.11 23

1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

- **Rolul Planului Urbanistic Zonal**

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcțiunile: locuire, instituții și servicii, unități de producție și depozitare, căi de comunicație, spații plantate, agrement și sport, destinație specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcție de cerințele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității sau completează prevederile acestuia.

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

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci este o fază premergătoare realizării investiției. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura și în planurile de investiții și de dezvoltare ale localității sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- **Solicitări ale temei program**

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL, a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM**nr.1506/03.11.2022 pentru „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE”**,jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 și se întocmește la solicitarea beneficiarilor **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**.

Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. sunt situateîn extravilan și au o suprafață totală de 325.000,00mp cf. acteși 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale. Terenurilesunt identificate cu următoarelenr. cadastrale:

- Nr.cad. 95523 – în suprafață de 5.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;

- Nr.cad. 95528 – în suprafață de 40.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr. cad. 95529 – în suprafață de 50.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95530 – în suprafață de 60.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95534 – în suprafață de 90.000,00mp cf acte și 88.695mp cf măsurători și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95535 – în suprafață de 25.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 73707 – în suprafață de 55.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Marta Ioan și Marta Nelica.

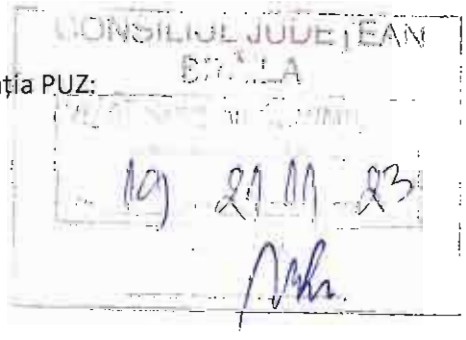
Terenurile cu nr. cadastrale 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 95535 au intabulare drept de uzufruct viager în favoarea lui Cîrstei Ion.

Pe terenurile ce au generat documentația PUZ, beneficiarul dorește construirea unui centru logistic – hale depozitare, introducere teren în intravilan, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare, pentru terenurile situate în Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15,Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 și pe terenul necadastrat – drum de exploatare amplasat între cadastrele mai sus menționate.

Accesul în incintă se realizează din drumul de exploatare cu acces direct în DN2B (din partea de est a terenului ce a generat PUZ) și din DN23 (din partea de nord a terenului ce a generat PUZ).

Zona studiată-reglementată prin PUZ are o suprafață mai mare, cf. Aviz de oportunitate nr. 02/2023,de **395586,00mp**și cuprinde următoarele terenuri:

- terenurile ce au generat documentația PUZ (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535);
- terenurile cu nr. cad. 82578, 89935, 89922, 90056, 90057, 17915;
- drumul de exploatare aflat între cadastrele 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534;
- Șoseaua de Centură – DN2B din dreptul terenuluistudiat (conf planselor U2- Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și U2.1 Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2).

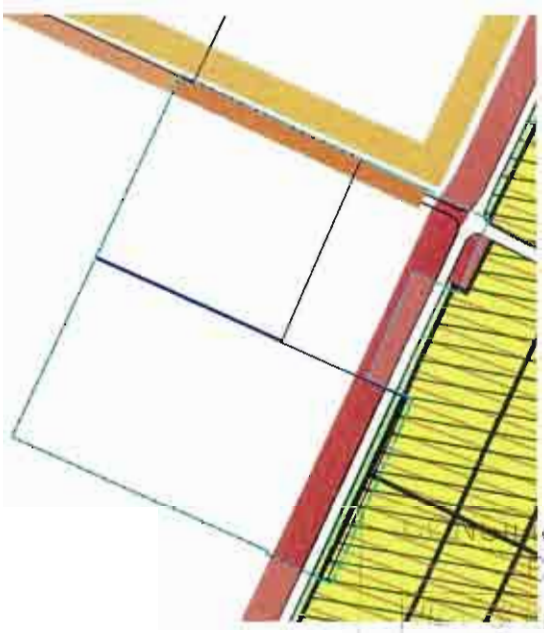


Categoria de folosință a terenurilor ce au generat documentația PUZ:

- Nr.cad. 95523 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95528 – arabil extravilan;
- Nr. cad. 95529 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95530 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95534 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95535 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 73707 – arabil extravilan.

Terenul studiat este învecinat la nord cu canal betonat șiDN 23, la sud cu canal -ANIF și terenuri necadastrate, la vest cu tufăriș,teren necadastrat și terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047 și la est cu DN 2B si terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93784, 92946.

GOLDBACH DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072



Încadrare în PUG Brăila aprobat

Obiective urmărite prin PUZ:

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea terenului studiat în suprafață de **395586,00 mp**cf. măsurători cadastrale conf. Aviz de Oportunitate nr 02/2023;
- Schimbarea de destinație a funcțiunilor existente de pe terenurile ce au generat PUZ: – teren arabil extravilan, în zonele funcționale**I1 - Funcțiuni industriale cu producțieși ZC – zonă circulații**;
- Introducerea în intravilan a terenului ce a generat P.U.Z. în suprafață totală de **323.695,00 mp**- teren arabil cu nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535;
- Prin avizul de oportunitate nr. 2/2023 primăria a solicitat introducerea în intravilansi a altor terenuri, din zona studiată cf. Planuri anexă –în suprafață de **64.933,00 mp**; Pentru aceste terenuri procedura de introducere in intravilan se va face în urma aprobării PUZ, de către fiecare proprietar în parte.
- Reglementarea terenurilor cu nr. cad. 90056, 90057, 17915 din zona studiată în zona funcțională M2a – Funcțiuni mixte – servicii, depozitare.
- Reglementarea celorlalte terenuri din zona studiatăînzona funcțiună A1 – Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură cf. P.U.Z.DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020;
- relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668;
- Propuneri de reglementări privind indicatorii urbanistici: (reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții) pentru zona funcțională propusă: I1 - Funcțiuni industriale cu producție;
- Pentru zona funcțională **I1 - Funcțiuni industriale cu producție** se propune: construirea unui centru logistic – hale depozitare, anexe administrative și sociale, anexe tehnice și rezervoare

incendiu, construire cabină poartă cu foaier pentru șoferi, amplasare punct de alimentare CNG, realizare platformă rezervoare GPL, construire grupuri sanitare și adăposturi fumători, amplasare parcare pentru biciclete, realizare bazine de retenție, amplasare semnalistică, amenajare alei carosabile și pietonale și căi de acces incintă, realizare puț forat, racorduri la drumurile publice, realizare împrejmuire, repoziționare drum de exploatare și introducere teren în intravilan;

- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcări, zone verzi.

Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. conf. Aviz de Oportunitate nr. 02 din 2023 are o suprafață de **395.586,00 mp**cf. măsurători din teren realizate pe suport topografic.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General al localității Brăilaaprobat PRIN H.C.L.M. NR.2/2001, prelungit prin H.C.L.M. NR.16/2011, nr.361/2012, nr. 430/2015 ȘI H.C.L.M. nr. 607/2018;**
- **PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. S93/29.10.2020;**
- **P.U.G. Brăila în lucru.**

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Nr. 19 21.11.23

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținut - cadru al Planului Urbanistic Zonal" și Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, S.T.A.S.-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.

- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările si completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Lege nr. 24 din 15.01.2007privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 149 21.11.23

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat în extremitatea vestică a municipiului Brăilaşi se află într-o zonă parțial construită unde se regăsesc funcțiuni de depozitare, logistică, servicii și comerț.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren mari din extravilan există posibilitatea amplasării unui centru logistic modern, cu spații ample de parcare pe una dintre cele mai importante artere de circulație din oraș (Soseaua de centură a Mun. Brăila – DN2B). Astfel, în zonă începe să se contureze o importantă zonă mixtă de depozitare, producție, servicii și comerț, necesară cerințelor zonei.

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile ce au generat P.U.Z. cu o suprafață de325.000,00mp cf. acte si 323.695 mp cf. măsurători cadastrale sunt situate în extravilanul municipiuluiBrăila, în partea vestică a acestuia, cu deschidere la Drumul de Centura - DN2B si DN 23.

Vecinătățile terenurilor ce au generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- NORD – canal betonat și DN 23;
- SUD – canal ANIF și terenuri necadastrate;
- EST– DN 2B și terenproprietate privată cu nr. cad. 89935;
- VEST – tufăriș, teren necadastrat și terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047.

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1 Relief

Din punct de vederemorfologic, Municipiul Brăila se află așezat în Lunca Dunării, pe o terasă încadrată spre nord, vest și sud de luncile Siretului, Buzăului și Călmățuiului, aflate la distanțe de până la 20 km. Zona cea mai joasă a orașului, situată pe grindul fluviatil, are față de Dunăre 3-4m peste nivelul mării. Urmează o zonă care aparține Luncii Dunării, cu înălțimi de 4-6m, care face trecerea spre terasa Brăilei. Cea mai mare parte a orașului se întinde în zona de terasă, care are înălțimea cuprinsă între 12-25m și care se ridică peste un versant paralel cu fluviul, cunoscut sub numele de faleză. Terasa Brăilei este plană, coborând de la nord unde se află Piscul Brăilei (33m) spre sud unde atinde 15m, iar de la est la vest înălțimile variază între 25 m la Grădina Mare și 10m în cartierul Lacu Dulce.



Harta unităților de relief

În ceea ce privește terenul de studiu, terenul are o pantă mică de la vest spre est prezentând o cădere totală de nivel de cca. 2 m.

2.4.2 Clima

Brăila se află în zona climatică continentală, în ţinutul climei de câmpie, la contact cu clima specifică Luncii Dunării. Verile sunt călduroase şi uscate datorită maselor de aer continentale sub influenţa valorilor mari ale radiaţiei solare (125 Kcal/cm2), iar iernile sunt geroase, fiind marcate de viscole puternice fără strat de zăpadă stabil şi continuu. Uniformitatea reliefului face ca trăsăturile de bază ale climei să fie foarte puţin modificate pe cuprinsul judeţului Brăila.

2.4.3 Condiții geotehnice

Geotehnic, se semnalează următoarele:

- Prezența în suprafața terenului a unui strat de pământ vegetal în grosime de 0,70...1,00m
- Prezența în continuare a unui strat de praf argilos cafeniu, loessoid, cu fragmente vegetale în suprafață, cu plasticitate medie, plastic vârtos-tare; stratul continuă până la adâncimi de -3,00....-4,50 m față de cota terenului natural
- Sub aceste adâncimi se înregistrează o scădere treptată a stratului de praf argilos, de la plastic consistent la plastic moale-curgător

- În continuarea stratului de prăfuri argiloase consistente la moi-curgătoare, pe alocuri se constată o ușoară creștere a rezistenței, semnalându-se prezența unui strat de tranziție, semi-

Seismic, teritoriul se încadrează în zona seismică "C" cu coeficientul ks = 0,20. Perioada de colț Tc = 1,0 secunde.

Adâncimea de înghet este de 0,90 m-1,00 m (față de suprafața terenului) conform STAS 6054/77.

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona din care face parte terenul studiat are acces la DN 2B si DN 23 – artere importante la nivelul orașului.

2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale

- DN 2B– Șoseaua de Centură cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 22,10m, cu 7,7m carosabil (o bandă pe sens), 6.30m spațiu verde pe o parte și, 8.10m spațiu verde pe cealaltă parte.
- DN 23 –cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 33,60m, cu 6,0m carosabil (o bandă pe sens), 15,00m spațiu verde pe o parte și 12,60m spațiu verde pe cealaltă parte.
- DE care se află între terenurile ce au generat PUZ si separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 (având un profil existent general de 3,00m).

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZĂ ORIGINAL
19 21.11.23

2.5.2 Parcări

În zona studiată nu există locuri de parcare.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulații – acestea se desfășoară carosabil; astfel în zona studiată se află Str.Transilvaniei-DN1 în partea de sud-vest a terenului.

Servicii depozitare- se află în zona studiată;

Terenuri arabile – se află în extravilan

Spații verzi – se desfășoară de-a lungul DN 2B.

Relaționări între funcțiuni existente – nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunea propusă (centru comercial) față de cele existente, deoarece în zonă există servicii, locuire și spații plantate publice.

2.6.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Terenurile ce au generat PUZ sunt proprietate privată a persoanelor fizice, iar străzile din imediata vecinătate se află în domeniul public al UAT.

2.6.3 Analiza fondului construit existent

Din punctul de vedere al gradului de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1.

În zonă există numeroase terenuri libere de construcții, ceea ce reprezintă o oportunitate foarte mare de dezvoltare a acestei zone.

În zona studiată se regăsesc dotări de servicii.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile din partea operatorilor de rețele.

2.7.1 Alimentarea cu apă

În prezent, conform aviz COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE DUNĂREA BRĂILA nr.56682/30.10.2023, în zona studiată nu există rețele de apă.Cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023 la o distanță de aprox. 868 m se află o rețea de alimentare cu apă PEHD DN 220.

2.7.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

În prezent, conform aviz COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE DUNĂREA BRĂILA nr.56682/30.10.2023, în zona studiată nu există rețele de canalizare.În zona DN2B este prevăzut în cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apă și Apă Uzată în județul Brăila, în perioada 2014-2020" colectorul sub presiune Sutesti-Cazasu-SEAU Brăila, de transport apă uzată menajeră. Această conductă de refulare, din PEHD De 315 mm, va fi pozată pe domeniul public, pe partea stângă în direcția de mers dinspre Cazasu spre Șos. Baldovinești.

Cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023 la o distanță de aprox. 520 m se află o rețea de canalizare PVC DN 315.

Cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023 terenul face parte din amenajarea complex de irigații Terasa Brăilei, cod amenajare 103 și este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare canal de distribuție secundar cds5 și canal CD20-0-7 aflate în administrarea ANIF FTIP Brăila.

2.7.3 Alimentarea cu energie electrică

În prezent, conform aviz DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA nr.3020221108872/15.11.2022, în zona studiată există următoarele rețele:

- LEA 110 kV Brailita - Hipodrom
- LEA 110 kV Brailita - Braila Sud
- LEA 20 kV Combimix
- LEA 20 kV DV SRPA Pietroiu

Conform adresa Transelectrica cu nr. 14018/06.12.2022, pe terenul studiat există și rețeaua LEA 220kV Lacu Sărat – Filești, din gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. U.T.T. Constanța.

2.7.4 Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.39656-319.184.556/27.10.2023, în partea de nord a terenului studiat există conducta subterană PE 200 MP.

Conform aviz TRANSGAZ nr. 96247/2621/07.12.2022, în partea de nord a terenului studiat există o conductă Dn 350mm.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

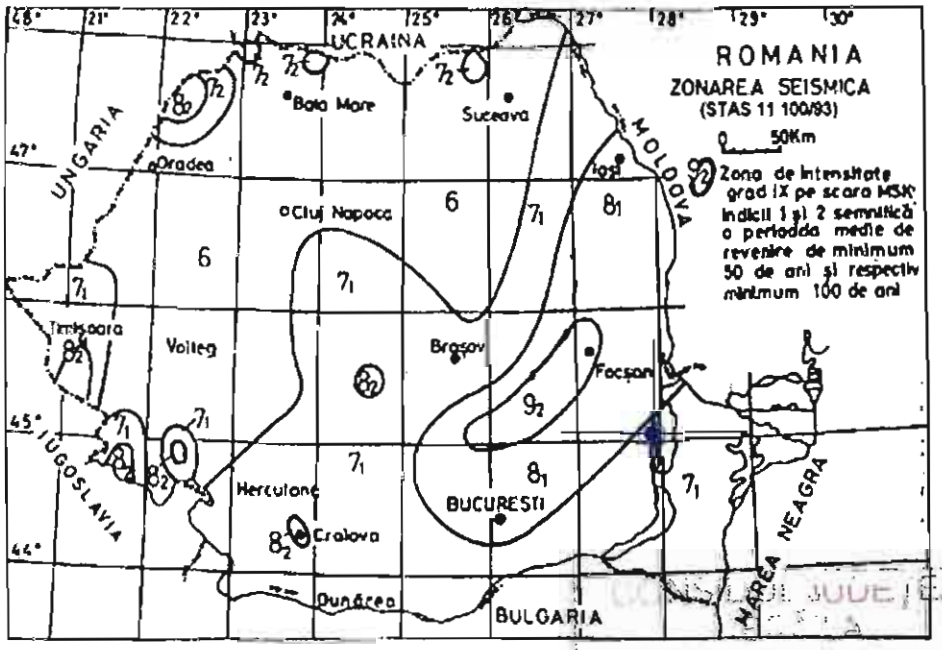
Ecosistemul Municipiului Brăila este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului si solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier.

2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

Zone cu risc seismic

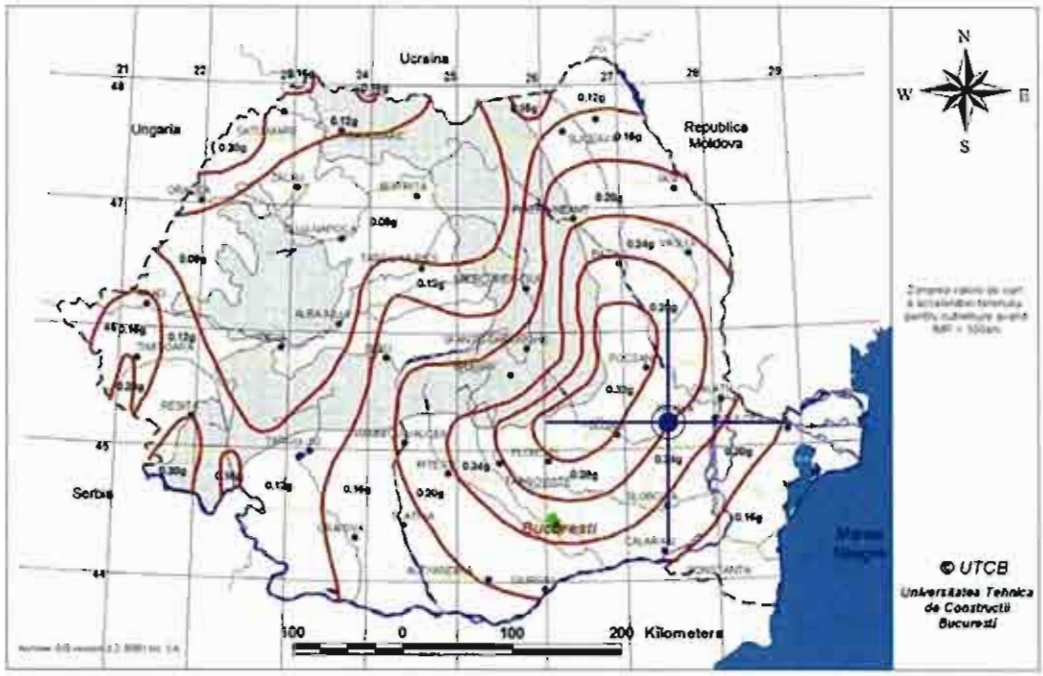
Cutremurul reprezintă mişcarea puternică şi bruscă, verticală, orizontală sau de torsiune a scoarţei pământului, provocată de dislocări subterane, de erupţii vulcanice ce poate duce la victime umane şi distrugeri materiale.

Conform P100/1-2013 se redă acţiunea seismicăpentru proiectare prin hazardul seismic şi valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris devaloarea de vârf a acceleraţiei orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurentaIMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea ag=0.28g; valoarea perioadei de control(colţ) Tc=1.0sec. a spectrului de răspuns.

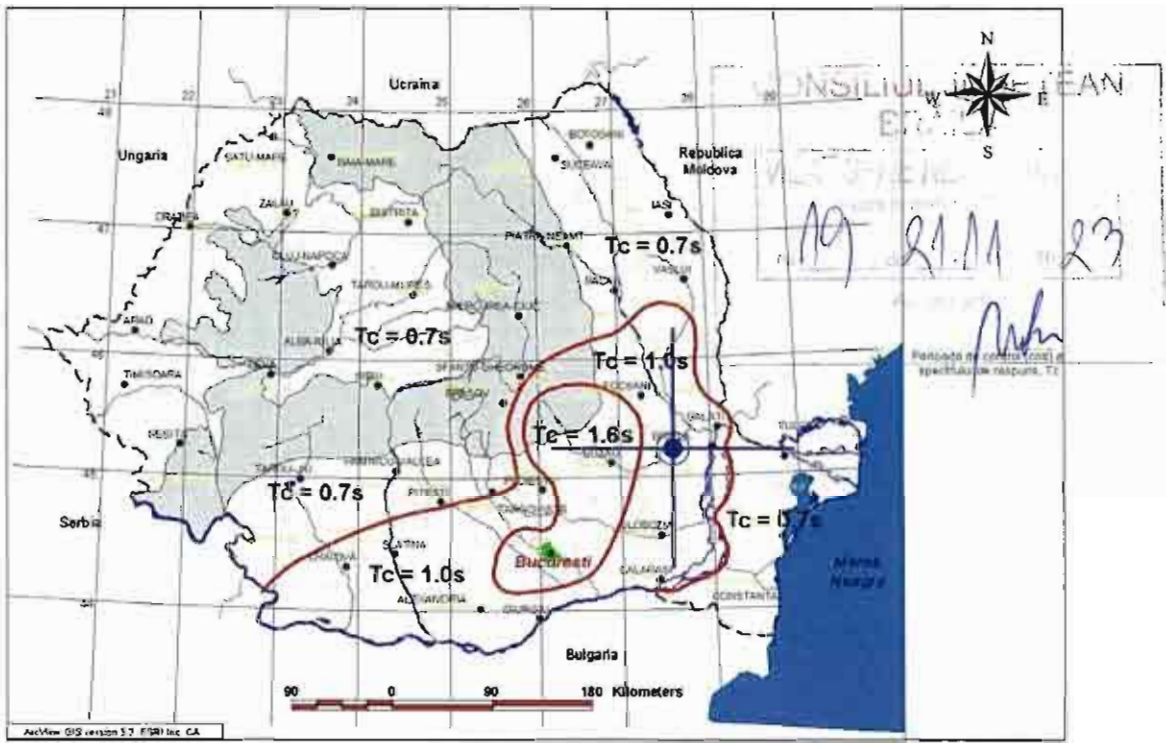


Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Zonarea seismică

CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 19 21.11.23



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a accelerației terenului - ag



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Perioada de control(colt) a spectrului de răspuns, Tc

Pentru viitor se propune conservarea şi îmbunătăţirea calităţii mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanţi în cadrul oraşului, ţinându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației au fost prezentate public în timpul procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z.

2.10 DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenurile ce au generat documentația PUZ sunt traversate de rețele de medie și înaltă tensiune respectiv de o magistrală de gaze.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Studiul geotehnic:

Investigarea geotehnică a terenului s-a realizat pe baza a 8 încercări de penetrare statică cu piezocon, cu adâncime de investigare variabilă între 12,35÷21,75m față de C.T.N.

Apa subterană s-a interceptat la adâncimi de -5,50 m și -6,00 m față de cota terenului natural.

Din analiza fișelor de stratificație, în baza observațiilor din teren și a analizelor de laborator, rezultă că terenul de fundare are caracter dificil, sistemul de construcție-teren încadrându-se în categoria geotehnică 2.

Având în vedere aceste aspecte, referitor la fundarea construcției propuse se recomandă următoarele două variante:

Varianta 1- fundare directă pe teren ranforsat cu incluziuni rigide

Varianta 2- fundare indirectă prin piloți forați

Săpăturile pentru fundații se vor realiza cu taluz înclinat cu pantă maximă de 1/0,50 pentru adâncimi de până la 3,0 m și 1/0,75 pentru adâncimi mai mari de 3,0m. În cazul în care vecinătățile nu permit dezvoltarea taluzului se vor executa sprijiniri corespunzătoare, cu respectarea prevederilor normativului NP 124-2010.

Umpluturile de pe șantier se vor realiza din pământurile rezultate din lucrările de săpătură, exceptând materialul din stratul vegetal. Umpluturile între fundații, în exteriorul clădirilor și sub pardoseli se vor realiza pe baza unei fișe tehnologice sau a unui caiet de sarcini întocmit de proiectant. Verificarea compactării umpluturilor se va face pe baza prevederilor caietelor de sarcini, a proiectelor speciale sau fișelor tehnologice, cu respectarea prevederilor "Normativului pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente" indicativ C56-85 și a normativului C 29-95. Se interzice utilizarea de materiale drenante la realizarea umpluturilor.

Amenajările de suprafață, sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului trebuie să asigure o evacuare rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse de suprafață.

Studiu pedologic:

Întreaga suprafață a terenului ce a generat PUZ – 323695 mp – folosință arabil, se încadrează în clasa a – III – a de calitate.

Studiu de circulații:

În urma simulărilor de trafic a rezultat că atât în situația Cu/Fără Proiect, intersecția cea mai solicitat este intersecția Giratorie DN2B-DN23.

Impactul traficului generat de investiția propusă, asupra rezervei de capacitate a intersecției giratorii amintite mai sus este de apx 14%, circulația desfășurându-se în condiții de trafic intens, apropiat de capacitate.

Rezultatele obținute, în urma analizei de trafic, permit realizarea investiției, circulația desfășurându-se la orele de vârf, în intersecția giratorie DN 2B-DN23 în condiții de trafic intens, apropiat de capacitate și în celelalte intersecții în condiții de trafic lejer – nivel de serviciu A.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

Conform P.U.Z.DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020, terenul se încadrează în următoarele zone funcționale:

- Pentru terenurile ce au generat PUZ
  - Subzonă funcțională **A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură**

    - POT max = 30%(inclusiv circulații, platforme, construcții)
    - CUT max = 0,5

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Considerăm că această investiție se va integra bine în zonă. Trebuie respectate însă, reglementările impuse prin regulamentul de urbanism.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 25% pe sol.

În concluzie, cadrul natural permite dezvoltarea construirii obiectivelor propuse, respectându-se prevederile speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Investitia este prezentată in 2 etape.

În etapa 1 se propun urmatoarele:

- continuarea profilului existent pentru DN 2B – Șoseaua de Centură și in dreptul terenului ce a generat P.U.Z. astfel: un profil general de 23,00m, cu 7,0m carosabil (o bandă pe sens), 7.50m spațiu verde pe o parte și2.50m spațiu verde șio bandă carosabil de 5.50 m pe cealaltă parte;

- pentru DN 23 se propune în zona accesului un profilde 33, 60m, cu 6,0m carosabil (o bandă pe sens), 3,5 m bandă de decelerare, 11.00 m spațiu verde pe o parte și 12.60m spațiu verde pe cealaltă parte;
- relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668 la un profil general de 12,00 m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe fiecare sens) cu 1,50m pietonal pe o parte și de 1,50m spatiu verde pe cealaltă parte.

Fluxurile de circulație sunt urmatoarele:

- acces din DN 23 dinspre Focșani si iesire in DN 23 cu virare obligatoriu dreapta spre sensul giratoriu;
- acces din DN 2B prin drumul de exploatare propus spre lărgire si iesire in DN 23 cu virare obligatoriu la dreapta, sau ieșire în DN 23 prin traversarea incintei.

În etapa 2 se propun următoarele:

- modernizarea drumului DN 2B – Șoseaua de Centură cf. profilului propus prin P.U.Z. DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020 aprobat astfel: un profil general de 37,00m, cu1m zona centrală spre ax, 7,0m carosabil (o bandă pe sens), 1.00m spațiu verde, 1.50m trotuar, 1.50m spațiu verde, 5,50m carosabil (o bandă pe sens), 1.00m spatiu verde, pe ambele sensuri;
- pentru DN 23 se propune menținerea în zona accesului a unui profil de 33,60m, cu 6,0m carosabil (o bandă pe sens), 3,5 m bandă de decelerare, 11.00 m spațiu verde pe o parte și 12.60m spațiu verde pe cealaltă parte, ca în etapa 1;
- relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668 la un profil general de 12,00 m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe fiecare sens) cu 1,50m pietonal pe o parte și de 1,50m spatiu verde pe cealaltă parte, ca in etapa 1.

Accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din drumul de exploatare din partea de est, cu legătură directă cu drumul national - DN2B și din partea de nord din drumul național - DN23.

Pe teren se vor asigura locuri de parcare pentru zona funcțională I1conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 6 - Pentru constructiile industriale și depozitări - minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp.

Se estimează un număr de locuri de parcare de aproximativ 956 autovehicule pe terenul ce a generat P.U.Z.

GOLDBACH DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI

Terenul ce a generat PUZ este structurat în următoarele zone funcționale puse în evidență în planșa U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 1, respectiv U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 2, astfel:

- **I1 –FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE**
- **ZC – ZONĂ CIRCULAȚII**

Pentru zonele funcționale de pe terenul ce a generat PUZ se propun următorii **indicatori urbanistici**:

➢ **I1–FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE**

Indicatori urbanistici propuși:

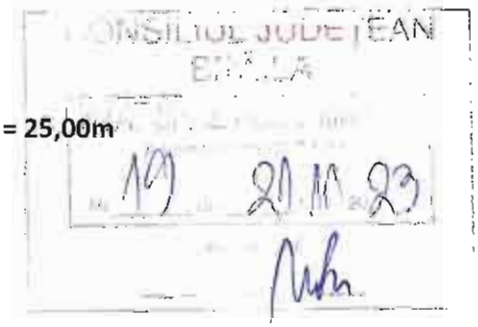
- P.O.T. max. Propus = 65%

- C.U.T.max. propus = 1,5

- RH max. Propus = P+5-6E

- Înălțimea maximă a clădirilor = 22,00m

- Înălțimea maximă totem/pilon/panou publicitar = 25,00m



➢ **ZC – zonă circulații**

- Nu este cazul

Zona funcțională existentă de pe terenul ce a generat PUZ, respectiv – A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan cf. PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 se schimbă în zonele funcționale**I1 - Funcțiuni industriale cu producție și ZC – zonă circulații**;

Pentru zona funcțională **I1 - Funcțiuni industriale cu producție** se propune: construirea unui centru logistic – hale depozitare, anexe administrative și sociale, anexe tehnice și rezervoare incendiu, construire cabină poartă cu foaier pentru șoferi, amplasare punct de alimentare CNG, realizare platformă rezervoare GPL, construire grupuri sanitare și adăposturi fumători, amplasare parcare pentru biciclete, realizare bazine de retenție, amplasare semnalistică, amenajare alei carosabile și pietonale și căi de acces incintă, realizare puț forat, racorduri la drumurile publice, realizare împrejmuire, repoziționare drum de exploatare și introducere teren în intravilan;

Pe teren se vor asigura locuri de parcare pentru zona funcțională I1 conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 6 - Pentru constructiile industriale și depozitări - minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp.

În cadrul PUZ, pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Construcțiile vor avea posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acesteia înscriindu-se în edificabilul stabilit.

Echipamentele de control acces, platformele de echipamente, echipamentele tehnice, posturile trafo, punctele de branșament/conexiune, echipamentele de reciclare deșeuri, spațiile verzi, împrejmuirile, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele, elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare, steagurile, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta retragerile propuse pe planșele U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 1, respectiv U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 2după cum urmează:

- Retragerea față de aliniament (în partea de est –DN 2B) va fi de la zona de protectie de LEA, de minim 18,50 metridin axul rețelei LEA 110kV si minim 12m din axul rețelei LEA 20kV;
- Retragerea față de aliniament (în partea de nord –DN 23) va fi de min 6.00 m;
- Retragerea față de aliniament (în partea de nord –DE) va fi de min 5.00 m;
- Retragerea față de aliniament (în partea de sud –DE) va fi de min 5.00 m;
- Retragereafață de limitele laterale (în partea de vest) va fi de minim 6,00 metri;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea desud) va fi de minim 6,00 metri;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea deest) va fi de minim 6,00 metri față de zona de protecție LEA 220 kV;
- Retragerile față de limita laterală (în partea de vest) va fi de la zona de protectie de LEA, de minim 27,50 metri față de LEA.

ETAPA 1

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		**Situație PROPUSĂ**	
Zone funcționale	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	**323.695,00**	**100%**	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**321.065,00**	**99,19%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	208.692,25	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	32.106,50	10,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	80.266,25	25,00%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.574,00**	**0,38%**
CIRCULAȚII	–	–	**1.056,00****	**0,35%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
**** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.*

CONSILIUL JUDEȚEAN
...10 21.11.23

ETAPA 2

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		**Situație PROPUSĂ**	
Zone funcționale	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**

A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	**323.695,00**	**100%**	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**317.273,00**	**98,02%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	206.227,45	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	15.863,65	5,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	95.181,90	30,00%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.310,00**	**0,40%**
CIRCULAȚII	–	–	**4.906,00****	**1,58%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 4906,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
****Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00 mp.*

CONSILIUL JUDEȚEAN
Nr. 19 21.11.23

Prin avizul de oportunitate nr. 2/2023 primăria a solicitat introducerea în intravilan si a altor terenuri, din zona studiată cf. Planuri anexă – în suprafață de **64.933,00 mp**. Astfel s-a propus reglementarea terenurilor cu nr. cad. 90056, 90057, 17915, din zona studiată în zona funcțională M2a – Funcțiuni mixte – servicii, depozitare si a celorlalte terenuri din zona studiată în zona funcționa A1 – Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură cf. P.U.Z.DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020;

Zona studiată prin PUZ mai cuprinde următoarele zone funcționale puse în evidență în planșele U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 1 respectiv U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 2, astfel:

- **A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ**

- Se vor prelua indicatorii prevăzuți în PUZDEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

- **M2a–FUNCȚIUNI MIXTE –SERVICII, BIROURI**

- Se vor prelua indicatorii prevăzuți în PUZDEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

GOLDBACH DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Nr. 19 21.11.23

ETAPA 1

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT				
	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren)		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	6.926,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0,00%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 44.965,00*	**388.660,00**	**98,25%**	**44.965,00**	**11,37%**
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 20.000,00*	–	–	**20.000,00**	**5,06%**
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 322.122,00*	–	–	**322.122,00****	**81,43%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 1.573,00*	–	–	**1.573,00**	**0,40%**
CIRCULAȚII	**6.926,00**	**1,75%**	**6.926,00**	**1,75%**
TOTAL TEREN STUDIAT	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100,00%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 322.122,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

GOLDBACH DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

CONSILIUL JUDEȚEAN
BRĂILA
Nr. 19 21.11.23

ETAPA 2

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT						
	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren)		**Situatie EXISTENTĂ** (cf. PUZ aprobat cu H.C.L.593/29.10.2020)		**Situație PROPUSĂ**	
Zone funcționale	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	395.586,00	100%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0%	0,00	0%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	**388.628,00**	**98,24%**	**380.412,00**	**96,16%**	**41.962,00**	**10,61%**
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare					**18.786,00**	**4,75%**
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	–	–	**318.353,00****	**80,48%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	–	–	**1.311,00**	**0,33%**
CIRCULAȚII	**6.958,00**	**1,76%**	**15.174,00**	**3,84%**	**15.174,00**	**3,84%**
TOTAL TEREN STUDIAT	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 318.353,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin prelungirea rețelei de apă existente și branșarea la aceasta.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate și pluviale

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelei de canalizare existente și racordarea la aceasta.

Apa pluvială convențional curată de pe acoperiș va fi evacuată pe spațiile verzi din incintă iar apa pluvială de pe carosabil va fi colectată într-un bazin de retenție, trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate în bazinul de retenție de unde se vor utiliza parțial pt întreținerea spațiilor verzi și udarea platformelor.

Cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023 pentru canale ANIF - zona de protecție este de 2 m de o parte și de alta a canalului, zonă în care nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.).

3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșareala rețeaua existentă în zonă.

Conf. aviz Transgaz SA nr.96247/2621/07.12.2022 se vor respecta următoarele condiții de siguranță:

- Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul presedintelui ANRE nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze naturale Dn 350 Racord SRM Brăila și diferite obiective:
  - -20m – locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E
  - -200m – clădiri cu patru sau mai multe etaje
  - -20 m – organizări de șantier față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.
  - -6m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni
  - -20 – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice
  - -6m – platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri – din marginea acestora
  - -6m – paralelism cu drumuri de – incintă/privată, alei pietonale – din marginea acestora
  - -18 m – paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi – din ax
  - -5m – paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)
  - -6m – cămine de vizitare.

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică existentă printr-o stație de transformare a energiei electrice.

Cf. Aviz. Transelectrica nr. 14018/06.12.2022 în conformitate cu prevederile din "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacitățile energetice" (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020 și ord. ANRE nr. 225/09.12.2020) și a NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice trebuie respectate următoarele:

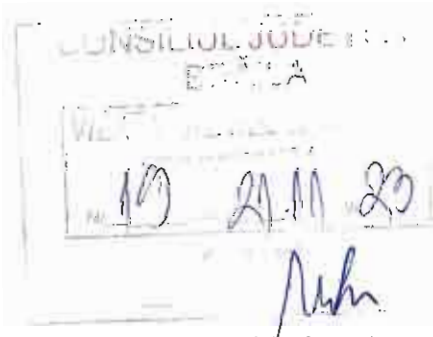
- Zona de protecție și de siguranță a unei LEA 220 Kv este de 55m, fiind simetrică față de axul liniei (coincide de culoarul de funcționare al liniei)
- Anexa nr. 6, cap.3.3 – Traversări și apropieri față de drumuri 3.3.3. Traversările și apropierile față de drumuri situate în afara localităților trebuie să respecte prevederile tabelului 7.a (figura 5.a)
    - La traversările drumurilor de utilitate publică ce servesc activităților economice (forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice etc., de access în incinte, din incinte, organizare de șantier) vor trebui respectate următoarele condiții:
        - Interzicerea înnădirilor în deschiderea de traversare
        - Distanța minimă pe verticală între marginea celui mai apropiat stâlp (față de oricare din picioarele stâlpului cel mai apropiat și față de sistemul de ancorare a stâlpului LEA dacă există) și axul drumului să fie de minim 4 metri.

Drumurile de exploatare subtraversează LEA 220 Kv Lacu Sărat – Filești în deschiderile stâlpilor 50-51, 51-52, 53-54, distanța cea mai mica dintre stâlpi și drumurile de exploatare fiind de 51,2m.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obţinerea unor construcţii de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea şi menţinerea, pe întreaga durată de existenţă a construcţiilor, a următoarelor cerinţe fundamentale aplicabile:

- rezistenţă mecanică şi stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate şi mediu înconjurător;
- siguranţă şi accesibilitate în exploatare;
- protecţie împotriva zgomotului;
- economie de energie şi izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.



În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

În ceea ce privește deșeurile, acestea se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

Pentru zona funcțională I1 se vor asigura 25% spații verzi din suprafața terenului.

Propunerile din prezentul plan urbanistic zonal, prin soluțiile de canalizare a apelor uzate, preluarea și transportul controlat, aduc măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând domeniului public al UATBrăila;

3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de servicii și cea industrială, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în zonă. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență de un flux major de utilizatori.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea unei astfel de investiții, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

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

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu în funcție de necesități și se va corela cu viitoarele cereri ale zonei și ale utilizatorilor acesteia.

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

Propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a **accentua serviciil**e necesare populației, de a crea un subpol comercial și de servicii, de echilibru, în partea sud-vestică a orașului și de a crea **noi locuri de muncă**.

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico-edilitare realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale și de servicii. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate.

4 CONCLUZII

Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.Z., se dorește realizarea unui centru logistic.

În urma studierii zonei pe diferite paliere de analiză, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la atât la nivelul întregii zone, cât și la nivelul orașului. Terenul va profita de accesibilitate, prin existența arterelor importante de la nivelul orașului.

GOLDBACH DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea de servicii, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

vineri, 27 octombrie 2023

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN RO
RUR
Laura-Adriana MICU
master urbanist
D D 20 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Șef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Nr. 19 20.11.23

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

intr. ONE TOWER, Calea Floreasca,
165, etaj , București, sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017

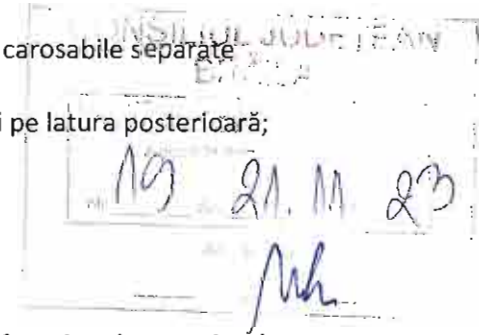
PLAN DE ACTIUNI PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE"

➢ Etapizarea proiectului

După aprobarea fazei P.U.Z., investitorul va demara procedurile de realizare a investiției. Vor fi elaborate proiectele tehnice de execuție fazele D.T.A.C. și D.E. pentru construcții. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea fazei PUZ aprobate. Lucrările de construcții și instalații, vor fi executate în baza autorizațiilor de construire.

Autorizațiile de construire se preconizează a fi obținute la inceputul anului 2024, iar execuția proiectului având termen de finalizare anul 2024.

- **Obținere autorizație de construire pentru centru logistic cu regim de înălțime = Parter+mezanin partial**
- începere construcțiecentru logistic;
- racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- construcții tehnico-edilitare;
- platforme carosabile și parcaje;
- racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/aprovizionare;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară;
- amplasare mijloace de publicitate;
- alei pietonale;
- amenajarea spațiilor verzi și plantate;
- iluminat arhitectural;



- **Obținere autorizație de construire pentrucladiri multifunctionalecu regim de înălțime Parter**
- începere construcțiimultifunctionale;
- racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- construcții tehnico-edilitare;
- platforme carosabile și parcaje;
- racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienți/aprovizionare;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară;
- amplasare mijloace de publicitate;
- alei pietonale;
- amenajarea spațiilor verzi și plantate;
- iluminat arhitectural;

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

intr. ONE TOWER, Calea Floreasca,
165, etaj , București, sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017

➢ **Categorii de costuri**

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor din incintă, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, devieri de rețele tehnico-edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii. Prețul investiției estimat este de aproximativ 20.000.000 euro.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Din punct de vedere al costurilor de investiții din responsabilitatea orașului, acestea constau în realizarea și modernizarea circulațiilor publice, lucrări de extindere a rețelelor tehnico-edilitare (rețea publică de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale), lucrări care se pot face etapizat în funcție de fluxul de noi utilizatori ai zonei. De asemenea, proiectele de dezvoltare privind transportul și eficientizarea acestuia în zona studiată și în proximitatea acesteia privesc în mod direct orașul, fiind servicii de interes public.

În timp, în paralel cu procesul de extindere a fondului construit, costurile destinate investițiilor vor fi orientate în direcția noilor tendințe de dezvoltare. Altfel spus, zona va atrage permanent investiții și investitori în baza creșterii potențialului și a numărului de locuitori și utilizatori.

În ceea ce privește costurile de racordare a complexului comerical propus la rețelele tehnico-edilitare, de deviere a rețelelor tehnico-edilitare și de reorganizare a circulației publice adiacente terenului ce a generat PUZ, acestea nu vor fi suportate de autoritatea publică locală, acestea vor cădea în sarcina investitorului.

Șef proiect
arh.urb. Laura-Adriana Micu

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

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

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU OBIECTIVUL DEINVESTIȚIE SOLICITAT PRIN C.U. NR.1506/03.11.2022:

"ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE"

beneficiar:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CÎRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU
număr proiect:	43/2022
adresa:	jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL — REVIZIA 0
perioada de elaborare:	octombrie 2023

RUR
Laura-Adriana C.
MICU
master urbanist

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Nr. 19 / 29.11.2023

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
19 21.11.23

Cuprins

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE 3
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM 3
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 3
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE 4
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 4
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA 4
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 4
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA 5
INTERESULUI PUBLIC 5
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 5
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE 5
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ 6
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 6
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 6
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 6
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE 6
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 7
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI 7
I1 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE 7
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 7
Articolul 1. – Utilizări admise 7
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 8
Articolul 3. – Utilizări interzise 8
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 8
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 8
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 8
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 9
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă 9
Articolul 8. – Circulații și accese 9
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 10
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 10
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 10

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

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 10
Articolul 13. – Spații libere și plantate 12
Articolul 14. – Împrejmuiri 12
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 12
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 12
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 12
ZC – ZONĂ CIRCULAȚII 13
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 13
Articolul 1. – Utilizări admise 13
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 13
Articolul 3. – Utilizări interzise 13
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 13
Articolul 8. – Circulații și accese 13
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 14
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 14
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 14
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 14
Articolul 13. – Spații libere și plantate 14
Articolul 14. – Împrejmuiri 14
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 14
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 14
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 14
A1 – PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ 14
M2a FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE 15



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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIŢII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor şi amenajăriloraferente zonei de studiu propusă în documentaţia:" **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ŞI CLĂDIRI MULTIFUNCŢIONALE, REPOZIŢIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ŞI DRUMURI DE EXPLOATARE**",Judeţul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15,Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535.

1.2 Prescripţiile (permisiuni şi restricţii) cuprinse în R.L.U., sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

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

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

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

1.6 R.L.U. se aplică, în cazul de faţă la zona studiată cu o suprafaţă totală de **395586,00mp**cf. măsurători din teren.

Terenurile ce au generat documentaţia P.U.Z. sunt situate în extravilan şi au o suprafaţă totală de 325.000,00 mp cf. acte si 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale.

Zona studiată – reglementată prin PUZ este situată în extravilanul localităţii şi este delimitată astfel:la nord cu canal betonat şi DN 23, la sud cu canal -ANIF şi terenuri necadastrate, la vest cu tufăriş,teren necadastrat şi terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047 şi la est cu DN 2B si terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93784, 92946.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de faţă stau:

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

- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea şi completarea OUG 195/2005 privind protecţia mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 şi HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a V-a;
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordonanţa de urgenţă nr. 195/2002 privind circulaţia pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al Mun. Brăila;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ŞI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-002-2000;
- Alte legi si reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentaţii s-a făcut în baza Avizului de oportunitate nr. 02din 2023emis de PrimăriaMunicipiului Brăila.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIAȚĂ SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul C.T.A.T.U.
Nr. 19 din 20.11.23

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafeţele de teren destinate construcţiilor şi amenajărilor din localitate şi trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ).P.U.Z. propus studiază un teren în suprafaţă de **395586,00 mp**.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planşa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcţională-Etapa 1 şi în planşa U2.1 - Reglementări urbanistice – zonificare funcţională-Etapa 2.

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

CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentaţiei „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ŞI CLĂDIRI MULTIFUNCŢIONALE, REPOZIŢIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ŞI DRUMURI DE EXPLOATARE", jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările şi completările ulterioare.

4.2. Se interzice amplasarea de obiective şi desfăşurarea de activităţi cu efecte negative asupra mediului.

4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidenţa prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase.

4.4. Procesul de colectare şi evacuare a deşeurilor menajere din zona reglementată, seva realiza având în vedere normele şi legislaţia în vigoare.

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

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

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

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul C.T.A.T.U.
Nr 19 din 21.11.2023
Arhitect șef

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

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

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

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

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

6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – "U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională- Etapa 1" și în planșa "U2.1-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională- Etapa 2".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente.
8.2. Se va face branșarea la rețele edilitare – apă, canalizare, energie electrică de către beneficiar.
8.3. Se poate face branșarea la rețeaua de gaze naturale din zonă.
8.4. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
8.5. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
8.6. Rețelele de alimentare și racordurile la rețelele electrice, de apă, de canalizare, de gaze naturale, energie termică și cablu TV vor fi amplasate subteran.
8.7. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.
8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de trecere, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din R.G.U.
9.3. Parcelele se pot unifica sau dezmembra, caz în care prevederile prezentului regulament se aplică întregului lot sau loturilor rezultate în urma unor posibile unificări sau dezmembrări.

CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
10.2. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
la avizul C.J.A.T.U.
nr. 19 din 21.11.2023

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are o suprafață totală de **325.000,00 mp cf. acte si 323.695 mp cf. măsurători cadastrale.**Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **395586,00 mp**și cuprinde următoarele terenuri:

- terenurile ce au generat documentația PUZ (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535);
- terenurile cu nr. cad. 82578, 89935, 89922, 90056, 90057, 17915;
- drumul de exploatare aflat între cadastrele 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534;
- Șoseaua de Centură – DN2B din dreptul terenului studiat până în ax (conf planșelor U2-Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și U2.1 Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2).

Terenulstudiat a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **I1 –FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE**
- **ZC – ZONĂ CIRCULAȚII**
- **A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ**
- **M2a –FUNCȚIUNIMIXTE-SERVICII, DEPOZITARE**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1506/03.11.2022 – terenul aflat înjud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15,Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, în suprafață totală de325.000,00 mp cf. acte si 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale, se află în extravilanulMunicipiului Brăila.

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

Amplasamentul este situat în partea vestică a Municipiului Brăila, cu deschidere la Drumul de Centura - DN2B si DN 23. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu servicii și comerț, producție, depozitare.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul C.T.A.T.U.
Nr. 109 / 20.11.23

I1–FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- activitati productive complexe nepoluante
-servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport și logistică
-expoziții, târguri
-comercializare produse proprii
-facilități pentru angajați și clienți

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul C.T.A.T.U.
Nr. 10 - 21.11.23

-parcare pentru angajaţi, accese auto
-spaţii manevră încărcat / descărcat
-spaţii plantate
-amenajări pentru sport şi întreţinere

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiţionări

(1) în cazul utilizării spaţiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea şi conversia funcţional a clădirilor industriale abandonate;
(2) continuarea, extinderea sau conversia activităţilor actuale vor fi permise în cu condiţia diminuării semnificative a poluării actuale în termen de 3 ani;
(3) sunt admise activităţi de cercetare – dezvoltare, depozite şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
(4) se admite comerţ în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafaţă de vânzare) per unitate şi/sau amplasament

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) se interzic toate utilizările şi activităţile care nu sunt specifice profilului descris al zonei „I" sau pot incomoda şi prejudicia funcţionarea acesteia;
(2) se interzic activităţile poluante de orice tip şi care prezintă risc tehnologic.
(3) se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA.
(4) se interzice funcţiunea rezidenţială, cu excepţia locuinţelor de serviciu şi acestea limitate la o suprafaţă de max. 1000mp.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Pentru a fi construibile pentru funcţiuni industriale cu producţie, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 3000 mp.
(2) În cazul unor parcele cu dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară demonstrarea prin PUZ a existenţei unei grupări de parcele cu activităţi similare.
(3) Pentru a fi construibile pentru funcţiuni industriale de producţie în sistem parc industrial şi de activităţi conexe, parcelele vor avea un front la stradă minim de 25 m si o suprafaţă minimă de 8000 mp, din care min.25 % spatiu plantat.
(4) Pentru a face parte dintr-un parc industrial, parcelele vor trebui fie să se comaseze, fie să stabilească un protocol de funcţionare utilizând în comun anumite părţi ale proprietăţii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

(1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcaţie între terenul aparţinând domeniului public şi cel privat.
(2) Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament se va face cu o retragere de min. 6,00 m faţă de limita proprietăţii de nord – DN23, min. 5,00 m faţă de limita proprietăţii de sud – DE, min. 5,00 m faţă de limita proprietăţii de nord – DE, min. 5,00 m faţă de limita proprietăţii de sud – DEconform planşei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcţională – Etapa 1 şi planşei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcţională – Etapa 2.Autorizaţia de construire se emite numai dacă

înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

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

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

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

(2) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale se va facecu o retragere de minim 6,00m față de limita proprietății de vest, sud și de est,respectiv 27,50 m față de LEA faconform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.

(3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinuese vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m, în partea de sud, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșeiU2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).

(4) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

(1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri (Di= H/2, min.6m)

(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendiu și de alte norme tehnice specifice.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Anexa la avizul C.T.A.T.U.
Nr. 19 din 21.11.2023

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Acces carosabil obligatoriu de minim 4.00m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită;

(2) Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație - artera colectoare - realizată pe terenul unității industriale;

(3) În zona funcțională I1 – accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din drumul de exploatare din partea de est, cu legătură directă cu drumul national - DN2Bși din partea de nord din drumul national - DN23;

(4) Parcela va avea asigurat în mod direct accese carosabile de intrare – ieșire de minim 7,00m;

(5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Procedura de trecere în domeniul public al terenurilor

necesare execuției circulațiilor (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament) intră în sarcina Primăriei Municipiului Brăila. Lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

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

(2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor pentru angajați sau vizitatori;

(3) Pentru constructiile industriale și depozitări vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 25mp pentru activitati desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;
- minim 1 loc de parcare la 150mp pentruactivități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000mp;
- minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp;

(4) Pentru constructiile administrative și de birouri vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;
- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
- 1 loc parcare la 10-30 salariați și un spor de 20% pentru invitați pentru sedii de birouri;

(5) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Înălțimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăși distanța între aliniamente

(2) Regimul maxim de înălțime (Rh maxim) al clădirilor: P+5-6E

(3) Înălțimea maximă pentru construcții va fi de maxim 22,00 m.

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
19 21.11.23

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic față de vecinătăți.

(2) Se va urmări o dispunere a golurilor pe fațadele către zonele publice astfel încât să se armonizeze cu clădirile învecinate și să nu incomodeze viața urbană.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

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

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

(3) Apa pluvială convențional curată de pe acoperiș va fi evacuată pe spațiile verzi din incintă iar apa pluvială de pe carosabil va fi colectată într-un bazin de retenție, trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate în bazinul de retenție de unde se vor utiliza parțial pt întreținerea spațiilor verzi și udarea platformelor;

(4) Cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023 pentru canale ANIFse va respecta zona de protecție de 2 m de o parte și de alta a canalului, zonă în care nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe).

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

(6) Zona de siguranță și de protecție a rețelei LEA 220kV de 55mm, simetrică față de axul liniei, respectiv a rețelei LEA 20kV de 24 m, se va respecta conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice" aprobată prin ordinul ANRE, nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020 și ord. ANRE nr. 225/09.12.2020) și a NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice..

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

(8) Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul presedintelui ANRE nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze naturale Dn 350 Racord SRM Brăila și diferite obiective:

-20m – locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E

-200m – clădiri cu patru sau mai multe etaje

-20 m – organizări de șantier față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.

-6m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

-20 – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

-6m – platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri – din marginea acestora

-6m – paralelism cu drumuri de – incintă/privată, alei pietonale – din marginea acestora

-18 m – paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi – din ax

-5m – paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice, sau de telecomunicații etc.)

-6m – cămine de vizitare.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul C.T.A.T.U.
Nr. 109 / 21.11.23

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

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

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

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

(13) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență;

(14) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

(15) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

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

(17) Se interzice depozitarea deşeurilor în spaţii neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 25% din suprafața totală a terenului;

(2) Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.;

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

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

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

(6) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizabile ale constructiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

(1) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul C.T.A. T.U.
Nr. 19 din 20.09.23

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Spre spaţiul public, împrejmuirile vor avea înălţimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac şi restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei);

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

(3) Excepţie de la prevederile de mai sus fac activităţile industriale ale ale căror specificaţii tehnice prevăd un mod special de împrejmuire.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) P.O.T. max = 65%

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

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

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

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

ZC–ZONĂ CIRCULAȚII

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- circulație pietonală și carosabilă;
-accese:
  - rutiere – clienți și aprovizionare;
  - pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalații și racorduri tehnico-edilitare;
-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
-construcţii şi amenajări pentru garearea şi întreţinerea mijloacelor de transport rutiere şi pe cale fixă legate de transportul în comun;
-conducte de alimentare cu apă și canalizare, conducte de gaze, rețele de termoficare, electrice, telecomunicații;
- branșare la utilități și rețele instalații;
- construcții subterane edilitare;
-pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecție adaptate profilului existent;
-fâșii plantate.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul C.A.T.U.
Nr. 19 din 21.11.2023

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
- Să nu prezinte riscuri în realizare sau în exploatare și surse de poluare;
- Să nu afecteze desășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță).

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
(2) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public sau drum de servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998.
(2) Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.
(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

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

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Nu este cazul.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Nu este cazul.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul C.T.A.T.U.
Nr. 19 21.11.23

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Nu este cazul.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor zone funcţionale care necesită o protecţie specială;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- portițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) Nu este cazul.

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

(1) Nu este cazul.

A1--PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ

Se vor prelua reglementările zonei funcționale conform PUZ DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020.

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

M2aFUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE

Se vor prelua reglementările zonei funcționale conform PUZ DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020.

vineri, 27 octombrie 2023

Șef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul C.T.A.T.U.
Nr. 19 din 21.11.2023

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

INSPECTORATUL DE POLIŢIE JUDEŢEAN BRĂILA
POLIŢIA MUNICIPIULUI BRĂILA
BIROUL RUTIER

Brăila
nesecret/2ex.
ex nr. **1**
nr. 1090489 din 02.03.2023

Către,
S.C. TERRA PROPERTY S.R.L.
cu sediul in mun. Iași, str. Anastasie Panu, nr. 21, jud. Iași

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* şi potrivit competenţei prevăzute la punctul 4 din Normele metodologice privind condiţiile de închidere a circulaţiei rutiere şi de instituire a restricţiilor de circulaţie în vederea executării de lucrări în zona drumului public, după verificarea documentaţiei prezentate, vă comunicăm că:

- **emitem avizul nostru de principiu pentru eliberarea autorizaţiei de construire**, în vederea executării lucrărilor de *construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificare trama stradală, accese și drumuri de exploatare"* în Municipiul Brăila, TARLAUA 32-PARCELA 12, TARLAUA 30-PARCELA 11, TARLAUA 30-PARCELA 9, TARLAUA 30-PARCELA 14, TARLAUA 30-PARCELA 15, TARLAUA 30-PARCELA 10, conform Certificatului de Urbanism nr. 1506/03.11.2022 emis de către Primăria Municipiului Brăila, valabil cu următoarele condiţii:

- avizul a fost eliberat în vederea emiterii autorizaţiei de construire. La momentul desemnării executantului, înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul are obligaţia de a obţine avizul Poliţiei Mun. Brăila-Biroul Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliţie Judeţean Brăila, pentru instituirea de restricţii, în baza documentaţiei care ***va conține inclusiv planșele cu schemele de semnalizare rutieră temporară a zonei de drum în lucru și semnalizarea permanentă conform Ordinului Comun MI/MT nr. 1112/04.04.2000 respectiv nr. 411/08.06.2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public***;
- mijloacele de semnalizare rutiera propuse a fi amplasate in zona obiectivului trebuie sa fie realizate cu respectarea SR 1848-1,2,3/2011 si SR 1848-7/2015.
- lucrările se vor executa de către firme autorizate şi abilitate în condiţiile legii;
- executarea lucrării se face cu respectarea prevederilor normativelor şi legislaţiei în vigoare, cu privire la amplasarea şi executarea obiectivelor în zona drumurilor publice şi a reglementărilor urbanistice locale.
- amenajarea accesului si a semnalizarii rutiere se va face conform planului de situatie vizat spre neschimbare,
- proiectantul şi executantul lucrărilor de infrastructură rutieră sunt direct răspunzători, după caz, de producerea oricărui accident în zona de lucru a drumului public, datorat nerespectării prevederilor / condiţiilor avizului sau a eventualelor erori de proiectare, verificare sau execuţie, în conformitate cu legislaţia în vigoare.

Confidențial!Date cu caracter personal prelucrate de către I.P.J. Brăila în conformitate cu prevederile Regulamentului U.E. 2016/679
Datele pot fi folosite doar pentru scopul pentru care au fost colectate/transferate, 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

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

În situaţia producerii oricărui accident rutier în zona lucrărilor, datorat nerespectării prevederilor / condiţiilor avizului, executantul lucrărilor va răspunde conform normelor legislative în vigoare, atrăgând după caz, răspundere penală, contravenţională sau civilă.

Cu stimă,

I/ŞEFUL POLIŢIEI MUNICIPIULUI BRĂILA
Comisar sef de poliţie
MUNTEANU IORGU

cms. şef de poliţie
CONDRUZ MIHAI

ŞEFUL BIROULUI RUTIER
Comisar şef de poliţie,
STĂNCUNĂ DORU VALENTIN

Confidenţial!Date cu caracter personal prelucrate de către I.P.J. Brăila în conformitate cu prevederile Regulamentului U.E. 2016/679
Datele pot fi folosite doar pentru scopul pentru care au fost colectate/tranferate, prelucrarea într-un alt scop poate fi efectuată numai cu acordul I.P.J. Brăila
Municipiul Brăila, Calea Galaţi, nr. 28, cod poştal 810003, Telefon: 0239606100, interior 20671 / Fax: 0239607595

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ BRĂILA Nr. 5290 Anul 2023 Luna 12 Ziua 13

AVIZ
Nr. 559 din 12.12.2023.

1.În temeiul dispozițiilor art. 47[1] alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 5024/17.11/2023, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 244300/23.11.2023

În baza următoarelor documente:

1.Cerere beneficiar SC TERRA PROPERTY SRL, CUI 37649725, cu sediul social în Strada Anastasie Panu, nr. 21, transon 2, parter, spațiu comercial nr. 6, camera 2, vloc 7 noiembrie, Municipiul Iași, Județul Iași;
2.Certificatul de urbanism nr. 1506/03.11.2022 emis de către Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila;
3.Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 598/20.09.2023 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Brăila;
5.Avizul tehnic nr. 65/18.10.2023 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Brăila;
6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 4915/10.11.2023, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Brăila;
7.Nota de calcul nr. 4938/13.11.2023 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Brăila;

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții:"construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificare trama stradală, accese și drumuri de exploatare", de către beneficiarul SC TERRA PROPERTY SRL, în suprafață de 323.695,00 mp, înscrisă în CF nr. 73707, tarla 30, parcela 13, număr cadastral 73707, CF nr. 95523, tarla 30, parcela 12, număr cadastral 95523, CF nr. 95528, tarla 30, parcela 11, număr cadastral 95528, CF nr. 95529, tarla 30, parcela 9, număr cadastral 95529, CF nr. 95530, tarla 30, parcela 14, număr cadastral 95530, CF nr. 95534, tarla 30, parcela 15, număr cadastral 95534, CF nr. 95535, tarla 30, parcela 10, număr cadastral 95535, categoria de folosință arabil, clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situată în extravilanul Municipiului Brăila, județul Brăila
Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 323.695,00 mp, înscrisă în CF nr. 73707, tarla 30, parcela 13, număr cadastral 73707, CF nr. 95523, tarla 30, parcela 12, număr cadastral 95523, CF nr. 95528, tarla 30, parcela 11, număr cadastral 95528, CF nr. 95529, tarla 30, parcela 9, număr cadastral 95529, CF nr. 95530, tarla 30, parcela 14, număr cadastral 95530, CF nr. 95534, tarla 30, parcela 15, număr cadastral 95534, CF nr. 95535, tarla 30, parcela 10, număr cadastral 95535, categoria de folosință arabil, clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situată în extravilanul Municipiului Brăila, județul Brăila

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brăila în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1506/03.11.2022 emis de către Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

3.Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Director

Elena FILIP

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
DIRECȚIA ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE ȘI FOND FUNCIAR
ROMÂNIA

SOCIETATEA NAȚIONALĂ DE TRANSPORT GAZE NATURALE "TRANSGAZ" SA
Capital social: 1.883.815.040,00 lei
ORC: J32/301/2000; C.I.F.: RO 13068733
P-ța C.I. Motaș, nr.1, cod 551130, Mediaș, Jud. Sibiu
Tel: 0040 269 803333, 803334, Fax: 0040 269 839029
http://www.transgaz.ro; E-mail: cabinet@transgaz.ro

Nr. 15843/342/22.02.2024

Către

SC TERRA PROPERTY SRL (pt. proprietarii menționați în C.U. nr. 1506/03.11.2022),
Str. Anastasie Panu, nr. 21, Bl. 7 Noiembrie, Tronson 2, Cam.2, Mun. Iaşi, jud. Iaşi,

Referitor la solicitarea dvs. înregistrată la S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A. Mediaş cu nr. 12963/13.02.2024, privind eliberarea avizului de amplasament pentru lucrarea:

Întocmire Plan Urbanistic Zonal pentru: Introducere terenuri în intravilan, construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare în Brăila (Tarla 32-Parcela 12, Tarla 30-Parcelele 11,9,14,10 și 15, C.F./nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, S=325.000 mp-din acte, 323.695 mp-din măsurători), județul Brăila

vă comunicăm că în urma analizării documentaţiei depuse se emite:

AVIZ CONDIȚIONAT

cu respectarea obligatorie a următoarelor condiţii:

Condiţii tehnice specifice:

1. Terenul în cauză este traversat de conducta de transport gaze naturale DN 350 Racord SRM Brăila, conform planurilor anexate documentației, vizate de Sector Brăila.

2. Conform *Norme tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de transport gaze naturale (NT),* aprobate prin Ordinul preşedintelui A.N.R.E. nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 171 bis/10.03.2014, vor fi respectate următoarele distanţe minime, pe orizontală, între conducta de transport gaze naturale menționată mai sus și diferite obiective:

-**20m**-locuințe individuale/ colective, construcţii industriale, sociale şi administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman, cu regimul de înălțime de până la trei etaje inclusiv;
-**200m**-clădiri cu regimul de înălțime P+4 sau mai multe etaje;
-**20m**-zone/spații de relaxare, de joacă, de recreere (ștrand, teren de sport, parc, etc.), locuri de fumat, organizare de șantier etc.;
-**6m**-construcţii uşoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni;
-**6m**-parcări auto, platforme betonate, împrejmuire teren *(din marginea acestora);*
-**20m**-stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
-**30m**-depozite de gaze petroliere lichefiate, de carburanți, stații de distribuire a carburanților *(distanțele se consideră față de poziția rezervorului, gura de alimentare/ descărcare respectiv pompa de distribuție, după caz);*
-paralelism cu drumuri:
- de interes local (vicinale, străzi) - **18m** *(din ax);*
- de utilitate privată/de incintă, alei (pietonale/ carosabile) - **6m** *(din ampriză/margine);*

-paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații, etc.) - **5m**, cămine de vizitare, hidranți incendiu - **6m**.

(Distanţele se consideră faţă de cel mai apropiat punct al obiectivelor sau faţă de limita zonelor).

3. În zona adiacentă conductei de transport gaze naturale (**6m** stânga - dreapta), lucrările de săpătură și umplutură se vor executa manual, cu atenție sporită, evitându-se lovirea/deteriorarea conductei, a tubului de protecție (unde este cazul) și a izolației anticorozive a acesteia. Totodată în aceeași zonă a conductei de gaze (**6m** stânga - dreapta, de-a lungul acesteia), sunt interzise circulația vehiculelor, depozitările de materiale, staționarea mașinilor/utilajelor grele și/sau alte lucrări ce ar putea afecta conducta de gaze îngropată, zona având destinaţia de spaţiu verde (nu se vor planta arbuști sau plante cu rădăcini profunde, mai mari de 50 cm).

4. În cazul în care accesul se va face peste conducta de transport gaze naturale, în zona/zonele de intersecție cu drumurile de acces/, de incintă etc., conducta se va proteja în tub metalic (conform NT menționate mai sus și STAS 9312 - 87) sau, după caz, cu dale prefabricate din beton armat. În cazul dalelor, acestea se vor amplasa la partea superioară a căi/drumului de acces/ incintă și vor depăși cu cel puțin 1,5m conducta de gaze, de o parte şi de alta a acesteia.

5. În acest caz, se va întocmi un proiect de protejare a conductei de gaze care va fi transmis (în format electronic-CD) Direcției Analiză, Verificare și Avizare Proiecte - Biroul Secretariat CTE, Mediaș - Piața C.I.Motaș, nr.1, în vederea avizării în C.T.E. Transgaz S.A. Acesta va cuprinde şi nota de colaborare pentru întocmirea căreia proiectantul va contacta în prealabil Exploatarea Teritorială Brăila respectiv acordul proprietarilor de terenuri afectați de lucrările de protejare a conductei de gaze naturale.

6. Proiectul tehnic şi lucrările de execuţie aferente vor fi executate de societăţi autorizate de A.N.R.E. pentru lucrări asupra conductelor de înaltă presiune, cheltuielile fiind suportate de proprietarul terenului/beneficiarul avizului (conform art. 190, lit.a, din Legea Energiei Electrice şi a Gazelor Naturale nr. 123/2012, cu modificările şi completările ulterioare).

7. Lucrările de protejare a conductei de transport gaze naturale vor fi executate cu respectarea strictă a procedurii interne PP 97 a Transgaz S.A., care poate fi consultată în cadrul Exploatării Teritoriale Brăila.

8. În zona de protecție a conductei de gaze (**4m** stânga - dreapta față de conductă), împrejmuirea terenului va avea structură de rezistență ușoară (lemn, plasă / panouri de sârmă, etc.), fiind excluse gardurile din beton, cărămidă sau cu soclu din beton sau cărămidă. Se permite gard demontabil din plăci de beton dar fără fundație sau soclu de beton. Fundațiile stâlpilor împrejmuirii vor fi individuale (tip pahar) și se vor amplasa la distanța minimă de **1,5m** față de conducta de transport gaze naturale.

9. În vederea obținerii avizelor de amplasament pentru viitoare obiective (construcții, drumuri, rețele de utilităţi, etc.) se vor depune/trimite documentații (întocmite conform Ordinului nr. 47/1203/509/2003, emis de M.E.C.,M.T.C.T.,M.A.I., publicat în Monitorul Oficial nr. 611/29.08.2003), la Exploatarea Teritorială Brăila, Sector Brăila - str. Ion Ghica, nr.5, tel. 0239 - 617 340 *(sau on-line, la adresa de e-mail: regbraila@transgaz.ro, în cazul în care planurile sunt în format ≤ A3),* urmând să fie analizate şi avizate de S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaş.
10. Organizarea de șantier se va amplasa la distanța minimă de **20m** față de conducta de transport gaze naturale *(în incinta terenului în cauză).*

11. Se va asigura de către beneficiarul avizului accesul necondiționat la conducta de transport gaze naturale în caz de intervenții *(care presupune și demontarea gardului în zona de protecție a conductei).*

12. În conformitate cu art. 109 - 113 din Legea Energiei Electrice şi a Gazelor Naturale nr. 123/2012, actualizată, S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Mediaş, în calitate de concesionar al S.N.T., beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele de transport gaze și/sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, retehnologizare, exploatare şi întreţinere a acestora pe toată durata lor de existență.

13. Beneficiarul avizului are obligația de a permite accesul reprezentanților Transgaz SA, în scopul identificării și marcării traseului conductei de gaze prin înțărușare.

14. Traseul conductei pe proprietatea în cauză se va delimita distinct şi se va marca vizibil prin picheți/ țăruși/ plăcuțe avertizoare, care să evidenţieze clar existența conductei de gaze naturale.

15. Constructorul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea legislației în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, prevenirea și stingerea incendiilor precum și apărarea împotriva incendiilor în zona conductei de transport gaze naturale.

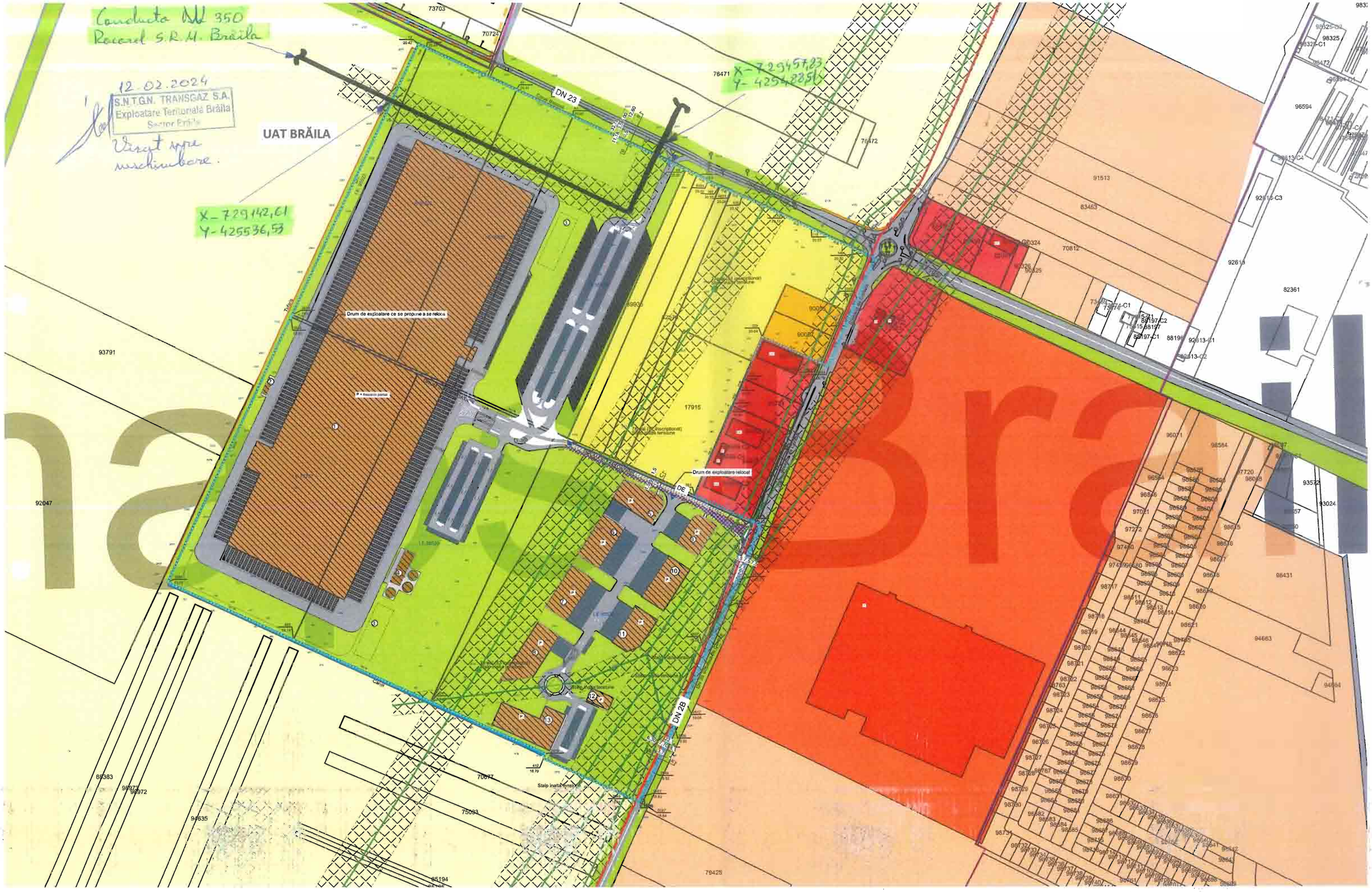
Condiţii generale:
1. În cazul în care, în cadrul lucrărilor ce fac obiectul prezentului aviz, se va produce avarierea sau deteriorarea conductei de transport gaze naturale DN 350 Racord SRM Brăila, veți suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.
2. În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.
3. Prezentul aviz *(emis în baza Certificatului de Urbanism nr. 1506/03.11.2022, prelungit, eliberat de Primăria municipiului Brăila, județul Brăila)* este valabil 12 luni de la data emiterii.

Conform avizului Transgaz SA nr. 9550/119/04.02.2022, referitor la "Actualizare PATJ Brăila" - beneficiar: Județul Brăila - Consiliul Județean Brăila, accesul peste conductele de gaze, în zonele de intersecţie cu diverse categorii de drumuri, se va face strict după o protejare a acestora în tub metalic (conform Normelor tehnice menționate şi STAS 9312-87), sau, după caz, cu dale prefabricate din beton armat, cheltuielile aferente fiind suportate de beneficiarul avizului (conform art. 190, lit.a, din Legea Energiei Electrice şi a Gazelor Naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare).

DIRECTOR GENERAL
STERIAN ION



Nr. 15843/342/22.02.2024
Copie: Exploatarea Teritorială Brăila
Primăria Municipiului Brăila


Conducta DN 350
Racord S.R.M. Brăila
12.02.2024
S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.
Exploatare Teritorială Brăila
Sector Brăila
Vizat spre neschimbare.
UAT BRĂILA
X-729142,61
Y-425536,53
X-729457,83
Y-425488,51
DN 23
DN 2B
Drum de exploatare ce se propune a se reloca
Drum de exploatare relocat
Stalp inalta tensiune
Canal
73703
70724
76471
76472
91513
83453
70812
92613
82361
93791
92047
17915
96594
98325
98431
94663
93572
93024
88383
94635
70677
75093
79425
85194

Autodesk DWG TrueView 2018 U5 PUZ BRAILA CENTRU LOGISTIC_Posibilitati de mobilare urbanistica-ETAPA 1_20240116_LM.dwg

Home

Open | DWG Convert | Plot | Batch Plot | Preview | Extents | 2D Wireframe | Unsaved View | Named Views | Unsaved Layer State | Measure | Region/Mass Properties | List | Locate Point | Endpoint | Midpoint | Switch Windows | File Tabs | Layout Tabs | Tile Horizontally | Tile Vertically | Cascade | User Interface | Help | Desktop Analytics | About

Files | Output | Navigation | View | Layers | Measure | Object Snap | User Interface | Help

Start | U2 PUZ BRAILA CEN...PA 1_20240116_LM | U5 PUZ BRAILA CEN...PA 1_20240116_LM

X-729457.83
Y-425488.51

Tub de protecție L 13 m

14 m

X-729452.25
Y-425476.60

Conducta DN 350 Racord S.R.M. Brăila

GAZ

STOP

PAN

Model

729316.9252, 425561.1177, 0.0000



Autodesk DWG TrueView 2018 US PUZ BRAILA CENTRU LOGISTIC_Posibilitati de mobilare urbanistica-ETAPA 1_20240116_LM.dwg
X-729318.72
Y-425453.83
X-729373.49
Y-425428.09
X-729415.57
Y-425408.30
14 m
26 m
31 m
7 m
15 m
Conducta DN 350 Racord
S.R.M. Brăila
CAZ
CAZ
CAZ
3.
Press ESC or ENTER to exit, or right-click to display shortcut menu.
PAN

Autodesk DWG TrueView 2018 U5 PUZ BRAILA CENTRU LOGISTIC_Posibilitati de mobilare urbanistica-ETAPA 1_20240116_LM.dwg

Home

Open | DWG Convert | Plot | Batch Plot | Preview | Extents | 2D Wireframe | Unsaved View | Named Views | Unsaved Layer State | Measure | Region/Mass Properties | List | Locate Point | Endpoint | Midpoint | Switch Windows | File Tabs | Layout Tabs | Tile Horizontally | Tile Vertically | Cascade | User Interface | Help | Desktop Analytics | About

Files | Output | Navigation | View | Layers | Measure | Object Snap | User Interface | Help

Start | UZ PUZ BRAILA CEN...PA 1_20240116_LM | U5 PUZ BRAILA CEN...PA 1_20240116_LM

GAZ

X-729184.56
Y-425516.89

Conducta DN 350 Racord S.R.M. Brăila

X-729142.61
Y-425536.53

2648 20.56
2651 20.76
2650 20.62
2652 20.40
2653 20.71
2654 20.44
2655
2920 20.65
2921 20.22

27 m
15 m

Vizat spre neschimbare
12.02.2024

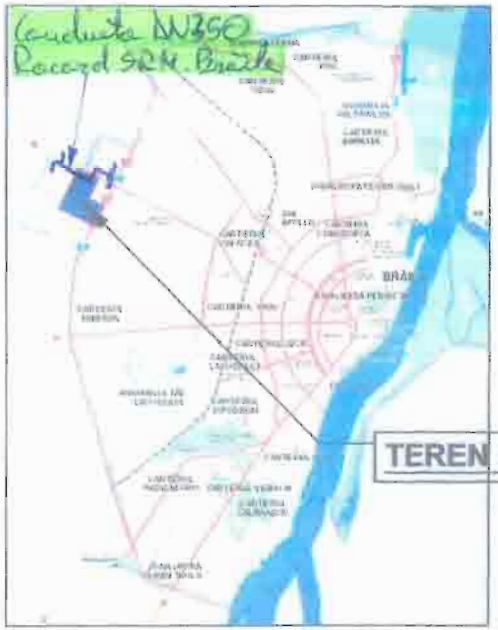
Press ESC or ENTER to exit, or right-click to display shortcut menu.

PAN

Model | 841x641 | Layout2

Press pick button and

PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE

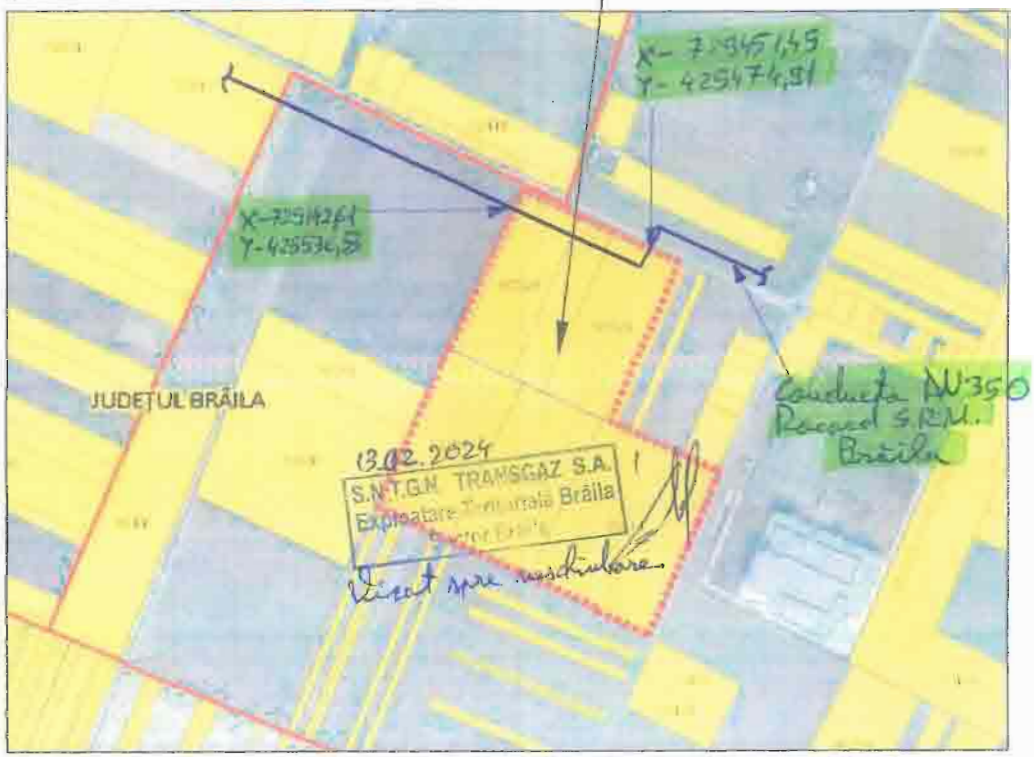


ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL BRĂILA

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 DIN 03.11.2022
ARHITECT ȘEF

TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

TEREN CE A GENERAT P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL BRĂILA Sc. 1:10000

N

SUPRAFAȚA: Kroonovski
PROIECȚIA: Stereografica 1970
SISTEM ALTIMETRIC: Marea Neagra 1975

LEGENDA

LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ

REGIM TEHNIC PARCELA			
	CONTENT	PROPUS	
UTR	EXTRAVILAN	UTR 12	UTR 16
P.O.T. maxim	-	40%	60%
C.U.T. maxim	-	1.0	1.5
Regim de înălțime	-	P+1E	P+2E
Înălțime maxim	-	20.00m	22.00m

U.T.R.-uri în ZONA STUDIATĂ

U.T.R. 6Ba
ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERȚ

U.T.R. 7I
ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII SI COMERȚ

U.T.R. 8Ba
ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

PROIECTANT GENERAL / GENERAL DESIGNER
S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.
Str. Bucegi, Nr. 68, sect. 1, Bucuresti
CUI: 27268332
office@optimengineers.ro

SPEC.	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE
SEF PROIECT	ING. FLORIN LUPU-OTELEA	
PROIECTAT	URB. ANDREI POPESCU	
DESENAT	URB. ANDREI POPESCU	
VERIFICAT	URB. RALUCA CRISCOTA	

BENEFICIAR/CLIENT
RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

TITLU PROIECT / PROJECT NAME
PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE
Adresa: jud. Brăila, municipiu Brăila, nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534

DATA	OCTOMBRIE 2022	SCARA/SCALE	1 : 10000	FORMAT	594x594mm

TITLU PLANSA/SHEET NAME
INCADRARE IN TERITORIU

FAZA PROIECT
PROJECT PHASE
C.U.

NUME PROIECT	COD CLADIRE-ZONA	DISCIPINA	NR. PLANSA	NR. REVIZIE
PROJECT NAME	BUILDING-AREA CODE	DISCIPLINE	DRAWING NO.	REVISION NO.
ELI 09/2022	01	URB	U-01	

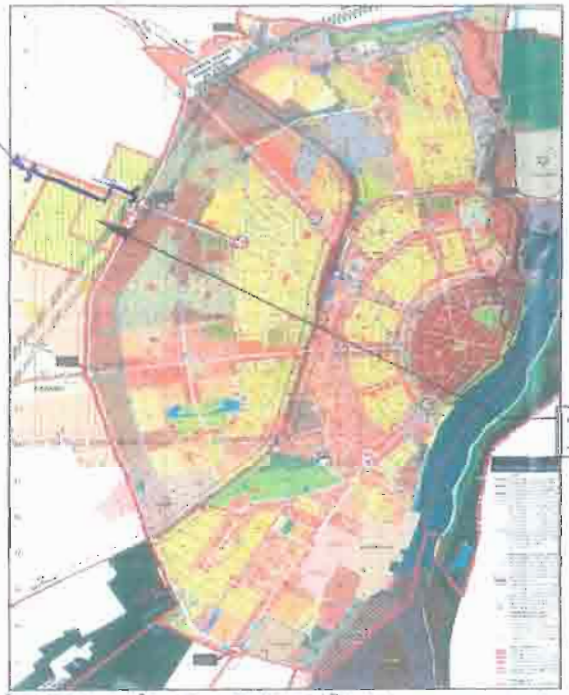
PUZ CONSTRU E CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE



TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. aprobat MUN. BRĂILA

Conducta DN 350 Racord S.R.M. Brăila



TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUN. BRĂILA în curs de actualizare

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
NR 1506 din 03.11 2022
ARHITECT ȘEF

13.02.2024
S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.
Exploatare Teritoriale Brăila
Vizat spre neschimbare

N

ELIPSOID: Krasovski
PROIECTIA: Stereografica 1970
SISTEM ALTIMETRIC: Marea Neagra 1975

LEGENDA

LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ

REGIM TEHNIC PARCELA

	EXISTENT	PROPUS	
UTR	EXTRAVILAN	UTR 1	UTR 2
P.U.T. maxim	-	50%	50%
C.U.T. maxim	-	1,5	1,5
Regim de înălțime	-	P+1E	P+2E
Regim de cotă	-	20,00m	15,00m

U.T.R. nr. în ZONA STUDIATĂ

U.T.R. 1Ma
ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. 1Ĭ
ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII ȘI COMERȚ

U.T.R. 2Ma
ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

PROIECTANT GENERAL / GENERAL DESIGNER
S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.
Str. Bucegi, Nr. 68, sect. 1, Bucuresti
CUI: 27268332
office@optimengineers.ro

optim

SPEC.	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE
SEF PROIECT	ING. FLORIN LUPU-OTELEA	
PROIECTAT	URB. ANDREI POPESCU	
DESENAT	URB. ANDREI POPESCU	
VERIFICAT	URB. RALUCA CRISCOTA	

BENEFICIAR/CLIENT
RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

TITLU PROIECT / PROJECT NAME
PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE
Adresa: jud. Brăila, municipiu Brăila, nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534.

DATA	OCTOMBRIE 2022	SCARA/SCALE	1 : 10000	FORMAT	594x594mm

TITLU PLANSA/SHEET NAME
ÎNCADRARE ÎN P.U.G. BRĂILA

FAZA PROIECT
PROJECT PHASE
C.U.

NUME PROIECT	COD CLADIRE-ZONA	DISCIPINA	NR. PLANSA	NR. REVIZIE
PROJECT NAME	BUILDING-AREA CODE	DISCIPLINE	DRAWING NO.	REVISION NO.
ELI 09/2022	01	URB	U-02	

PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE



ÎNCADRARE IN MUNICIPIUL BRĂILA

TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

JUDEȚUL BRĂILA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ANEXA
LA
CERTIFICAȚIA DE URBANISM
NR. 1506 din 03.11 20 22
ARHITECT ȘEF

13.02.2024
S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.
Exploatare Teritoriala Brăila
Sector Brăila
Vizat spre neschimbare

N

EUPSOID: Krasovski
PROIECTIA: Stereografica 1970
SISTEM ALTIMETRIC: Marea Neagra 1975

LEGENDA

LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ

REGIM TEHNIC PARCELA			
	EXISTENT	PROPUS	
UTR	EXTRAVILAN	UTR 02	UTR 02a
P.U.T. maxim	-	50%	80%
C.U.T. maxim	-	1.5	1.5
Regim de înălțime	-	P+10	P+20
Hotarea maxim	-	28.00m	35.00m

U.T.R.-uri la ZONA STUDIATĂ

U.T.R. 02a
ZONA MIXTĂ DE PRODUCȚIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT

U.T.R. 02
ZONA DE DEPOZITARE, PRODUCȚIE, SERVICII SI COMERT

U.T.R. 02a
ZONA DE TERENURI AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

TEREN CE A GENERAT P.U.Z.



ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL BRĂILA Sc. 1:10000

PROIECTANT GENERAL / GENERAL DESIGNER
S.C. OPTIM ENGINEERS S.R.L.
Str. Bucegi, Nr. 68, sect. 1, Bucuresti
CUI: 27268332
office@optimengineers.ro

SPEC.	NUME/NAME	SEMNATURA/SIGNATURE
SEF PROIECT	ING. FLORIN LUPU-OTELEA	
PROIECTAT	URB. ANDREI POPESCU	
DESENAT	URB. ANDREI POPESCU	
VERIFICAT	URB. RALUCA CRISCOTA	

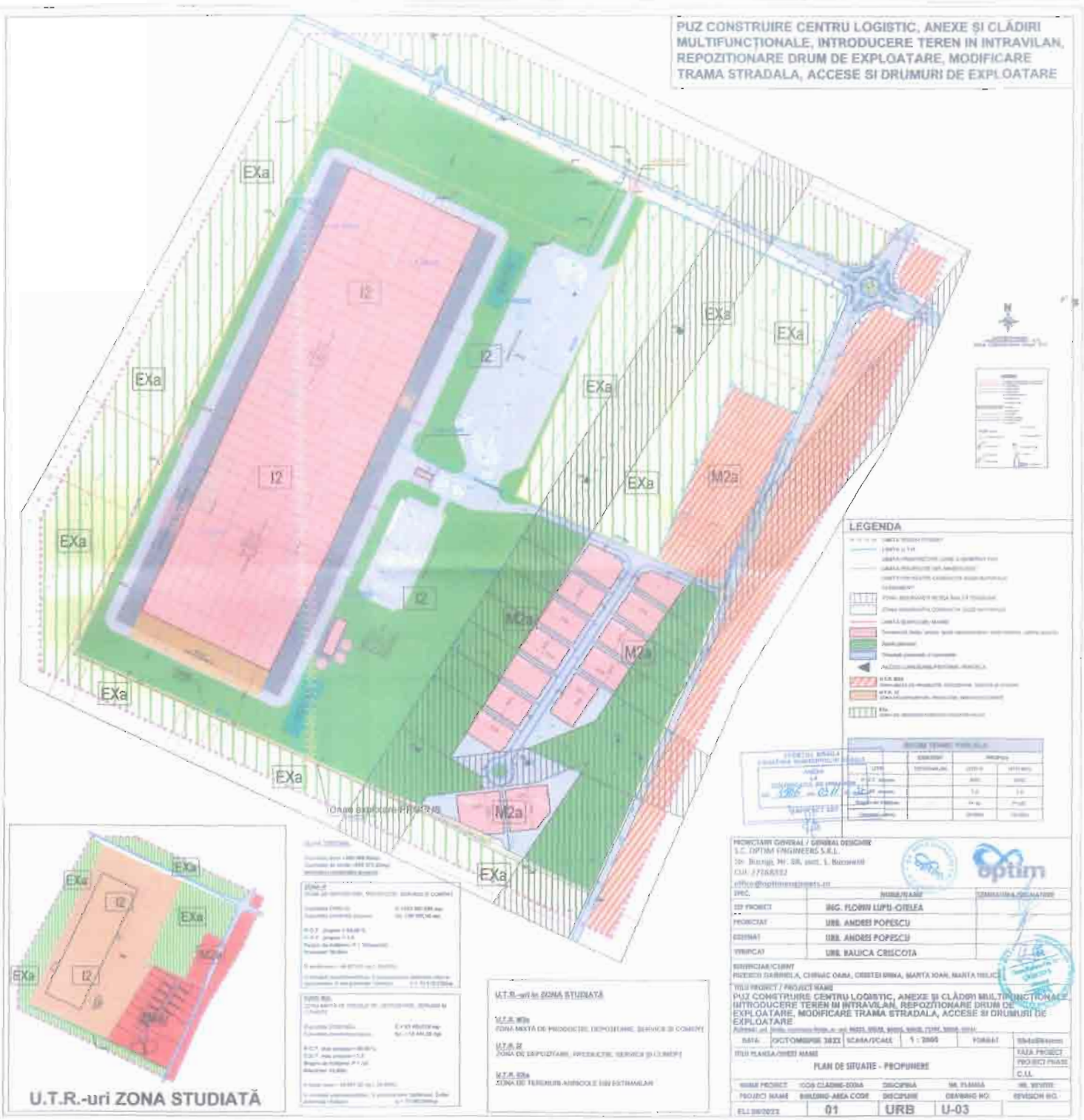
BENEFICIAR/CLIENT
RIZESCU GABRIELA, CHIRIAC OANA, CRISTEI IRINA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

TITLU PROIECT / PROJECT NAME
PUZ CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN, REPOZITIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMA STRADALA, ACCESE SI DRUMURI DE EXPLOATARE
Adresa: jud. Brăila, municipiu Brăila, nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534.

DATA	OCTOMBRIE 2022	SCARA/SCALE	1 : 10000	FORMAT	594x594mm

TITLU PLANSA/SHEET NAME	FAZA PROIECT / PROJECT PHASE
INCADRARE IN TERITORIU	C.U.

NUME PROIECT	COD CLADIRE-ZONA	DISCIPINA	NR. PLANSA	NR. REVIZIE
PROJECT NAME	BUILDING-AREA CODE	DISCIPLINE	DRAWING NO.	REVISION NO.
ELI 09/2022	01	URB	U-01	



Planșă veche, nu corespunde cu fișierul DWG furnizat pentru obținere aviz Transgaz.

13.12.2024

S.N.T.G.N. TRANSGAZ S.A.
Exploatare Teritorială Brăila
Sector Brăila

Vizat spre neschimbare

ROMÂNIA
Judeţul BRĂILA
Primăria Municipiului BRĂILA
Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de*1) **S.C. TERRA PROPERTY S.R.L., pentru Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica,** ~~reprezentată de~~ cu ~~domiciliul~~/sediul*2) în judeţul **IAŞI,** municipiu~~l/oraşul/comuna~~ **IAŞI** satul -, sectorul 1, cod poştal - **STR. ATANASIE PANU, nr. 7, bl. 7 NOIEMBRIE, sc. Tronson 2,** et. -, ap. CAMERA 2, telefon/fax -. e-mail -, înregistrată la nr. 132276 din 28.08.2023, completată cu adresele 196318 din 28.11.2023, 24848 din 08.02.2024, 26474 din 12.02.2024 şi 26828 din 13.02.2024

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

AVIZ
Nr. 09 din 22.02...2024

Planul Urbanistic Zonal pentru*3): INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ŞI CLĂDIRI MULTIFUNCŢIONALE, REPOZIŢIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ŞI DRUMURI DE EXPLOATARE
generat de imobilul *4): T30 – P 12; T 30 – P11, T 30 – P 9; T 30 – P 10, T 30 – P14; T 30 – P15; T 30 – P 13, Mun. Brăila
Imobilul este format din teren în suprafaţă de 5000 mp cu N.C.P. 95523, 40000 mp cu N.C.P. 95528, 50000 mp cu N.C.P. 95529, 60000 mp cu N.C.P. 95530, 90000 cu N.C.P. 95534, 25000 mp cu N.C.P. 95535, 55000 mp cu N.C.P. 73707, şi, cumulând rezultă o suprafaţă de 325000 mp, (conform acte) şi 323695, (conform măsurătorii cadastrale);
Iniţiator: **S.C. TERRA PROPERTY S.R.L., pentru Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruţa, Cîrstei Irina Maria, Marta Ioan, Marta Nelica**
Proiectant: **S.C. GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură **R.U.R.: ARH. LAURA-ADRIANA MICU**
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.:
Zona studiată prin P.U.Z. este situată în extravilanul Municipiului Brăila, în extremitatea vestică a oraşului, are o suprafaţă de 395586 mp şi este delimitată astfel:
Nord – Canal betonat şi DN 23;
Sud – Canal ANIF şi terenuri necadastrate;
Est – DN 2B şi teren proprietate privată cu N.C.P. 89935;
Vest – tufăriş, teren necadastrat şi terenuri proprietate privată cu N.C.P. 93791, 92047;
Prevederi P.U.G. - R.L.U., aprobate anterior prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/2001, prelungită prin H.C.L.M. nr. 16/2011, H.C.L.M. nr. 36/2012, H.C.L.M. nr. 430/2015, H.C.L.M. nr. 607/2018 şi H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023:
Extravilanul Municipiului Brăila , P.O.T. max = 30 % şi C.U.T. = 0,50
P.U.Z. Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila – Chiscani – Cazasu – Vădeni şi creşterea capacităţii de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre, aprobat prin H.C.L.M. nr. 593/29.10.2020, prevederi (conform R.L.U. P.U.Z.):
Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse:
I1 – Funcţiuni industriale cu producţie
P.O.T.max = 65 %, C.U.T. max = 1,5
Hmax = P+5 – 6E
Hmax = 22 m
Utilizări admise:
- activităţi productive complexe nepoluante;

- servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport şi logistic;
- expoziţii, târguri;
- comercializare produse proprii;
- facilităţi pentru angajaţi şi clienţi;
- parcare pentru angajaţi, accese auto;
- spaţii manevră încărcat/descărcat;
- spaţii plantate;
- amenajări pentru sport şi întreţinere;

Utilizări admise cu condiţionări:

- în cazul utilizării spaţiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea şi conversia funcţională a clădirilor industriale abandonate;
- continuarea, extinderea sau conversia activităţilor actuale vor fi premise cu condiţia diminuării semnificative a poluării actuale în termen de 3 ani;
- sunt admise activităţi de cercetare – dezvoltare, depozitare şi complexe vânzări en-gros cu excepţia celor care utilizează substanţe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- se admite comerţ în suprafaţă maximă de 3000 mp ADC, (1500 mp suprafaţa de vânzare) per unitate şi/sau amplasament;

Utilizări interzise:

- se interzic toate utilizările şi activităţile care nu sunt specifice profilului descris al zonei "I" sau pot incomoda şi prejudicia funcţionarea acesteia;
- se interzic activităţile poluante de orice tip şi care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA;
- se interzice funcţiunea rezidenţială, cu excepţia locuinţelor de serviciu şi acestea limitate la o suprafaţă de max. 1000 mp;

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament:

– se va face cu o retragere de min. 6,00 m faţă de limita proprietăţii de nord – DN 23;
- în fâşia non aedificandi dintre aliniament şi linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de branşament/conexiune, echipamentelor de reciclare deşeuri, spaţiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale şi carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare;
- ieşirile din retragerea faţă de aliniament la construcţiile cu caracter definitive, (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streaşină), sunt acceptate, dar fără să depăşească 1,50 m;

Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare:

- clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu - izolat;
- amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale se va face cu o retragere de minim 6,00 m faţă de limita proprietăţii de vest şi de sud şi cu o retragere de minim 6,00 m faţă de zona de protecţie LEA 220 kv în partea de est;
- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage faţă de limita posterioară a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătae din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 6,00 m;
- amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor vor respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuinţelor şi asigurarea condiţiilor de însorire a construcţiilor, distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite în baza unităţii teritoriale de pompieri;

Circulaţii şi accese:

- acces carosabil de minim 4,00 m dintr-o circulaţie publică sau prin servitute de trecere legal instituită;
- accesele în parcelele, din străzile de categoria I şi II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulaţie – artere colectoare – realizată pe teritoriul unităţii industriale;

- în zona funcțională I1 accesele carosabile, (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din drumul de exploatare din partea de est, cu legătură directă cu drumul național – DN 2B și din partea de nord din drumul național DN 23;
- parcela va avea asigurat în mod direct accese carosabile de intrare-ieșire de minim 7,00 m;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire eliberate de administratorul acestora; procedura de trecere în domeniul public al terenurilor necesare execuției circulațiilor, (străzi, trotuare, spații verzi de aliniament), intră în sarcina Primăriei Municipiului Brăila;
- lucrările se vor executa pe terenuri domeniul public;

Echipare tehnico-edilitară:

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică; de la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețeleleor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- alimentarea cu apă și canalizare se va realize prin branșarea la rețelele de apă și canalizare existente în zonă;
- apa pluvială convențional curată de pe acoperiș va fi evacuată pe spațiile verzi din incintă, iar apa pluvială de pe carosabil va fi colectată într-un bazin de retenție, trecută printr-un separator de hidrocarburi și apoi deversată în bazinul de retenție de unde se vor utiliza parțial pentru întreținerea spațiilor verzi și udarea platformelor;
- conf. aviz ANIF nr. 65/2023 pentru canalele ANIF se va respecta zona de protecție de 2 m de o parte și de alta a canalului, zonă în care nu se vor executa construcții, (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe);
- alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică locală existentă, printr-un post de transformare a energiei electrice;
- zona de siguranță și de protecție a rețelei LEA 220 kv de 55 mm, simetrică față de axul liniei, respectiv a rețelei LEA 20 kv de 24 mm, se va respecta conf. "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice";
- alimentarea cu energie termică a clădirilor din cadrul obiectivului studiat se va realize în sistem individual cu echipamente specifice fiecărui obiectiv;
- potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze naturale Dn 350 Racord SRM Brăila și diferite obiective: 20 m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regim max. de înălțime P+3E; 200 m – clădiri cu 4 sau mai multe etaje; 20 m – organizări de șantier față de orice zonă de relaxare, recreere, locuri de fumat; 6 m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni; 20 – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice; 6 m – platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri – din marginea acestora; 6 m – paralelism cu drumuri de – incintă/privată, alei pietonale – din marginea acestora; 18 m – paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi – din ax; 5 m – paralelism cu rețele de utilități, (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații); 6 m – cămine de vizitare;
- zona studiată va fi prevăzută cu sistem de cămine de tragere și conducte montate îngropat prin care se vor monta rețelele de fibră optică ale furnizorilor de servicii de telefonie –TV-internet;
- alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșarea la rețeaua de gaze existent în Municipiul Brăila;
- instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirirlor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență;
- extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- lucrările de racordare și branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- fiecare clădire va avea un spațiu, (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate), accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;

M2a – Funcţiuni mixte – servicii, depozitare
P.O.T.max = 35 %, C.U.T. max = 3,0
Hmax = P+8E
Hmax = 32 m
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 manifacturiere;
- depozitare mic-gros, depozitare en-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurant, baruri, cofetării, cafenele;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje acoperite;
- spaţii verzi – scuaruri;

Utilizări admise cu condiţionări:
- locuinţe colective;
- terenuri proprietate privată care vor face obiectul edificării de locuinţe colective, vor genera studii de inserţie, morfologie, însorire, altimetrii, precum şi stabilirea unor zone de protecţie, putând fi oportune a fi edificabile doar în baza unui P.U.D. aprobat în conformitate cu legislaţia în vigoare indiferent de suprafaţa terenului pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonarea seismică;
- instalaţiile exterioare, (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură) 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 frontal spre spaţiul public, (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicate 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 să nu depăşească 50 mp; să implice maxim 5 persoane; să aibă acces public limitat; (ocazional); să nu producă poluare fonică, chimică, vizuală; activitatea, (inclusiv depozitarea) să se desfăşoare numai în interioriul locuinţei;

Utilizări interzise:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură; excepţie fac construcţiile provizorii cu mesaj artistic – instalaţii de artă urbană, pavilioane destinate unor evenimente culturae, amenajări provizorii în scop educative şi cultural;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura şi deteriorând finisajul acestora;
- staţii de întreţinere auto şi curăţare auto cu capacitate de peste 5 maşini;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele învecinate sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

– pentru situațiile în care există alinieri definite, (aceeași retragere față de aliniament de cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. 5,0 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- pentru parcele de colț, retragerea se va realize față de ambele aliniamente;
- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 25 m;
- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus;
- amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 5,00 m față de limita proprietății de nord; amplasarea construcțiilor față de aliniament în partea de est – DN 2B va fi de la zona de protecțiede LEA, de minim 18,50 m din axul rețelei LEA 110 kv și minim 12,00 m din axul rețelei LEA 20 kv;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de branșament/conexiune, echipamentelor de reciclare deșeuri, spațiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare;
- ieșirile din retragerea față de aliniament la construcțiile cu caracter definitive, (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streașină), sunt acceptate, dar fără să depășească 1,50 m;

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare:

- **izolat: Dl/Dp = min. 5,00 m;**
- **cuplat: Dl = min. 3,00 m; Dp = min. 5,0 m**
- **înșiruit: Dl/Dp = -**

- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- retragerea față de limita laterală, (în partea de sud) va fi de minim 5,00 m și retragerea față de limita laterală, (în partea de vest) va fi de min. 27,50 m față de LEA;
- clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare, (totem/pilon/panou publicitar);
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite în baza unității teritoriale de pompieri;

Circulații și accese:

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 3,5 m lățime dintr-o circulație public în mod direct sau prin drept 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 prin pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,0 m;
- se pot realize 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 obligatoriu asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

- pentru toate circulaţiile şi accesele publice existente şi propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranţă la foc a construcţiilor – 118-99, Art. 2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curţile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp şi închise pe toate laturile de construcţii, situate la nivelul terenului sau al circulaţiilor carosabile adiacente, ori la o diferenţă de nivel mai mică de 0,50 m faţă de aceste circulaţii, a acceselor carosabile pentru autospeciale de intervenţie în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 m lăţime şi 4,20 m înălţime;

Echipare tehnico-edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico – edilitare publice şi vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar obligatoriu a se realize în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU;
- clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă şi la sistemul de canalizare;
- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuţie al alimentării cu apă;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spaţiilor pietonale şi carosabile de apele meteorice şi preluarea lor în spaţii verzi;
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică;
- construcţiile vor fi branşate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- în zonele adiacente unor artere importante şi în zonele cu circulaţie pietonală intensă, (pieţe publice, zone comerciale), se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală;
- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi, (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe tereasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- se vor căuta soluţii corelate descentralizării sistemului de termoficare;
- pentru noile investiţii cu ACD>800 mp este obligatorie existenţa unor soluţii tehnice (parţiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenţionale;
- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investiţiilor în zonele neechipate;
- fiecare clădire va avea un spaţiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spaţiu public, destinat colectării deşeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;

ZC – zona circulaţii

Utilizări admise:

- circulaţie pietonală şi carosabilă
- accese: rutiere – clienţi şi aprovizionare; pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalaţii şi racorduri tehnico – edilitare;
- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- construcţii şi amenajări pentru gararea şi întreţinerea mijloacelor de transport rutiere şi pe cale fixă legate de transportul în comun;
- conducte cu alimentare cu apă şi canalizare, conducte de gaze, reţele de termoficare, electrice, telecomunicaţii;
- branşare la utilităţi şi reţele instalaţii;
- construcţii subterane edilitare;
- pentru realizarea lucrărilor tenico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecţie adaptate profilului existent;
- fâşii plantate;

Utilizări admise cu condiţionări:

- lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie: să nu prezinte riscuri în realizare sau în exploatare şi surse de poluare; să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei, (capacitate, fluenţă, siguranţă);

Utilizări interzise:
- efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanţelor inflamabile, explozibile, carburanţi, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii;
Circulaţii şi accese:
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public sau drum de servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigenţele de securitate, apărarea contra incendiilor şi protecţiei civile; vor fi respectate căile de intervenţie pentru maşinile de pompieri prevăzute în Normativul P 118/1998;
- accesele şi pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă;
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

A1- plantaţii agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole şi ferme de permacultură

P.O.T.max = 30 %, C.U.T. max = 0,5

Hmax = 15 m

Utilizări admise:
- producţie agricolă, (cerealieră, legumicolă, viticolă) în culture în aer liber şi acoperite, (sere, solarii);
- producţie agricolă experimentală şi de cercetare;
- servicii profesionale conexe producţiei agricole;
- depozitare a recoltelor;
- desfacere şi comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni;
- cazare turistică în unităţi relaţionate cu fermele agricole/eco/agroturism;
- împăduriri;
- pepiniere, permacultură;
- spaţii plantate de protecţie şi de odihnă;
- circulaţii carosabile şi pietonale;
- parcare auto şi utilaje;

Utilizări admise cu condiţionări:
- unităţile de cazare aferente fermelor nu vor depăşi capacitatea de primire a turiştilor de max. 10 camere;
- unităţile de comercializare a produselor agricole din producţie proprie nu vor depăşi suprafaţa desfăşurată de 100 mp;
- unităţile piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate şi a P.U.Z.;

Utilizări interzise:
- utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 100 mp ADC şi generează un trafic important de persoane şi mărfuri;
- depozitare en-gros;
- staţii de întreţinere auto;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- creşterea animalelor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- staţii de betoane;
- orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente şi orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice;

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament:
– min. 10 m de la aliniamentul parcelelor;

Amplasarea faţă de limitele laterale şi posterioare:
- clădirile se vor retrage faţă de limitele laterale ale parcelelor cu o distanţă min. egală cu jumătatea înălţimii lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m;
- clădirile se vor retrage faţă de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanţă min. egală cu jumătatea înălţimii lor, măsurată la cornişa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m;
Circulaţii şi accese:
- se recomandă realizarea acceselor la parcelele cu funcţiuni agricole prin artere colectoare de dublare a arterelor principale de circulaţie, (lăţime min. 3,5 m);
Echipare tehnico-edilitară:
- toate construcţiile existente şi cele noi se vor racorda la reţelele edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare şi energie electrică;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu, se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se vor respecta normele de protecţie a mediului privind gestionarea apelor uzate şi a deşeurilor provenite din întreţinerea instalaţiilor şi din procesele tehnologice aferente funcţiunii;
- se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine;
Reglementări fiscale specifice conform legislaţiei în vigoare;
În urma şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism din data de 16.02.2024 se avizează **favorabil**/nefavorabil Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia **fără condiţii.**
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşele de situaţie şi reglementări urbanistice, anexate şi vizate spre neschimbare.
Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.
Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.
Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1506 din 03.11.2022, emis şi prelungit de Primăria Municipiului Brăila.

Arhitect-şef),**

CORINA ELENA ANGHELESCU

*1) Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.

*2) Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.

*4) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.

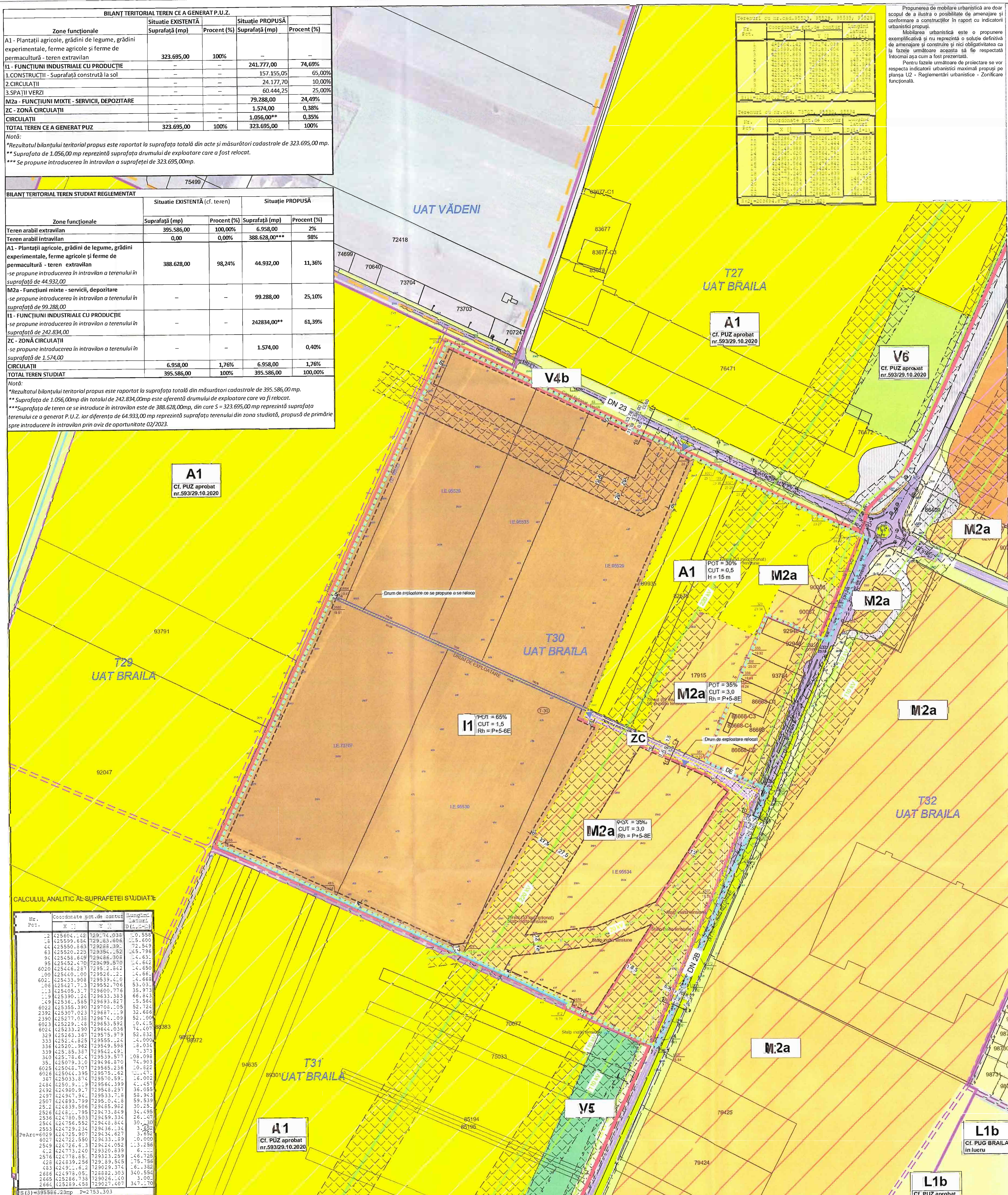
*) Se completează, după caz:
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei ..... .

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA 1



BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	241.777,00	74,69%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	157.155,05	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	24.177,70	10,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	60.444,25	25,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			79.288,00	24,49%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	1.574,00	0,38%
CIRCULAȚII	–	–	1.056,00**	0,35%
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
**** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.*

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT

Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren) Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0,00%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 44.932,00*	388.628,00	98,24%	44.932,00	11,36%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 99.288,00*	–	–	99.288,00	25,10%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 242.834,00*	–	–	242834,00**	61,39%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 1.574,00*	–	–	1.574,00	0,40%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	6.958,00	1,76%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100,00%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1882.621			

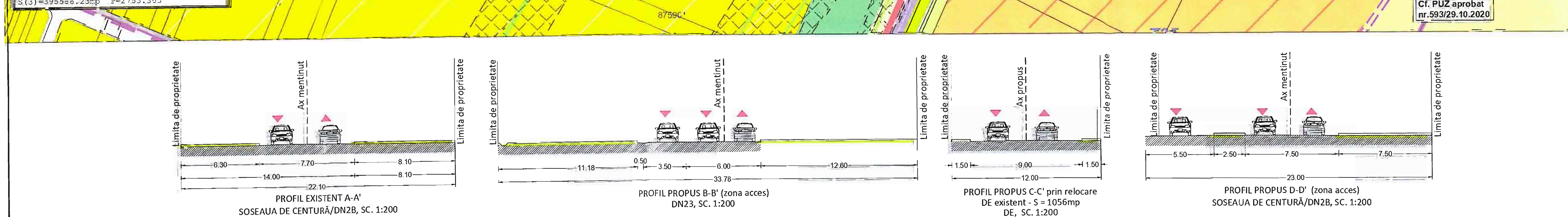
Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425456.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.642	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	56.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.962	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			



PROFIL EXISTENT A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL PROPUS B-B' (zona acces)
DN23, SC. 1:200

PROFIL PROPUS C-C' prin relocare
DE existent - S = 1056mp
DE, SC. 1:200

PROFIL PROPUS D-D' (zona acces)
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan existent Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V4b - Subzona funcțiunilor de spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Circulații carosabile
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. PUG BRAILA IN CURS DE AVIZARE

- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

- I1 - Funcțiuni industriale cu producție
- ZC - Zonă circulații
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare - Zonă ce va fi trecută în domeniul public (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Interdicție de construire până la lărgirea profilului stradal al Soselei de centura/ DN2B, conf PUZ aprobat cu nr. 593/29.10.2020
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 1574 mp)

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pământ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022
- Zone de protecție:
  - pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru conducta de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila distanțele minime sunt de:
    - -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013;
    - -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  - pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
P.O.T.max = 35%
C.U.T.max = 3,0
C.H. max. = P+8E
H. max clădire = 32 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
P.O.T.max = 30%
C.U.T.max = 0,5
H. max = 15 m

Client: …IZESCU GABRIELA ELENA, CHIRI… O…-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MAR… MARTA IOAN, MARTA NELI…

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTR… INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUI… CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂD… MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM… EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCE… ȘI DRUMURI DE EXPLOATA…

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla … - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla … - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela … nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95…

proiectant general | specialitatea arhitect
GOLDBACH Design & Build s.…
GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | RO3851…
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit …
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, e…
Sector 1, Bucu…
office@golbach…

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1

data:	scara:
01.2…	1:2…

ctie	nume	semnatura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect	nr. proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod	…saleta.nr
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U2	

GOLDBACH DESIGN&BUILD S.R.L. BUCUREȘTI - ROMÂNIA
RUR Laura-Adriana G. MICU master urbanist $D_3 D_{25} E$

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**241.779,00**	**74,69%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	157.156,35	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	12.088,95	5,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	72.533,70	30,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			**75.517,00**	**23,33%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.311,00**	**0,41%**
CIRCULAȚII	–	–	**5.088,00****	**1,57%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	**323.695,00**	**100%**	**323.695,00**	**100%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 5088,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
****Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00 mp.*

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT						
	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren)		Situatie EXISTENTĂ (cf. PUZ aprobat cu H.C.L.593/29.10.2020)		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	**395.586,00**	**100,00%**	**395.586,00**	**100%**	**6.958,00**	**2%**
Teren arabil intravilan	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**388.628,00*****	**98%**
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	388.628,00	98,24%	380.380,00	96,16%	41.931,00	10,60%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	–	–	**94.303,00**	**23,84%**
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	–	–	**242.835,00****	**61,39%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	–	–	**1.311,00**	**0,33%**
CIRCULAȚII	**6.958,00**	**1,76%**	**15.206,00**	**3,84%**	**15.206,00**	**3,84%**
TOTAL TEREN STUDIAT	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i-1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

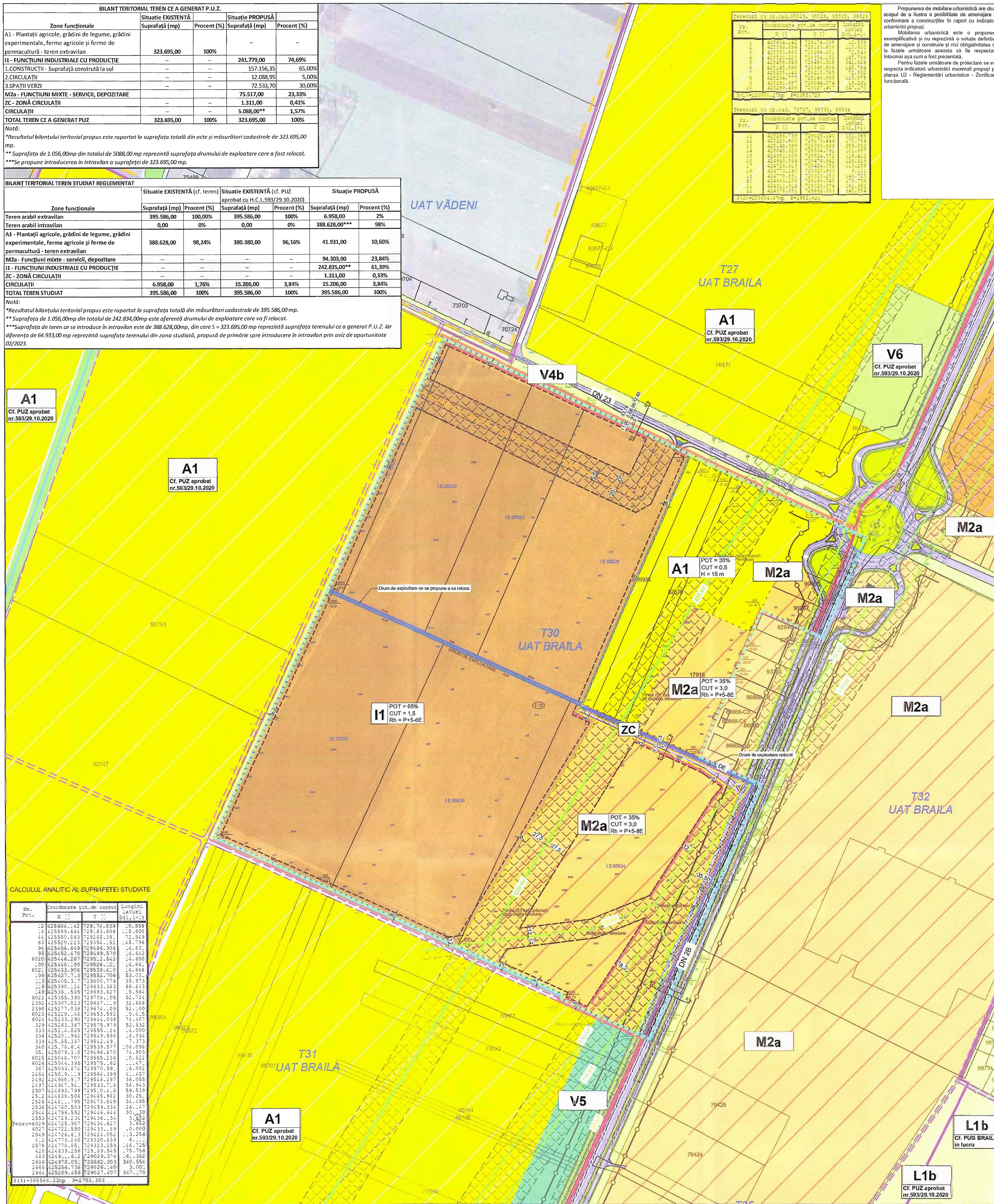
Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i-1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.032	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1882.621			

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

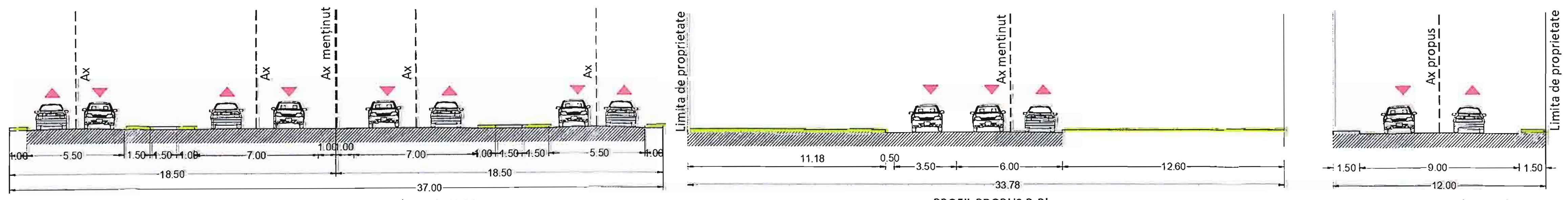
Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i-1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.643
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.632
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.096
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.622
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2666	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			



PROFIL PROPUS PRIN PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL PROPUS B-B'
DN23, SC. 1:200

PROFIL PROPUS C-C' prin relocare
DE existent - S = 1056mp
DE, SC. 1:200

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA 2

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- V4b - Subzona funcțiunilor de spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Circulații carosabile
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. PUG BRAILA IN CURS DE AVIZARE

- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

- I1 - Funcțiuni industriale cu producție
- ZC - Zona circulații
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare - Zonă ce va fi trecută în domeniul public(S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 5344 mp)

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pământ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022
- Zone de protecție:
  - pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru conducta de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila distanțele minime sunt de:
    - -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013;
    - -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  - pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023
- Zona de protecție DN cf. PUZ Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila - Chiscani - Cazasu - Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - 35.50 m din ax

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
P.O.T.max = 35%
C.U.T.max = 3,0
R.H.max. = P+8E
H.max clădire = 32 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
P.O.T.max = 30%
C.U.T.max = 0,5
H. max = 15 m

Client:	KIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRI ... ANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARI ... MARTA IOAN, MARTA NELI ...
Proiect:	ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTR ... INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUII ... CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂD ... MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM ... EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCE ... ȘI DRUMURI DE EXPLOATA ...
Amplasament:	Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla ... Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla ... - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela ... nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95 ...

proiectant general | specialitatea arhitect
GOLDBACH Design & Build s.
GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro3851 ... RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit ... ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, e ... Sector 1, Bucu ... office@golbach ...

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2		data:	01.2
		scara:	1:2
funcție	nume	semnatura:	
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		
proiectat/desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U2.1

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

ONE TOWER, Calea Floreasca,
nr. 159-165, Sector 1, București,
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425072

URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN C.U. NR. 1506/03.11.2022

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

beneficiar:	**RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**
elaborator:	**GOLDBACH Design & Build S.R.L.**
număr proiect:	**43/2022**
adresa:	**Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
faza de proiectare:	**PLAN URBANISTIC ZONAL** revizia: 0
perioada de elaborare:	**ianuarie 2024**

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, Bucuresti, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U02 ÎNCADRARE ÎN PUZ APROBAT CU HCLM BRAILA nr. 593/29.10.2020

U03 ÎNCADRARE ÎN PUG BRĂILA APROBAT

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – ETAPA 1

U2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – ETAPA 2

U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – ETAPA 1

U5.1 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ – ETAPA 2



GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, Bucuresti, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

PLAN URBANISTIC ZONAL

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

1 INTRODUCERE 4
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI 4
1.2 OBIECTIVUL P.U.Z. 4
1.3 SURSE DOCUMENTARE 7
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 8
2.1 EVOLUȚIA ZONEI 8
2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE 8
2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE 9
2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 9
2.4.1 Relief 9
2.4.2 Clima 9
2.4.3 Condiții geotehnice 9
2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI 10
2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale 10
2.5.2 Parcări 10
2.6 OCUPAREA TERENURILOR 10
2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor 10
2.6.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor 11
2.6.3 Analiza fondului construit existent 11
2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ 11
2.7.1 Alimentarea cu apă 11
2.7.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale 11
2.7.3 Alimentarea cu energie electrică 11
2.7.4 Alimentarea cu gaze naturale 12
2.8 PROBLEME DE MEDIU 12
2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale 12
2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI 14
2.10 DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ 14
3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 14
3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 14
3.2 PREVEDERI ALE P.U.Z. APROBAT PRIN h.c.l.m. 593/29.10.2020 15
3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 15

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI 15
3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI 17
3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE 21
3.6.1 Alimentarea cu apă 22
3.6.2 Canalizarea apelor uzate și pluviale 22
3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale 22
3.6.4 Alimentarea cu energie electrică 22
3.7 PROTECȚIA MEDIULUI 23
3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 23
3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor 23
3.8.2 Determinarea circulației terenurilor între deținători 24
3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ 24
3.10 CATEGORIILE DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI 25
4 CONCLUZII 25

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

beneficiar:	**RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**
amplasament:	**Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
proiectant arhitectură:	**GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.**
număr proiect:	**43/2022**
faza de proiectare:	**PLAN URBANSITIC ZONAL**
perioada de elaborare:	**ianuarie 2024**

1.2 OBIECTIVUL P.U.Z.

- **Rolul Planului Urbanistic Zonal**

Planul Urbanistic Zonal stabileşte reglementări specifice pentru o anumită zonă dintr-o localitate urbană sau rurală, compusă din mai multe parcele / loturi, acoperind o mare parte din funcţiunile: locuire, instituţii şi servicii, unităţi de producţie şi depozitare, căi de comunicaţie, spaţii plantate, agrement şi sport, destinaţie specială, gospodărie comunală, echipare edilitară, în funcţie de cerinţele temei.

Are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă şi asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localităţii sau completează prevederile acestuia.

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

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiţie, ci este o fază premergătoare realizării investiţiei. Unele din prevederile Planului Urbanistic Zonal pot figura şi în planurile de investiţii şi de dezvoltare ale localităţii sau zonei, altele nu, ele urmând a fi înscrise într-o etapă ulterioară.

- **Solicitări ale temei program**

Prezenta documentaţie, PLAN URBANISTIC ZONAL, a fost solicitată prin CERTIFICATUL DE URBANISM **nr.1506/03.11.2022 pentru „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ŞI CLĂDIRI MULTIFUNCŢIONALE, REPOZIŢIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ŞI DRUMURI DE EXPLOATARE"**, jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 şi se întocmeşte la solicitarea beneficiarilor **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**.

Terenurile ce au generat documentaţia P.U.Z. sunt situate în extravilan şi au o suprafaţă totală de 325.000,00 mp cf. acte şi 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale. Terenurile sunt identificate cu următoarele nr. cadastrale:

- Nr.cad. 95523 – în suprafaţă de 5.000,00mp cf acte şi este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruţa, Cristei Irina Maria;

- Nr.cad. 95528 – în suprafaţă de 40.000,00mp cf acte şi este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruţa, Cristei Irina Maria;
- Nr. cad. 95529 – în suprafaţă de 50.000,00mp cf acte şi este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruţa, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95530 – în suprafaţă de 60.000,00mp cf acte şi este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruţa, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95534 – în suprafaţă de 90.000,00mp cf acte şi 88.695mp cf măsurători şi este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruţa, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95535 – în suprafaţă de 25.000,00mp cf acte şi este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruţa, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 73707 – în suprafaţă de 55.000,00mp cf acte şi este în proprietatea lui Marta Ioan şi Marta Nelica.

Terenurile cu nr. cadastrale 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 95535 au intabulare drept de uzufruct viager în favoarea lui Cîrstei Ion.

Pe terenurile ce au generat documentaţia PUZ, beneficiarul doreşte construirea unui centru logistic – hale depozitare, introducere teren în intravilan, repoziţionare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese şi drumuri de exploatare, pentru terenurile situate în Judeţul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 şi pe terenul necadastrat – drum de exploatare amplasat între cadastrele mai sus menţionate.

Accesul în incintă se realizează din drumul de exploatare cu acces direct în DN2B (din partea de est a terenului ce a generat PUZ) şi din DN23 (din partea de nord a terenului ce a generat PUZ).

Zona studiată-reglementată prin PUZ are o suprafaţă mai mare, cf. Aviz de oportunitate nr. 02/2023, de **395586,00 mp** şi cuprinde următoarele terenuri:

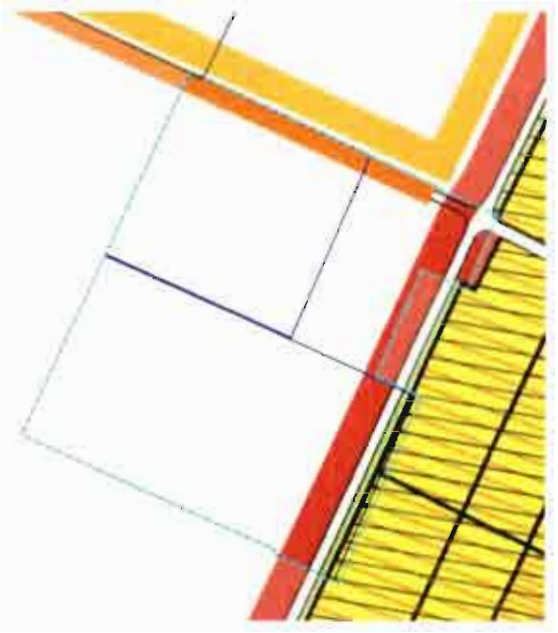
- terenurile ce au generat documentaţia PUZ (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535);
- terenurile cu nr. cad. 82578, 89935, 89922, 90056, 90057, 17915;
- drumul de exploatare aflat între cadastrele 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534;
- Şoseaua de Centură – DN2B din dreptul terenului studiat (conf planselor U2- Reglementări urbanistice - Zonificare funcţională - Etapa 1 şi U2.1 Reglementări urbanistice - Zonificare funcţională - Etapa 2).

Categoria de folosinţă a terenurilor ce au generat documentaţia PUZ:

- Nr.cad. 95523 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95528 – arabil extravilan;
- Nr. cad. 95529 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95530 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95534 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95535 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 73707 – arabil extravilan.

Terenul studiat este învecinat la nord cu canal betonat şi DN 23, la sud cu canal - ANIF şi terenuri necadastrate, la vest cu tufăriş, teren necadastrat şi terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047 şi la est cu DN 2B si terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93784, 92946.

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072



Încadrare în PUG Brăila aprobat

Obiective urmărite prin PUZ:

- Stabilirea unor funcțiuni compatibile și necesare zonei;
- Reglementarea terenului studiat în suprafață de **395586,00 mp** cf. măsurători cadastrale conf. Aviz de Oportunitate nr 02/2023;
- Schimbarea de destinație a funcțiunilor existente de pe terenurile ce au generat PUZ: – teren arabil extravilan, în zonele funcționale **I1 - Funcțiuni industriale cu producție, M2a – Funcțiuni mixte – servicii, depozitare și ZC – zonă circulații**;
- Introducerea în intravilan a terenului ce a generat P.U.Z. în suprafață totală de **323.695,00 mp** - teren arabil cu nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535;
- Prin avizul de oportunitate nr. 2/2023 primăria a solicitat introducerea în intravilan si a altor terenuri, din zona studiată cf. Planuri anexă – în suprafață de **64.933,00 mp**; Pentru aceste terenuri procedura de introducere in intravilan se va face în urma aprobării PUZ, de către fiecare proprietar în parte.
- Reglementarea terenurilor cu nr. cad. 90056, 90057, 17915 din zona studiată în zona funcțională **M2a – Funcțiuni mixte – servicii, depozitare**.
- Reglementarea celorlalte terenuri din zona studiată în zona funcționa A1 – Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură cf. P.U.Z. DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020;
- relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668;
- Propuneri de reglementări privind indicatorii urbanistici: (reglementarea regimului de aliniere, a regimului de înălțime, procentul de ocupare al terenului – POT, coeficientul de utilizare a terenului – CUT, retrageri minime obligatorii, permisiuni, restricții) pentru zona funcțională propusă: I1 - Funcțiuni industriale cu producție;
- Pentru zona funcțională **I1 - Funcțiuni industriale cu producție** se propune: construirea unui centru logistic – hale depozitare, anexe administrative și sociale, anexe tehnice și rezervoare

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

incendiu, construire cabină poartă cu foaier pentru șoferi, amplasare punct de alimentare CNG, realizare platformă rezervoare GPL, construire grupuri sanitare și adăposturi fumători, amplasare parcare pentru biciclete, realizare bazine de retenție, amplasare semnalistică, amenajare alei carosabile și pietonale și căi de acces incintă, realizare puț forat, racorduri la drumurile publice, realizare împrejmuire, repoziționare drum de exploatare și introducere teren în intravilan;

- Pentru zona funcțională **M2a – Funcțiuni mixte – servicii,** depozitare se propune construirea unor clădiri multifuncționale/ depozite;
- Realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice;
- Realizarea de căi de acces carosabile și pietonale, alei de incintă, parcări, zone verzi.

Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. conf. Aviz de Oportunitate nr. 02 din 2023 are o suprafață de **395.586,00 mp** cf. măsurători din teren realizate pe suport topografic.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației P.U.Z. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic General al localității Brăila aprobat PRIN H.C.L.M. NR.2/2001, prelungit prin H.C.L.M. NR.16/2011, nr.361/2012, nr. 430/2015 ȘI H.C.L.M. nr. 607/2018;**
- **PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020;**
- **P.U.G. Brăila în lucru.**

Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținut - cadru al Planului Urbanistic Zonal" și Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000, pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism".

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, S.T.A.S.-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", Indicativ GM-010-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.

- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătăţirile funciare. cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, cu modificările si completările ulterioare;

- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;

- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;

- Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările şi completările ulterioare;

- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional, cu modificările şi completările ulterioare;

- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare;

- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalaţii şi a pomilor în localităţile urbane şi rurale;

- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile urbane;

- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat în extremitatea vestică a municipiului Brăila şi se află într-o zonă parţial construită unde se regăsesc funcţiuni de depozitare, logistică, servicii şi comerţ.

2.2 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafeţelor de teren mari din extravilan există posibilitatea amplasării unui centru logistic modern, cu spaţii ample de parcare pe una dintre cele mai importante artere de circulaţie din oraş (Soseaua de centură a Mun. Brăila – DN2B). Astfel, în zonă începe să se contureze o importantă zonă mixtă de depozitare, producţie, servicii şi comerţ, necesară cerinţelor zonei.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, Bucuresti, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

2.3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile ce au generat P.U.Z. cu o suprafață de 325.000,00mp cf. acte si 323.695 mp cf. măsurători cadastrale sunt situate în extravilanul municipiului Brăila, în partea vestică a acestuia, cu deschidere la Drumul de Centura - DN2B si DN 23.

Vecinătățile terenurilor ce au generat P.U.Z. se prezintă astfel:

- NORD – canal betonat și DN 23;
- SUD – canal ANIF și terenuri necadastrate;
- EST– DN 2B și teren proprietate privată cu nr. cad. 89935;
- VEST – tufăriș, teren necadastrat și terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047.

2.4 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1 Relief

Din punct de vedere morfologic, Municipiul Brăila se află așezat în Lunca Dunării, pe o terasă încadrată spre nord, vest și sud de luncile Siretului, Buzăului și Călmățuiului, aflate la distanțe de până la 20 km. Zona cea mai joasă a orașului, situată pe grindul fluviatil, are față de Dunăre 3-4m peste nivelul mării. Urmează o zonă care aparține Luncii Dunării, cu înălțimi de 4-6m, care face trecerea spre terasa Brăilei. Cea mai mare parte a orașului se întinde în zona de terasă, care are înălțimea cuprinsă între 12-25m și care se ridică peste un versant paralel cu fluviul, cunoscut sub numele de faleză. Terasa Brăilei este plană, coborând de la nord unde se află Piscul Brăilei (33m) spre sud unde atinde 15m, iar de la est la vest înălțimile variază între 25 m la Grădina Mare și 10m în cartierul Lacu Dulce.



Harta unităților de relief

În ceea ce privește terenul de studiu, terenul are o pantă mică de la vest spre est prezentând o cădere totală de nivel de cca. 2 m.

2.4.2 Clima

Brăila se află în zona climatică continentală, în ținutul climei de câmpie, la contact cu clima specifică Luncii Dunării. Verile sunt călduroase și uscate datorită maselor de aer continentale sub influența valorilor mari ale radiației solare (125 Kcal/cm2), iar iernile sunt geroase, fiind marcate de viscole puternice fără strat de zăpadă stabil și continuu. Uniformitatea reliefului face ca trăsăturile de bază ale climei să fie foarte puțin modificate pe cuprinsul județului Brăila.

2.4.3 Condiții geotehnice

Geotehnic, se semnalează următoarele:

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

- Prezența în suprafața terenului a unui strat de pământ vegetal în grosime de 0,70...1,00m
- Prezența în continuare a unui strat de praf argilos cafeniu, loessoid, cu fragmente vegetale în suprafață, cu plasticitate medie, plastic vârtos-tare; stratul continuă până la adâncimi de -3,00....-4,50 m față de cota terenului natural
- Sub aceste adâncimi se înregistrează o scădere treptată a stratului de praf argilos, de la plastic consistent la plastic moale-curgător
- În continuarea stratului de prăfuri argiloase consistente la moi-curgătoare, pe alocuri se constată o ușoară creștere a rezistenței, semnalându-se prezența unui strat de tranziție, semi-

Seismic, teritoriul se încadrează în zona seismică "C" cu coeficientul ks = 0,20. Perioada de colț Tc = 1,0 secunde.

Adâncimea de înghet este de 0,90 m-1,00 m (față de suprafața terenului) conform STAS 6054/77.

2.5 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona din care face parte terenul studiat are acces la DN 2B si DN 23 – artere importante la nivelul orașului.

2.5.1 Caracteristici tehnice ale tramei stradale

- DN 2B – Șoseaua de Centură cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 22,10m, cu 7,7m carosabil (o bandă pe sens), 6.30m spațiu verde pe o parte și, 8.10m spațiu verde pe cealaltă parte.
- DN 23 – cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 33,60m, cu 6,0m carosabil (o bandă pe sens), 15,00m spațiu verde pe o parte și 12,60m spațiu verde pe cealaltă parte.
- DE care se află între terenurile ce au generat PUZ si separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 (având un profil existent general de 3,00m).

2.5.2 Parcări

În zona studiată nu există locuri de parcare.

2.6 OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor în zona studiată sunt:

Circulații – acestea se desfășoară carosabil; astfel în zona studiată se află Str.Transilvaniei-DN1 în partea de sud-vest a terenului.

Servicii depozitare- se află în zona studiată;

Terenuri arabile – se află în extravilan

Spații verzi – se desfășoară de-a lungul DN 2B.

Relaționări între funcțiuni existente – nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunea propusă (centru comercial) față de cele existente, deoarece în zonă există servicii, locuire și spații plantate publice.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
roxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

2.6.2 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Terenurile ce au generat PUZ sunt proprietate privată a persoanelor fizice, iar străzile din imediata vecinătate se află în domeniul public al UAT.

2.6.3 Analiza fondului construit existent

Din punctul de vedere al gradului de ocupare al zonei, cu fond construit, densitatea zonei este mică, cu regim de înălțime variabil între P și P+1.

În zonă există numeroase terenuri libere de construcții, ceea ce reprezintă o oportunitate foarte mare de dezvoltare a acestei zone.

În zona studiată se regăsesc dotări de servicii.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

Din punctul de vedere al utilităților urbane, terenul studiat se poate racorda la toate rețelele edilitare existente în zonă. Imobilul va fi racordat la acestea respectând prevederile din partea operatorilor de rețele.

2.7.1 Alimentarea cu apă

În prezent, conform aviz COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE DUNĂREA BRĂILA nr.56682/30.10.2023, în zona studiată nu există rețele de apă. Cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023 la o distanță de aprox. 868 m se află o rețea de alimentare cu apă PEHD DN 220.

2.7.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

În prezent, conform aviz COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE DUNĂREA BRĂILA nr. 56682/30.10.2023, în zona studiată nu există rețele de canalizare. În zona DN2B este prevăzut în cadrul "Proiectului Regional de Dezvoltare a Infrastructurii de Apă și Apă Uzată în județul Brăila, în perioada 2014-2020" colectorul sub presiune Sutesti-Cazasu-SEAU Brăila, de transport apă uzată menajeră. Această conductă de refulare, din PEHD De 315 mm, va fi pozată pe domeniul public, pe partea stângă în direcția de mers dinspre Cazasu spre Șos. Baldovinești.

Cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023 la o distanță de aprox. 520 m se află o rețea de canalizare PVC DN 315.

Cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023 terenul face parte din amenajarea complex de irigații Terasa Brăilei, cod amenajare 103 și este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare canal de distribuție secundar cds5 și canal CD20-0-7 aflate în administrarea ANIF FTIP Brăila.

2.7.3 Alimentarea cu energie electrică

În prezent, conform aviz DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA nr.3020221108872/15.11.2022, în zona studiată există următoarele rețele:

- LEA 110 kV Brailita - Hipodrom
- LEA 110 kV Brailita - Braila Sud
- LEA 20 kV Combimix
- LEA 20 kV DV SRPA Pietroiu

Conform adresei de la Transelectrica cu nr. 14018/06.12.2022, pe terenul studiat există și rețeaua LEA 220 kV Lacu Sărat – Filești, din gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A. U.T.T. Constanța.

2.7.4 Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 39656-319.184.556/27.10.2023, în partea de nord a terenului studiat există conducta subterană PE 200 MP.

Conform aviz TRANSGAZ nr. 96247/2621/07.12.2022, în partea de nord a terenului studiat există o conductă Dn 350mm.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

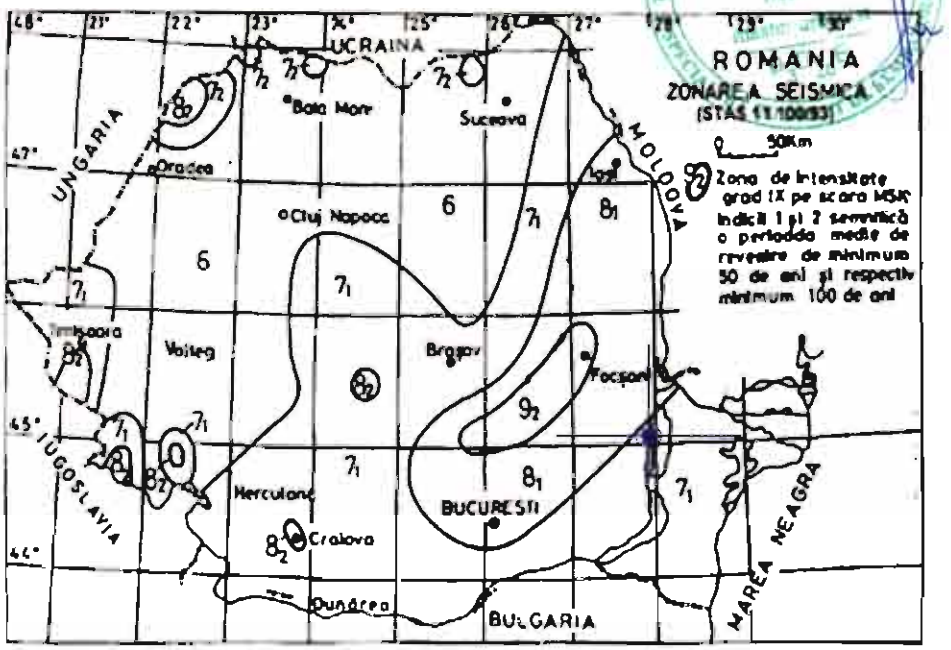
Ecosistemul Municipiului Brăila este influențat de ocuparea terenului de populație prin crearea de locuințe, utilizarea apei din subteran în evacuarea apelor uzate, poluarea aerului si solului generată de activitățile agenților economici și traficul rutier.

2.8.1 Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale

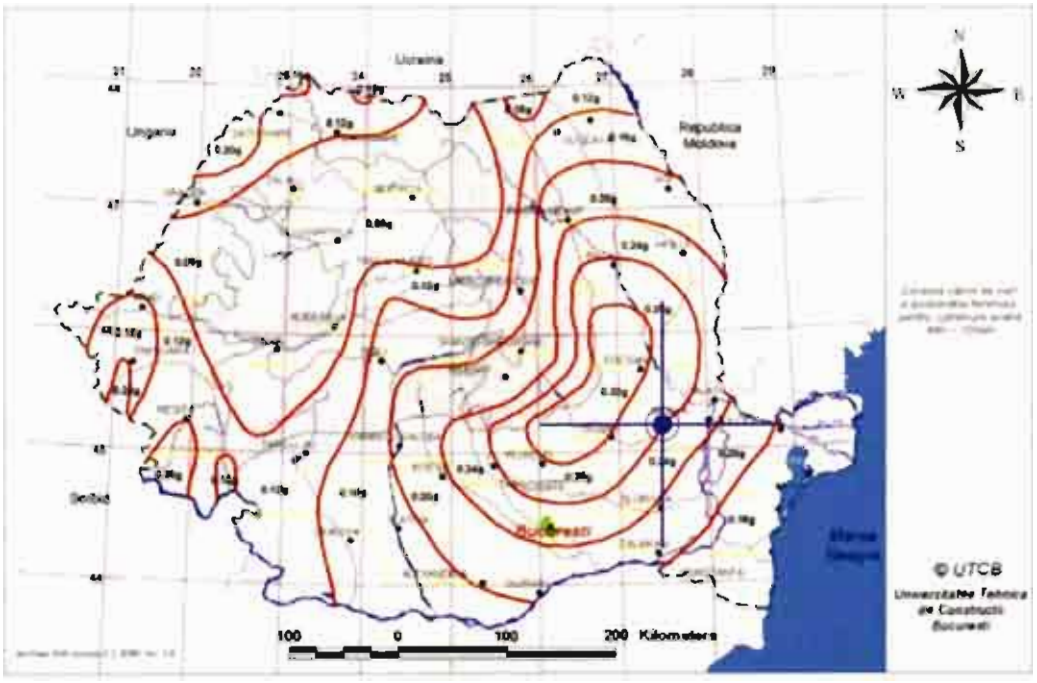
Zone cu risc seismic

Cutremurul reprezintă mișcarea puternică și bruscă, verticală, orizontală sau de torsiune a scoarței pământului, provocată de dislocări subterane, de erupții vulcanice ce poate duce la victime umane și distrugeri materiale.

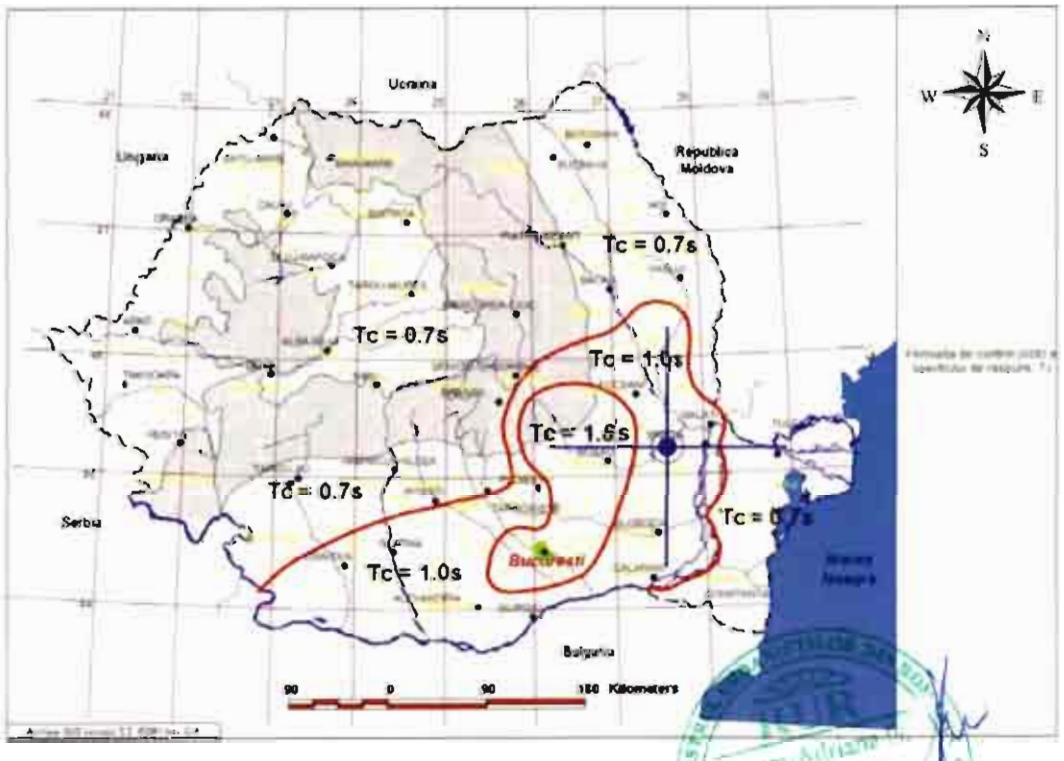
Conform P100/1-2013 se redă acțiunea seismică pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului ag determinată pentru intervalul mediu de recurenta IMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea ag=0.28g; valoarea perioadei de control (colț) Tc=1.0sec. a spectrului de răspuns.



Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Zonarea seismică



Planul de amenajare a teritoriului notional - Secțiunea a V-a: Zone de risc natural – Valori de vârf a occelerației terenului - ag



Plonul de amenajare o teritoriului național - Secțiunea o V-o: Zone de risc natural – Perioado de control(colt) a spectrului de răspuns, Tc

Pentru viitor se propune conservarea şi îmbunătăţirea calităţii mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanţi în cadrul oraşului, ţinându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației au fost prezentate public în timpul procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z.

2.10 DISFUNCȚIONALITĂȚI IDENTIFICATE ÎN SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenurile ce au generat documentația PUZ sunt traversate de rețele de medie și înaltă tensiune respectiv de o magistrală de gaze.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea Topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970.

Studiul geotehnic:

Investigarea geotehnică a terenului s-a realizat pe baza a 8 încercări de penetrare statică cu piezocon, cu adâncime de investigare variabilă între 12,35÷21,75m față de C.T.N.

Apa subterană s-a interceptat la adâncimi de -5,50 m și -6,00 m față de cota terenului natural.

Din analiza fișelor de stratificație, în baza observațiilor din teren și a analizelor de laborator, rezultă că terenul de fundare are caracter dificil, sistemul de construcție-teren încadrându-se în categoria geotehnică 2.

Având în vedere aceste aspecte, referitor la fundarea construcției propuse se recomandă următoarele două variante:

Varianta 1- fundare directă pe teren ranforsat cu incluziuni rigide

Varianta 2 - fundare indirectă prin piloți forați

Săpăturile pentru fundații se vor realiza cu taluz înclinat cu pantă maximă de 1/0,50 pentru adâncimi de până la 3,0 m și 1/0,75 pentru adâncimi mai mari de 3,0m. În cazul în care vecinătățile nu permit dezvoltarea taluzului se vor executa sprijiniri corespunzătoare, cu respectarea prevederilor normativului NP 124-2010.

Umpluturile de pe șantier se vor realiza din pământurile rezultate din lucrările de săpătură, exceptând materialul din stratul vegetal. Umpluturile între fundații, în exteriorul clădirilor și sub pardoseli se vor realiza pe baza unei fișe tehnologice sau a unui caiet de sarcini întocmit de proiectant. Verificarea compactării umpluturilor se va face pe baza prevederilor caietelor de sarcini, a proiectelor speciale sau fișelor tehnologice, cu respectarea prevederilor "Normativului pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente" indicativ C56-85 și a normativului C 29-95. Se interzice utilizarea de materiale drenante la realizarea umpluturilor.

Amenajările de suprafață, sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului trebuie să asigure o evacuare rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse de suprafață.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Studiu pedologic:

Întreaga suprafață a terenului ce a generat PUZ – 323695 mp – folosință arabil, se încadrează în clasa a – III – a de calitate.

Studiu de circulații:

În urma simulărilor de trafic a rezultat că atât în situația Cu/Fără Proiect, intersecția cea mai solicitată este intersecția Giratorie DN2B-DN23.

Impactul traficului generat de investiția propusă, asupra rezervei de capacitate a intersecției giratorii amintite mai sus este de apx 14%, circulația desfășurându-se în condiții de trafic intens, apropiat de capacitate.

Rezultatele obținute, în urma analizei de trafic, permit realizarea investiției, circulația desfășurându-se la orele de vârf, în intersecția giratorie DN 2B-DN23 în condiții de trafic intens, apropiat de capacitate și în celelalte intersecții în condiții de trafic lejer – nivel de serviciu A.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

Conform P.U.Z. DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020, terenul se încadrează în următoarele zone funcționale:

- Pentru terenurile ce au generat PUZ
  - Subzonă funcțională **A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură**

    - POT max = 30% (inclusiv circulații, platforme, construcții)
    - CUT max = 0,5

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Considerăm că această investiție se va integra bine în zonă. Trebuie respectate însă, reglementările impuse prin regulamentul de urbanism.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața de cel puțin 25% pe sol.

În concluzie, cadrul natural permite dezvoltarea construirii obiectivelor propuse, respectându-se prevederile speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Investitia este prezentată in 2 etape.

În etapa 1 se propun urmatoarele:

- continuarea profilului existent pentru DN 2B – Șoseaua de Centură și in dreptul terenului ce a generat P.U.Z. astfel: un profil general de 23,00m, cu 7,0m carosabil (o bandă pe sens), 7.50m spațiu verde pe o parte și 2.50m spațiu verde și o bandă carosabil de 5.50 m pe cealaltă parte;

- pentru DN 23 se propune în zona accesului un profil de 33,78m, cu 6,0m carosabil (o bandă pe sens), 3,5 m bandă de decelerare, 11.18 m spațiu verde pe o parte și 12.60m spațiu verde pe cealaltă parte;
- relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668 la un profil general de 12,00 m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe fiecare sens) cu 1,50m pietonal pe o parte și de 1,50m spatiu verde pe cealaltă parte.

Fluxurile de circulație sunt urmatoarele:

- acces din DN 23 dinspre Focșani si iesire in DN 23 cu virare obligatoriu dreapta spre sensul giratoriu;
- acces din DN 2B prin drumul de exploatare propus spre lărgire si iesire in DN 2B cu virare obligatoriu la dreapta, sau ieșire în DN 23 prin traversarea incintei.

În etapa 2 se propun următoarele:

- modernizarea drumului DN 2B – Șoseaua de Centură cf. profilului propus prin P.U.Z. DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020 aprobat astfel: un profil general de 37,00m, cu 1m zona centrală spre ax, 7,0m carosabil (o bandă pe sens), 1.00m spațiu verde, 1.50m trotuar, 1.50m spațiu verde, 5,50m carosabil (o bandă pe sens), 1.00m spatiu verde, pe ambele sensuri;
- pentru DN 23 se propune menținerea în zona accesului a unui profil de 33,78m, cu 6,0m carosabil (o bandă pe sens), 3,5 m bandă de decelerare, 11.18 m spațiu verde pe o parte și 12.60m spațiu verde pe cealaltă parte, ca în etapa 1;
- relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668 la un profil general de 12,00 m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe fiecare sens) cu 1,50m pietonal pe o parte și de 1,50m spatiu verde pe cealaltă parte, ca in etapa 1.

Accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din drumul de exploatare din partea de est, cu legătură directă cu drumul national - DN2B și din partea de nord din drumul national - DN23.

Pe teren se vor asigura locuri de parcare pentru zona funcțională I1 conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 5 - Pentru constructiile industriale și depozitări - minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100 mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp.

Pe teren se vor asigura locuri de parcare pentru zona funcțională M2a conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 5.

Se estimează un număr de locuri de parcare de aproximativ 956 autovehicule pe terenul ce a generat P.U.Z.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Toate drumurile (drumul) propus(e) din etapa 1 pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi construite/modernizate de către acesta, prin lucrări de împietruire / asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal prin Hotărârea C.L.M. nu sunt admise, modificări ale traseelor stabilite pentru realizarea circulațiilor în cadrul P.U.Z.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI, RETRAGERI

Terenul ce a generat PUZ este structurat în următoarele zone funcționale puse în evidență în planșa U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 1, respectiv U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 2, astfel:

- **I1 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE**
- **M2a – FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE**
- **ZC – ZONĂ CIRCULAȚII**

Pentru zonele funcționale de pe terenul ce a generat PUZ se propun următorii **indicatori urbanistici**:

➢ **I1 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE**

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. max. propus = 65%

- C.U.T.max. propus = 1,5

- RH max. Propus = P+5-6E

- Înălțimea maximă a clădirilor = 22,00m

- Înălțimea maximă totem/pilon/panou publicitar = 25,00m

➢ **M2a – FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE**

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. max. propus = 35%

- C.U.T.max. propus = 3,0

- RH max. propus = P+8E

- Înălțimea maximă a clădirilor = 32,00m

➢ **ZC – zonă circulații**

- Nu este cazul

Zona funcțională existentă de pe terenul ce a generat PUZ, respectiv – A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan cf. PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 se schimbă în zonele funcționale **I1 - Funcțiuni industriale cu producție, M2a – funcțiuni mixte – servicii, depozitare și ZC – zonă circulații;**

Pentru zona funcțională **I1 - Funcțiuni industriale cu producție** se propune: construirea unui centru logistic – hale depozitare, anexe administrative și sociale, anexe tehnice și rezervoare incendiu, construire cabină poartă cu foaier pentru șoferi, amplasare punct de alimentare CNG, realizare platformă rezervoare GPL, construire grupuri sanitare și adăposturi fumători, amplasare parcare pentru biciclete, realizare bazine de retenție, amplasare semnalistică, amenajare alei carosabile și pietonale și

căi de acces incintă, realizare puț forat, racorduri la drumurile publice, realizare împrejmuire, repoziționare drum de exploatare și introducere teren în intravilan;

Pentru zona funcțională **M2a – funcțiuni mixte – servicii, depozitare** se propune construirea unor clădiri multifuncționale/depozite.

Pe teren se vor asigura locuri de parcare pentru zonele funcționale I1 și M2a conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. și potrivit R.G.U. anexa 5 - Pentru constructiile industriale și depozitări - minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp.

În cadrul PUZ, pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Construcțiile vor avea posibilitatea racordării la utilitățile existente în zonă.

Construcțiile se vor amplasa izolat pe parcelă, retragerile acesteia înscriindu-se în edificabilul stabilit.

Echipamentele de control acces, platformele de echipamente, echipamentele tehnice, posturile trafo, punctele de branșament/conexiune, echipamentele de reciclare deșeuri, spațiile verzi, împrejmuirile, aleile de acces, platformele pietonale și carosabile de incintă, parcajele, elementele publicitare: totemurile, pilonii de reclamă, panourile publicitare, steagurile, se pot amplasa și în afara limitei edificabilului.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta retragerile propuse pe planșele U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 1, respectiv U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 2 după cum urmează:

- Pentru zona funcțională I1

- Retragerea față de aliniament (în partea de nord – DN 23) va fi de min 6.00 m;
- Retragerea față de aliniament (în partea de nord – DE) va fi de min 6.00 m;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de vest) va fi de minim 6,00 metri;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de sud) va fi de minim 6,00 metri;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de est) va fi de minim 6,00 metri față de zona de protecție LEA 220 kV;

- Pentru zona funcțională M2a

- Retragerea față de aliniament (în partea de est – DN 2B) va fi de la zona de protectie de LEA, de minim 18,50 metri din axul rețelei LEA 110kV si minim 12m din axul rețelei LEA 20kV;
- Retragerea față de aliniament (în partea de nord – DE) va fi de min 5.00 m;
- Retragerea față de limitele laterale (în partea de sud) va fi de minim 5,00 metri;
- Retragerile față de limita laterală (în partea de vest) va fi de minim 27,50 metri față de LEA.

ETAPA 1

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	–	–

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**241.777,00**	**74,69%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	157.155,05	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	24.177,70	10,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	60.444,25	25,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			**79.288,00**	**24,49%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.574,00**	**0,38%**
CIRCULAȚII	–	–	**1.056,00****	**0,35%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	**323.695,00**	**100%**	**323.695,00**	**100%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
**** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.*

ETAPA 2

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		**Situație PROPUSĂ**	
Zone funcționale	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	**323.695,00**	**100%**	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**241.779,00**	**74,69%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	157.156,35	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	12.088,95	5,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	72.533,70	30,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			**75.517,00**	**23,33%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.311,00**	**0,41%**
CIRCULAȚII	–	–	**5.088,00****	**1,57%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	**323.695,00**	**100%**	**323.695,00**	**100%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 5088,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
****Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00 mp.*

Prin avizul de oportunitate nr. 2/2023 primăria a solicitat introducerea în intravilan si a altor terenuri, din zona studiată cf. Planuri anexă – în suprafață de **64.933,00 mp**. Astfel s-a propus reglementarea terenurilor cu nr. cad. 90056, 90057, 17915, din zona studiată în zona funcțională M2a – Funcțiuni mixte – servicii, depozitare si a celorlalte terenuri din zona studiată în zona funcțională A1 – Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură cf. P.U.Z. DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020;

Zona studiată prin PUZ mai cuprinde următoarele zone funcționale puse în evidență în planșele U2 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 1 respectiv U2.1 - Reglementări urbanistice - zonificare funcțională – Etapa 2, astfel:

- **A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ**
  - **P.O.T. max. propus = 30%**
  - **C.U.T.max. propus = 0,5**
  - **Înălțimea maximă = 15,00m**
- **M2a – FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, BIROURI**
  - **P.O.T. max. propus = 35%**
  - **C.U.T.max. propus = 3,0**
  - **RH max. propus = P+8E**
  - **Înălțimea maximă a clădirilor = 32,00m**

RUR
Laura-Adriana G. MICU
master urbanist

ETAPA 1

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT				
	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren)		**Situație PROPUSĂ**	
Zone funcționale	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0,00%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 44.932,00*	**388.628,00**	**98,24%**	**44.932,00**	**11,36%**
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 99.288,00*	–	–	**99.288,00**	**25,10%**
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 242.834,00*	–	–	**242834,00****	**61,39%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 1.574,00*	–	–	**1.574,00**	**0,40%**
CIRCULAȚII	**6.958,00**	**1,76%**	**6.958,00**	**1,76%**
TOTAL TEREN STUDIAT	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100,00%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

GOLDBACH
DESIGN & BUILD
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, Bucuresti, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

ETAPA 2

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT						
	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren)		Situatie EXISTENTĂ (cf. PUZ aprobat cu H.C.L.593/29.10.2020)		Situație PROPUSĂ	
Zone funcționale	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00 %	395.586,00	100%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0%	0,00	0%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	**388.628,00**	**98,24%**	**380.380,00**	**96,16%**	**41.931,00**	**10,60%**
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	–	–	**94.303,00**	**23,84%**
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	–	–	**242.835,00****	**61,39%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	–	–	**1.311,00**	**0,33%**
CIRCULAȚII	**6.958,00**	**1,76%**	**15.206,00**	**3,84%**	**15.206,00**	**3,84%**
TOTAL TEREN STUDIAT	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritarial prapus este rapartat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din tatalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de explaatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

În cadrul documentației P.U.Z., pentru utilități se propun soluții locale sau prin racordare la cele din zonă.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației in vigoare.

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

3.6.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin prelungirea rețelei de apă existente și branșarea la aceasta.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate și pluviale

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea rețelei de canalizare existente și racordarea la aceasta.

Apa pluvială convențional curată de pe acoperiș va fi evacuată pe spațiile verzi din incintă iar apa pluvială de pe carosabil va fi colectată într-un bazin de retenție, trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate în bazinul de retenție de unde se vor utiliza parțial pt întreținerea spațiilor verzi și udarea platformelor.

Cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023 pentru canale ANIF - zona de protecție este de 2 m de o parte și de alta a canalului, zonă în care nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.).

3.6.3 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se poate face prin branșarea la rețeaua existentă în zonă.

Conf. aviz Transgaz SA nr. 96247/2621/07.12.2022 se vor respecta următoarele condiții de siguranță:

- Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul presedintelui ANRE nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze naturale Dn 350 Racord SRM Brăila și diferite obiective:

  -20m – locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E

  -200m – clădiri cu patru sau mai multe etaje

  -20 m – organizări de șantier față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.

  -6m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

  -20 – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

  -6m – platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri – din marginea acestora

  -6m – paralelism cu drumuri de – incintă/privată, alei pietonale – din marginea acestora

  -18 m – paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi – din ax

  -5m – paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

  -6m – cămine de vizitare.

3.6.4 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face din rețeaua electrică existentă printr-o stație de transformare a energiei electrice.

Cf. Aviz. Transelectrica nr. 14018/06.12.2022 în conformitate cu prevederile din "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacitățile energetice" (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020 și ord. ANRE nr. 225/09.12.2020) și a NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea și executarea rețelelor de cabluri electrice trebuie respectate următoarele:

- Zona de protecție și de siguranță a unei LEA 220 Kv este de 55m, fiind simetrică față de axul liniei (coincide de culoarul de funcționare al liniei)
- Anexa nr. 6, cap.3.3 – Traversări și apropieri față de drumuri 3.3.3. Traversările și apropierile față de drumuri situate în afara localităților trebuie să respecte prevederile tabelului 7.a (figura 5.a)
    - La traversările drumurilor de utilitate publică ce servesc activităților economice (forestiere, petroliere, miniere, agricole, energetice etc., de access în incinte, din incinte, organizare de șantier) vor trebui respectate următoarele condiții:
        - Interzicerea înnădirilor în deschiderea de traversare
        - Distanța minimă pe verticală între marginea celui mai apropiat stâlp (față de oricare din picioarele stâlpului cel mai apropiat și față de sistemul de ancorare a stâlpului LEA dacă există) și axul drumului să fie de minim 4 metri.

Drumurile de exploatare subtraversează LEA 220 Kv Lacu Sărat – Filești în deschiderile stâlpilor 50-51, 51-52, 53-54, distanța cea mai mica dintre stâlpi și drumurile de exploatare fiind de 51,2m.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

În ceea ce privește deșeurile, acestea se vor depozita într-un container de reciclare ambalaje pe o platformă betonată amenajată și vor fi preluate de o firmă autorizată.

Pentru zona funcțională I1 se vor asigura 25% spații verzi din suprafața terenului.

Propunerile din prezentul plan urbanistic zonal, prin soluțiile de canalizare a apelor uzate, preluarea și transportul controlat, aduc măsuri de diminuare până la eliminare a surselor de poluare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1 Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând domeniului public al UAT Brăila;

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, Bucuresti, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
ruxsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

3.8.2 Determinarea circulației terenurilor între deținători

Se propune relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ și care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668.

Regimul juridic al drumul de exploatare care se va reloca în suprafață de 1056 mp este în prezent acela de domeniu public. Se propune schimbarea regimului juridic al acestuia din public în privat.

O suprafața de teren echivalentă de 1056 mp va fi cedată domeniului public din terenul ce a generat PUZ, localizată de-alungul drumului DE în zona funcțională M2a.

Pentru lărgirea drumului de exploatare se va ceda în prima etapa, terenul aparținând proprietății fizice, domeniului public, în suprafață de 1574 mp.

Pentru lărgirea DN 2B la profilul cf. PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020 se va ceda în a 2a etapă, terenul aparținând proprietății fizice, domeniului public, în suprafață de 3770 mp.

Suprafața totală ce va fi cedată domeniului public pentru utilitate publică si anume lărgirea celor 2 drumuri, DE și DN 2B este de **5344 mp.**

Suprafete ce vor fi cedate domeniului public	mp	Obervatii
Etapa 1	1574	pentru largire DE
Etapa 2	3770	pentru largire drum de centura cf. profil PUZ Centura
TOTAL	5344	

3.9 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prin intermediul acestei propuneri, care include funcțiunea de servicii și cea industrială, se va ajunge la creșterea numărului de utilizatori, respectiv potențiali consumatori, fapt care conduce la rândul său la atragerea agenților economici în zonă. În acest fel, dezvoltarea economică a unei zone este în relație de interdependență de un flux major de utilizatori.

Odată cu implementarea, respectiv finalizarea unei astfel de investiții, zona va cunoaște un aport considerabil, cu un număr crescut de utilizatori permanenți.

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

Din perspectiva specificului zonei, în urma investițiilor, aceasta va cunoaște un progres continuu în funcție de necesități și se va corela cu viitoarele cereri ale zonei și ale utilizatorilor acesteia.

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

ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 159-165,
Sector 1, București, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017
rucsandra.bucur@goldbachdb.ro
+40 732 425 072

Propunerea funcțională a acestui P.U.Z. are potențialul de a **accentua serviciile** necesare populației, de a crea un subpol comercial și de servicii, de echilibru, în partea sud-vestică a orașului și de a crea **noi locuri de muncă**.

3.10 CATEGORIILE DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor, racordarea la rețelele tehnico-edilitare realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale și de servicii. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

Costurile investiției vor fi acoperite de către beneficiar, în totalitate.

Toate drumurile (drumul) propus(e) pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi construite/modernizate de către acesta, prin lucrări de împietruire / asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului.

4 CONCLUZII

Prin prezenta documentație, pentru terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.Z., se dorește realizarea unui centru logistic.

În urma studierii zonei pe diferite paliere de analiză, proiectul propus reprezintă o investiție oportună la atât la nivelul întregii zone, cât și la nivelul orașului. Terenul va profita de accesibilitate, prin existența arterelor importante de la nivelul orașului.

Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia în țesutul în curs de dezvoltare, în care predomină funcțiunea de servicii, prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism.

marți, 23 ianuarie 2024

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Laura-Adriana G.
MICU
urbanist
$D_3D_{22}E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Șef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

intr. ONE TOWER, Calea Floreasca,
165, etaj , Bucureşti, sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017

PLAN DE ACTIUNI PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR PROPUSE PRIN „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ŞI CLĂDIRI MULTIFUNCŢIONALE, REPOZIŢIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ŞI DRUMURI DE EXPLOATARE"

➢ Etapizarea proiectului

După aprobarea fazei P.U.Z., investitorul va demara procedurile de realizare a investiţiei. Vor fi elaborate proiectele tehnice de execuţie fazele D.T.A.C. şi D.E. pentru construcţii. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice şi cu respectarea fazei PUZ aprobate. Lucrările de construcţii şi instalaţii, vor fi executate în baza autorizaţiilor de construire.

Autorizaţiile de construire se preconizează a fi obţinute la mijlocul anului 2024, iar execuţia proiectului având termen de finalizare anul 2025.

- **Obţinere autorizaţie de construire pentru centru logistic cu regim de înălţime = Parter+mezanin partial**
- începere construcţie centru logistic;
- racorduri la reţele tehnico-edilitare şi reţele de incintă;
- construcţii tehnico-edilitare;
- platforme carosabile şi parcaje;
- racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienţi/aprovizionare;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale şi pe latura posterioară;
- amplasare mijloace de publicitate;
- alei pietonale;
- amenajarea spaţiilor verzi şi plantate;
- iluminat arhitectural;

- **Obţinere autorizaţie de construire pentru cladiri multifunctionale cu regim de înălţime Parter**
- începere construcţii multifunctionale;
- racorduri la reţele tehnico-edilitare şi reţele de incintă;
- construcţii tehnico-edilitare;
- platforme carosabile şi parcaje;
- racorduri la drumul public pentru asigurarea acceselor carosabile separate clienţi/aprovizionare;
- împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale şi pe latura posterioară;
- amplasare mijloace de publicitate;
- alei pietonale;
- amenajarea spaţiilor verzi şi plantate;
- iluminat arhitectural;

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

intr. ONE TOWER, Calea Floreasca,
165, etaj , București, sector 1, 014459
CIF: 38517552 | J40/19510/2017

➢ **Categorii de costuri**

Analizând costurile estimative ale proiectului, majoritatea costurilor de implementare sunt responsabilitatea investitorului. În această categorie de costuri intră construirea circulațiilor de incintă, realizarea parcărilor din incintă, racordarea la rețelele tehnico – edilitare, devieri de rețele tehnico-edilitare, realizarea construcțiilor care vor adăposti funcțiuni comerciale. Acestea din urmă pot alcătui un pol economic la nivelul zonei cu servicii și dotări conexe locuirii. Prețul investiției estimat este de aproximativ 20.000.000 euro.

Investitorul urmărește asigurarea cadrului optim de dezvoltare al proiectului acestuia în conformitate cu necesarul și potențialul zonei. În această direcție, investițiile vor fi realizate în mod etapizat în funcție de importanța acestora în cadrul proiectului la scară largă. Ulterior investițiile, indiferent de natura acestora, pot contura și modela profilul zonei sau îl pot completa. Prin prisma acestor modificări, natura investițiilor poate varia în funcție de planul de dezvoltare al zonei.

De asemenea, proiectele de dezvoltare privind transportul și eficientizarea acestuia în zona studiată și în proximitatea acesteia privesc în mod direct orașul, fiind servicii de interes public.

În timp, în paralel cu procesul de extindere a fondului construit, costurile destinate investițiilor vor fi orientate în direcția noilor tendințe de dezvoltare. Altfel spus, zona va atrage permanent investiții și investitori în baza creșterii potențialului și a numărului de locuitori și utilizatori.

În ceea ce privește costurile de racordare a complexului comerical propus la rețelele tehnico-edilitare, de deviere a rețelelor tehnico-edilitare și de reorganizare a circulației publice adiacente terenului ce a generat PUZ, acestea nu vor fi suportate de autoritatea publică locală, acestea vor cădea în sarcina investitorului.

Toate drumurile (drumul) propus(e) din etapa 1 pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi construite/modernizate de către acesta, prin lucrări de împietruire / asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației in vigoare.

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

Șef proiect

arh. urb. Laura-Adriana Micu

GOLDBACH
DESIGN & BUILD

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

URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN C.U. NR.1506/03.11.2022:

"ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE"

beneficiar:	RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA
proiectant general:	GOLDBACH Design & Build s.r.l.
proiectant urbanism:	ARH.URB. LAURA-ADRIANA MICU
număr proiect:	43/2022
adresa:	jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535
faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC ZONAL — revizia: 0
perioada de elaborare:	ianuarie 2024

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

Cuprins

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE 3
CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM 3
CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 4
CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE 5
PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 5
CAPITOLUL 4 - REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA 5
PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 5
CAPITOLUL 5 - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA 5
INTERESULUI PUBLIC 5
CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 5
CAPITOLUL 7 - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO ȘI PIETONALE 6
CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ 6
CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 6
CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 7
PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ 7
CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE 7
PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 7
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI 8
I1 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE 8
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 8
Articolul 1. – Utilizări admise 8
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 8
Articolul 3. – Utilizări interzise 9
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 9
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 9
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 9
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 9
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe același parcelă 10
Articolul 8. – Circulații și accese 10
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 10
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 11
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 11

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 11
Articolul 13. – Spații libere și plantate 12
Articolul 14. – Împrejmuiri 13
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 13
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 13
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 13
M2a FUNCȚIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE 13
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 13
Articolul 1. – Utilizări admise 13
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 14
Articolul 3. – Utilizări interzise 15
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 15
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 15
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 15
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 16
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă 16
Articolul 8. – Circulații și accese 17
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 17
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 18
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 18
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 18
Articolul 13. – Spații libere și plantate 19
Articolul 14. – Împrejmuiri 20
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 20
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 20
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 20
ZC – ZONĂ CIRCULAȚII 20
SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 20
Articolul 1. – Utilizări admise 20
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 20
Articolul 3. – Utilizări interzise 21
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 21
Articolul 8. – Circulații și accese 21
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 21
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 21
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 21
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 21
Articolul 13. – Spații libere și plantate 21
Articolul 14. – Împrejmuiri 21

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 22
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 22
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 22
A1 – PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ 22
Articolul 1. – Utilizări admise 22
Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări 22
Articolul 3. – Utilizări interzise 22
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 23
Articolul 4. – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) 23
Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament 23
Articolul 6. – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor 23
Articolul 7. – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceași parcelă 23
Articolul 8. – Circulații și accese 23
Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor 23
Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor 23
Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor 23
Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară 23
Articolul 13. – Spații libere și plantate 24
Articolul 14. – Împrejmuiri 24
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 24
Articolul 15. – Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 24
Articolul 16. – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 24

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1 Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu propusă în documentația: " **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**", Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535.

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

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

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

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

1.6 R.L.U. se aplică, în cazul de față la zona studiată cu o suprafață totală de **395586,00 mp** cf. măsurători din teren.

Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. sunt situate în extravilan și au o suprafață totală de 325.000,00 mp cf. acte si 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale.

Zona studiată – reglementată prin PUZ este situată în extravilanul localității și este delimitată astfel: la nord cu canal betonat și DN 23, la sud cu canal - ANIF și terenuri necadastrate, la vest cu tufăriș, teren necadastrat și terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047 și la est cu DN 2B si terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93784, 92946.

CAPITOLUL 2 - BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 republicat și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, modificată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată);
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea nr. 226/2013, privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr. 36/1996;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a;
- H.G. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- P.U.G. aprobat al Mun. Brăila;
- Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" Indicativ GM-007-2000;
- Alte legi si reglementări specifice.

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Avizului de oportunitate nr. 02 din 2023 emis de Primăria Municipiului Brăila.

CAPITOLUL 3 - DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din intravilan (Intravilanul este format din suprafețele de teren destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate și trupuri existente în cadrul teritoriului administrativ). P.U.Z. propus studiază un teren în suprafață de **395586,00 mp**.

3.2. Limita zonei studiate prin P.U.Z. este figurată în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională-Etapa 1 și în planșa U2.1 - Reglementări urbanistice – zonificare funcțională-Etapa 2.

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

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

4.1. Pe teritoriul studiat, aferent documentației „ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE", jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.

4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 6 - REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei 3 la H.G.R. nr. 525/1996.

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

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

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

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

6.7. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea retragerilor față de aliniament impuse prin prezentul regulament; se vor corobora prevederile înscrise în planșa – "U2-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională - Etapa 1" și în planșa "U2.1-Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională - Etapa 2".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL 8 - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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

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

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

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

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

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

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

8.8. Se recomandă consumul de energie din surse regenerabile.

CAPITOLUL 9 - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau prin servitute de

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

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

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

CAPITOLUL 10 - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.

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

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

PARTEA III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 11 – UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Terenul ce a generat documentația P.U.Z. are o suprafață totală de **325.000,00 mp cf. acte si 323.695 mp cf. măsurători cadastrale.** Terenul ce se propune a fi studiat și reglementat prin P.U.Z. are o suprafață de **395586,00 mp** și cuprinde următoarele terenuri:

- terenurile ce au generat documentația PUZ (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535);
- terenurile cu nr. cad. 82578, 89935, 89922, 90056, 90057, 17915;
- drumul de exploatare aflat între cadastrele 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530, 95534;
- Șoseaua de Centură – DN2B din dreptul terenului studiat până în ax (conf planșelor U2-Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1 și U2.1 Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2).

Terenul studiat a fost încadrat în următoarele zone funcționale:

- **I1 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE**
- **M2a – FUNCȚIUNI MIXTE-SERVICII, DEPOZITARE**
- **ZC – ZONĂ CIRCULAȚII**
- **A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ**

PARTEA IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism – PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1S06/03.11.2022 – terenul aflat în jud. Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535, în suprafață totală de 325.000,00 mp cf. acte si 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale, se află în extravilanul Municipiului Brăila.

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

Amplasamentul este situat în partea vestică a Municipiului Brăila, cu deschidere la Drumul de Centura - DN2B si DN 23. Vecinătățile sunt reprezentate de zone cu servicii și comerț, producție, depozitare.

I1 – FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- activitati productive complexe nepoluante
- servicii conexe: management, cercetare, formare profesională, depozitare, transport și logistică
- expoziții, târguri
- comercializare produse proprii
- facilități pentru angajați și clienți
- parcare pentru angajați, accese auto
- spații manevră încărcat / descărcat
- spații plantate
- amenajări pentru sport și întreținere

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1) în cazul utilizării spațiilor din fostele platforme industriale se recomandă adaptarea și conversia funcțional a clădirilor industriale abandonate;

(2) continuarea, extinderea sau conversia activităților actuale vor fi permise în cu condiția diminuării semnificative a poluării actuale în termen de 3 ani;

(3) sunt admise activități de cercetare – dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

(4) se admite comerț în suprafață maximă de 3000 mp ADC (1500 mp. suprafață de vânzare) per unitate și/sau amplasament

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) se interzic toate utilizările şi activităţile care nu sunt specifice profilului descris al zonei „I" sau pot incomoda şi prejudicia funcţionarea acesteia;
(2) se interzic activităţile poluante de orice tip şi care prezintă risc tehnologic.
(3) se interzice amplasarea unităţilor de învăţământ preşcolar, şcolar şi gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general şi a spaţiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depăşeşte CMA.
(4) se interzice funcţiunea rezidenţială, cu excepţia locuinţelor de serviciu şi acestea limitate la o suprafaţă de max. 1000mp.

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Pentru a fi construibile pentru funcţiuni industriale cu producţie, parcelele vor avea o suprafaţă minimă de 3000 mp.
(2) În cazul unor parcele cu dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară demonstrarea prin PUZ a existenţei unei grupări de parcele cu activităţi similare.
(3) Pentru a fi construibile pentru funcţiuni industriale de producţie în sistem parc industrial şi de activităţi conexe, parcelele vor avea un front la stradă minim de 25 m si o suprafaţă minimă de 8000 mp, din care min. 25 % spatiu plantat.
(4) Pentru a face parte dintr-un parc industrial, parcelele vor trebui fie să se comaseze, fie să stabilească un protocol de funcţionare utilizând în comun anumite părţi ale proprietăţii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

(1) Aliniamentul reprezintă limita de demarcaţie între terenul aparţinând domeniului public şi cel privat.
(2) Amplasarea construcţiilor faţă de aliniament se va face cu o retragere de min. 6,00 m faţă de limita proprietăţii de nord – DN23, şi de min 6,00 m faţă de limita proprietăţii de nord – DE conform planşei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcţională – Etapa 1 şi planşei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcţională – Etapa 2. Autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
(3) În fâşia non-aedificandi dintre aliniament şi aliniere nu se permite nicio construcţie cu excepţia echipamentelor de control acces, platformelor de echipamente, echipamentelor tehnice, posturilor trafo, punctelor de branşament/conexiune, echipamentelor de reciclare deşeuri, spaţiilor verzi, împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale şi carosabile de incintă, parcajelor, elementelor publicitare.
(4) Ieşirile din retragerea faţă de aliniament la construcţiile cu caracter definitiv (trepte de acces, vitrine, rampe de acces, copertine, burlane, jgheaburi, streaşină s.a.) sunt acceptate, dar fără să depăşească 1,50 m.

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

(1) Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;
(2) Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale se va face cu o retragere de minim 6,00 m faţă de limita proprietăţii de vest şi de sud şi cu o retragere de min 6,00 m faţă de zona de protecţie LEA 220 kV în partea de est, conform planşei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcţională – Etapa 1 şi planşei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcţională – Etapa 2.

(3) Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m, în partea de sud, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2. Este interzisă depășirea edificabilului cu balcoane, console sau bowindouri, cu excepția elementelor publicitare (totem/pilon/panou publicitar).

(4) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

(1) Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri (Di= H/2, min.6m)

(2) Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

(3) In toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Acces carosabil obligatoriu de minim 4.00m dintr-o circulație publică sau prin servitute de trecere legal instituită;

(2) Accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație - artera colectoare - realizată pe terenul unității industriale;

(3) În zona funcțională I1 – accesele carosabile (intrare-ieșire) din incintă se vor realiza din drumul de exploatare din partea de est, cu legătură directă cu drumul national - DN2B și din partea de nord din drumul national - DN23;

(4) Parcela va avea asigurat în mod direct accese carosabile de intrare – ieșire de minim 7,00m;

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

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

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

(2) În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor pentru angajați sau vizitatori;

(3) Pentru constructiile industriale și depozitări vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 25mp pentru activitati desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp;
- minim 1 loc de parcare la 150mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 101-1.000mp;
- minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000mp;

(4) Pentru constructiile administrative și de birouri vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- minim 1 loc parcare la 10-40 salariați și 1 loc suplimentar pentru microbuze;

●●un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale;

●●atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;

●●1 loc parcare la 10-30 salariaţi şi un spor de 20% pentru invitaţi pentru sedii de birouri;

(5) Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 10. – Înălţimea maximă admisă a clădirilor

(1) Înălţimea pe străzile interioare ale zonei industriale nu va depăşi distanţa între aliniamente

(2) Regimul maxim de înălţime (Rh maxim) al clădirilor: P+5-6E

(3) Înălţimea maximă pentru construcţii va fi de maxim 20,00 m.

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

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Se va urmări o tratare a clădirilor astfel încât să nu se producă un contrast puternic faţă de vecinătăţi.

(2) Se va urmări o dispunere a golurilor pe faţadele către zonele publice astfel încât să se armonizeze cu clădirile învecinate şi să nu incomodeze viaţa urbană.

Articolul 12. – Condiţii de echipare edilitară

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică. De la aceste dispoziţii se poate deroga, cu avizul organelor administraţiei publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele;

(2) Alimentarea cu apă şi canalizare se va realiza prin branşarea la reţelele de apă şi canalizare existente în zonă;

(3) Apa pluvială convenţional curată de pe acoperiş va fi evacuată pe spaţiile verzi din incintă iar apa pluvială de pe carosabil va fi colectată într-un bazin de retenţie, trecute printr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate în bazinul de retenţie de unde se vor utiliza parţial pt întreţinerea spaţiilor verzi şi udarea platformelor;

(4) Cf. aviz ANIF nr. 6S/18.10.2023 pentru canale ANIF se va respecta zona de protecţie de 2 m de o parte şi de alta a canalului, zonă în care nu se vor executa construcţii (clădiri, instalaţii de orice fel, împrejmuiri, anexe).

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

(6) Zona de siguranţă şi de protecţie a reţelei LEA 220kV de 5Smm, simetrică faţă de axul liniei, respectiv a reţelei LEA 20kV de 24 m, se va respecta conform "Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi siguranţă aferente capacităţilor energetice" aprobată prin ordinul ANRE, nr. 239/2019, modificat prin ord. ANRE nr. 67/15.04.2020 şi ord. ANRE nr. 225/09.12.2020) şi a NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea şi executarea reţelelor de cabluri electrice..

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

(8) Potrivit "Norme tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de transport gaze naturale", norme aprobate prin Ordinul presedintelui ANRE nr.118/2013, publicate în Monitorul Oficial al

României, Partea I, nr. 171 bis din 10.03.2014, se vor respecta următoarele distanțe minime pe orizontală între conducta de transport gaze naturale Dn 350 Racord SRM Brăila și diferite obiective:

-20m – locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E

-200m – clădiri cu patru sau mai multe etaje

-20 m – organizări de șantier față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.

-6m – construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

-20 – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

-6m – platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri – din marginea acestora

-6m – paralelism cu drumuri de – incintă/privată, alei pietonale – din marginea acestora

-18 m – paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi – din ax

-5m – paralelism cu rețele de utilități (apă, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

-6m – cămine de vizitare.

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

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

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

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

(13) Instalațiile de diverse tipuri – fotovoltaice, încălzire solară, pot fi instalate și pe terasele clădirilor, cu condiția respectării normelor de siguranță în exploatare a construcției și cu acordul proiectanților de arhitectură și structură de rezistență;

(14) Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;

(15) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;

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

(17) Se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Autorizația de construire va dispune obligativitatea menținerii sau realizării de spații verzi și plantate pentru un procent de minim 25% din suprafața totală a terenului;

(2) Prin spații verzi și plantate se înțelege totalitatea amenajărilor efectuate pe terenul liber al parcelei cu plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, grădini de flori, gazon etc.;

(3) Eliminarea arborilor maturi (peste 4.00 metri 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;

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

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

(6) Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate şi 10% din terasele utilizabile ale constructiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate;

(1) În zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Spre spaţiul public, împrejmuirile vor avea înălţimea maximă de 2,20 m din care 0,80 m un soclu opac şi restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei);

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

(3) Excepţie de la prevederile de mai sus fac activităţile industriale ale ale căror specificaţii tehnice prevăd un mod special de împrejmuire.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) P.O.T. max = 65%

(2) Aleile pietonale/carosabile, zonele de parcaje şi de accesuri, spaţiile verzi, totem/pilon/panou publicitar, se pot amplasa şi în afara limitei edificabilului şi nu vor intra în calculul P.O.T.

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

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

M2a FUNCŢIUNI MIXTE – SERVICII, DEPOZITARE

SECŢIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- instituţii, servicii şi echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector şi de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective şi personale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- lăcaşuri de cult;
- comerţ cu amănuntul;
- activităţi manufacturiere;
- depozitare mic-gros; 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 verzi - scuaruri;

- Detalii si clarificari pentru următoarele funcţiuni:

- **Funcţiuni comerciale cu caracter intraurban**

- Comerţ alimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 600 mp21;
- Comerţ nealimentar având suprafaţa construită desfăşurată sub 600 mp;
- Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidenţială sau într-un centru de cartier;
- Mall/ centru comercial de factură urbană
- Alimentaţie publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club
- Piata agroalimentară

- **Functiuni comerciale cu caracter extraurban**

Supermagazin (supermarket, hipermarket) cu suprafaţa construită desfăşurată mai mare de 600mp
- Mall, Centru comercial;
- Piaţă de vechituri, obor;
- Depozitare, distribuţie şi desfacere produse comerciale;
- Comerţ engros;

- **Functiuni de servicii de interes public**

- Servicii cu acces public: finanţe, bănci, consultanţă, proiectare, design, tipărire şi multiplicare, formare profesională, asistenţă tehnică şi reparaţii obiecte de uz casnic, comunicaţii, servicii poştale, curierat, agenţii
de turism, agenţii imobiliare, întreţinere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.
- Showroom auto, moto, alte produse;
- Spaţii pentru târguri şi expoziţii;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Staţie de combustibili;
- Centru de cercetare şi formare profesională;
- Incubator de afaceri;
- Sediu de birouri;
- Sediu de firmă sau companie;
- Hoteluri, Moteluri, Vile, Pensiuni, Hostel, Youth Hostel;
- Parc de activităţi.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiţionări

- locuinţe colective;
- terenurile proprietate privată, care vor face obiectul edificării de locuinţe colective, vor genera studii de inserţie, morfologie, însorire, altimetrie, precum şi stabilirea unor zone de protecţie, putând fi oportune a fi edificabile doar în baza unui P.U.D. aprobat în conformitate cu legislaţia în vigoare indiferent de suprafaţa terenului pentru orice utilizări se va ţine seama de condiţiile geotehnice şi de zonarea 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.

Articolul 3. – Utilizări interzise

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

SECŢIUNEA II – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc **cumulativ** următoarele condiţii:
- suprafaţa minimă a parcelei - **300 mp.**
- să aibă front la stradă min. **18 m** pentru constructii dispuse izolat/cuplat, **12 m** pentru constructii insiruite
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
(2) pentru parcele cu suprafata cuprinsa **intre 1000 mp si 5000 mp**, autorizarea constructiilor se face doar pe baza de PUD

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor faţă de aliniament

(1) pentru situaţiile în care există alinieri definite (aceeasi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate si învecinate pe acelasi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeasi distanţă faţă de aliniament ca si clădirile alăturate.
(2) cladirile si echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanta de min. **5,0m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcţie de caracterul străzii, de profilul activităţii si de normele existente;
(3) Pentru parcelele de colţ, retragerea se va realiza faţă de ambele aliniamente.
(4) clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime faţă de aliniament care nu va depăsi **25 m**.
(5) Aliniamentul reprezintă limita de demarcaţie între terenul aparţinând domeniului public şi cel privat.

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

(7) pentru zona funcțională M2a din cadrul terenului ce a generat PUZ:

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament se va face cu o retragere de min. 5,00 m față de limita proprietății de nord conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniament în partea de est – DN2B va fi de la zona de protecție de LEA, de minim 18,50 m din axul rețelei LEA 110kV și minim 12,00 m din axul rețelei LEA 20kV, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.

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

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

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

	izolat		cuplat		înșiruit	
	D_I	D_P	D_I	D_P	-	-
M2a	**Min. 5.0**	**Min. 5.0**	**Min. 3.0**	**Min. 5.0**	-	-

(1)

(2) pentru zona funcțională M2a din cadrul terenului ce a generat PUZ:

- Clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu – izolat;
- Retragerea față de limita laterală (în partea de sud) va fi de minim 5,00 metri și retragerea față de limita laterală (în partea de vest) va fi de minim 27,50 metri față de LEA, conform planșei U2 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 1 și planșei U2.1 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională – Etapa 2.

-Clădirile care alcătuiesc fronturi discontinue se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m.

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

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va respecta normele prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 referitoare la amplasarea clădirilor în vecinătatea locuințelor și asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

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

puţin de **6.00 metri**, numai în cazul în care faţadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activităţi permanente care necesită lumină naturală;

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

Articolul 8. – Circulaţii şi accese

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

(2) în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanţa dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăşi 30.00 metri;

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

(4) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu dizabilităţi sau cu dificultăţi de deplasare;

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

Articolul 9. – Staţionarea autovehiculelor

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

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

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

(4) Pe teren se vor asigura locuri de parcare conform Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme - P132-93. şi potrivit R.G.U. anexa 5.

(5) Pentru constructiile industriale şi depozitări vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 25mp pentru activitati desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 mp;
- minim 1 loc de parcare la 150mp pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 101-1.000mp;
- minim 1 loc de parcare la o suprafata de 100mp pentru activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000mp;

(6) Pentru constructiile administrative şi de birouri vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- minim 1 loc parcare la 10-40 salariaţi şi 1 loc suplimentar pentru microbuze;
- un spor de 10% pentru sediile de prefecturi, sediile de primarii, sediile de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale;
- atunci când construcţiile cuprind săli de conferinţe şi alte spatii destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
- 1 loc parcare la 10-30 salariaţi şi un spor de 20% pentru invitaţi pentru sedii de birouri;

(7) Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 10. – Înălţimea maximă admisă a 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

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) la clădirile existente se interzice modificarea aspectului exterior prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel;
(2) aspectul exterior al clădirilor va fi corelat programului arhitectural răspunzând diversităţii funcţionale şi exprimării economice
(3) în toate situaţiile este obligatorie, pentru noile investiţii, preluarea particularităţilor sitului, racordarea la caracterul general al zonei şi la arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relaţii de co-vizibilitate;
(4) pentru firme, afişaj şi mobilier urban se va asigura coerenţa pe arterele principale pe baza unor studii şi avize suplimentare coordonate de autoritatea locală. Publicitatea şi afişajul se va face conform legii nr.154/2017 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate şi a regulamentului local.

Articolul 12. – Condiţii de echipare edilitară

(1) Toate clădirile noi vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice şi vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
(2) *alimentarea cu apa şi canalizarea:*
- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă şi la sistemul de canalizare;
- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuţie al alimentarii cu apă;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura eliberarea spaţiilor pietonale şi carosabile de apele meteorice şi preluarea lor în spaţii verzi;
- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din reţeaua publică.
(3) *alimentarea cu energie electrică*
- toate construcţiile vor fi branşate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- în zonele adiacente unor artere importante şi în zonele cu circulaţie pietonală intensă (pieţe publice, zone comerciale)se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.
(4) *telecomunicaţii:*
- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicaţii;
- se interzice dispunerea pe faţade a antenelor TV-satelit şi a antenelor pentru telefonia mobilă şi dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- cu excepţia telecomunicaţiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

(5) *sisteme de încălzire şi termoficare:*

- se vor căuta soluţii corelate descentralizării sistemului de termoficare;
- pentru noile investiţii cu ACD>800mp este obligatorie existenta unor soluţii tehnice (parţiale sau totale) de utilizare a energiilor neconvenţionale.

(6) *alimentarea cu gaze naturale*

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

(7) *evacuarea deşeurilor*

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

Articolul 13. – Spaţii libere şi plantate

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

(2) în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice **minim 40%** din suprafaţă va fi prevăzută cu plantaţii înalte;

(3) terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme şi circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare **100 mp;**

(4) se recomandă ca **minim 75%** din terasele neutilizabile şi **10%** din terasele utilizabile ale construcţiilor să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite către clădirile învecinate;

(5) parcajele vor fi verzi cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare şi vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălţime;

(6) în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

Tip de funcţiune componentă a subzonei M2a	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
servicii, depozitare	25% din suprafaţa parcelei

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) spre spaţiul public, împrejmuirile vor avea înălţimea maximă de **2,20 m** din care **0,80 m** un soclu opac şi restul o parte transparentă (metalic sau similar care permite vizibilitatea în ambele direcţii şi pătrunderea vegetaţiei).
(2) Împrejmuirile spre limitele laterale ale parcelelor vor fi opace şi vor avea **max.2,20 m.**
(3) Funcţiunile comerciale şi serviciile publice larg accesibile publicului pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

(3) P.O.T. max = 35%

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

(2) C.U.T. max = 3,0 mp ADC/ mp teren

ZC – ZONĂ CIRCULAŢII

SECŢIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

- circulaţie pietonală şi carosabilă;
-accese:
  - rutiere – clienţi şi aprovizionare;
  - pietonale;
- racorduri la drumurile publice;
- instalaţii şi racorduri tehnico-edilitare;
- construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- construcţii şi amenajări pentru garearea şi întreţinerea mijloacelor de transport rutiere şi pe cale fixă legate de transportul în comun;
- conducte de alimentare cu apă şi canalizare, conducte de gaze, reţele de termoficare, electrice, telecomunicaţii;
- branşare la utilităţi şi reţele instalaţii;
- construcţii subterane edilitare;
- pentru realizarea lucrărilor tehnico-edilitare se vor prevedea măsuri de protecţie adaptate profilului existent;
- fâşii plantate.

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiţionări

(1) Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:
- Să nu prezinte riscuri în realizare sau în exploatare şi surse de poluare;
- Să nu afecteze desăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă).

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor sau care modifică echilibrul pânzei subterane;
(2) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricăror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 8. – Circulații și accese

(1) Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-un drum public sau drum de servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în NORMATIVUL P 118/1998.
(2) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie obturate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

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

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Nu este cazul.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1) Nu este cazul.

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, gaze și de energie electrică.

Articolul 13. – Spații libere și plantate

(1) Nu este cazul.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:
- împrejmuirile transparente, decorative sau din gard viu cu soclu opac de max. 70 cm înălțime;
- împrejmuirile la aliniament se vor realiza în totalitate în interiorul parcelei;
- împrejmuirile opace sunt admise pentru separarea unor zone funcționale care necesită o protecție specială;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,50 m;
- portițele împrejmuirilor se vor deschide obligatoriu spre interiorul parcelei sau vor fi glisante în planul împrejmuirii.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) Nu este cazul.

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

(1) Nu este cazul.

A1 – PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ

Articolul 1. – Utilizări admise

(1) Producție agricolă (cerealieră, legumicolă, viticolă, etc) în culturi în aer liber și acoperite (sere, solarii);

- producție agricolă experimentală și de cercetare;
- servicii profesionale conexe producției agricole;
- depozitare a recoltelor;
- desfacere și comercializare a produselor agricole de mici dimensiuni;
- cazare turistică în unități relaționate cu fermele agricole/ eco/agroturism
- împăduriri;
- pepiniere;permacultura;
- spații plantate de protecție și de odihnă;
- circulații carosabile și pietonale.
- parcare auto si utilaje

Articolul 2. – Utilizări admise cu condiționări

(1)Unitățile de cazare aferente fermelor nu vor depăși capacitatea de primire a turiștilor de max. 10 camere;

(2) Unitățile de comercializare a produselor agricole din producție proprie nu vor depăși suprafața desfășurată de 100 mp;

(3) Unitățile piscicole se vor aproba în urma unui studiu de specialitate și a PUZ;

Articolul 3. – Utilizări interzise

(1) Se interzic utilizări care produc poluare, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

(2) Se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp ADC și generează un trafic important de persoane și mărfuri;

(3) Se interzic: depozitare en-gros; stații de întreținere auto, depozitări de materiale refolosibile; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; creșterea animalelor, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; stații de betoane;

(4) Se interzic orice lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

(1) Suprafața minimă pentru funcțiunile permise în zona A1 este de 3,0 ha;

(2) Se interzice fragmentarea suplimentară a terenului pentru lotizări pentru locuințe;

(3) Pentru parcelele existente (divizate în vederea construirii de locuințe pe parcelă) pentru care nu mai există o documentație de urbanism aprobată și valabilă, se recomandă comasarea în vederea desfășurării de activități agricole permise și încurajate, pe baza unui PUZ aprobat conform legii.

Articolul 5. – Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) Min. 10 m de la aliniamentul parcelelor.

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

(1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m;

(2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

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

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte (D= H/2), măsurată la cornișă /atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,0 m.

Articolul 8. – Circulații și accese

(1)Se vor respecta prevederile capitolului 3: Condiții generale privitoare la construcții și cerințele tehnice specifice funcțiunii;

(2) Se recomandă realizarea acceselor la parcelele cu funcțiuni agricole prin artere colectoare de dublare a arterelor principale de circulație (lățime minimă 3,5 m).

Articolul 9. – Staționarea autovehiculelor

(1)În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă;

(2) Numărul de parcaje se va stabili conform normativelor în vigoare specifice fiecărei activități în parte.

Articolul 10. – Înălțimea maximă admisă a clădirilor

(1) Clădirile nu vor depăși înălțimea de 15,0 m. Fac excepție instalațiile tehnice specifice funcțiunii și elementele de susținere a panourilor publicitare.

Articolul 11. – Aspectul exterior al clădirilor

(1)În zone cu un context arhitectural existent, noile intervenții vor urmări preluarea unor elemente din vecinătate (în volumetrie, plastica fațadelor, etc)

Articolul 12. – Condiții de echipare edilitară

(1) Toate construcțiile existente și cele noi se vor racorda la rețelele edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică;

(2) În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

(3) Se vor respecta normele de protecţie a mediului privind gestionarea apelor uzate şi a deşeurilor provenite din întreţinerea instalaţiilor şi din procesele tehnologice aferente funcţiunii;

(4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Articolul 13. – Spaţii libere şi plantate

(1) Se vor respecta prevederile menţionate la subunctul -*3.4.5. Spaţii verzi şi plantate*- din prezentul RLU;

(2) Suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim 40% formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

(3) Suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje şi platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

(4) Se vor prevedea plantaţii înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separaţie faţă de alte subzone.

Articolul 14. – Împrejmuiri

(1) Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălţimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m., şi vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanţă, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti.

(2) Porţile de intrare în incintele fermelor agricole vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice şi pentru a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice.

SECŢIUNEA III – POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

(1) P.O.T. max = 30% (inclusiv circulaţii, platforme, construcţii)

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

(3) C.U.T. max = 0,5 mp ADC/ mp teren

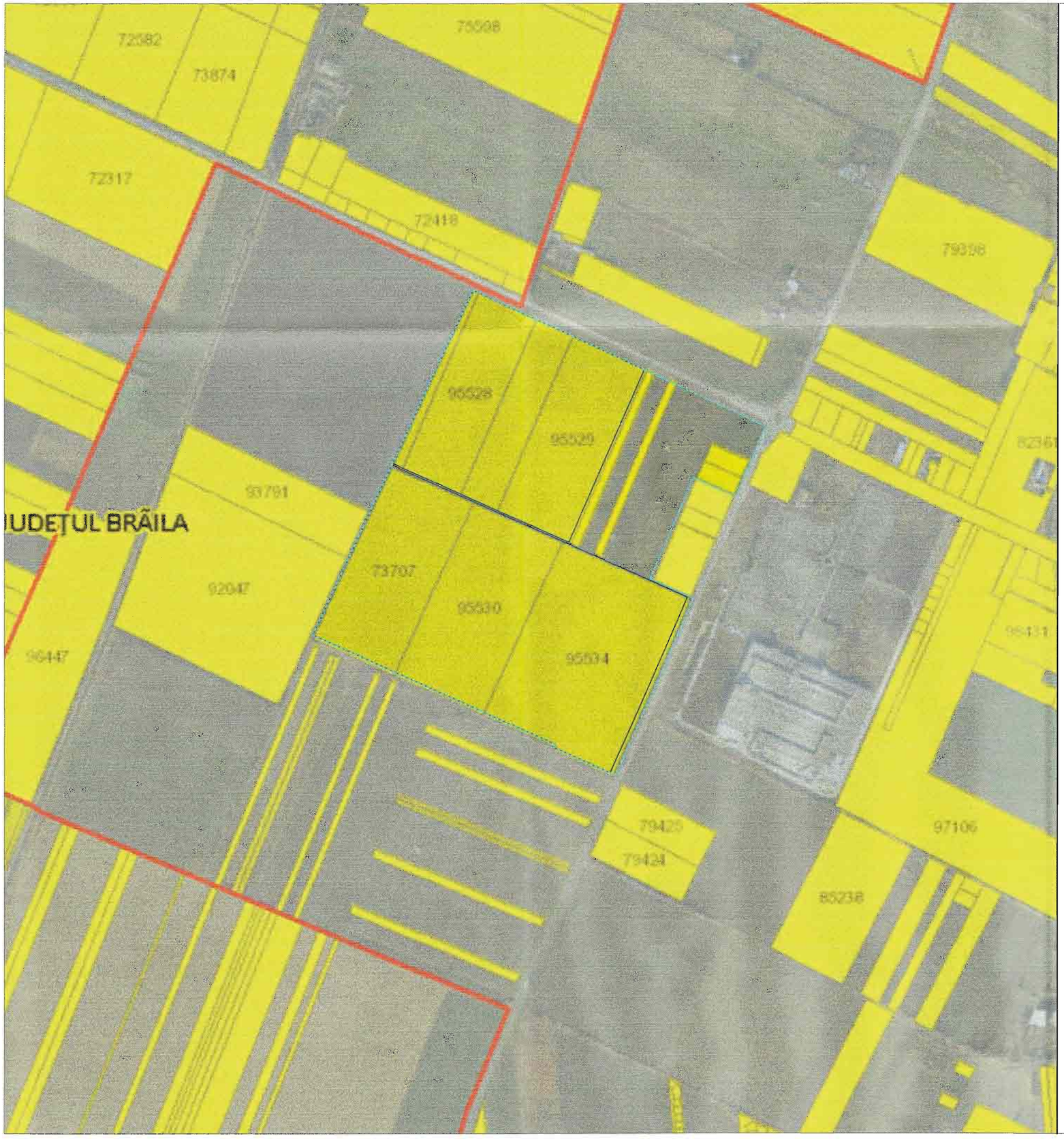
miercuri, 17 ianuarie 2024

Şef Proiect,
arh. urb. Laura-Adriana MICU

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ





LEGENDĂ

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Terenuri cadastrate
- Limită intravilan Municipiul Brăila

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

proiectant general | specialitatea arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Încadrare în zonă							data: 10.2023	
							scara: 1:5000	
functie	nume						semnatura:	
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU							
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU							
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU							
cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr	revizia	
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U01	a	

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U02 ÎNCADRARE ÎN PUZ APROBAT CU HCLM BRĂILA NR. 593/29.10.2020

LEGENDĂ

- Limită terenuri ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat prin PUZ
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Subzona funcțiunilor mixte - servicii, depozitare
- M2b - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice
- L1a - Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcelar construit
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Zona de protecție rețele electrice

INDICATORI URBANISTICI CONF. P.U.Z. - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020:

Subzonă funcțională - A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură

POT max = 30%(inclusiv circulații, platforme, construcții)

CUT max = 0,5

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

RUR Laura-Adriana G. MICU master urbanist

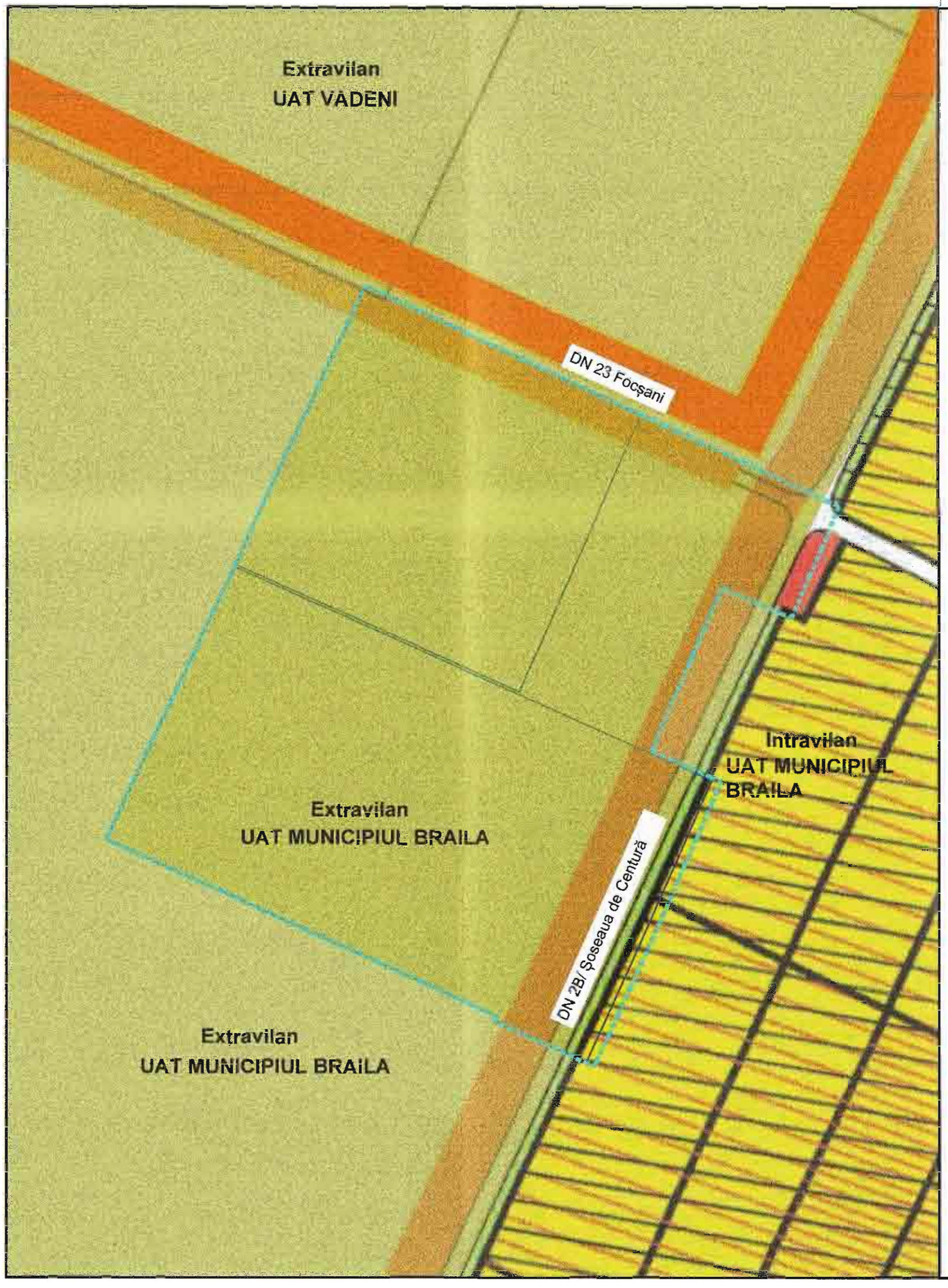
proiectant general | specialitatea arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD

J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4,
Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Încadrare în PUZ aprobat cu HCLM Brăila nr. 593/29.10.2020							data: 10.2023		
							scara: 1:5000		
functie	nume						semnatura:		
sef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU								
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU								
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU								
cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia		
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U02	a		



N

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U03 ÎNCADRARE ÎN PUG BRĂILA APROBAT

LEGENDĂ

- Limită teren ce a generat PUZ (nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat prin PUZ
- Limită intravilan propus
- Limită UAT Cazasu
- teren extravilan

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

RUR Laura-Adriana G. MICU urbanist $D_3D_{ZD}E$

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Încadrare în PUG Brăila aprobat

data: 01.2024

scara: 1:5000

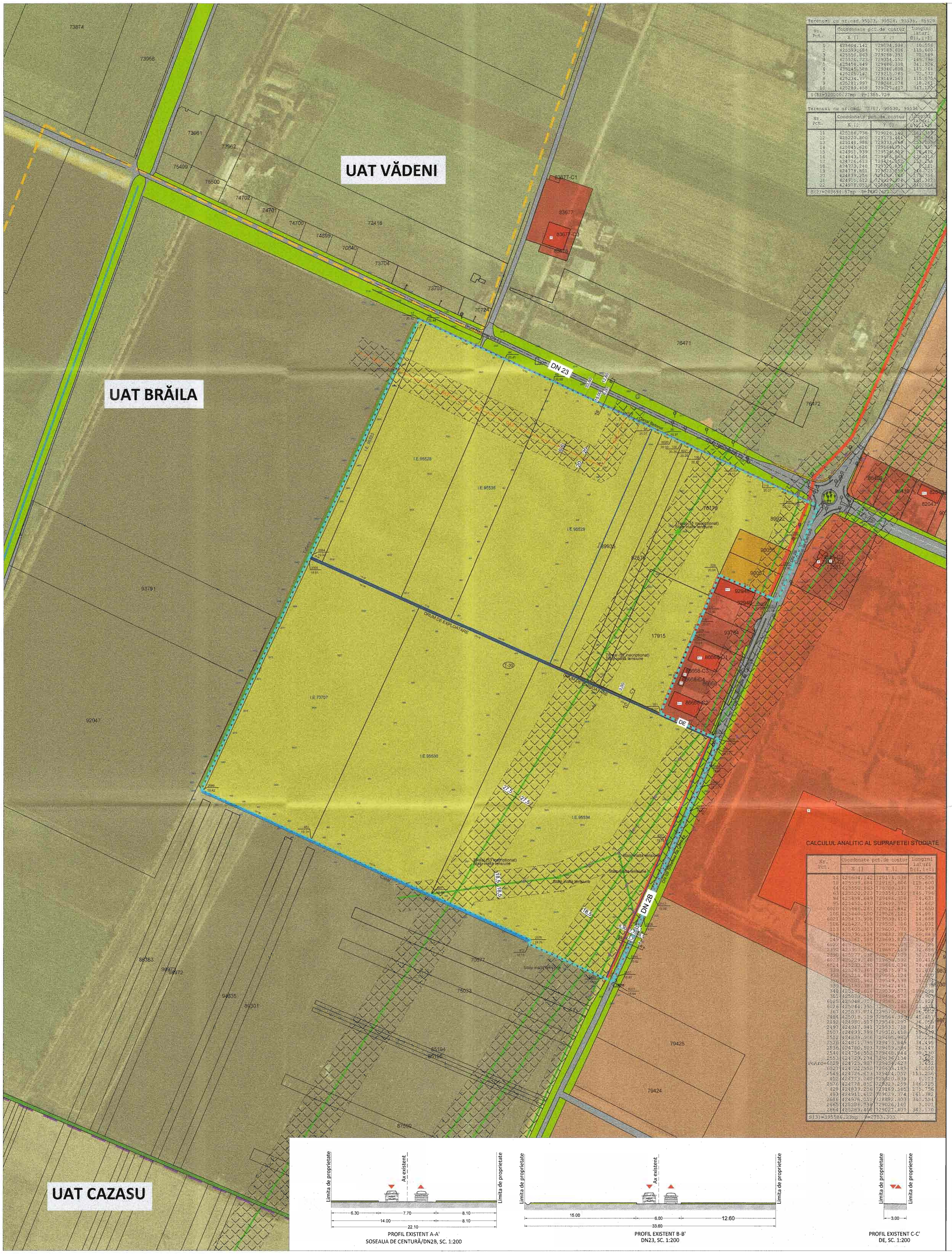
functie	nume	semnatura:
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod planșa, eta.nr	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U03	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ



Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(1,1+1)
1	425604.142	729174.938	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425345.588	729346.608	135.761
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.875
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170

S(1)=120000.27mp P=1385.729

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(1,1+1)
11	426286.736	729026.140	161.387
12	425220.860	729173.444	185.966
13	425148.988	729333.668	253.600
14	425045.620	729564.951	101.930
15	424951.939	729536.563	98.470
16	424843.564	729476.843	124.010
17	424726.613	729424.552	113.258
18	424723.240	729324.835	99.410
19	424778.851	729323.259	55.725
20	424839.256	729188.548	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554

S(2)=203694.87mp P=1982.671

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(1,1+1)
12	425604.142	729174.938	10.556
13	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.490	729499.570	14.682
6020	425446.287	729512.842	14.650
106	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.688
106	425421.713	729552.706	93.032
113	425405.317	729600.770	39.973
119	425396.124	729632.287	66.843
149	425361.585	729693.827	15.567
6022	425350.190	729709.105	32.792
2392	425367.792	729687.128	32.682
2396	425077.038	729674.709	52.109
6023	425229.148	729659.592	10.435
6024	425231.290	729644.036	74.466
289	425263.467	729715.979	52.970
333	425214.825	729555.124	11.002
336	425201.962	729549.538	16.000
338	425188.387	729542.491	15.298
340	425174.814	729539.571	104.098
351	425079.310	729496.870	49.905
6025	425048.707	729585.236	40.822
6026	425044.395	729555.184	11.005
367	425033.874	729552.621	26.002
2484	425015.119	729564.397	41.557
2492	424980.917	729548.297	36.065
2497	424967.941	729533.738	50.943
2507	424935.799	729510.439	19.234
2512	424839.906	729495.982	30.231
2526	424811.795	729473.540	34.495
2536	424780.503	729459.584	26.147
2541	424756.552	729448.844	30.140
2553	424729.234	729436.134	3.522
PcArc=6029	424725.907	729434.627	3.632
6027	424722.550	729433.189	10.008
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.339	6.111
2576	424778.851	728323.259	146.725
429	424839.256	729189.548	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424976.051	728882.303	340.554
2665	425206.736	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170

S(3)=395586.23mp P=2753.303

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ

- Teren agricol extravilan
- Teren arabil extravilan
- Teren liber de contrucții
- Teren curti constructii extravilan
- Zonă servicii
- Zonă industrială
- Canal
- Circulații carosabile
- Circulații carosabile - drum de exploatare
- Spații verzi
- Tufăriș

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice existente
- Zonă de protecție rețele
- Canal betonat
- Conductă de transport gaze existentă

Client:
RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CÎRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect:
ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament:
Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Situația existentă		data:	01.2024
		scara:	1:2000
autorizație	nume		semnătura:
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU		

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșa	cod planșa/ieta.nr	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U1	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA 1

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	241.777,00	74,69%
1.CONSTRUCȚII - Suprafață construită la sol	–	–	157.155,05	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	24.177,70	10,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	60.444,25	25,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			79.288,00	24,49%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	1.574,00	0,38%
CIRCULAȚII	–	–	1.056,00**	0,35%
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
**** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.*

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT

Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ (cf. teren) Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	395.586,00	100,00%	6.958,00	2%
Teren arabil intravilan	0,00	0,00%	388.628,00***	98%
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 44.932,00*	388.628,00	98,24%	44.932,00	11,36%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 99.288,00*	–	–	99.288,00	25,10%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 242.834,00*	–	–	242834,00**	61,39%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII *-se propune introducerea în intravilan a terenului în suprafață de 1.574,00*	–	–	1.574,00	0,40%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	6.958,00	1,76%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100,00%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170

S(1)=120000.27mp P=1385.729

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	263.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424961.939	729524.552	118.412
16	424863.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554

S(2)=203694.87mp P=1882.621

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan existent Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V4b - Subzona funcțiunilor de spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Circulații carosabile
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. PUG BRAILA IN CURS DE AVIZARE
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- I1 - Funcțiuni industriale cu producție
- ZC - Zonă circulații
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare - Zonă ce va fi trecută în domeniul public (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Interdicție de construire până la lărgirea profilului stradal al Soselei de centura/ DN2B, conf PUZ aprobat cu nr. 593/29.10.2020
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 1574 mp)

CIRCULAȚII
- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pământ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE
- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022
- Zone de protecție:
  - pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru conducta de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila distanțele minime sunt de:
    - -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013;
    - -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  - pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCTIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCTIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
P.O.T.max = 35%
C.U.T.max = 3,0
C.H. max. = P+8E
H. max clădire = 32 m

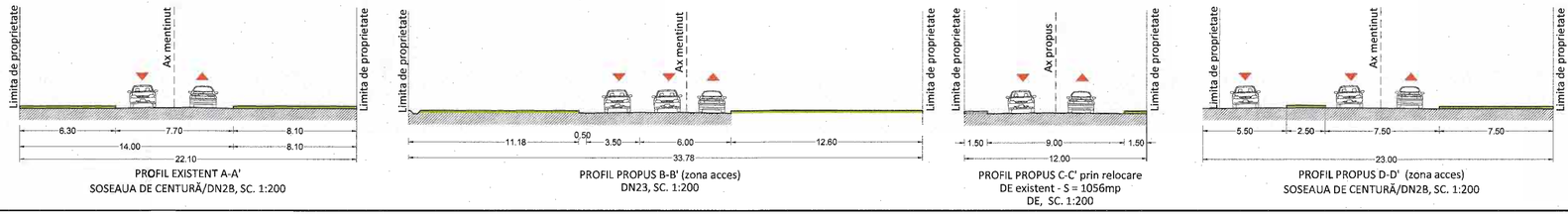
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTATII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
P.O.T.max = 30%
C.U.T.max = 0,5
H. max = 15 m

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.252
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170

S(3)=395586.23mp P=2753.303



Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | R038517552
R003 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@goldbachdb.ro

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 1	data:	01.2024
	scara:	1:2000

funcție	nume	semnătura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșa	cod planșa(eta.nr)	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U2	a

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	323.695,00	100%	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**241.779,00**	**74,69%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	157.156,35	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	12.088,95	5,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	72.533,70	30,00%
M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE			**75.517,00**	**23,33%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.311,00**	**0,41%**
CIRCULAȚII	–	–	**5.088,00****	**1,57%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	**323.695,00**	**100%**	**323.695,00**	**100%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 5088,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
****Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00 mp.*

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT

Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ (cf. teren) Suprafață (mp)	Procent (%)	Situatie EXISTENTĂ (cf. PUZ aprobat cu H.C.L.593/29.10.2020) Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	**395.586,00**	**100,00%**	**395.586,00**	**100%**	**6.958,00**	**2%**
Teren arabil intravilan	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0%**	**388.628,00*****	**98%**
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	**388.628,00**	**98,24%**	**380.380,00**	**96,16%**	**41.931,00**	**10,60%**
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	–	–	**94.303,00**	**23,84%**
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	–	–	**242.835,00****	**61,39%**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	–	–	**1.311,00**	**0,33%**
CIRCULAȚII	**6.958,00**	**1,76%**	**15.206,00**	**3,84%**	**15.206,00**	**3,84%**
TOTAL TEREN STUDIAT	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100%**

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*
*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*
****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*

Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170

S(1)=120000.27mp P=1385.729

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

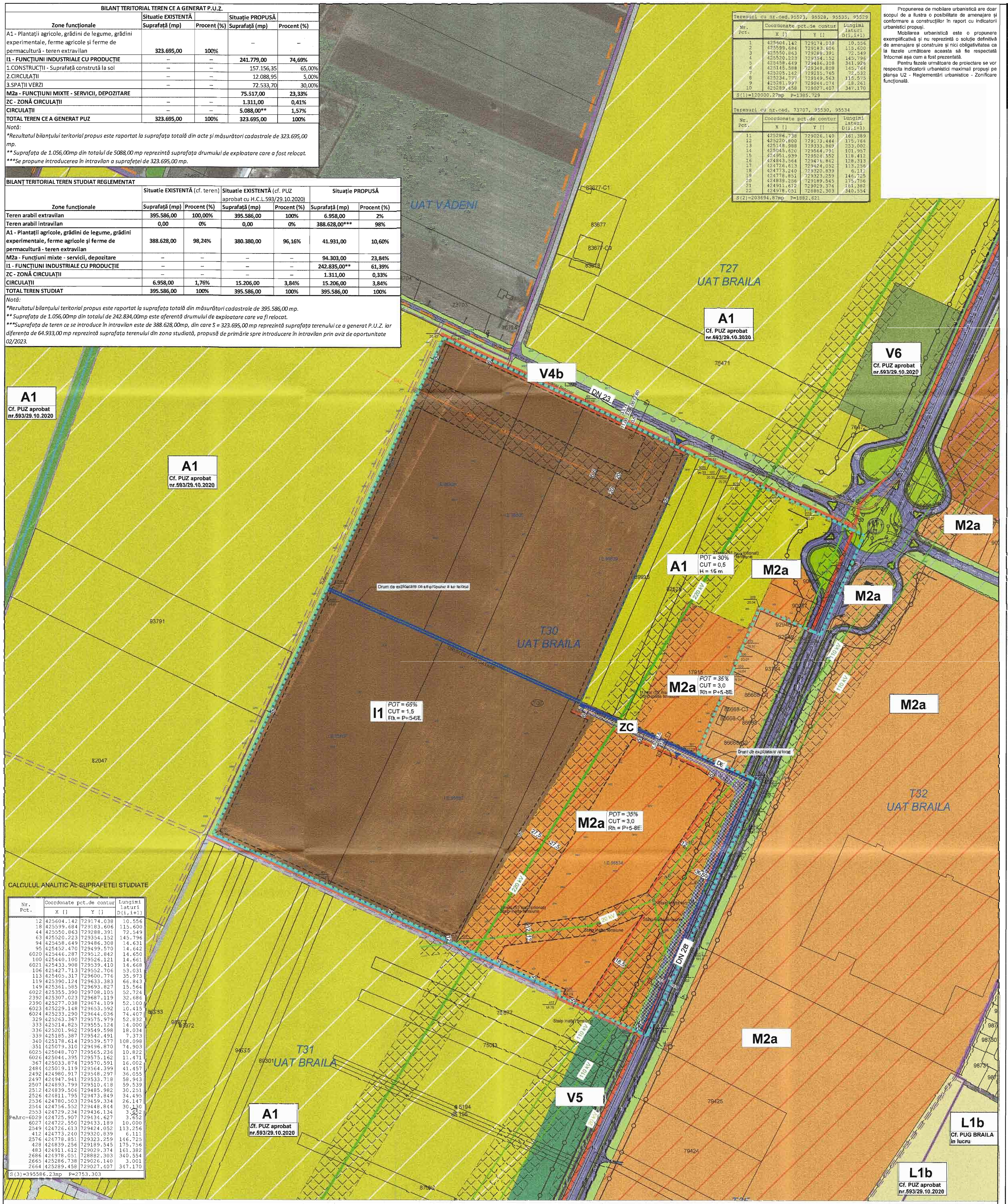
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554

S(2)=203694.87mp P=1882.621

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

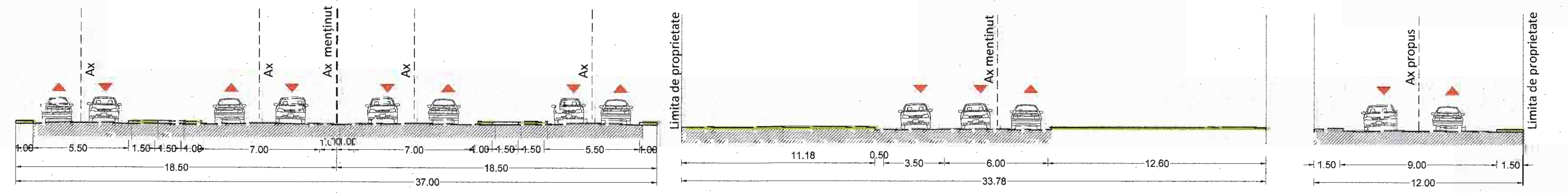
Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170

S(3)=395586.23mp P=2753.303



PROFIL PROPUS PRIN PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - A-A' SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL PROPUS B-B' DN23, SC. 1:200

PROFIL PROPUS C-C' prin relocare DE existent - S = 1056mp DE, SC. 1:200

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U2.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA 2

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020

- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- V5 - Subzona funcțiunilor de spații cu vegetație forestieră
- V6 - Subzona unităților agricole dispersate, sere și pepiniere
- V4b - Subzona funcțiunilor de spații plantate de protecție față de drumuri, infrastructură tehnică și sanitară
- Circulații carosabile / pietonale orientative
- Circulații carosabile
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. PUG BRAILA IN CURS DE AVIZARE

- L1b - Locuinte individuale pe un parcelar cu regim redus de inaltime pe un parcelar in curs de constituire
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ

- I1 - Funcțiuni industriale cu producție
- ZC - Zona circulații
- A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură
- M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare - Zonă ce va fi trecută în domeniul public(S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 5344 mp)

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Circulatii pietonale
- Spații verzi
- Drum de pământ

REȚELE TEHNICO - EDILITARE

- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022
- Zone de protecție:
  - pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
  - pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  - pentru conducta de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila distanțele minime sunt de:
    - -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013;
    - -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  - pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023
- Zona de protecție DN cf. PUZ Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila - Chiscani - Cazasu - Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - 35.50 m din ax

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
P.O.T.max = 35%
C.U.T.max = 3,0
R.H.max. = P+8E
H.max clădire = 32 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
P.O.T.max = 30%
C.U.T.max = 0,5
H. max = 15 m

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

RUR Laura-Adriana G. MICU

Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională - Etapa 2		data: 01.2024 / scara: 1:2000
funcție	nume	semnatura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect	nr. proiect	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U2.1	a



Terenuri cu nr.cad.95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	[illegible]
6	425145.598	729348.208	145.764
7	425205.112	[illegible]	[illegible]
8	425234.777	[illegible]	[illegible]
9	425281.997	729044.0[illegible]	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170

S(1)=120000.27mp P=1385.729

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.039	729524.552	116.412
16	424813.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554

S(2)=203694.87mp P=1892.631

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - clădire multifuncțională
6. Corp 2 - clădire multifuncțională
7. Corp 3 - clădire multifuncțională
8. Corp 4 - clădire multifuncțională
9. Corp 5 - clădire multifuncțională
10. Corp 6 - clădire multifuncțională
11. Corp 7 - clădire multifuncțională
12. Corp 8 - clădire multifuncțională
13. Corp 9 - clădire multifuncțională

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U3 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020
- Limită intravilan propus conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

- Rețea de alimentare cu apă existentă PEHD DN 220 cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023
- Rețea de alimentare cu apă propusă

CANALIZARE

- Rețea de canalizare menajeră existentă PVC DN 315 cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023
- Rețea de canalizare menajeră propusă
- Bazin de retenție propus
- Rețea de canalizare pluvială propusă
- Rețea de canalizare menajeră existentă PVC DN 315 cf. adresei CUP nr. 51888/ 12.04.2023
- Canal betonat existent
- Canal existent

ALIMENTARE CU GAZE

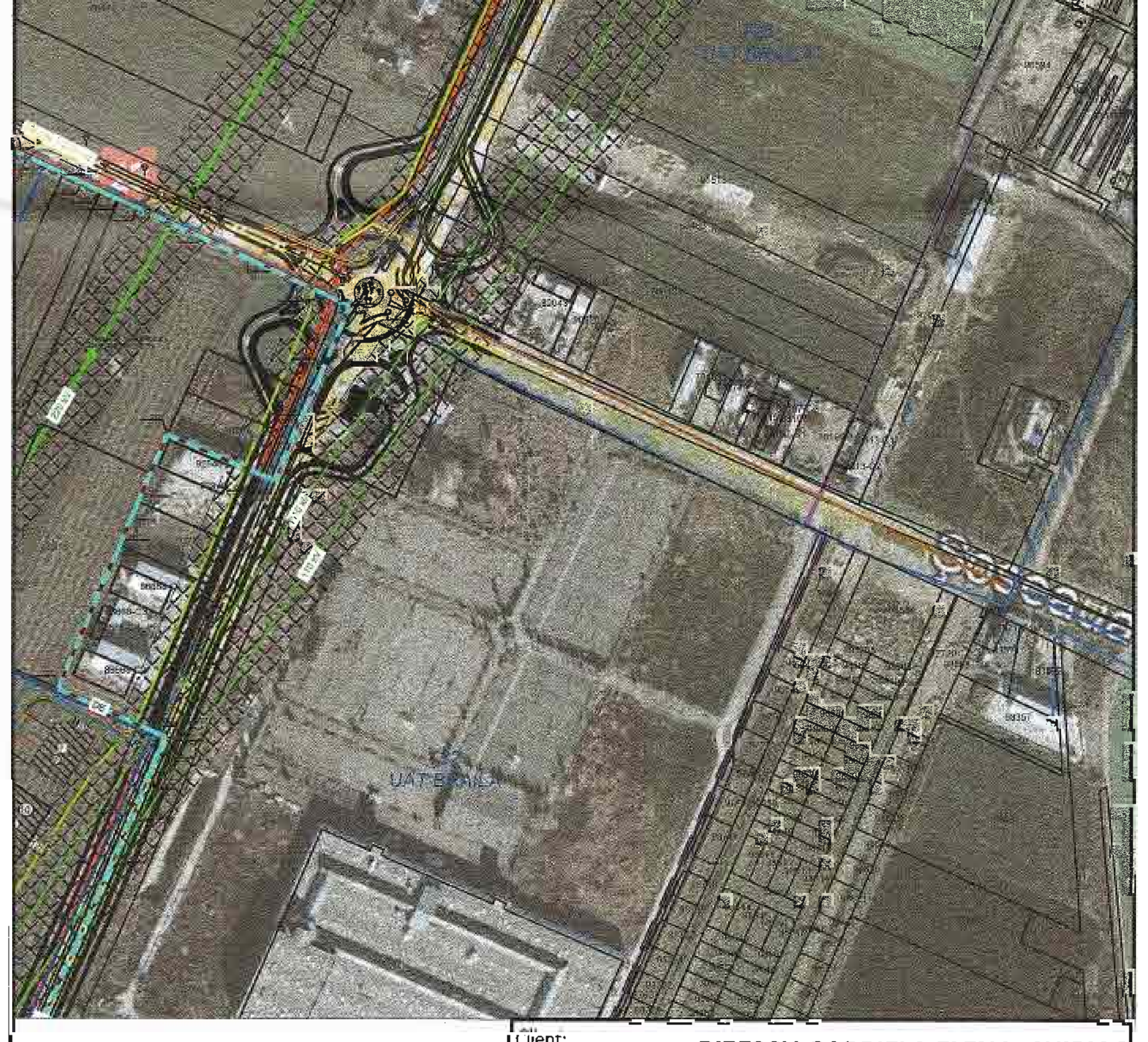
- Conductă existentă de gaz PE 200 MP, conf. Aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 39656-319.184.556/27.10.2023
- Conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila existentă conf. Aviz Transgaz nr. 96247/2621 din 07.12.2022

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

- Rețele electrice LEA 220kV existente conf. adresa Transelectrica nr. 14018/06.12.2022
- Rețele electrice LEA 110kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Rețele electrice LEA 20kV existente conf. aviz Distributie Energie Electrica Romania nr. 3020221108872 din 15.11.2022
- Post trafo propus

ZONE DE PROTECȚIE

- Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 220 kV zona de protecție și siguranță este de 55m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
  Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 110 kV zona de protecție și siguranță este de 37m centrat față de axul liniei, conf.Ordin nr. 239/2019
- Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019
- Zonă de protecție conductă de gaze naturale din:
  - PE - 1 m (0,5 m de la limita exterioară a conductei), pentru construcții fără subsol, conform NTPEE/2018, cap.II,art.30
- Zonă de protecție sanitară cu regim sever conductă de apă, 3,00 m , conform Normă specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică din 11.08.2005, art. 30
- Zonă de protecție sanitară cu regim sever conductă de canalizare, 2,00 m, conform Normă specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrologică din 11.08.2005, art. 30
- Zonă de protecție conductă de transport gaze Dn 350 Racord SRM Brăila conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
  -20m pentru locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E, ;
  -6m pentru construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni, platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri din marginea acestora, conf. Ordin ANRE nr. 118/2013
- Pentru canale ANIF - zona de protecție și siguranță este de 2 m față de canal cf. aviz ANIF nr. 65/18.10.2023



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170

S(3)=395586.23mp P=2753.303

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

RUR Laura-Adriana G. MICU master urbanist $D_3D_{20}E$

proiectant general | specialitatea arhitectură:

GOLDBACH Design & Build s.r.l.

GOLDBACH DESIGN & BUILD

J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

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

Reglementări urbanistice - Echipare edilitară		data: 01.2024
		scara: 1:2000
funcție	nume	semnătura:
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa	(faza.nr) revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U3	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

UAT VĂDENI

UAT BRĂILA

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	426604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729328.809	165.764
7	425205.715	729215.765	72.535
8	425234.707	729149.563	115.571
9	425281.997	729044.074	18.262
10	425289.458	729027.407	347.170

S(1)=120000.27mp P=1385.729

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425140.998	729333.869	253.083
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.652	118.412
16	424849.954	729471.842	128.318
17	424824.813	729478.662	13.356
18	424773.640	729320.839	6.111
19	424778.851	729303.239	146.725
20	424838.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554

S(2)=203694.87mp P=1882.671

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

DOMENIUL PUBLIC

- Terenuri în domeniul public de interes național
- Terenuri în domeniul public de interes local

PROPRIETATE PRIVATĂ

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- Terenuri ce vor fi trecute în domeniul public - ETAPA 1 - pentru lărgire DE (S = 1574 mp)
- Terenuri ce vor fi trecute în domeniul public - ETAPA 2 - pentru lărgire DN 2B (S = 3770 mp)
- Teren ce va fi trecut în proprietate privată a persoanelor fizice - Drum de exploatare ce se propune a se reloca (S = 1056 mp)
- Teren ce va fi trecut în domeniul public (S = 1056 mp) - Drum de exploatare relocat

Se propune relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ și care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 și lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668.

Regimul juridic al drumul de exploatare care se va reloca în suprafață de 1056 mp este în prezent acela de domeniu public. Se propune schimbarea regimului juridic al acestuia din public în privat.

O suprafața de teren echivalentă de 1056 mp va fi cedată domeniului public din terenul ce a generat PUZ, localizată de-alungul drumului DE în zona funcțională M2a.

Pentru lărgirea drumului de exploatare se va ceda în prima etapa, terenul aparținând proprietății fizice, domeniului public, în suprafață de 1574 mp.

Pentru lărgirea DN 2B la profilul cf. PUZ - DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020 se va ceda în a 2a etapă, terenul aparținând proprietății fizice, domeniului public, în suprafață de 3770 mp.

Suprafața totală ce va fi cedată domeniului public pentru utilitate publică si anume lărgirea celor 2 drumuri, DE și DN 2B este de 5344 mp.

Suprafete ce vor fi cedate domeniului public	mp	Obervatii
Etapa 1	1574	pentru largire DE
Etapa 2	3770	pentru largire drum de centura cf. profil PUZ Centura
TOTAL	5344	

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.632
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.632
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170

S(3)=395586.23mp P=2753.303

Client: RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

Proiect: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ ȘTRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Amplasament: Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
J40/19510/2017 | RO38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Proprietatea asupra terenurilor — data: 01.2024 — scara: 1:1000

	nume	semnătura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip planșa	cod planșa/pieța nr.	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U4	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U5 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ - ETAPA 1



Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Terenuri cu nr.cad. 95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.588	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Terenuri cu nr.cad. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	253.002
14	425045.620	729564.791	101.957
15	424951.939	729524.552	119.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1882.621			

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - Hală depozitare
6. Corp 2 - Hală depozitare
7. Corp 3 - Hală depozitare
8. Corp 4 - Hală depozitare
9. Corp 5 - Hală depozitare
10. Corp 6 - Hală depozitare
11. Corp 7 - Hală depozitare
12. Corp 8 - Hală depozitare
13. Corp 9 - Hală depozitare

LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- Teren agricol extravilan
- Teren curti constructii extravilan
- Zonă servicii și depozitare
- Zonă industrială
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- Construcție propusă în zona funcțiuni industriale cu producție
- Echipamente / Construcții tehnico-edilitare
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (aprox. 1574 mp)

CIRCULAȚII
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Parcare
- Spații verzi
- Acces carosabil
- Acces pietonal

REȚELE TEHNICO - EDILITARE
- Rețele electrice existente
- Zonă de protecție rețele
- Canal betonat existent
- Conductă de transport gaze existentă

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			

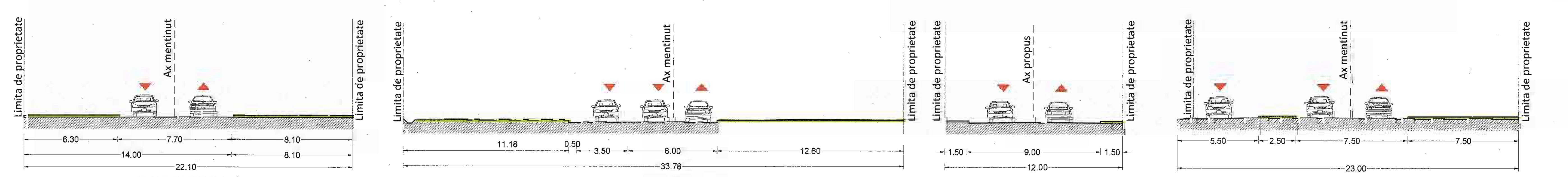
Zone funcționale	Situatie EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură	**388.628,00**	**98,24%**	**44.932,00**	**41931,00%**
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	**99.288,00**	**25,10%**
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**242.834,00****	**61,39%**
Suprafață construită	–	–	80.580,00	33,18%
Suprafață desfășurată	–	–	80.580,00	–
Suprafață spații verzi	–	–	90.085,00	37,10%
Suprafață parcări	–	–	13.962,00	5,75%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	–	–	709,00	0,29%
Suprafață circulații carosabile	–	–	57.498,00	23,68%
P.O.T. Propus				**33,18%**
C.U.T. Propus				**0,33**
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.574,00**	**0,40%**
CIRCULAȚII	**6.958,00**	**1,76%**	**6.958,00**	**1,76%**
TOTAL TEREN STUDIAT	**395.586,00**	**100%**	**395.586,00**	**100%**

Notă:

**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*

*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*

****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*



PROFIL EXISTENT A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL PROPUS B-B' (zona acces)
DN23, SC. 1:200

PROFIL PROPUS C-C' prin relocare
DE existent - S = 1056mp
DE, SC. 1:200

PROFIL PROPUS D-D' (zona acces)
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

RUR Laura-Adriana MICU master urbanist D3 D20 E

proiectant general | specialitatea arhitectură:
GOLDBACH Design & Build s.r.l.
GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Posibilități de mobilare urbanistică - Etapa 1	data: 01.2024
	scara: 1:2000

funcție	nume	semnatura:
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect:	nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod planșa(eta.nr)	revizia
	43/22	PUZ	U	0	MPL	U5	a

PLAN URBANISTIC ZONAL

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

U5.1 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ - ETAPA 2



Parcela (1) 73874

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	425604.142	729174.038	10.556
2	425599.684	729183.606	115.600
3	425550.863	729288.391	72.549
4	425520.223	729354.152	145.796
5	425458.649	729486.308	341.926
6	425145.388	729348.808	145.764
7	425205.142	729215.765	72.532
8	425234.777	729149.563	115.575
9	425281.997	729044.074	18.261
10	425289.458	729027.407	347.170
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Parcela (2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	425286.738	729026.140	161.389
12	425220.800	729173.444	175.764
13	425148.988	729333.869	233.002
14	425045.620	729564.791	101.857
15	424957.939	729524.552	118.412
16	424843.564	729476.842	128.313
17	424726.613	729424.052	113.256
18	424773.240	729320.839	6.111
19	424778.851	729323.259	146.725
20	424839.256	729189.545	175.756
21	424911.612	729029.374	161.382
22	424978.051	728882.303	340.554
S(2)=203694.87mp P=1892.621			

Propunerea de mobilare urbanistică are doar scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși.

Mobilarea urbanistică este o propunere exemplificativă și nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare și construire și nici obligativitatea ca la fazele următoare aceasta să fie respectată întocmai așa cum a fost prezentată.

Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa U2 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională.

Legendă
1. Hală depozitare
2. Post trafo
3. Bazin de retenție
4. Anexă tehnică
5. Corp 1 - Hală depozitare
6. Corp 2 - Hală depozitare
7. Corp 3 - Hală depozitare
8. Corp 4 - Hală depozitare
9. Corp 5 - Hală depozitare
10. Corp 6 - Hală depozitare
11. Corp 7 - Hală depozitare
12. Corp 8 - Hală depozitare
13. Corp 9 - Hală depozitare

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Coordonate pct.de contur Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.570	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.000
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.002
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2507	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.795	729473.849	34.495
2536	424780.503	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.130
2553	424729.234	729436.134	3.652
PeArc=6029	424725.907	729434.627	3.652
6027	424722.550	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			

BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT REGLEMENTAT - PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICĂ

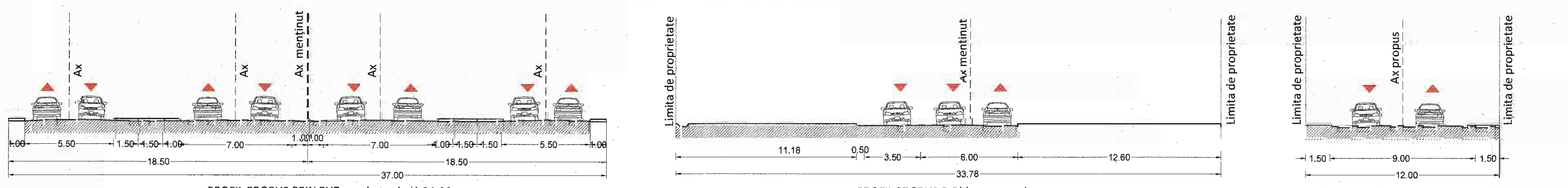
Zone funcționale	Situație EXISTENTĂ Suprafață (mp)	Procent (%)	Situație PROPUSĂ Suprafață (mp)	Procent (%)
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură	388.628,00	98,24%	41.931,00	10,60%
M2a - Funcțiuni mixte - servicii, depozitare	–	–	94.303,00	23,84%
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	242.835,00**	61,39%
Suprafață construită	–	–	80.580,00	33,18%
Suprafață desfășurată	–	–	80.580,00	–
Suprafață spații verzi	–	–	46.542,00	19,17%
Suprafață parcări	–	–	6.701,00	2,76%
Suprafață alei pietonale, trotuar, rigole, platformă betonată	–	–	2.771,00	1,14%
Suprafață circulații carosabile	–	–	106.241,00	43,75%
P.O.T. Propus				33,18%
C.U.T. Propus				0,33
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	1.311,00	0,33%
CIRCULAȚII	6.958,00	1,76%	15.206,00	3,84%
TOTAL TEREN STUDIAT	395.586,00	100%	395.586,00	100%

Notă:

**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din măsurători cadastrale de 395.586,00 mp.*

*** Suprafața de 1.056,00mp din totalul de 242.834,00mp este aferentă drumului de exploatare care va fi relocat.*

****Suprafața de teren ce se introduce în intravilan este de 388.628,00mp, din care S = 323.695,00 mp reprezintă suprafața terenului ce a generat P.U.Z. iar diferența de 64.933,00 mp reprezintă suprafața terenului din zona studiată, propusă de primărie spre introducere în intravilan prin aviz de oportunitate 02/2023.*



PROFIL PROPUS PRIN PUZ aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - A-A'
SOSEAUA DE CENTURĂ/DN2B, SC. 1:200

PROFIL PROPUS B-B' (zona acces)
DN23, SC. 1:200

PROFIL PROPUS C-C' prin relocare DE existent - S = 1056mp
DE, SC. 1:200

LEGENDĂ

LIMITE
- Limită teren ce a generat P.U.Z. (nr.cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535)
- Limită teren studiat - reglementat prin PUZ conf. Aviz de Oportunitate nr. 02/2023
- Limită teritoriu administrativ comuna Vădeni
- Limită teritoriu administrativ comuna Cazasu
- Limită intravilan Municipiul Brăila
- Limită PUZ aprobat cu HCLM Braila nr.593 / 29.10.2020

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- Teren agricol extravilan
- Teren curti constructii extravilan
- Zonă servicii și depozitare
- Zonă industrială
- Canal

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- Construcție propusă în zona funcțiuni industriale cu producție
- Echipamente / Construcții tehnico-edilitare
- Drum de exploatare propus a se reloca (S = 1056 mp)
- Relocare drum de exploatare (S = 1056 mp)
- Limită zone funcționale propuse
- Zonă propusă spre trecere în domeniul public (5344 mp)

CIRCULAȚII
- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Parcare
- Spații verzi
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Zona de protecție DN cf. PUZ Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila - Chiscani - Cazasu - Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre aprobat prin H.C.L.M. 593/29.10.2020 - 35.50 m din ax

REȚELE TEHNICO - EDILITARE
- Rețele electrice existente
- Zona de protecție rețele
- Canal betonat existent
- Conductă de transport gaze existentă

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE
P.O.T. max = 65%
C.U.T. max = 1,5
R.H. max. = P+5-6E
H. max clădire = 22 m
H.max totem/pilon/panou publicitar = 25 m

ZC - ZONĂ CIRCULAȚII
Nu este cazul.

A1 - PLANTAȚII AGRICOLE, GRĂDINI DE LEGUME, GRĂDINI EXPERIMENTALE, FERME AGRICOLE ȘI FERME DE PERMACULTURĂ
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

M2a - FUNCȚIUNI MIXTE - SERVICII, DEPOZITARE
Se vor prelua reglementările conf. PUZ aprobat cu HCL nr.593/29.10.2020

Client: **RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA**

Proiect: **ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE**

Amplasament: **Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 30 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 13,Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

RUR Laura-Adriana MICU master urbanist D3D20E

proiectant general | specialitatea arhitectură: **GOLDBACH Design & Build s.r.l.**

GOLDBACH DESIGN & BUILD
J40/19510/2017 | Ro38517552
RO03 BACX 0000 0015 7368 5001 - UniCredit Bank
ONE TOWER, Calea Floreasca, nr. 165, etaj 4, Sector 1, București
office@golbachdb.ro

Posibilități de mobilare urbanistică - Etapa 2	data: 01.2024	
	scara: 1:2000	
funcție	nume	semnatura
șef proiect:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
proiectat/ desenat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	
verificat:	arh.urb.Laura - Adriana MICU	

cod proiect: nr. proiect:	faza	specialitate	obiect/lot	tip plansa	cod plansa(eta.nr)	revizia
43/22	PUZ	U	0	MPL	U5.1	a

CONTRACT DE VÂNZARE

Nr. înregistrare 2741 ziua 03 luna 04 anul 2019
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 11.04.2019
Tariful 20,00 lei, cu chitanța nr. 1
Referent
L.Ș.

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

VARGA VASILE-CONSTANTIN cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. RAHOVEI nr. 326, jud. BRĂILA identificat cu CI seria XR nr. 560300/2016/SPCLEP BRAILA, CNP 1850922090017 și **VARGA ANCA** cetățean român, domiciliată în mun. BRĂILA, str. RAHOVEI nr. 326, jud. BRĂILA, identificată cu CI seria XR nr. 429731/27.09.2012/SPCLEP BRĂILA, CNP 2881012090091, soți, în calitate de **VÂNZĂTORI**

și

MARTA IOAN, cetatean roman, domiciliat in Sat Pardina, Comuna Pardina, strada Veteranilor, nr. 19, Judet Tulcea, identificat cu C.I. serie TC nr. 400590/01.03.2016/SPCEP Tulcea, CNP 1851205013641 căsătorit cu **MARTA NELICA** CNP 2940610324824, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**;

Preambul :

Având în vedere :

a) oferta de vânzare teren nr. 7017/06.03.2019 depusă la Primăria municipiului BRĂILA, jud. Brăila de **VARGA VASILE-CONSTANTIN** și **VARGA ANCA** pentru terenul extravilan categoria arabil în suprafață de 55.000mp identificat în tarlaua 30, parcela 13, înscris în Cartea Funciară nr. 73707 a localității BRĂILA, având număr cadastral 17132, cu prețul de 261.101,50 lei (douăsuteșasezecișiunumiiunasutăunleușicincizecibani).

b) adeverința nr. 7017/06.04.2019 emisă de Primăria mun. BRĂILA, prin care se certifică parcurgerea tuturor etapelor procedurale privind exercitarea dreptului de preempțiune privind oferta de vânzare depusă de **VARGA VASILE-CONSTANTIN** și **VARGA ANCA** și ca urmare terenul extravilan categoria arabil în suprafață de 55.000mp identificat în tarlaua 30, parcela 13, înscris în Cartea Funciară nr. 73707 a localității BRĂILA, având număr cadastral 17132, este liber la vânzare în condițiile prevăzute în ofertă .

c) adresa nr. 7017/06.03.2019 emisă de Primăria mun. BRĂILA, în care se menționează că pe terenul menționat mai sus nu există situri arheologice și nu au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător și nu se află situri arheologice clasate ca monument istoric.

d) procesul-verbal nr. 7017/06.04.2019 emis de Primăria mun. BRĂILA de constatare a derulării etapelor procedurale prevăzute de Legea nr. 17/2014

au solicitat Notarului Public, redactarea și autentificarea prezentului contract de vânzare:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnații **VARGA VASILE-CONSTANTIN** și **VARGA ANCA,** declarăm că vindem lui **MARTA IOAN** dreptul de proprietate asupra terenului arabil extravilan situat pe teritoriul municipiului **BRĂILA, jud. BRĂILA,** în suprafață de **55.000** mp identificat în tarlaua 30, parcela 13, înscris în Cartea Funciară nr. 73707 a localității BRĂILA, având număr cadastral 17132.

3. MOD DE DOBÂNDIRE.REGIM MATRIMONIAL

Noi, vânzătorii, declarăm că bunul imobil care face obiectul prezentului contract este proprietatea noastră fiind dobândit astfel:

- eu **VARGA VASILE CONSTANTIN** am dobândit cota de ½ prin mostenire de la mama mea VARGA ELENA conform certificatului de mostenitor nr. 141/09.12.2008 dosar nr. 168/2008 Biroul Notarului Public ALINA MADALINA PLASOIANU din mun. BRAILA și a contractului de partaj voluntar autentificat cu nr. 3066/2010 de notarul public PAUL MIRCEA LOI. Autoarea VARGA ELENA a dobândit acest teren în baza Legii 18/1991 pentru care s-a emis Titlul de Proprietate nr. 0285-94/2001de către Comisia Județeană BRĂILA de aplicare a Legii Fondului Funciar

- noi **VARGA VASILE-CONSTANTIN** și **VARGA ANCA** am dobândit restul cotei de ½ prin cumpărare în timpul căsătoriei noastre de la ION-ZAMFIRESCU CRISTINA conform contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 1954/2014 de notarul public BORCUTEAN DRAGOȘ DUMITRU.

4. PREȚUL VÂNZĂRII

Prețul total al vânzării este în sumă de [redacted], din care:

- suma de [redacted] reprezentând echivalentul sumei de [redacted] calculat la cursul BNR leu/eur de 1 Eur = 4,7578 lei, s-a achitat în numerar în echivalentul Eur menționat mai sus, astăzi data încheierii prezentului înscris, noi vânzătorii confirmăm și declarăm primirea acestei sume,

- suma de [redacted] s-a achitat în numerar, astăzi data încheierii prezentului înscris, noi vânzătorii confirmăm și declarăm primirea acestei sume,

- suma de [redacted] s-a achitat de către cumpărător astăzi data autentificării prezentului contract, prin virament bancar din în contul vânzătorului VARGA VASILE CONSTANTIN având IBAN RO81 BTRL RONC RT03 6444 6502 deschis la BANCA TRANSILVANIA SA, ordinul de plată vizat de banca plătitoare împreună cu extrasul de cont al vânzătorului făcând dovada încasării acestei sume conform art.1504 Cod Civil.

- restul sumei de [redacted] se va achita de către cumpărător, până la data de 8 iunie 2019.

Pentru restul de preț rămas de achitat vânzătorii beneficiaza în conformitate cu prevederile art. 2386 pct.1 Cod Civil de ipoteca legala care se va înscrie în Cartea Funciara a bunului imobil.

CLAUZA PENALĂ. PACT COMISORIU. REZILIERE

În caz de întarziere la plata a restului de preț conform scadenței de mai sus prezentul contract se rezoluționează de plin drept fară somație și/sau punere în

întârziere, iar prin efectul rezoluțiunii, vânzătorii vor reintra în proprietatea bunului imobil iar orice sumă încasată din preț până la momentul respectiv va fi reținută de vânzători drept daune în baza prezentului pact comisoriu. Totusi cumpărătorul va putea să plătească și dupa expirarea termenului cât timp nu a primit declarația de rezoluțiune din partea vânzătorului.

Noi, vânzatorii ne obligăm ca la încasarea restului de preț să eliberăm cumpărătorului declarația autentificată la notar privind încasarea integrală a prețului și radierea ipotecii legale din carte funciară a bunului imobil.

5. TRANSMISIUNEA PROPRIETĂȚII ȘI A FOLOSINȚEI

Transmisiunea de drept și de fapt a proprietății are loc astăzi, data autentificării prezentului contract.

Predarea posesiei are loc în temeiul prezentului înscris, fiind îndeplinite astfel prevederile art. 1685 și următoarele Cod Civil, prezentul înscris urmând a fi de proces verbal de predare-primire.

Copia conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
Referent
L.Ș.

6. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

Noi, vânzătorii, declarăm că la momentul vânzării, prezentul teren este negrevat de sarcini, servituți, privilegii, ipoteci, promisiuni, sechestre, interdicții, restricții sau alte drepturi de orice natură față de vreun terț fără a fi necesară vreo altă formalitate de punere în posesie și luare în folosință.

De asemenea, declarăm că terenul se află în circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate, al vreunei acțiuni posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul Legii nr.247/2005.

Nu există structuri sub suprafața terenului care ar îngreuna o viitoare construcție ca de exemplu buncăre sau rețele publice de utilități care să fie consemnate în planurile oficiale.

Conform prevederilor aplicabile referitoare la protecția mediului, terenul nu este contaminat. Nu s-a dispus de către autorități sau alte instituții competente salubrizarea sau reabilitarea terenului.

Din Extrasul de Carte Funciară nr. 36146/02.05.2019 emis de O.C.P.I. – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRĂILA, rezultă că terenul este liber de orice sarcini.

Din Certificatul Fiscal nr. 6121c/07.05.2019 emis de Primăria BRĂILA rezultă că toate impozitele și taxele de orice natură datorate bugetului statului și/sau bugetelor autorităților locale aferente terenului sunt achitate la zi, de la această dată ele trecând în sarcina noului dobânditor.

Terenul ce face obiectul prezentului contract nu este arendat.

7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Vânzătorii au luat la cunoștință prevederile art. 1672 și următoarele din Codul Civil potrivit cărora au următoarele obligații:

- să predea proprietatea împreună cu toate drepturile și acțiunile accesorii odată cu încheierea prezentului contract.

- să predea bunul vândut la dispoziția cumpărătorului împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei. Obligația de a preda se întinde și la accesoriile sale și la titlurile privitoare la proprietate.

- vânzătorii garantează cumpărătorul şi pe toţi subdobânditorii acestuia contra evicţiunii conform art. 1695-1706 Cod Civil.

- vânzătorii garantează cumpărătorul contra oricăror vicii ascunse conform. art. 1707-1715 Cod Civil.

Cumpărătorul a luat la cunoştinţă prevederile art. 1719 şi următoarele din Codul Civil potrivit cărora are următoarele obligaţii:

- să preia bunul cumparat împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei. Obligaţia de a prelua se întinde şi la accesoriile sale şi la titlurile privitoare la proprietate. Preluarea bunului se face în starea în care se află la momentul încheierii contractului. De asemenea a luat cunoştinţă de prevederile art. 1690 al. 2 şi 3 Cod Civil potrivit căruia are obligaţia ca imediat după preluare să verifice starea bunului şi să îi informeze pe vânzători fără întârziere de existenţa eventualelor vicii aparente, în caz contrar se consideră că vânzătorii şi-au executat obligaţia de predare.

8. DISPOZIŢII FINALE

În cazul în care o prevedere din prezentul contract este sau va fi lovită de nulitate în totalitate sau parţial sau în cazul în care în prezentul contract există lacune contractuale celelalte clauze rămân valabile. Clauza lovită de nulitate va fi înlocuită în mod neîntârziat cu una convenită de vânzare cumpărare care să corespundă sensului şi scopului celei lovite de nulitate.

Eu, **MARTA IOAN** declar că am cumpărat de la vânzători dreptul de proprietate asupra terenului arabil extravilan situat pe teritoriul **municipiului BRĂILA**, jud. **BRĂILA,** în suprafaţă de **55.000** mp identificat în tarlaua 30, parcela 13, înscris în Cartea Funciară nr. 73707 a localităţii BRĂILA, având număr cadastral 17132, cu preţul şi în condiţiile menţionate mai sus şi sunt de acord cu conţinutul prezentului contract de vânzare cumpărare.

Eu, cumpărătorul, declar că bunul imobil ce face obiectul prezentului contract devine proprietatea devălmaşă a mea şi a soţiei mele **MARTA NELICA** CNP 2940610324824, în cadrul regimului matrimonial al comunităţii legale conform art.339 –art.359 cod civil.

Eu, cumpărătorul, declar că am preluat de la vânzători toate titlurile şi documentele privitoare la proprietatea şi folosinţa bunului imobil care face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare.

Noi, părţile contractante, declarăm că am luat cunoştinţă de dispoziţiile legii 241/2005 privind evaziunea fiscală şi că preţul din contract este cel real.

În temeiul prevederilor Codului Fiscal, noi, părţile, ne obligăm să depunem în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului înscris o declaraţie fiscală la compartimentul de specialitate a autorităţii publice locale în a cărei competenţă se află imobilul.

Cheltuielile ocazionate de întocmirea acestui act ca: redactare, editare, multiplicare, arhivare, intabulare, onorariu, cad în sarcina cumpărătorului.

Noi, părţile, declarăm că am luat cunoştinţă de prevederile legale ce reglementează încheierea prezentului act juridic precum şi consecinţele juridice ale încheierii acestui act, pe care le înţelegem şi le acceptăm pe deplin, fiind de acord cu încheierea prezentului act juridic în condiţiile menţionate mai sus.

Notarul public are obligaţia efectuării formalităţilor necesare înscrierii prezentului contract în Cartea Funciară.

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

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

VÂNZĂTORI:	CUMPĂRĂTOR:
VARGA VASILE-CONSTANTIN	MARTA IOAN

VARGA ANCA

Nr. înregistrare 7721 ziua 07 luna 05 anul 2021
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI
eliberată la data de 11.2021
Tariful 10,20 lei, cu chitanța nr.
Referent
L.Ș.

R O M Â N I A
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII
BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A
Număr licență 34/2054/18.02.2016
Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519
e-mail: office@notariatvarga.ro
Nr.inregistrare 3525

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 3090
09.05.2019

În fața mea **PAUL MIRCEA LOI** notar public la sediul biroului s-au prezentat:

VARGA VASILE-CONSTANTIN cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. RAHOVEI nr. 326, jud. BRĂILA identificat cu CI seria XR nr. 560300/2016/SPCLEP BRAILA, CNP 1850922090017

VARGA ANCA cetățean român, domiciliată în mun. BRĂILA, str. RAHOVEI nr. 326, jud. BRĂILA, identificată cu CI seria XR nr. 429731/27.09.2012/SPCLEP BRĂILA, CNP 2881012090091

MARTA IOAN, cetatean roman, domiciliat in Sat Pardina, Comuna Pardina, strada Veteranilor, nr. 19, Judet Tulcea, identificat cu C.I. serie TC nr. 400590/01.03.2016/SPCEP Tulcea, CNP 1851205013641

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

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

Nu se datorează impozit conform art. 111 Cod Fiscal.

Taxa O.C.P.I. (0,15%) in suma de 392 lei cu chitanța nr. 214177

S-a perceput onorariul cu chitanța nr. 0006

NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI

Prezentul duplicat s-a întocmit în patru exemplare, de notar public PAUL MIRCEA LOI, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI



DUPLICAT

ACT DE PARTAJ SUCCESORAL

Între:

CÎRSTEI ION cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. TINERETULUI nr. 45, bl. A52, sc. 1, et. 2, ap. 10, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. 298327/10.10.2008/SPCLEP BRĂILA, CNP 1451201090021,

CÎRSTEI ADRIAN-NICOLAE cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. PLEVNA nr. 116, bl. PERLA, sc. 1, et. 4, ap. 21, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. 598104/11.03.2019/SPCLEP BRĂILA, CNP 1730425090022,

RIZESCU GABRIELA-ELENA cetățean român, domiciliată în mun. BUCUREŞTI, int. EPOCII nr. 26, et. 4, ap. 18, sector 1, identificată cu CI seria RK nr. 432183/07.10.2019/SPCEP sector 1, CNP 2740917090071

CHIRIAC OANA-CODRUȚA cetățean român, domiciliată în mun. BRĂILA, bdul DOROBANȚILOR nr. 470, bl. 3B, sc. 2, et. 3, ap. 46, jud. BRĂILA, identificată cu CI seria XR nr. 682903/11.02.2020/SPCLEP BRĂILA, CNP 2770122090060,

CIRSTEI IRINA-MARIA cetățean român, domiciliată în mun. BUCUREŞTI, str. SMARANDA BRĂESCU nr. 25, bl. 10H, sc. 3, et. 1, ap. 39, sector 1, identificată cu CI seria RX nr. 649721/22.01.2015/SPCEP sector 1, CNP 2770122090079

CÎRSTEI IONEL-CĂTĂLIN cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. CLOŞCĂ nr. 19, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. 654370/11.03.2019/SPCLEP BRĂILA, CNP 1770122090042,

Preambul:

Prin încheierea finală din data de 14.09.2020, în dosar succesoral nr. 257/2020 privind pe defuncta **CÎRSTEI ANTONICA** cetățean român, decedată la data de 18.03.2020, CNP 2461120090018, cu ultim domiciliu în mun. BRĂILA, str. TINERETULUI nr. 45, bl. A52, sc. 1, ap. 10, jud. BRĂILA şi pentru care s-a eliberat certificatul de moştenitor nr.331/2020 la Societatea Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII, noi moştenitorii defunctului am hotărât partajarea bunurilor cuprinse în masa succesorală asupra carora ne aflăm în indiviziune astfel:

OBIECTUL PARTAJULUI SUCCESORAL:

Noi, copartajanții, declarăm că deținem, în calitate de moştenitori ai defunctei **CÎRSTEI ANTONICA**, în coproprietate următoarele bunuri:

dreptul asupra unui numar total de 2.096 de actiuni deținute astfel:

- 6 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei, detinute la S.I.F. BANAT-CRISANA;
- 2.010 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei, detinute la S.I.F. MOLDOVA;
- 32 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei, detinute la S.I.F. TRANSILVANIA;
- 38 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei, detinute la S.I.F. MUNTENIA;

- 10 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei, detinute la S.I.F. OLTENIA,

aşa cum se menţionează şi în sumarul de cont nr. be-12637753 din data de 07.07.2020 emis de Depozitarul Central SA.

dreptul de proprietate asupra sumei de **97.468,59** lei (nouăzecişişaptemiipatrusuteşasezecişioptleişicincizecişinouăbani) inclusiv dobânzile aferente, consemnată în contul curent având IBAN RO31 CARP 0090 0024 1492 RO02 deschis PATRIA BANBK SA,

dreptul de proprietate asupra apartamentului situat in **mun. BRĂILA, str. TINERETULUI nr. 45, bl. A52, sc. 1, et. 2, ap. 10, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 70482-C1-U7 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 70482-C1-U7,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă de **90.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 15, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95534 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 3604,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă de **60.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 14, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95530 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 3605,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă de **25.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 10, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95535 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 2019,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă de **40.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30** (conform înregistrării cadastrale tarla 3), **parcela 11, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95528 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 2018,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă de **50.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 9, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95529 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 1926,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă totală de **50.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, jud. BRĂILA,** identificat cadastral astfel:

- suprafaţa de **5.000 mp** în tarla 30, parcela 12, înregistrat în Cartea Funciară nr. 95523 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 2021,

- suprafaţa de **45.000 mp** în tarla 29, parcela 10, înregistrat în Cartea Funciară nr. 95525 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 2020,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă de **20.640 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 27, parcela 2/2, Lot 1, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 76471 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 76471,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria curţi construcţii în suprafaţă de **384 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 27, parcela 241/1/2/2, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 83678 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 83678,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă de **19.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 27, parcela 1/1, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 79420 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 12896,

dreptul de concesiune asupra locului de veci pentru două morminte situat în cimitirul SF TREIME din mun. BRĂILA, individualizat pe planul cimitirului în parcela II, litera E, nr.25c-26c, având dimensiunile 2,50m x 3,00m,

Noi, părţile, am hotărât sistarea stării de indiviziune, partajarea bunurilor şi atribuirea lor astfel:

- Eu **CÎRSTEI ION** primesc în exclusivitate următoarele bunuri

dreptul asupra unui numar total de 2.096 de actiuni deţinute astfel:

- 6 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei, detinute la S.I.F. BANAT-CRISANA;
- 2.010 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei, detinute la S.I.F. MOLDOVA;
- 32 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei, detinute la S.I.F. TRANSILVANIA;
- 38 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei, detinute la S.I.F. MUNTENIA;
- 10 actiuni cu o valoare nominala de 0,10 lei, detinute la S.I.F. OLTENIA,

aşa cum se menţionează şi în sumarul de cont nr. be-12637753 din data de 07.07.2020 emis de Depozitarul Central SA.

- dreptul de proprietate asupra sumei de **97.468,59 lei** (nouăzecişişaptemiipatrusuteşasezecişioptleişicincizecişinouăbani) inclusiv dobânzile aferente, consemnată în contul curent având IBAN RO31 CARP 0090 0024 1492 RO02 deschis PATRIA BANK SA,

- dreptul de concesiune asupra locului de veci pentru două morminte situat în cimitirul SF TREIME din mun. BRĂILA, individualizat pe planul cimitirului în parcela II, litera E, nr.25c-26c, având dimensiunile 2,50m x 3,00m,

- De asemenea, eu **CÎRSTEI ION** primesc dreptul de uzufruct viager asupra următoarelor bunuri

dreptul de proprietate asupra apartamentului situat in **mun. BRĂILA, str. TINERETULUI nr. 45, bl. A52, sc. 1, et. 2, ap. 10, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 70482-C1-U7 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 70482-C1-U7,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă de **90.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 15, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95534 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 3604,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă de **60.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 14, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95530 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 3605,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă de **25.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 10, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95535a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 2019,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafaţă de **40.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30** (conform înregistrării cadastrale tarla 3), **parcela 11, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95528 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 2018,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafață de **50.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 9, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95529 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 1926,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafață totală de **50.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, jud. BRĂILA,** identificat cadastral astfel:

- suprafața de **5.000 mp** în tarla 30, parcela 12, înregistrat în Cartea Funciară nr. 95523 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 2021,
- suprafața de **45.000 mp** în tarla 29, parcela 10, înregistrat în Cartea Funciară nr. 95525 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 2020,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafață de **20.640 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 27, parcela 2/2, Lot 1, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 76471 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 76471,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria curți construcții în suprafață de **384 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 27, parcela 241/1/2/2, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 83678 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 83678,

dreptul de proprietate asupra terenului extravilan categoria arabil în suprafață de **19.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 27, parcela 1/1, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 79420 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 12896,

Eu, **RIZESCU GABRIELA-ELENA,** primesc **cota parte de 3/5, iar noi, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA-MARIA cota parte de 1/5 fiecare din nuda proprietate** asupra următoarelor bunuri :

- apartamentul situat in **mun. BRĂILA, str. TINERETULUI nr. 45, bl. A52, sc. 1, et. 2, ap. 10, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 70482-C1-U7 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 70482-C1-U7,

- terenul extravilan categoria arabil în suprafață de **90.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 15, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95534 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 3604,
- terenul extravilan categoria arabil în suprafață de **60.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 14, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95530 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 3605,
- terenul extravilan categoria arabil în suprafață de **25.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 10, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95535a localității BRĂILA, cu număr cadastral 2019,
- terenul extravilan categoria arabil în suprafață de **40.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30** (conform înregistrării cadastrale tarla 3), **parcela 11, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95528 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 2018,
- terenul extravilan categoria arabil în suprafață de **50.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 30, parcela 9, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 95529 a localității BRĂILA, cu număr cadastral 1926,

- terenul extravilan categoria arabil în suprafaţă totală de **50.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, jud. BRĂILA,** identificat cadastral astfel:

- suprafaţa de **5.000 mp** în tarla 30, parcela 12, înregistrat în Cartea Funciară nr. 95523 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 2021,

- suprafaţa de **45.000 mp** în tarla 29, parcela 10, înregistrat în Cartea Funciară nr. 95525 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 2020,

- terenul extravilan categoria arabil în suprafaţă de **20.640 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 27, parcela 2/2, Lot 1, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 76471 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 76471,

- terenul extravilan categoria curţi construcţii în suprafaţă de **384 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 27, parcela 241/1/2/2, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 83678 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 83678,

- teren extravilan categoria arabil în suprafaţă de **19.000 mp** situat in **mun. BRĂILA, tarla 27, parcela 1/1, jud. BRĂILA,** înregistrat în Cartea Funciară nr. 79420 a localităţii BRĂILA, cu număr cadastral 12896,

Noi, **CÎRSTEI ADRIAN-NICOLAE şi CÎRSTEI IONEL-CĂTĂLIN,** declarăm că ne-am desocotit cu **RIZESCU GABRIELA-ELENA,** cu privire la cota noastră ce ne revine din bunurile menţionate mai sus, suntem de acord cu atribuirea bunurilor în modalitatea menţionată mai sus şi nu mai emitem astfel niciun fel de pretenţii de nicio natura cu privire la acestea.

Noi părţile declarăm bunurile care face obiectul acestui act, se afla în circuitul civil, nu face obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate, al vreunei acţiuni posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul Legii, este liber de orice sarcini sau servituţi (inclusiv închirieri/locaţiuni) şi nu face obiectul unor drepturi de creanţă, aşa cum rezultă din extrasele de carte funciară nr. 58205, 58220, 58221, 58222, 58223, 58224, 58225, 58226, 58227, 58228 şi 58229 din 02.09.2020 emise de OCPI BRĂILA, au toate impozitele si taxele de orice natura datorate bugetului statului si/sau bugetelor autorităţilor locale achitate la zi.

Prin acest act de partaj succesoral, noi copartajanţii înţelegem să stingem orice fel de pretenţii reciproce, prezente sau viitoare, cu privire la bunurile care au făcut obiectul prezentului act de partaj.

Transmisiunea de drept şi de fapt a proprietăţii are loc astăzi data autentificării prezentului contract.

Predarea posesiei are loc în temeiul prezentului înscris, fiind îndeplinite astfel prevederile art. 1685 şi următoarele Cod Civil, prezentul înscris ţinând loc de proces verbal de predare-primire.

Noi părţile am luat la cunoştinţă de prevederile art. 1672 şi următoarele din Codul Civil potrivit cărora avem următoarele obligaţii:

- să predăm proprietatea împreună cu toate drepturile şi acţiunile accesorii odată cu încheierea prezentului contract.

- să predăm bunurile împreună cu tot ceea ce este necesar, după împrejurări pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei. Obligaţia de a preda se intinde şi la accesoriile sale şi la titlurile privitoare la proprietate. Predarea imobilului se face prin punerea la dispoziţie în starea în care se află la momentul încheierii contractului

- ne garantăm reciproc contra evicţiunii conform art. 1695-1706 Cod Civil precum şi contra oricăror vicii ascunse conform art. 1707-1715 Cod Civil.

Noi părţile, solicităm în mod expres Notarului Public să ne înscrie dreptul de proprietate asupra bunului imobil în Cartea Funciara .

Noi, părţile contractante, avem cunoştinţă de consecintele legii privind obligaţia de a înscrie autoturismul în circulaţie pe numele noului proprietar.

Noi, partile, declaram că am fost informati cu privire la dispoziţiile legale pentru protecţia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) al furnizării datelor personale; existenţa dreptului la acces, de intervenţie asupra datelor şi de opoziţie, precum şi condiţiile în care pot exercita aceste drepturi. În acest sens ne exprimam acordul liber şi în cunoştinţă de cauză cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea datelor cu caracter personal, în vederea autentificării actului solicitat.

Redactat, editat şi autentificat la Societatea Profesională Notarială VARGA & ASOCIAŢII, astăzi data autentificării, într-un exemplar original care ramane în arhiva biroului notarial şi nouăsprezce duplicate, din care unul ramane in arhiva biroului notarial, unsprezece au fost depuse la biroul de carte funciară şi şapte s-au eliberat partilor.

Copartajanţi:

CÎRSTEI ION **CÎRSTEI ADRIAN-NICOLAE**

RIZESCU GABRIELA-ELENA **CIRSTEI IRINA-MARIA**

CHIRIAC OANA-CODRUŢA **CÎRSTEI IONEL-CĂTĂLIN**

- urmează încheierea de autentificare -

R O M Â N I A
Uniunea Naţionala a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAŢII
BRĂILA C.CĂLĂRAŞILOR nr.40A
Număr licenţă 34/2054/18.02.2016
Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519
e-mail: office@notariatvarga.ro
Nr.inregistrare 5662

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.5069

14.09.2020

În faţa mea **VARGA VASILE CONSTANTIN,** notar public la sediul biroului s-au prezentat:

CÎRSTEI ION cetăţean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. TINERETULUI nr. 45, bl. A52, sc. 1, et. 2, ap. 10, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. 298327/10.10.2008/SPCLEP BRĂILA, CNP 1451201090021

RIZESCU GABRIELA-ELENA cetăţean român, domiciliată în mun. BUCUREŞTI, int. EPOCII nr. 26, et. 4, ap. 18, sector 1, identificată cu CI seria RK nr. 432183/07.10.2019/SPCEP sector 1, CNP 2740917090071

CIRSTEI IRINA-MARIA cetăţean român, domiciliată în mun. BUCUREŞTI, str. SMARANDA BRĂESCU nr. 25, bl. 10H, sc. 3, et. 1, ap. 39, sector 1, identificată cu CI seria RX nr. 649721/22.01.2015/SPCEP sector 1, CNP 2770122090079

CÎRSTEI ADRIAN-NICOLAE cetăţean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. PLEVNA nr. 116, bl. PERLA, sc. 1, et. 4, ap. 21, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. 598104/11.03.2019/SPCLEP BRĂILA, CNP 1730425090022,

CHIRIAC OANA-CODRUŢA cetăţean român, domiciliată în mun. BRĂILA, bdul DOROBANŢILOR nr. 470, bl. 3B, sc. 2, et. 3, ap. 46, jud. BRĂILA, identificată cu CI seria XR nr. 682903/11.02.2020/SPCLEP BRĂILA, CNP 2770122090060,

CÎRSTEI IONEL-CĂTĂLIN cetăţean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. CLOŞCĂ nr. 19, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. 654370/11.03.2019/SPCLEP BRĂILA, CNP 1770122090042,

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

S-a perceput onorariul de 6.557 lei (inclus tva) cu chitanţa nr.0041

Taxă OCPI în sumă de 2.530 (412+540+360+150+240+300+60+170+124+ 60+114) lei cu chitanţa nr.268925

NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE CONSTANTIN

Prezentul duplicat s-a întocmit în nouăsprezece exemplare, de notar public VARGA VASILE CONSTANTIN, astăzi data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE CONSTANTIN

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

Nr. cerere	99581
Ziua	16
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100160780805

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 95535 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3911
Nr. cadastral vechi:2019

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Braila, T30, P10

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	95535	25.000	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
71822 / 15/09/2020		
Act Notarial nr. 5069, din 14/09/2020 emis de Varga Vasile Constantin;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/5	A1
	1) **RIZESCU GABRIELA ELENA**	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5	A1
	1) **CHIRIAC OANA-CODRUŢA**	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5	A1
	1) **CIRSTEI IRINA MARIA**	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B11	"Imobilul se afla sub incidenta art. 3 alin.(1) din Legea nr. 17/2014"	A1
26273 / 04/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B12	se noteaza promisiunea de vanzare incheiata intre Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruta si Cirstei Irina Maria in calitate de promitenti vanzatori si Terra Property SRL in calitate de promitent cumparator - cu termen de perfectare la data de 01.07.2023	A1 / B.18
28133 / 11/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B14	se noteaza interdictii de instrainare si grevare	A1
	1) **TERRA PROPERTY SRL**, CIF:37649725	
62030 / 07/07/2022		
Act Notarial nr. 1323, din 30/06/2022 emis de BNP Vorniceanu-Vidrascu Cristina; Act Administrativ nr. 62030, din 07/07/2022 emis de OCPI Braila;		
B16	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale - rectificare limite de proprietate	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B17	"Imobilul se afla sub incidenta art. 3 alin.(1) din Legea nr. 17/2014"	A1
109894 / 22/11/2022		
Act Notarial nr. 2451, din 18/11/2022 emis de VORNICEANU-VIDRASCU CRISTINA;		
B18	se noteaza actul aditional nr 1 la promisiunea bilaterala de vanzare cumparare aut nr 742/01.04.2022 NP Atanasoaei Mihai Cristian prin care se modifica termenul de perfectare al contractului de vanzare cumparare , respectiv pana la data de 14.11.2023	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

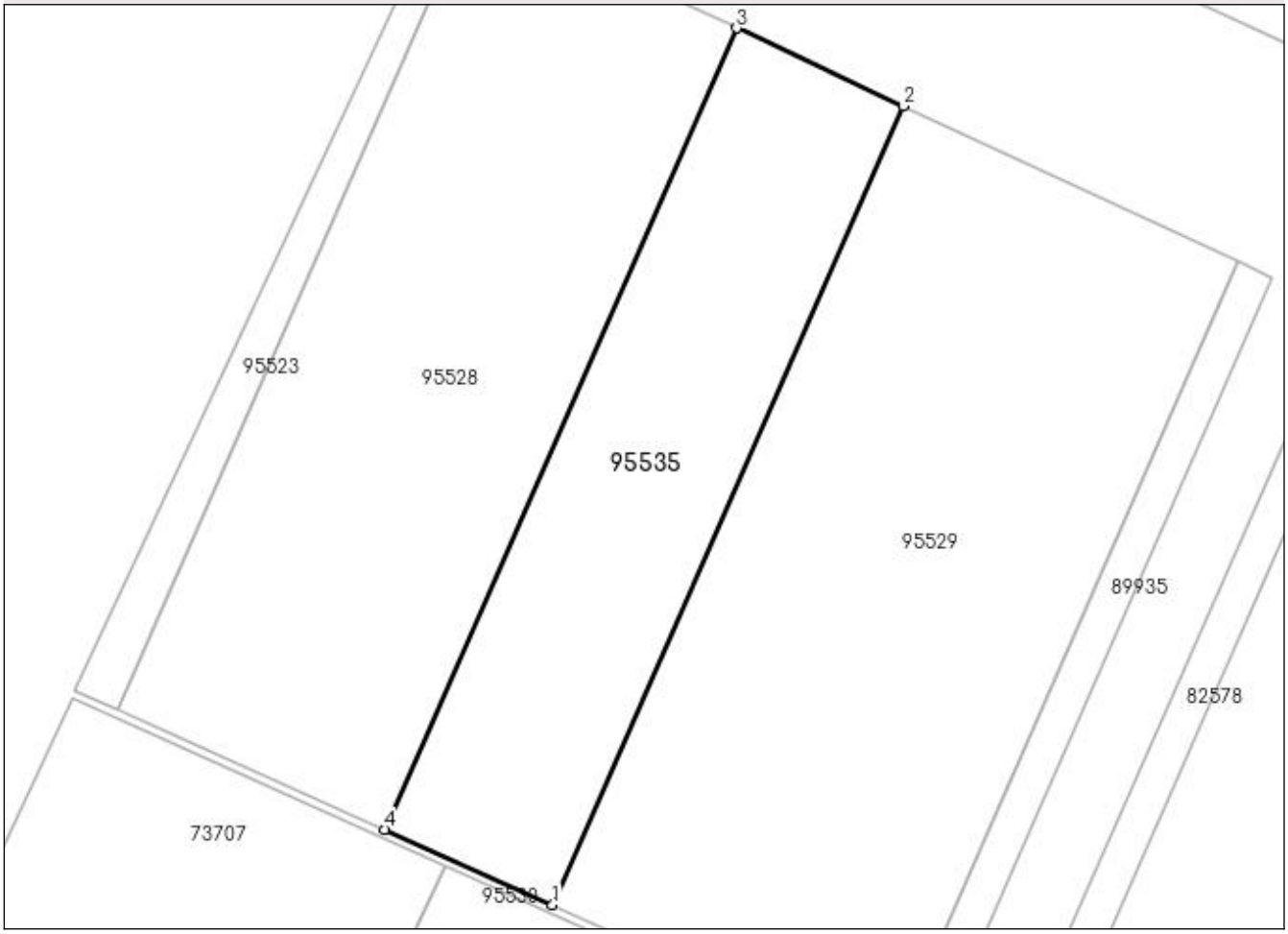
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
95535	25.000	Terenul nu este imprejmuit.

* 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	arabil	NU	25.000	30	10	-	Terenul nu este imprejmuit.

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	344.132
2	3	72.549
3	4	345.23
4	1	72.533

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	98988	15-11-2023	17-11-2023	Notare

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,

16/11/2023, 12:52

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

Nr. cerere	99582
Ziua	16
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100160780840

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 95529 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3389
Nr. cadastral vechi:1926

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Braila, T30 P9

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	95529	50.000	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
430 / 20/01/2000		
Act nr. normativ Lg.17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	"imobilul se afla sub incidenta art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014"	A1
71820 / 15/09/2020		
Act Notarial nr. 5069, din 14/09/2020 emis de Varga Vasile Constantin;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/5	A1
	1) **RIZESCU GABRIELA ELENA**	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5	A1
	1) **CHIRIAC OANA-CODRUŢA**	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5	A1
	1) **CIRSTEI IRINA MARIA**	
26272 / 04/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B8	se noteaza promisiunea de vanzare incheiata intre Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruta si Cirstei Irina Maria in calitate de promitenti vanzatori si Terra Property SRL in calitate de promitent cumparator - cu termen de perfectare la data de 01.07.2023	A1 / B.15
27405 / 07/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B9	se noteaza respingerea cererii introduse de Atanasoaei Mihai Cristian avand ca obiect indreptare eroare materiala	A1
28132 / 11/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B10	se noteaza interdictii de instrainare si grevare	A1
	1) **TERRA PROPERTY SRL**, CIF:37649725	
91824 / 23/09/2022		
Act Notarial nr. 1325, din 30/06/2022 emis de NP Vorniceanu-Vidrascu Cristina; Act Administrativ nr. documentatia cadastrala avizata sub nr 91824, din 23/09/2022 emis de OCPI BRAILA;		
B13	se noteaza documentatia cadastrala avand ca obiect rectificare limite de proprietate	A1
Act Normativ nr. Legea nr 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B14	"Imobilul se afla sub incidenta art 3 alin (1) din legea nr 17/2014"	A1
109889 / 22/11/2022		
Act Notarial nr. 2451, din 18/11/2022 emis de VORNICEANU-VIDRASCU CRISTINA;		
B15	se noteaza actul aditional nr 1 la promisiunea bilaterala de vanzare cumparare aut nr 742/01.04.2022 NP Atanasoaei Mihai Cristian prin	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B15	care se modifica termenul de perfectare al contractului de vanzare cumparare , respectiv pana la data de 14.11.2023	A1

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
95529	50.000	Terenul nu este imprejmuit.

* 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	arabil	NU	50.000	30	9	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	341.927
2	3	145.796
3	4	344.132
4	1	145.764

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	98992	15-11-2023	17-11-2023	Notare

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,

16/11/2023, 12:52

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

Nr. cerere	99583
Ziua	16
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100160780879

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 95530 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:6401
Nr. cadastral vechi:3605

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Braila, T 30 P 14

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	95530	60.000	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
71815 / 15/09/2020		
Act Notarial nr. 5069, din 14/09/2020 emis de Varga Vasile Constantin;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 3/5	A1
	1) **RIZESCU GABRIELA ELENA**	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/5	A1
	1) **CHIRIAC OANA-CODRUŢA**	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/5	A1
	1) **CIRSTEI IRINA MARIA**	
26276 / 04/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B11	se noteaza promisiunea de vanzare incheiata intre Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruta si Cirstei Irina Maria in calitate de promitenti vanzatori si Terra Property SRL in calitate de promitent cumparator - cu termen de perfectare la data de 01.07.2023	A1 / B.16
28136 / 11/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B13	se noteaza interdictii de instrainare si grevare	A1
	1) **TERRA PROPERTY SRL**, CIF:37649725	
62021 / 07/07/2022		
Act Notarial nr. declaratie aut.sub nr.1326, din 30/06/2022 emis de SPN MAGISTER-NP Vorniceanu-Vidrascu Cristina; Act Administrativ nr. documentatie cadastrala nr.62021, din 07/07/2022 emis de OCPI BRAILA;		
B15	se noteaza documentatia cadastrala avand ca obiect modificare limite imobil	A1
109891 / 22/11/2022		
Act Notarial nr. 2451, din 18/11/2022 emis de VORNICEANU-VIDRASCU CRISTINA;		
B16	se noteaza actul aditional nr 1 la promisiunea bilaterala de vanzare cumparare aut nr 742/01.04.2022 NP Atanasoaei Mihai Cristian prin care se modifica termenul de perfectare al contractului de vanzare cumparare , respectiv pana la data de 14.11.2023	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

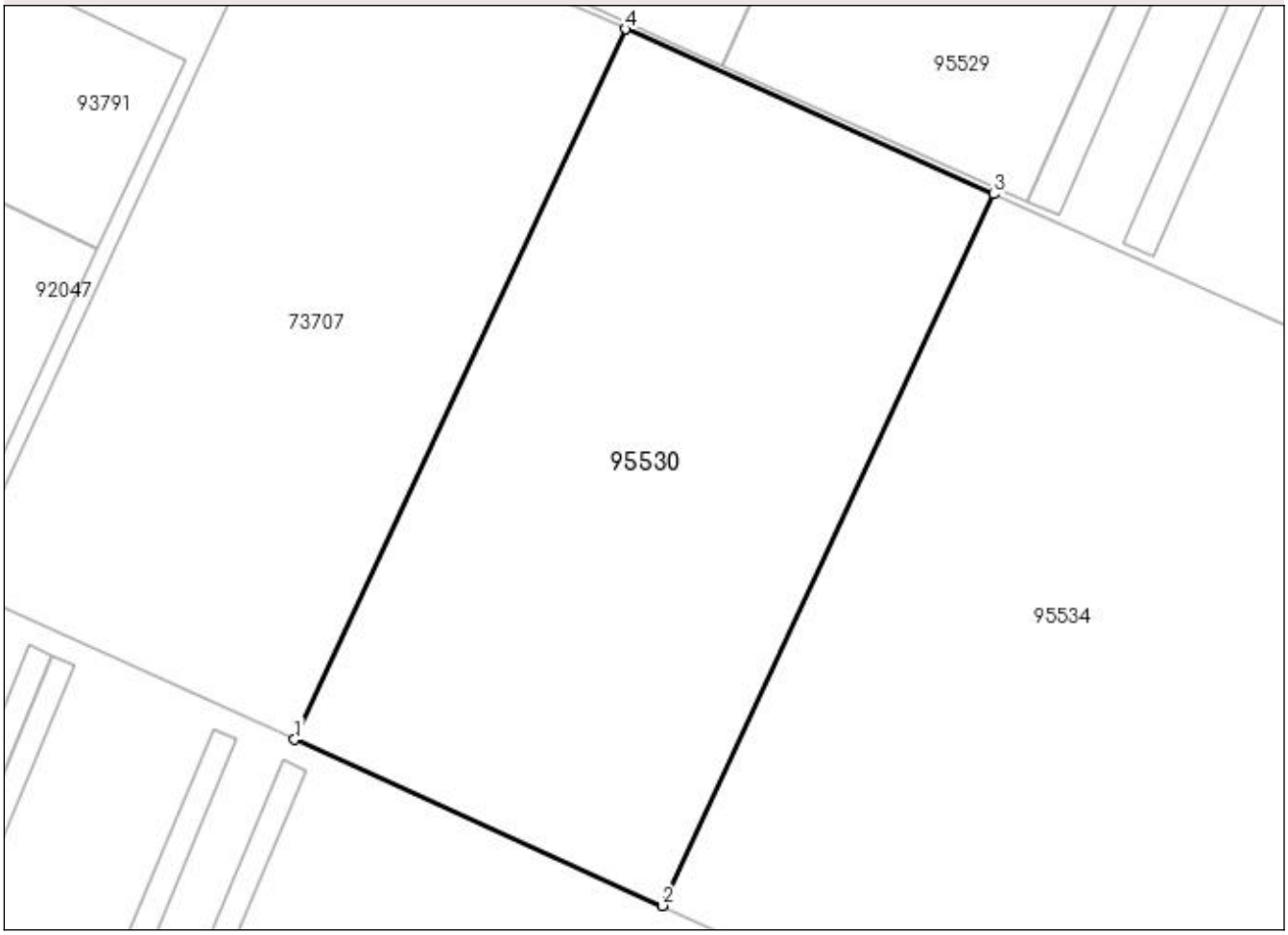
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
95530	60.000	Terenul nu este imprejmuit.

* 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	arabil	NU	60.000	30	14	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	175.756
2	3	341.707
3	4	175.764
4	1	341.106

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	98990	15-11-2023	17-11-2023	Notare

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,

16/11/2023, 12:52

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

Nr. cerere	99584
Ziua	16
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100160781483

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 95528 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:5006
Nr. cadastral vechi:2018

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Braila, T30,P11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	95528	40.000	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2858 / 08/05/2000		
Act nr. normativ Lg17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	"imobilul se afla sub incidenta art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014"	A1
71824 / 15/09/2020		
Act Notarial nr. 5069, din 14/09/2020 emis de Varga Vasile Constantin;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 3/5	A1
	1) **RIZESCU GABRIELA ELENA**	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/5	A1
	1) **CHIRIAC OANA-CODRUŢA**	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/5	A1
	1) **CIRSTEI IRINA MARIA**	
26274 / 04/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B12	se noteaza promisiunea de vanzare incheiata intre Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruta si Cirstei Irina Maria in calitate de promitenti vanzatori si Terra Property SRL in calitate de promitent cumparator - cu termen de perfectare la data de 01.07.2023	A1 / B.14, B.17
28134 / 11/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B14	se noteaza interdictii de instrainare si grevare	A1
62050 / 07/07/2022		
Act Administrativ nr. 62050, din 07/07/2022 emis de OCPI Braila; Act Notarial nr. 1324, din 30/06/2022 emis de NP Vorniceanu-Vidrascu Cristina;		
B16	se noteaza documentatia cadastrala avizata sub nr 62050 din 07.07.2022 emis de OCPI Braila avand ca obiect modificare limite	A1
109893 / 22/11/2022		
Act Notarial nr. 2451, din 18/11/2022 emis de VORNICEANU-VIDRASCU CRISTINA;		
B17	se noteaza actul aditional nr 1 la promisiunea bilaterala de vanzare cumparare aut nr 742/01.04.2022 NP Atanasoaei Mihai Cristian prin care se modifica termenul de perfectare al contractului de vanzare cumparare , respectiv pana la data de 14.11.2023	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

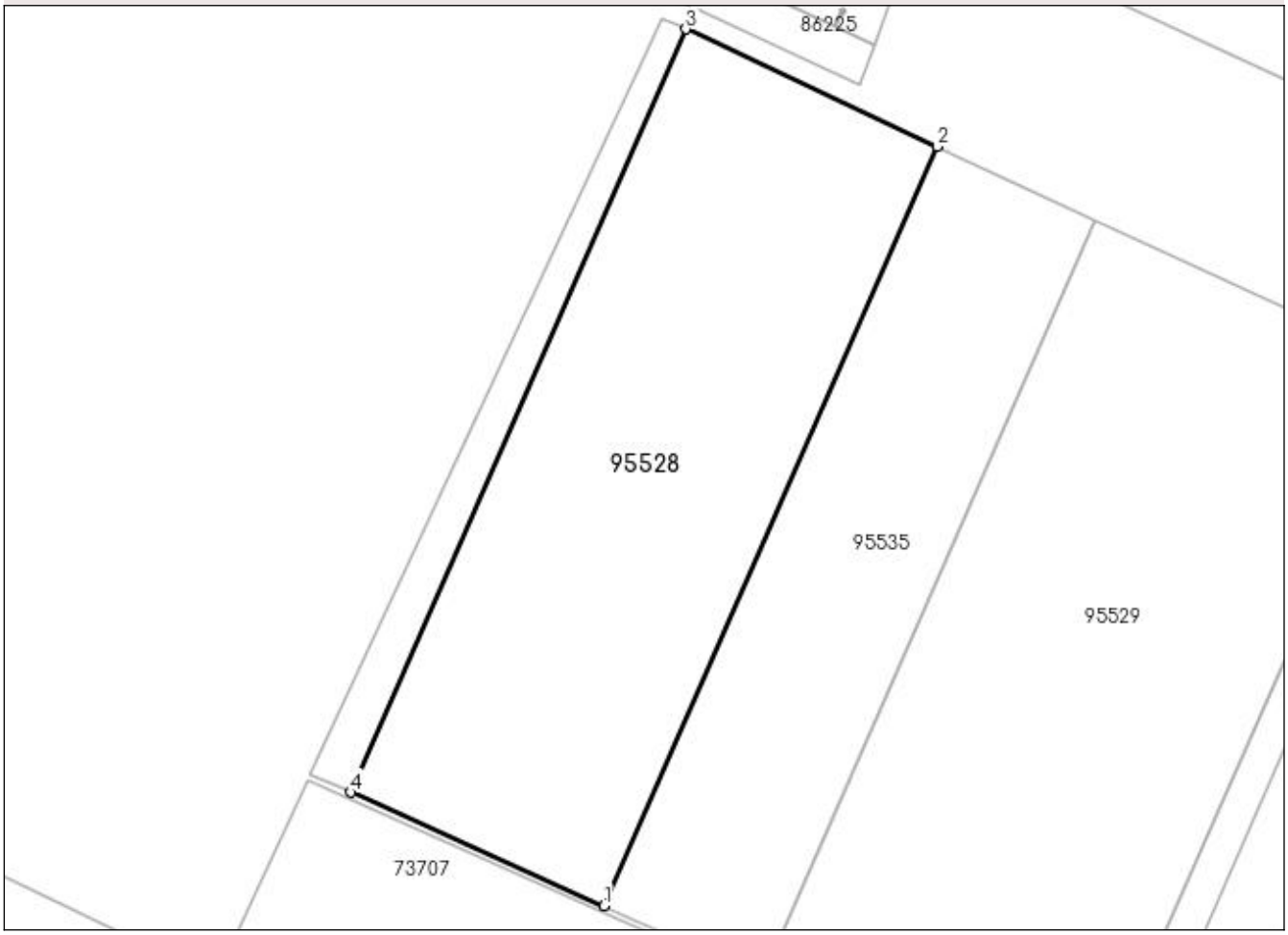
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
95528	40.000	Terenul nu este imprejmuit.

* 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	arabil	NU	40.000	30	11	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	345.23
2	3	115.601
3	4	346.978
4	1	115.575

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	98987	15-11-2023	17-11-2023	Notare

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,

16/11/2023, 12:52

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

Nr. cerere	99585
Ziua	16
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100160781531

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73707 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:39991
Nr. cadastral vechi:17132

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	73707	55.000	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
46774 / 10/05/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 3090, din 09/05/2019 emis de Loi Paul Mircea;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MARTA IOAN** 2) **MARTA NELICA**, soti	
26252 / 04/04/2022		
Act Notarial nr. 737, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B11	se noteaza promisiunea de vanzare incheiata intre MARTA IOAN si MARTA NELICA, in calitate de promitenti vanzatori si TERRA PROPERTY SRL, in calitate de promitenta cumparatoare cu termen de perfectare 01.07.2023	A1 / B.17
	OBSERVATII: termen de perfectare pana la data de 14.11.2023	
28131 / 11/04/2022		
Act Notarial nr. 737, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B13	se noteaza interdictii de instrainare si grevare	A1
	1) **TERRA PROPERTY SRL**, CIF:37649725	
62056 / 07/07/2022		
Act Notarial nr. declaratie aut.902, din 01/07/2022 emis de BIN Bucalau Alexandru; Act Administrativ nr. documentatie cadastrala nr.62056, din 07/07/2022 emis de OCPI BRAILA;		
B15	se noteaza documentatia cadastrala avand ca obiect modificare limite imobil	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B16	"imobilul se afla sub incidenta art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014"	A1
109888 / 22/11/2022		
Act Notarial nr. 2452, din 18/11/2022 emis de VORNICEANU-VIDRASCU CRISTINA;		
B17	se noteaza actul aditional nr.1 la promisiunea de vanzare aut. nr. 737/01.04.222 de NP Mihai Cristian Atanasoaei si se prelungeste termenul de perfectare a contractului de vanzare cumparare pana la data de 14.11.2023	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

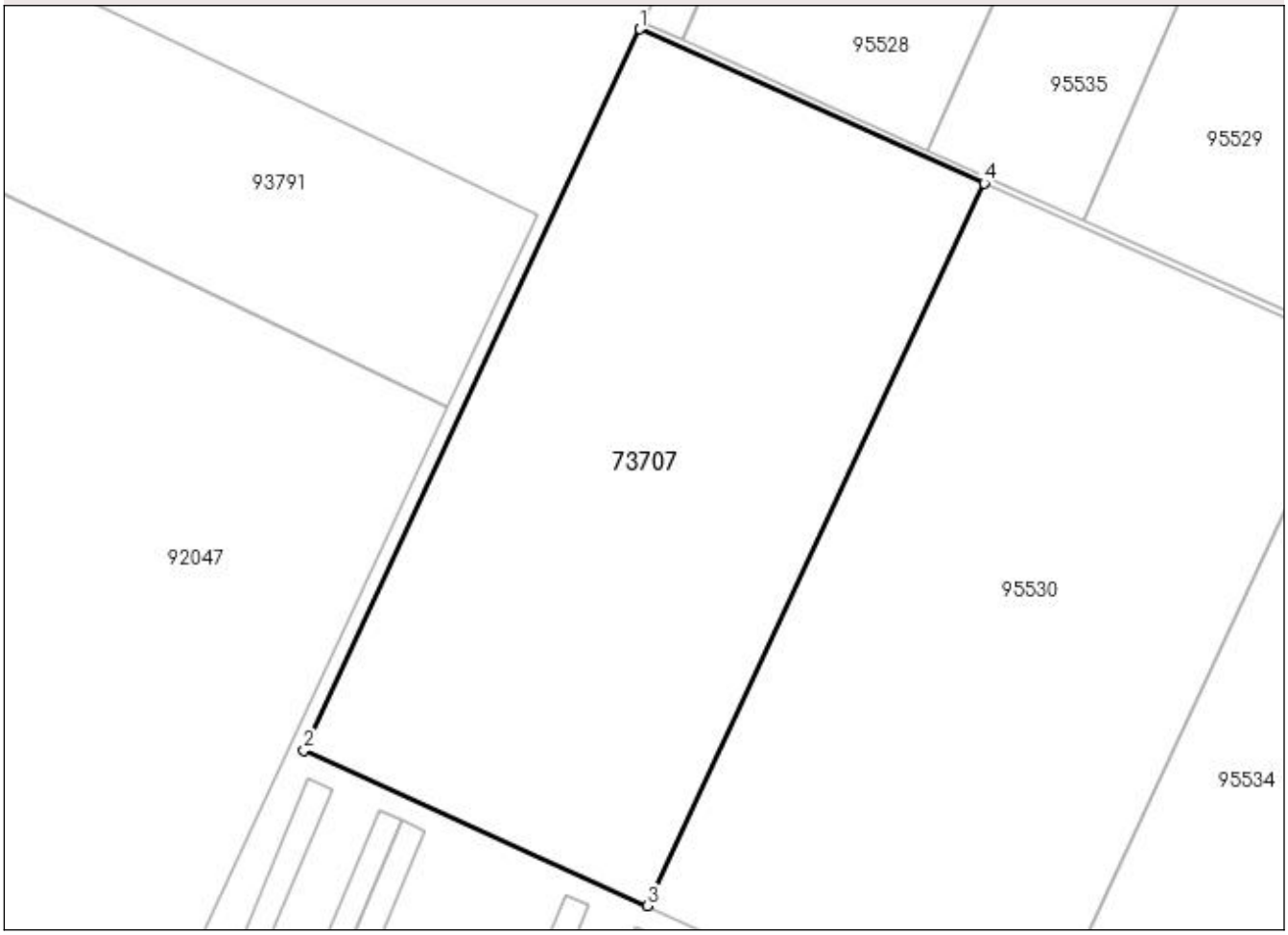
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
73707	55.000	Terenul nu este imprejmuit.

* 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	arabil	NU	55.000	30	13	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	340.554
2	3	161.382
3	4	341.106
4	1	161.389

**** 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,

16/11/2023, 12:52

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

Nr. cerere	99586
Ziua	16
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100160781567

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 95523 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3377
Nr. cadastral vechi:2021

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Braila, T 30 P12

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	95523	5.000	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
71821 / 15/09/2020		
Act Notarial nr. 5069, din 14/09/2020 emis de Varga Vasile Constantin;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 3/5	A1
	1) **RIZESCU GABRIELA ELENA**	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/5	A1
	1) **CHIRIAC OANA-CODRUŢA**	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/5	A1
	1) **CIRSTEI IRINA MARIA**	
26275 / 04/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B11	se noteaza promisiunea de vanzare incheiata intre Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruta si Cirstei Irina Maria in calitate de promitenti vanzatori si Terra Property SRL in calitate de promitent cumparator - cu termen de perfectare la data de 01.07.2023	A1 / B.16
28135 / 11/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B13	se noteaza interdictii de instrainare si grevare	A1
	1) **TERRA PROPERTY SRL**, CIF:37649725	
62007 / 07/07/2022		
Act Administrativ nr. 62007, din 07/07/2022 emis de OCPI Braila;		
B15	se noteaza documentatia cadastrala avand ca obiect modificare limite imobil	A1
109892 / 22/11/2022		
Act Notarial nr. 2451, din 18/11/2022 emis de VORNICEANU-VIDRASCU CRISTINA;		
B16	se noteaza actul aditional nr 1 la promisiunea bilaterala de vanzare cumparare aut nr 742/01.04.2022 NP Atanasoaei Mihai Cristian prin care se modifica termenul de perfectare al contractului de vanzare cumparare , respectiv pana la data de 14.11.2023	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

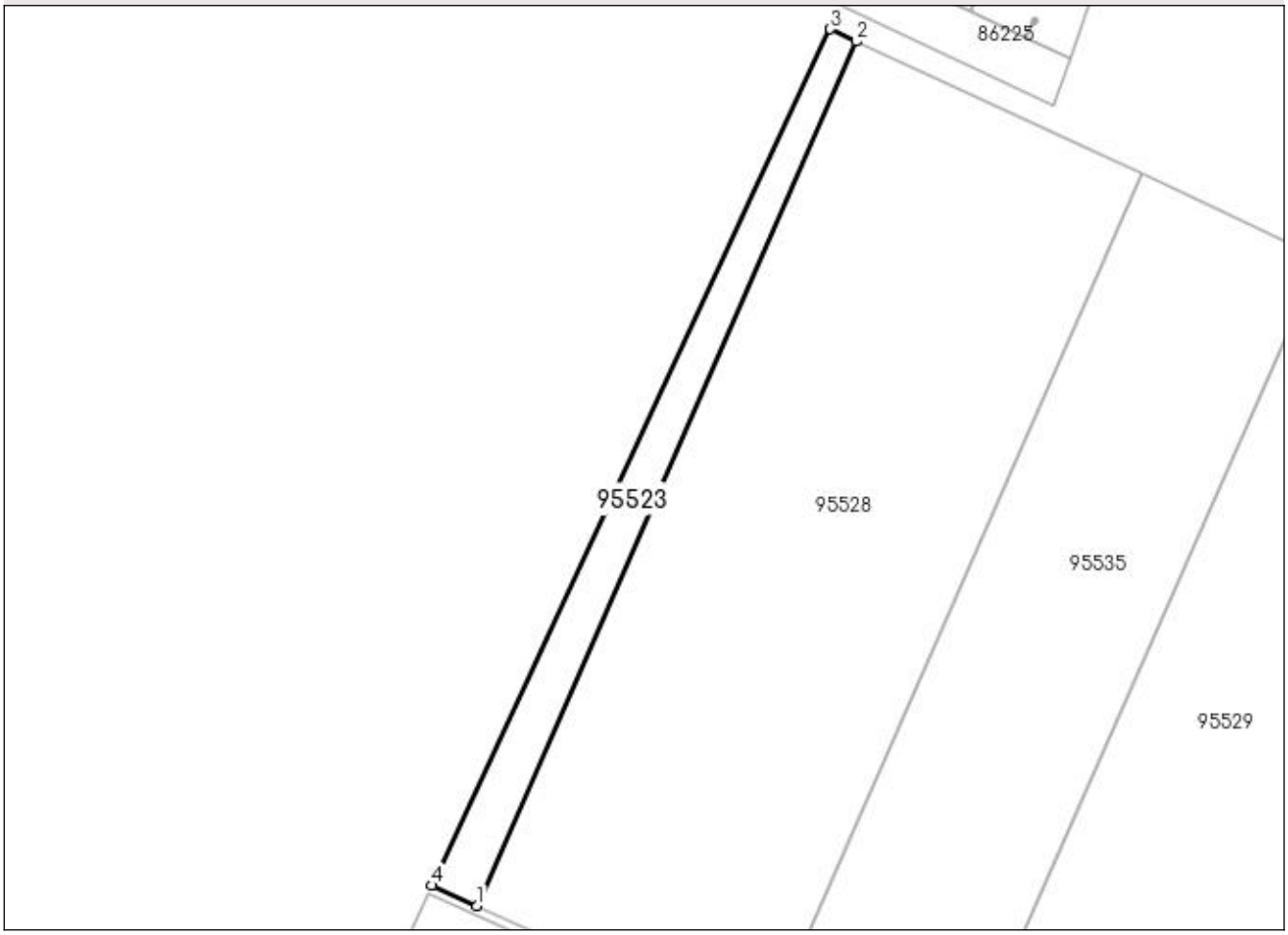
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
95523	5.000	Terenul nu este imprejmuit.

* 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	arabil	NU	5.000	30	12	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	346.978
2	3	10.555
3	4	347.169
4	1	18.261

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	98989	15-11-2023	17-11-2023	Notare

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,

16/11/2023, 12:52

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

Nr. cerere	99587
Ziua	16
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100160782026

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 95534 Brăila

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:6331
Nr. cadastral vechi:3604

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Braila, T30, P15

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	95534	Din acte: 90.000 Masurata: 88.695	Teren neimprejmuit; Terenul nu este imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
71816 / 15/09/2020		
Act Notarial nr. 5069, din 14/09/2020 emis de Varga Vasile Constantin;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/5	A1
	1) **RIZESCU GABRIELA ELENA**	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5	A1
	1) **CHIRIAC OANA-CODRUŢA**	
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de partaj, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5	A1
	1) **CIRSTEI IRINA MARIA**	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B11	"Imobilul se afla sub incidenta art. 3 alin.(1) din Legea nr. 17/2014"	A1
26277 / 04/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B12	se noteaza promisiunea de vanzare incheiata intre Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana Codruta si Cirstei Irina Maria in calitate de promitenti vanzatori si Terra Property SRL in calitate de promitent cumparator - cu termen de perfectare la data de 01.07.2023	A1 / B.14, B.17
28137 / 11/04/2022		
Act Notarial nr. 742, din 01/04/2022 emis de Atanasoaei Mihai Cristian;		
B14	se noteaza interdictiile de instrainare si grevare	A1
	1) **TERRA PROPERTY SRL**, CIF:37649725	
62039 / 07/07/2022		
Act Administrativ nr. 62039, din 07/07/2022 emis de OCPI Braila; Act Notarial nr. 1327, din 30/06/2022 emis de NP Vorniceanu-Vidrascu Cristina;		
B16	se noteaza documentatia cadastrala avand ca obiect modificare limite imobil	A1
109890 / 22/11/2022		
Act Notarial nr. 2451, din 18/11/2022 emis de VORNICEANU-VIDRASCU CRISTINA;		
B17	se noteaza actul aditional nr 1 la promisiunea bilaterala de vanzare cumparare aut nr 742/01.04.2022 NP Atanasoaei Mihai Cristian prin care se modifica termenul de perfectare al contractului de vanzare cumparare , respectiv pana la data de 14.11.2023	A1

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
95534	Din acte: 90.000 Masurata: 88.695	Terenul nu este imprejmuit.

* 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	arabil	NU	Din acte: 90.000 Masurata: 88.695	30	15	-	Terenul nu este imprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	341.707
2	3	146.725
3	4	6.111

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	113.256
5	6	128.313
6	7	118.413
7	8	101.956
8	1	253.002

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	98991	15-11-2023	17-11-2023	Notare

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,
16/11/2023, 12:52

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL Iași

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: TERRA PROPERTY SRL

Sediu social: Municipiul Iași, Strada ANASTASIE PANU, Nr. 21, TRONSON 2, PARTER, SPAȚIU COMERCIAL NR. 6, CAMERA 2, Bloc 7NOIEMBRIE, Județ Iași

Activitatea principală: 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Cod Unic de Înregistrare: 37649725 din data de: 25.05.2017

Nr. de ordine în registrul comerțului: J22/1510/25.05.2017

Data eliberării: 26.05.2017

DIRECTOR,

Gina Manuela ȘINDILĂ

Seria B Nr. 3545483

Tipărită la C.N. "Imprimeria Națională" S.A.

BENEFICIAR

RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

STUDIU DE TRAFIC

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

Adresa proiectului:

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 32 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

SEPTEMBRIE 2023

CUPRINS

1. INFORMATII GENERALE 2

1.1. Denumirea Obiectivului de Investiţii 2
1.2. Amplasamentul Lucrarii 2
1.3. Beneficiar 2
1.4. Proiectant General 2
1.5. Proiectant de Specialitate 2
1.6. Softul de Micromodelare Utilizat 2
1.7. Reperele de Timp ale Investitiei 2

2. METODOLOGIA 2

2.1. Abordarea Studiului 2
2.2. Cadrul normativ si de reglementare 3
2.3. Terminologie 3

3. SITUATIA EXISTENTA 5

3.1. Incadrarea in harta Localitatii 5
3.2. Limite si Suprafata Ocupata 5
3.3. Reteaua Stradala conexa Proiectului 7

4. DESCRIEREA GENERALA A SITUATIEI PROIECTATE 9

4.1. Informatii generale privind investitia 9
4.2. Bilant Teritorial 11

5. DATE DE TRAFIC COLECTATE, ANALIZA TRAFICULUI 15

5.1. Valori de Trafic Recenzate la Ora de Varf – Reprezentare Grafica 16

6. PROGNOZA TRAFICULUI 18

6.1. Indicele de Motorizare 18
6.2. Traficul Generat de Parcuri Industriale 19
6.3. Traficul generat de Investitie – Operare la Capacitate 21
6.4. Distributia Traficului Generat de Investitie – Ipoteze de Calcul 21
6.5. Descrierea Scenariilor De Evaluare 22
6.6. Modelarea Scenariilor 22
6.6.1. Scenariul 1, Fara Proiect, ora de varf AM 23
6.6.2. Scenariul 2, Fara Proiect, ora de varf PM 24
6.6.3. Scenariul 3, Cu Proiect, ora de varf AM 25
6.6.4. Scenariul 4, Cu Proiect, ora de varf PM 26

7. CONCLUZII 27

8. ANEXE 28

1. INFORMATII GENERALE

1.1. Denumirea Obiectivului de Investiţii

ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: INTRODUCERE TERENURI ÎN INTRAVILAN, CONSTRUIRE CENTRU LOGISTIC, ANEXE ȘI CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE, REPOZIȚIONARE DRUM DE EXPLOATARE, MODIFICARE TRAMĂ STRADALĂ, ACCESE ȘI DRUMURI DE EXPLOATARE

1.2. Amplasamentul Lucrarii

Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 32 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

1.3. Beneficiar

RIZESCU GABRIELA ELENA, CHIRIAC OANA-CODRUȚA, CIRSTEI IRINA MARIA, MARTA IOAN, MARTA NELICA

1.4. Proiectant General

GOLDBACH DESIGN & BUILD S.R.L.

1.5. Proiectant de Specialitate

MODAL ROUTE S.R.L

1.6. Softul de Micromodelare Utilizat

Synchro Studio, Planning & Analysis Software, produs si distribuit de firma Trafficware;

1.7. Reperele de Timp ale Investitiei

Durata estimata de realizare a investitiei este de 2 ani;

2. METODOLOGIA

2.1. Abordarea Studiului

Scopul prezentului studiu de trafic este de a analiza influenta traficului generat de obiectivul propus, asupra circulatiei generale pe bd. Pipera in zona studiata.
Metodologia de lucru presupune realizarea activitatilor:

- Culegerea de date relevante pentru proiect:
  - Contorizarea fluxurilor directionale de circulatie din intersectiile influentate de proiect, timp de 3ore in jurul orei de varf AM/PM, in doua zile lucratoare neutre, din timpul saptamanii;
  - Inventarierea elementelor caracteristice ale retelei stradale conexe proiectului: elemente geometrice, semnalizare rutiera verticala si orizontala, frecventa reala a transportului public, rutele folosite, statii, determinarea debitului maxim de serviciu inregistrat la orele de varf AM/PM;
- Analiza si descrierea retelei stradale existente;
- Analiza si descrierea situatiei proiectate;
- Stabilirea si descrierea scenariilor analizate;
- Realizarea modelului de trafic, pentru reteaua de transport conexa proiectului, in varianta cu si fara proiect;
- Realizarea simularilor si analiza critica in scenariile analizate (Cu/Fara Proiect) la diferite paliere de timp;
- Analiza comparativa a scenariilor analizate in variantele Cu/Fara Proiect;
- Concluzii si Recomandari, la finalul studiului.

2.2. Cadrul normativ si de reglementare

- PD 189-2012 - Normativ pentru determinarea capacitatii de circulatie si a nivelului de serviciu ale drumurilor;
- AND 584/2012 – Normativ pentru determinarea traficului de calcul pentru proiectarea drumurilor din punct de vedere al capacitatii portante si al capacitatii de circulatie;
- AND 600-2010 - Normativ privind amenajarea intersectiilor la nivel pe drumuri publice;
- SR 7348/2002 – Echivalarea vehiculelor pentru determinarea capacitatii de circulatie;
- STAS 10144/1 – 90 – Proiectarea strazilor – profile transversale;
- STAS 10144/5-89 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor;
- STAS 1848/2011 – Semnalizarea rutiera;
- STAS 4032/1992 – Tehnica traficului rutier – Terminologie;
- STAS 4032/2 – 1992 – Lucrari de drumuri – Terminologie;
- PD177 – Metodologia pentru stabilirea traficului de perspectiva;
- IND C242-93 – Normativ pentru elaborarea studiilor de circulatie din localitati si teritoriul de influenta;
- IND C243-93 – Instructiuni tehnice pentru efectuarea de sondaje, recensaminte, masuratori si anchete de circulatie in localitati si teritorii de influenta ;
- Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane – MT Ordin nr. 49 /27 ian 1998
- Ordinul 49 al Ministrului Transportului, pentru aprobarea Normelor privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.
- Traffic Engineering Handbook – editat de catre Institution of Transportation Engineering (I.T.E. – 5Th edition);
- Highway Capacity Manual 2010 – (HCM 2010);

2.3. Terminologie

- Capacitatea de circulatie – reprezinta numarul maxim de autovehicule care pot trece in unitatea de timp printr-o sectiune de drum sau banda de circulatie;
- Coeficient de echivalare a traficului – reprezinta coeficientul de transformare a traficului masurat de vehicule fizice dintr-o anumita categorie, in vehicule etalon;
- Coeficient de evolutie a traficului de perspectiva – este acel coeficient, care exprima evolutia de perspectiva a intensitatii traficului (orare sau medie zilnica anuala), fata de cea din anul de baza, care de regula se considera ca fiind anul cu cele mai recente date de recensamant;
- Flux de trafic – totalitatea curentilor de circulatie cu acelasi sens, care trec intr-un interval de timp dat, printr-o sectiune de drum;
- ICU (Intersection Capacity Utilization) – reprezinta gradul de saturare al intersectiei si este exprimat in procente (raportul debit/capacitate V/C);
- Intensitatea orara de varf – reprezinta numarul de vehicule etalon care pot trece printr-o sectiune de drum, intr-o ora conventionala de varf si care in decursul unui an poate fi depasit intr-un numar limitat de ore;
- Intarzierea – reprezinta timpul pierdut cand circulatia sau unul dintre elementele sale componente este stanjenita in desfasurarea sa de circumstante pe care nu le poate stapani. Este o masura a disconfortului soferului, frustrarii, consumului de combustibil si pierderii de timp. Intarzierea poate fi masurata pe teren sau estimata prin diverse modele matematice. Intarzierea este o masura complexa, dependenta de un numar de variabile, inclusiv calitatea progresiei, durata ciclului, raportul de verde si raportul V/C pentru directia de deplasare sau grupul de benzi in discutie;
- Nivelul de serviciu (LOS – Level Of Service) – reprezinta o estimare calitativa a conditiilor operationale de desfasurare a traficului, exprimate prin viteza de circulatie, durata deplasarii, libertatea de manevra, confortul si siguranta circulatiei. In practica se utilizeaza 6 niveluri de serviciu, notate cu litere de la A la F;

- Vehicul etalon – autovehicul, in general conventional, in care se transforma, prin echivalare conform coeficienti STAS 7348, diferitele vehicule care circula pe un drum si care foloseste ca unitate de referinta pentru dimensionarea si verificarea drumurilor din punct de vedere al capacitatii de circulatie si al capacitatii portante a sistemului rutier;
- Volum trafic – numarul maxim de vehicule care trec printr-o sectiune de drum intr-un interval de timp, in general mai mare de 24ore.

- Intarzierile medii de control si nivelul de serviciu (LOS – Level Of Service):

Nivelul de Serviciu – Intersectii Semaforizate

Nivel de serviciu	Întârzieri de control (sec/veh)
A	<10
B	10-20
C	20-35
D	35-55
E	55-80
F	>80

Nivelul de Serviciu – Intersectii Nesemaforizate

Nivel de serviciu	Întârzieri de control (sec/veh)
A	<10
B	10-15
C	15-25
D	25-35
E	35-50
F	>50

- ICU si nivelul de serviciu (LOS – Level Of Service):

Nivelul de Serviciu – ICU

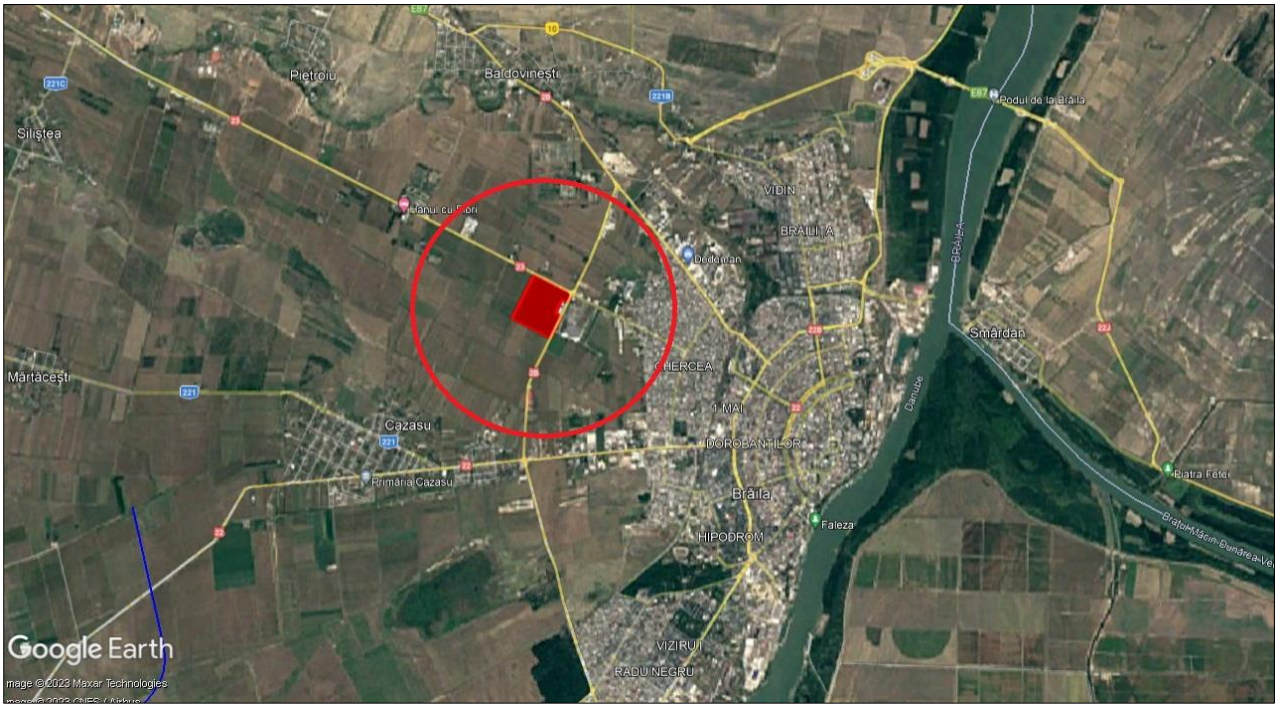
ICU	Level of Service
<55%	A
55% to 64%	B
64% to 73%	C
73% to 82%	D
82% to 91%	E
91% to 100%	F
100% to 109%	G
>109%	H

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Incadrarea in harta Localitatii

Obiectivul este situat in Jud. Braila, in partea de vest a municipiului Braila:

Fig.1 – Incadrarea terenului in harta Localitatii



3.2. Limite si Suprafata Ocupata

Terenurile in suprafata totala de 323695mp au forma rectangulara si sunt in situatia actuala libere de constructii .

Fig.2 – Limitele si Suprafata Ocupata de Trenul Studiat



Terenurile ce au generat documentația P.U.Z. sunt situate în extravilan și au o suprafață totală de 325.000,00 mp cf. acte și 323.695,00 mp cf. măsurători cadastrale. Terenurile sunt identificate cu următoarele nr. cadastrale:

- Nr.cad. 95523 – în suprafață de 5.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95528 – în suprafață de 40.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr. cad. 95529 – în suprafață de 50.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95530 – în suprafață de 60.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95534 – în suprafață de 90.000,00mp cf acte și 88.695mp cf măsurători și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 95535 – în suprafață de 25.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Rizescu Gabriela Elena, Chiriac Oana-Codruța, Cristei Irina Maria;
- Nr.cad. 73707 – în suprafață de 55.000,00mp cf acte și este în proprietatea lui Marta Ioan și Marta Nelica.

Pe terenurile ce au generat documentația PUZ, beneficiarul dorește construirea unui centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, introducere teren în intravilan, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare, pentru terenurile situate în Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 32 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 și pe terenul necadastrat – drum de exploatare amplasat între cadastrele mai sus menționate.

Accesul în incintă se realizează din drumul de exploatare cu acces direct în DN2B (din partea de est a terenului ce a generat PUZ) și din DN23 (din partea de nord a terenului ce a generat PUZ).

Categoria de folosință a terenurilor ce au generat documentația PUZ:

- Nr.cad. 95523 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95528 – arabil extravilan;
- Nr. cad. 95529 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95530 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95534 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 95535 – arabil extravilan;
- Nr.cad. 73707 – arabil extravilan.

Terenul studiat este învecinat la nord cu DN 23, la sud cu terenuri necadastrate, la vest cu teren necadastrat și terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93791, 92047 și la est cu DN 2B si terenuri proprietate privată cu nr. cad. 93784, 92946.

3.3. Reteaua Stradala conexa Proiectului

Reteaua stradala considerata in analiza de capacitate, este formata din DN 23 si DN2B:

Fig.3 – Reteaua de Transport Considerata in Analiza de Capacitate



DN 2B – Șoseaua de Centură

- cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 21,40m, cu 7,0m carosabil (o bandă pe sens), 6.30m spațiu verde pe o parte și, 8.10m spațiu verde pe cealaltă parte.
- La orele de varf circulatia se desfasoara in conditii de trafic intens apx. 1200 Veh/ora/sectiune;

DN 23

- cu acces direct la terenul ce a generat P.U.Z. (având un profil existent general de 22,20m, cu 7,0m carosabil (o bandă pe sens), și 15,20m spațiu verde pe o parte.
- La orele de varf circulatia se desfasoara in conditii de trafic intens apx. 400 Veh/ora/sectiune;

Fig.4 – DN23 spre Braila



Fig.5 – DN23 spre Focsani



Fig.6 – DN2B spre Sos. Ba;ldovenesti



Fig.7 – DN2B spre DN22



4. DESCRIEREA GENERALA A SITUATIEI PROIECTATE

4.1. Informatii generale privind investitia

Pe terenurile ce au generat documentația PUZ, beneficiarul dorește construirea unui centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, introducere teren în intravilan, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare, pentru terenurile situate în Județul Brăila, Municipiul Brăila, Tarla 32 - Parcela 12, Tarla 30 - Parcela 11, Tarla 30 - Parcela 9, Tarla 30 - Parcela 14, Tarla 30 - Parcela 15, Tarla 30 - Parcela 10; nr. cad. 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535 și pe terenul necadastrat – drum de exploatare amplasat între cadastrele mai sus menționate.

Accesul în incintă se realizează din drumul de exploatare cu acces direct în DN2B Km 108+342 (din partea de est a terenului ce a generat PUZ) și din DN23 Km 83+157 (din partea de nord a terenului ce a generat PUZ).

Investitia este prezentată in 2 etape.

În etapa 1 se propun urmatoarele:

- continuarea profilul existent pentru DN 2B – Șoseaua de Centură și in dreptul terenului ce a generat P.U.Z. astfel:

ACCES -II- din Dn2B Km 108+342, Stanga

Limita studiata PUZ se desfășoară prin acul existent al DN2B, in zona de E, intre Km 108+005 – Km 108+699, pe partea stânga a acestuia.

Terenurile ce au generat P.U.Z. cu o suprafață de 325000,00mp cf. acte si 323 695 mp cf. măsurători cadastrale sunt situate în extravilanul municipiului Brăila.

Parcela reglementata prin PUZ este libera de construcții sau alte amenajări, nu este reglementata prin documentații de urbanism

Distantele de amplasare ale clădirilor fata de marginea parții carosabile existente a DN2B sunt:

- 398.50m la Km 108+380 reprezintă distanta de la Depozit fata de marginea carosabila existenta a DN2B fiind reprezentata prin profil transversal TIP 01.
- 390.70 la Km 108+380 reprezintă distanta de la Depozit fata de marginea drumului colector fiind reprezentata prin profil transversal TIP 01.

Descriere acces -II- din Dn2B Km 108+342, Stanga

Accesul este amplasat pe latura de Est a zonei studiate prin prezentul P.U.Z. si este reprezentat prin profil TIP 02.

Acesta consta in amenajarea unei intersecti in “T” , intersectia fiind prevazuta cu insula denivelata de separare a sensurilor de circulatie, care se va racorda la geometria existenta a drumului coloector.

Accesul proiectat, se racordeaza la drumul colector existent in zona DN2B, acesta va avea o latime carosabila de 9.00m. Razele de racordare ale incintei cu drumul colector sunt de 15,00m.

Relatia intrare (iesire din zona studiata P.U.Z.) in fluxul DN2B se poate face cu virajul la dreapta prin banda de accelerare L=105.00m (in directia DN2B – Buzau).

ACCES -I- din DN23 Km 83+157, dreapta

Limita studiata PUZ se desfășoară paralel, in zona de N, cu DN23 intre Km 82+831 – Km 83+420 pe partea dreapta a acestuia.

Terenurile ce au generat P.U.Z. cu o suprafață de 325000,00mp cf. acte si 323 695 mp cf. măsurători cadastrale sunt situate în extravilanul municipiului Brăila.

Parcela reglementata prin PUZ este libera de construcții sau alte amenajări, nu este reglementata prin documentații de urbanism

Distantele de amplasare ale clădirilor fata de marginea parții carosabile existente a DN23 sunt:

- 120.00m la Km 83+020 reprezintă distanta de la Depozit fata de ax-ul existent al DN23 fiind reprezentata prin profil transversal TIP 01.
- 117.00m la Km 83+020 reprezintă distanta de la Depozit fata de marginea carosabila existenta a DN23 fiind reprezentata prin profil transversal TIP 01.
- 101.60 la Km 83+020 reprezintă distanta de la Depozit fata de limita studiata PUZ fiind reprezentata prin profil transversal TIP 01.

Descriere Acces DN23 Km 83+157, dreapta

La Km 83+157, dreapta, DN 23, va fi modernizat cu acces auto cu dublu sens, pentru accesul in zona studiata P.U.Z. pe latura de N a cestuia, (reprezentat prin profil TIP 03) – consta in amenajarea unei intersecti in “T” dintre DN23 si acces P.U.Z. prin crearea unor benzi de decelerare/accelerare de L=105.00m.

Largirea drumului National 23, in zona accesului, se va realiza in mare masura pe terenul beneficiarului, acesta cedand tot terenul necesar realizarii intersectiei catre administratorul drumului.

Bordurile aferente insulelor separatoare din zona intersectiei se vor realiza denivelat fata de partea carosabila cu 10cm, iar aceasta bordura va fi si retrasa fata de marcajul propriu zis cu 1.00m.

Pentru accesul de intrare din DN23 (sensul spre Braila) se va realiza o banda de decelerare de L=105m , cu latimea de l=3.50m.

Accesul de iesire din incinta P.U.Z. se poate face cu virajul la dreapta prin banda de accelerare L=105m si prin viraj stanga in DN71 (in directia DN23 – Braila).

Razele de racordare aleaccesului proiectat, cu intersectia DN23, vor fi de minim 15.00m.

Pe DN23 se vor realiza marcaje si indicatoare rutiere noi pentru definirea noilor latimi ale benzilor de circulatie pentru directia principala cu o benzilor de circulatie dedicate pentru virajul la stanga spre intrarea in zona studiata P.U.Z. (l=5.50m) respectiv virajul la dreapra in banda de intrare in flux pentru directia Braila.

Relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 având un profil general de 7m carosabil (o bandă pe sens).

Lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668 la un profil general de 12,00 m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe fiecare sens) cu 1,50m pietonal pe o parte și de 1,50m spațiu verde pe celălalt sens.

În etapa 2 se propun urmatoarele:

Mentinerea ACCES -II- din drumul colector aferent Dn2B Km 108+342, stanga si modernizarea drumului DN 2B – Șoseaua de Centură cf. profilului propus prin P.U.Z. DEZVOLTAREA TERITORIULUI INTERCOMUNITAR BRĂILA - CHISCANI - CAZASU - VĂDENI ȘI CREȘTEREA CAPACITĂȚII DE TRANSPORT A DRUMULUI COLECTOR DE CENTURĂ AL MUNICIPIULUI BRĂILA ÎN VEDEREA FLUIDIZĂRII TRAFICULUI CĂTRE PODUL PESTE DUNĂRE APROBAT PRIN H.C.L.M. 593/29.10.2020 aprobat astfel: un profil general de 37,00m, cu 2.00m zona mediana ax, 7,00m carosabil (3.50m x 2 bandă pe sens), 1.00m spațiu verde, 1.50m trotuar, 1.50m spațiu verde, 5,50m carosabil dum colector (o bandă pe sens), 1.00m spatiu verde, pe ambele sensuri.

Celelalte profile se păstrează ca în etapa 1 astfel:

Păstrarea profilului existent al intersectiei pentru DN 23 din etapa 1 fara a fi modificata geometria acesteia.

Relocarea parțială - pe terenul cu nr. cad. 95534, a drumului de exploatare care se află între terenurile ce au generat PUZ si care separa terenurile cu nr. cad. 73707, 95530, 95534, de terenurile cu nr. cad. 95523, 95528, 95535, 95529 având un profil general de 9,00m carosabil (o bandă pe fiecare sens).

lărgirea drumului de exploatare DE care se află între terenul cu nr. cad. 95534 si terenul cu nr. cad. 86668 la un profil general de 12,00 m, cu 9,0m carosabil (o bandă pe fiecare sens) cu 1,50m pietonal pe o parte și de 1,50m spațiu verde pe cealaltă parte.

4.2. Bilant Teritorial

ETAPA 1

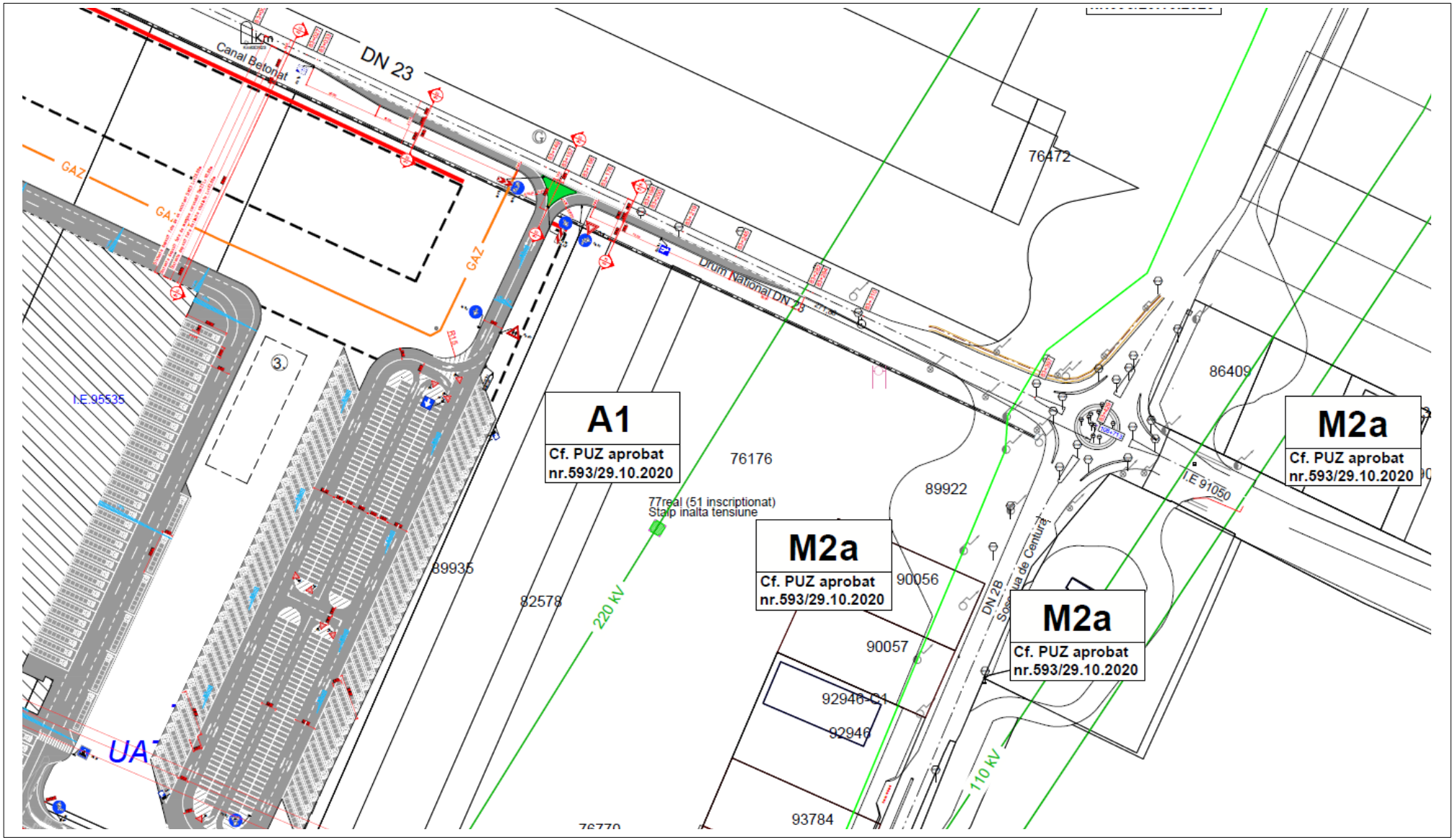
BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		**Situație PROPUSĂ**	
Zone funcționale	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	**323.695,00**	**100%**	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**321.123,00**	**99,21%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	208.729,95	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	32.112,30	10,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	80.280,75	25,00%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.516,00**	**0,38%**
CIRCULAȚII	–	–	**1.056,00****	**0,35%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Notă:
**Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală din acte și măsurători cadastrale de 323.695,00 mp.*
*** Suprafata de 1.056,00 mp reprezintă suprafața drumului de exploatare care a fost relocat.*
**** Se propune introducerea în intravilan a suprafeței de 323.695,00mp.*

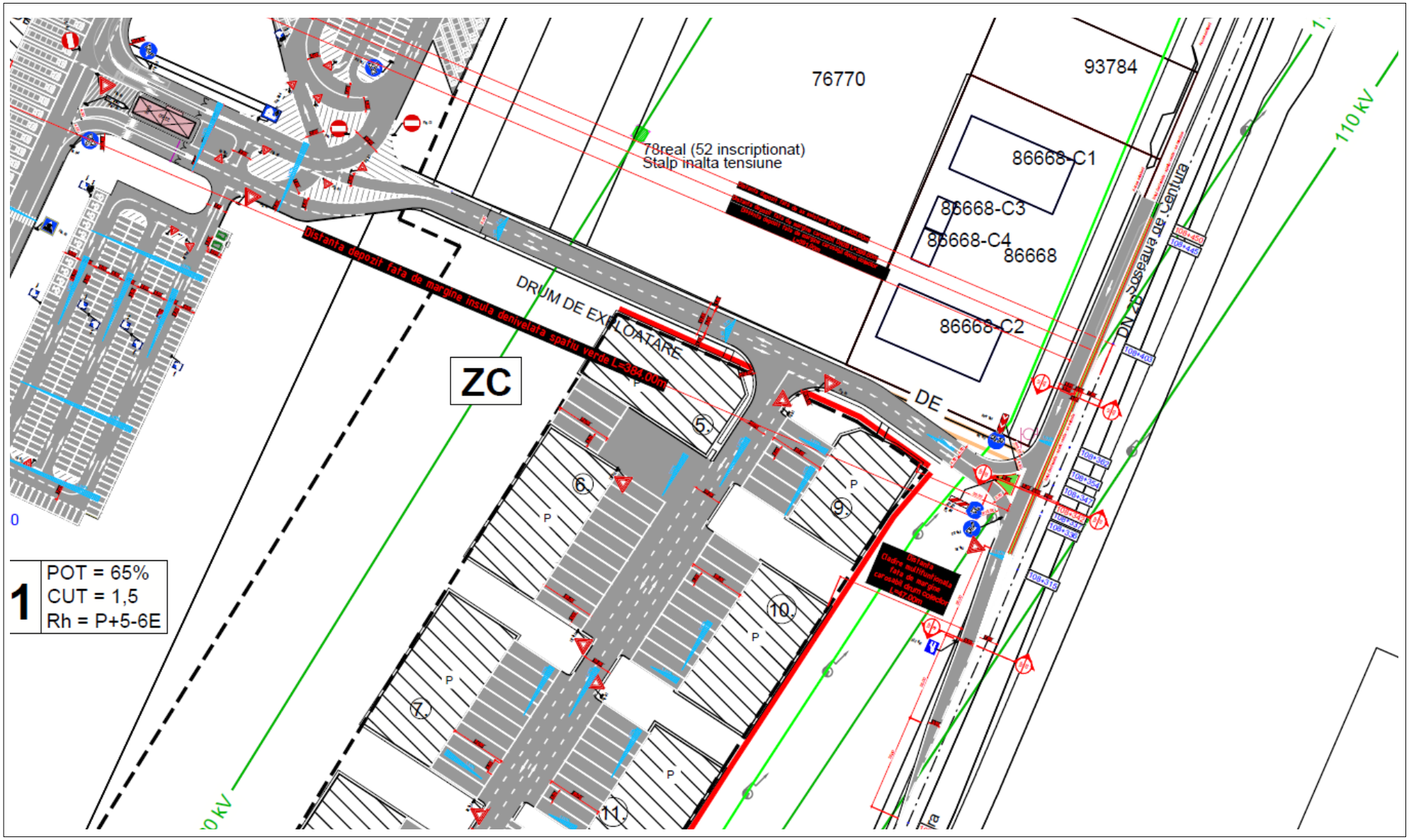
ETAPA 2

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.				
	Situatie EXISTENTĂ		**Situație PROPUSĂ**	
Zone funcționale	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**	**Suprafață (mp)**	**Procent (%)**
A1 - Plantații agricole, grădini de legume, grădini experimentale, ferme agricole și ferme de permacultură - teren extravilan	**323.695,00**	**100%**	–	–
I1 - FUNCȚIUNI INDUSTRIALE CU PRODUCȚIE	–	–	**317.273,00**	**98,02%**
1.CONSTRUCȚII - Suprafață constrută la sol	–	–	206.227,45	65,00%
2.CIRCULAȚII	–	–	15.863,65	5,00%
3.SPAȚII VERZI	–	–	95.181,90	30,00%
ZC - ZONĂ CIRCULAȚII	–	–	**1.310,00**	**0,40%**
CIRCULAȚII	–	–	**4.906,00****	**1,58%**
TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ	323.695,00	100%	323.695,00	100%

Plan reglementarea circulatiei – Acces DN23 Km 83+157, dreapta:



Plan reglementarea circulatiei – DN2B Km 108+342, Stanga:



5. DATE DE TRAFIC COLECTATE, ANALIZA TRAFICULUI

Masuratorile de trafic efectuate de proiectant pentru aria conexa proiectului au constat in contorizarea fluxurilor de circulatie din intersectiile studiate, si centralizarea acestora la birou pe categorii de vehicule si pe curenti de trafic.

Contorizarea fluxurilor de circulatie s-a realizat timp de 3ore in jurul orei de varf de dimineata si de dupa-amiaza (AM/PM), in doua zile lucratoare din timpul saptamanii in perioada septembrie 2023.

Contorizarea fluxurilor de trafic s-a realizat in urmatoarele intersectii:

- Intersectia DN2B – DN23 (int. giratorie);

5.1. Valori de Trafic Recenzate la Ora de Varf – Reprezentare Grafica

Fig.8– Valori de Trafic recenzate la ora de varf AM – An baza 2023



Fig.9 – Valori de Trafic recenzate la ora de varf PM – An baza 2023



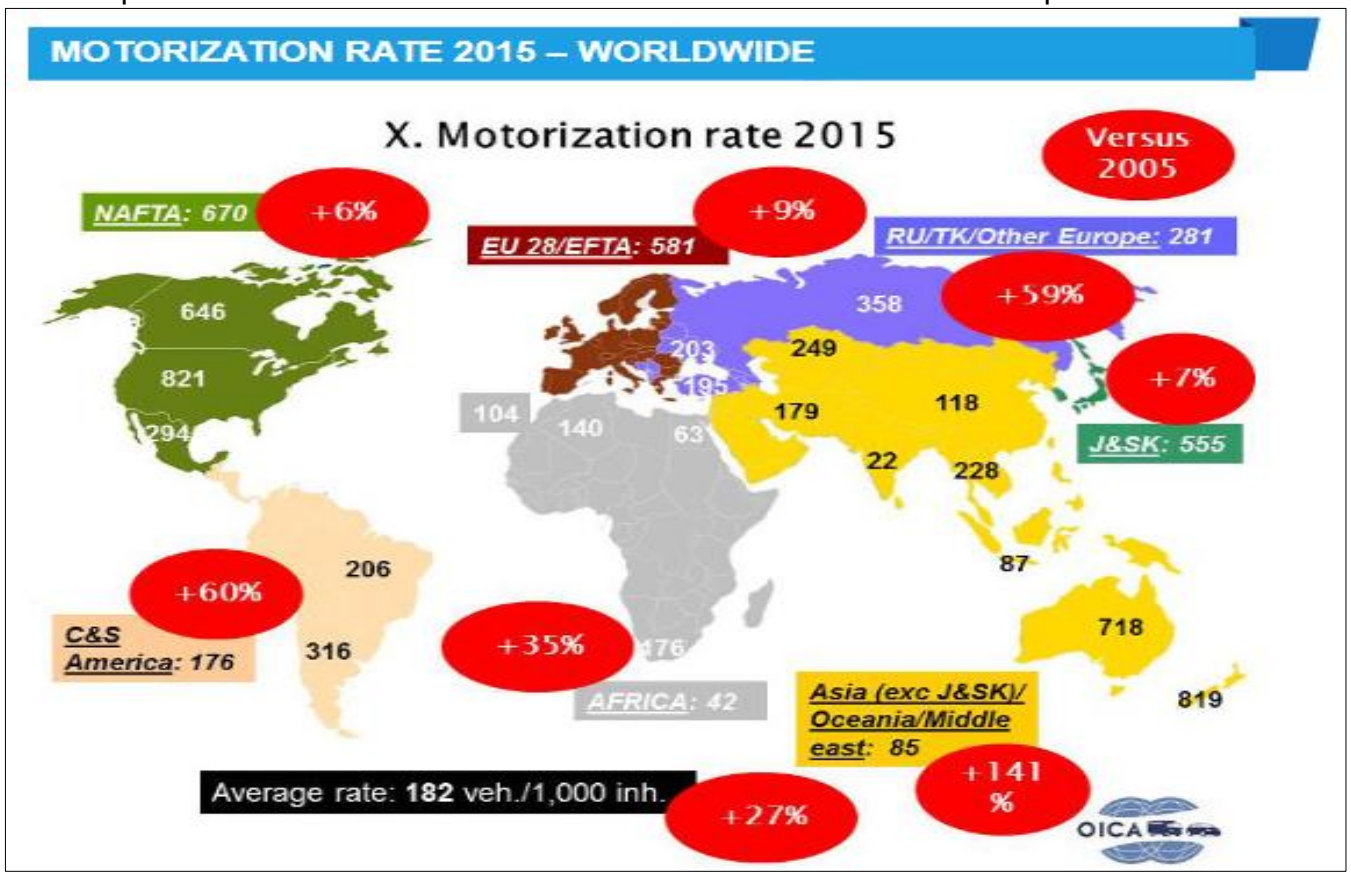
In urma centralizarii datelor de trafic recenzate in intersectiile studiate, au rezultat:

- Ora de varf de dimineata este intre orele 08:00 – 09:00, iar ora de varf de dupa - amiaza este intre orele 17:00 – 18:00;

6. PROGNOZA TRAFICULUI

6.1. Indicele de Motorizare

La nivelul anului 2015 indicele de motorizare la nivel national era de 821 veh la mia de locuitori pentru Statele Unite ale Americii si de 308 veh la mia de locuitori pentru Romania:



WORLD VEHICLES IN USE - ALL VEHICLES

Estimated figures

REGIONS/COUNTRIES	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Motorization rate 2014 (/1000 inh.)	Motorization rate 2015 (/1000 inh.)
	in thousand units												
EUROPE	**321,716**	**329,557**	**334,109**	**343,887**	**347,765**	**353,602**	**360,601**	**366,902**	**373,775**	**380,136**	**387,519**	**463**	**471**
EU 28 countries + EFTA	**269,572**	**274,912**	**275,327**	**280,826**	**282,685**	**285,997**	**289,504**	**291,856**	**294,519**	**297,291**	**302,582**	**573**	**581**
EU 15 countries + EFTA	**232,269**	**236,732**	**234,424**	**236,677**	**237,607**	**240,024**	**242,387**	**243,296**	**244,598**	**246,641**	**250,037**	**596**	**602**
AUSTRIA	4,524	4,579	4,628	4,676	4,758	4,847	4,930	5,010	5,076	5,139	5,202	603	609
BELGIUM	5,535	5,620	5,718	5,818	5,903	6,040	6,138	6,184	6,241	6,328	6,426	564	569
DENMARK	2,450	2,545	2,621	2,646	2,644	2,664	2,682	2,705	2,731	2,769	2,838	490	501
FINLAND	2,501	2,580	2,574	2,543	2,542	2,581	2,629	2,657	2,673	2,691	2,708	491	492
FRANCE	36,298	36,661	37,033	37,212	37,438	37,744	38,067	38,138	38,200	38,408	38,652	597	598
GERMANY	49,223	49,742	44,021	44,180	44,631	45,262	45,984	46,538	47,015	47,648	48,427	588	593
GREECE	5,516	5,790	6,082	6,341	6,462	6,563	6,552	6,513	6,467	6,427	6,205	584	566
ICELAND	214	227	241	244	241	243	238	242	246	251	262	768	796
IRELAND	1,949	2,097	2,229	2,276	2,246	2,200	2,209	2,192	2,228	2,261	2,316	484	494
ITALY	39,089	39,877	40,368	40,894	41,213	41,650	42,067	42,000	41,830	41,946	42,242	702	706
LUXEMBOURG	338	347	356	365	369	375	385	395	403	413	423	742	745
NETHERLANDS	8,163	8,295	8,475	8,643	8,716	8,816	8,925	8,959	9,207	9,238	9,395	548	555
NORWAY	2,523	2,600	2,693	2,744	2,790	2,856	2,930	3,004	3,066	3,124	3,183	607	611
PORTUGAL	5,523	5,625	5,727	5,757	5,810	5,833	5,873	5,807	5,753	5,748	5,872	553	567
SPAIN	25,158	26,228	27,174	27,613	27,389	27,513	27,596	27,481	27,155	27,115	27,463	586	595
SWEDEN	4,629	4,695	4,775	4,803	4,829	4,875	4,963	5,018	5,075	5,181	5,279	534	540
SWITZERLAND	4,242	4,289	4,357	4,385	4,408	4,483	4,587	4,691	4,766	4,840	4,924	590	593
UNITED KINGDOM	34,394	34,935	35,354	35,538	35,217	35,479	35,632	35,761	36,468	37,113	38,220	575	587
EUROPE NEW MEMBERS	**37,303**	**38,179**	**40,902**	**44,149**	**45,078**	**45,973**	**47,117**	**48,560**	**49,921**	**50,650**	**52,545**	**480**	**500**
BULGARIA	2,909	2,016	2,367	2,690	2,842	2,960	3,065	3,197	3,321	3,449	3,630	479	508
CROATIA	1,549	1,606	1,661	1,722	1,715	1,686	1,685	1,599	1,602	1,631	1,663	383	392
CYPRUS	477	492	532	569	589	587	591	592	587	586	594	507	510
CZECH REPUBLIC	4,489	4,691	4,931	5,134	5,140	5,197	5,285	5,405	5,521	5,646	5,890	536	559
ESTONIA	585	652	608	639	631	638	663	694	725	754	783	573	596
HUNGARY	3,319	3,401	3,474	3,529	3,484	3,453	3,438	3,458	3,521	3,604	3,711	364	377
LATVIA	866	954	1,045	1,073	1,035	714	690	700	719	746	770	375	391
LITHUANIA	1,592	1,743	1,750	1,835	1,855	1,839	1,863	1,905	1,965	1312	1354	450	470
MALTA	252	259	266	271	275	281	287	297	304	315	325	753	775
POLAND	14,820	15,964	17,308	19,006	19,520	20,459	21,253	22,173	22,850	23,448	24,250	607	628
ROMANIA	**3,897**	**3,788**	**4,177**	**4,714**	**4,948**	**5,028**	**5,072**	**5,249**	**5,442**	**5,705**	**6,009**	**290**	**308**
SLOVAKIA	1,510	1,551	1,679	1,824	1,888	1,971	2,058	2,126	2,198	2,282	2,379	421	438
SLOVENIA	1,037	1,061	1,104	1,143	1,157	1,161	1,166	1,166	1,165	1,173	1,188	568	574
RUSSIA, TURKEY & OTHER EUR	**52,144**	**54,645**	**58,782**	**63,061**	**65,080**	**67,606**	**71,097**	**75,046**	**79,256**	**82,846**	**84,937**	**275**	**281**
ALBANIA	272	302	329	351	368	386	379	363	413	453	481	157	166
BELARUS	2,188	2,409	2,563	2,706	2,872	3,044	3,192	3,198	3,239	3,411	3,502	359	369
BOSNIA	605	629	674	733	764	805	814	682	747	882	911	231	239
GEORGIA	414	466	519	598	642	687	745	803	874	964	1,044	239	261
MACEDONIA	273	261	278	294	317	346	348	335	385	412	426	198	205
MOLDAVIA	395	424	455	504	528	557	590	630	663	694	715	170	176
RUSSIA	31,212	32,547	35,455	38,264	39,303	40,661	42,862	45,422	48,132	50,500	51,355	352	358
SERBIA	1,625	1,664	1,632	1,650	1,809	1,725	1,846	1,879	1,920	1,997	2,042	225	231
TURKEY	8,427	9,080	9,653	10,191	10,611	11,266	12,062	12,827	13,651	14,373	15,361	185	195
UKRAINE	6,733	6,862	7,225	7,771	7,866	8,128	8,259	8,907	9,233	9,160	9,100	204	203
AMERICA	327,787	340,589	350,512	358,800	363,039	368,200	375,707	384,472	391,967	403,022	413,725	411	418
NAFTA	278,157	288,408	294,641	298,541	299,456	299,945	302,513	306,495	309,919	316,631	324,763	659	670
CANADA	18,910	19,580	20,071	20,520	20,792	21,231	21,616	21,705	22,334	22,850	23,215	642	646
MEXICO	21,550	24,185	25,869	28,208	29,692	30,482	31,965	33,293	34,870	35,754	37,354	285	294
UNITED STATES OF AMERICA	**237,697**	**244,643**	**248,701**	**249,813**	**248,972**	**248,232**	**248,932**	**251,497**	**252,715**	**258,027**	**264,194**	**808**	**821**

Sursa: http://www.oica.net/category/vehicles-in-use/

6.2. Traficul Generat de Parcuri Industriale

Extras rate de generare AM - (Industrial Park) – I.T.E. – September 2017:

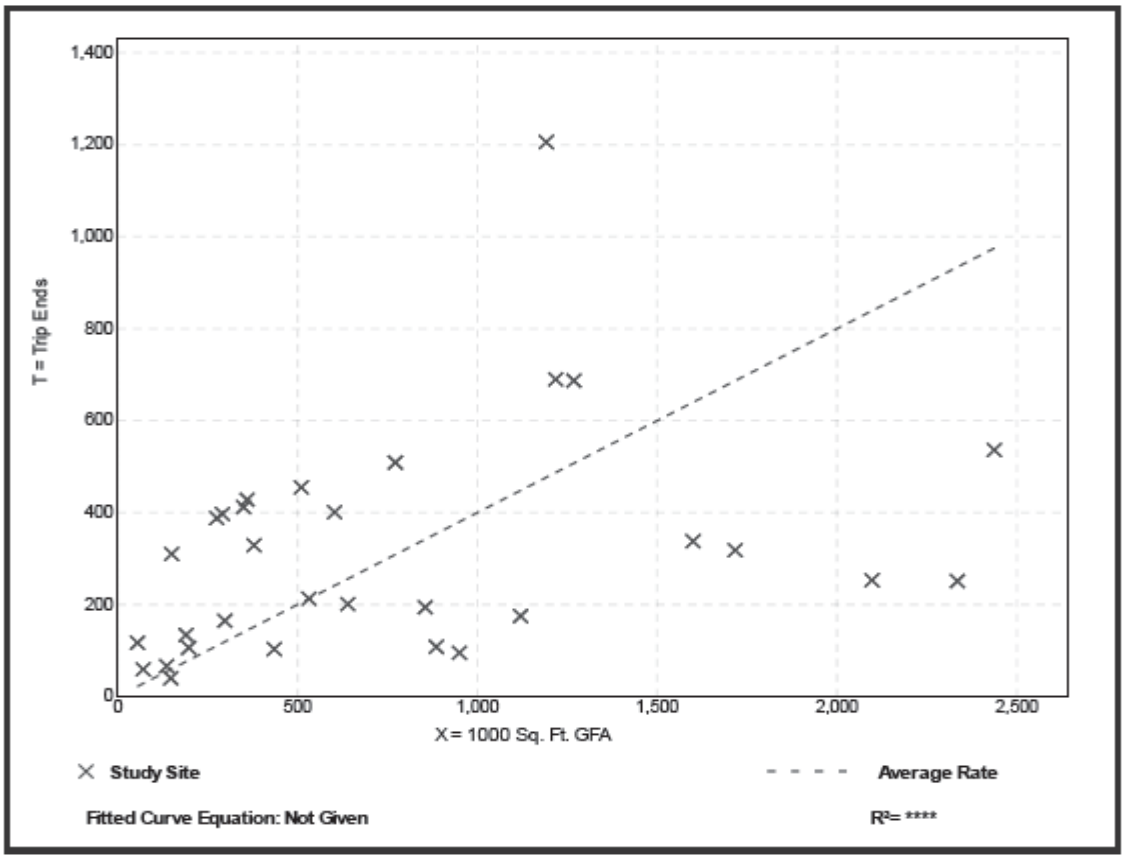
Industrial Park
(130)

Vehicle Trip Ends vs:	**1000 Sq. Ft. GFA**
On a:	**Weekday,**
	Peak Hour of Adjacent Street Traffic,
	One Hour Between 7 and 9 a.m.
Setting/Location:	**General Urban/Suburban**
Number of Studies:	31
1000 Sq. Ft. GFA:	776
Directional Distribution:	81% entering, 19% exiting

Vehicle Trip Generation per 1000 Sq. Ft. GFA

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
0.40	0.10 - 2.13	0.37

Data Plot and Equation



Trip Generation Manual 10th Edition • Volume 2: Data • Industrial (Land Uses 100–199)

Extras rate de generare PM - (Industrial Park) – I.T.E. – September 2017:

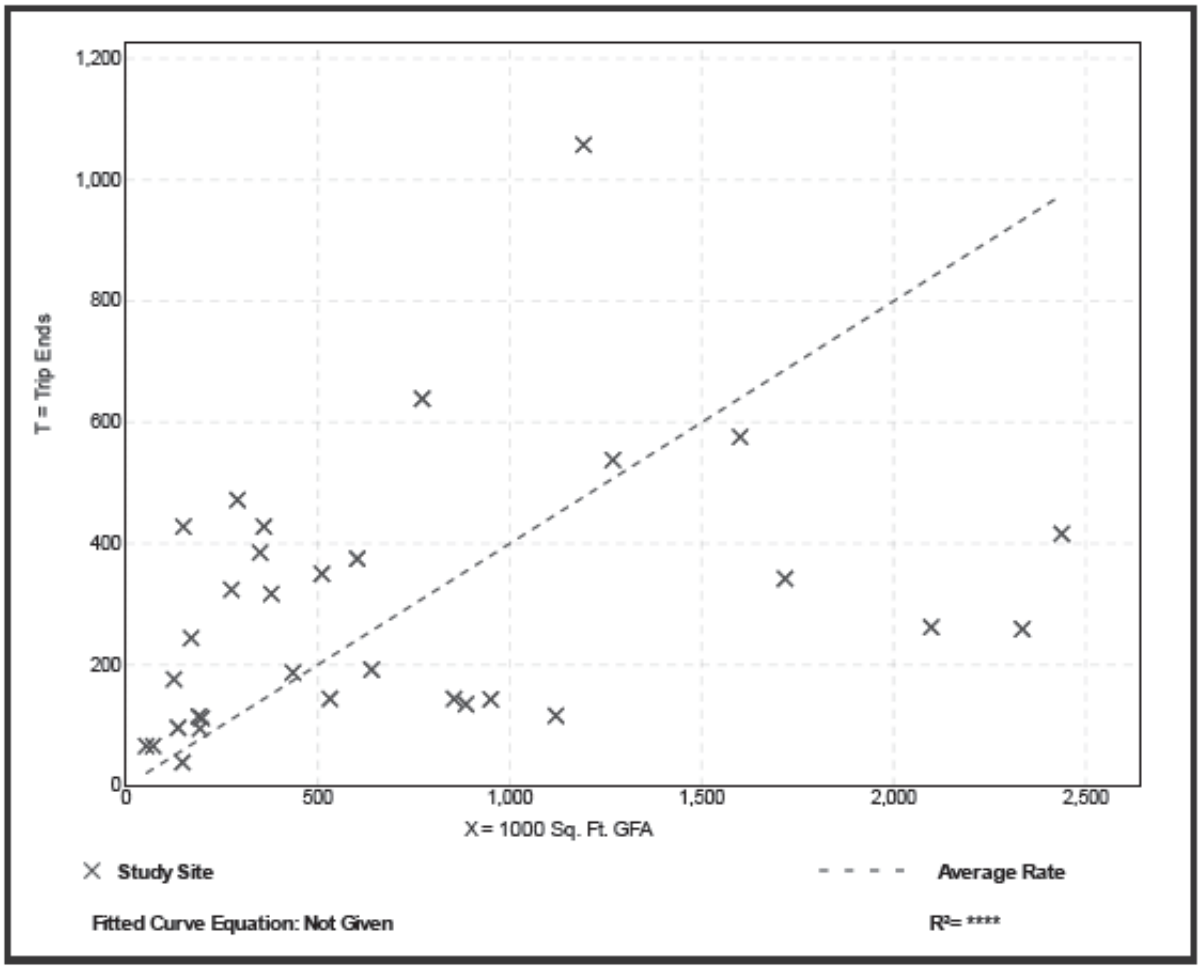
Industrial Park
(130)

Vehicle Trip Ends vs:	**1000 Sq. Ft. GFA**
On a:	**Weekday,**
	Peak Hour of Adjacent Street Traffic,
	One Hour Between 4 and 6 p.m.
Setting/Location:	**General Urban/Suburban**
Number of Studies:	32
1000 Sq. Ft. GFA:	720
Directional Distribution:	21% entering, 79% exiting

Vehicle Trip Generation per 1000 Sq. Ft. GFA

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
0.40	0.10 - 2.85	0.41

Data Plot and Equation



6.3. Traficul generat de Investitie – Operare la Capacitate

In raport cu suprafata construita desfasurata a investitiei s-a evaluat traficul orar generat de Parcul Industrial Propus, la capacitate 100%. Astfel, metoda de calcul adoptata se bazeaza pe manualul de trafic american ” Trip Generation Manual 10th Edition • Volume 2: Data • Industrial (Land Uses 100–199)” – editat de catre Institution of Transportation Engineering (I.T.E. – 10Th edition).

Suprafata desfasurata construita, conform datelor furnizate de arhitectul lucrarii este de:

- *204763mp = 2204051 Sq. Ft.*

In țările industrializate, dezvoltate, gradul de motorizare tinde să se stabilizeze la valori cuprinse între 500 – 600 turisme/1.000 locuitori;

Multe din țările deja integrate, cu o dezvoltare economica superioară României, au atins deja un grad de motorizare de cca. 350 – 400 turisme/1.000 locuitori.

Pentru orizontul de timp 2025, se estimeaza ca gradul de motorizare al Municipiului Braila va atinge gradul de motorizare de 400 turisme/1000 locuitori.

Intrucat ratele folosite sunt determinate in SUA, pentru calculul debitului orar maxim generat de investitie s-au considerat procentele recomandate in tabelul de mai sus pentru ora de varf, ajustate conform indicelui de motorizare prognozat pentru anul inaugurarii investitiei (400/821=0.50).

Deplasari generate:

- De dimineata = 0.4*0.5*2204 = 441;
  - Intrare Park Industrial
    N_p = 441; p% = 81%; Q_{max} = 441 x 81% = 357 veh/ora;
  - Iesire Park Industrial
    N_p = 441; p% = 19%; Q_{max} = 441 x 19% = 84 veh/ora;

Traficul total generat la operare la capacitate in ora de varf de dimineata este:

Q_{calcul} = 441 veh/ora

Deplasari generate:

- De dupa – amiaza = 0.4*0.5*2204 = 441;
  - Intrare Park Industrial
    N_p = 441; p% = 21%; Q_{max} = 441 x 21% = 93 veh/ora;
  - Iesire Park Industrial
    N_p = 441; p% = 79%; Q_{max} = 441 x 79% = 348 veh/ora;

Traficul total generat la operare la capacitate in ora de varf de dupa - amiaza este:

Q_{calcul} = 441veh/ora

6.4. Distributia Traficului Generat de Investitie – Ipoteze de Calcul

In analiza traficului s-a considerat ca distributia traficului generat de investitie va urmari distributia fluxurilor de trafic masurate la nivelul anului 2023 in reteaua de transport existenta.

6.5. Descrierea Scenariilor De Evaluare

Se vor compara indicatorii de performanta inregistrati pentru patru scenarii:

- Scenariul 1, Fara Proiect, ora de varf AM – An 2025 - este considerat scenariul de referinta – reteaua stradala existenta, reglementarea actuala a circulatiei si intensitatea orara a traficului inregistrat dimineata;
- Scenariul 2, Fara Proiect, ora de varf PM – An 2025 – este considerat scenariul de referinta – reteaua stradala existenta, reglementarea actuala a circulatiei si intensitatea orara a traficului inregistrat dupa amiaza;
- Scenariul 3, Cu Proiect, ora de varf AM – An 2025 – Situatia proiectata cu acces auto, din DN23 si DN2B, intensitatea orara a traficului prognozat dimineata;
- Scenariul 4, Cu Proiect, ora de varf PM – An 2025 – Situatia proiectata cu acces auto, din DN23 si DN2B, intensitatea orara a traficului prognozat dupa-amiaza;

6.6. Modelarea Scenariilor

Modelarea scenariilor analizate a fost realizata cu software specializat in microsimularea traficului – Synchro Studio.

Programul de simulare a traficului auto utilizeaza modele matematice pentru analiza conditiilor de desfasurare a traficului auto in reteaua considerata semnificativa, pentru determinarea vitezei medii de deplasare, a intarzierii per vehicul, a consumului de carburant si a emisiei de noxe.

6.6.1. *Scenariul 1, Fara Proiect, ora de varf AM*

Fig.10 – Gradul de utilizare al intersectiei (ICU)



6.6.2. *Scenariul 2, Fara Proiect, ora de varf PM*

Fig.11 – Gradul de utilizare al intersectiei (ICU)



6.6.3. *Scenariul 3, Cu Proiect, ora de varf AM*

Fig.12 – Gradul de utilizare al intersectiei (ICU)



6.6.4. *Scenariul 4, Cu Proiect, ora de varf PM*

Fig.13 – Gradul de utilizare al intersectiei (ICU)



7. CONCLUZII

- In urma simularilor de trafic a rezultat ca atat in situatia Cu/ Fara Proiect, intersectia cea mai solicitata este intersectia Giratorie DN2B-DN23.
- Impactul traficului generat de investitia propusa, asupra rezervei de capacitate a intersectiei giratorii amintite mai sus este de apx. 14%, circulatia desfasurandu-se in conditii trafic intens, apropiat de capacitate.
- Totalul deplasarilor, (estimate la operarea la capacitate), produse si atrase de investitie, la orele de varf sunt:
  - Q_{calcul} = 441VehEt/ora – AM/ PM;

- Indicatorii de performanta din punct de vedere al capacitatii de circulatie sunt:
  - Intersectia Giratorie DN2B – DN23

    Fara Proiect AM
    - ICU = 76.9%;LOS = D

    Fara Proiect PM
    - ICU = 78.1%;LOS = D

    Cu Proiect AM
    - ICU = 87.6%;LOS = E

    Cu Proiect PM
    - ICU = 87.0%;LOS = E

  - Intersectia Acces1 Investitie (DN23)

    Cu Proiect AM
    - ICU = 23.3%;LOS = A

    Cu Proiect PM
    - ICU = 24.2%;LOS = A

  - Intersectia Acces2 Investitie(DN2B)

    Cu Proiect AM
    - ICU = 40.1%;LOS = A

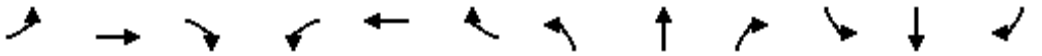
    Cu Proiect PM
    - ICU = 35.8%;LOS = A

- Rezultatele obtinute, in urma analizei de trafic, permit realizarea investitiei, circulatia desfasurandu-se la orele de varf, in intersectia giratorie DN2B – DN23 in conditii de trafic intens, apropiat de capacitate si in celelalte intersectii in conditii de trafic lejer – nivel de serviciu A.
- Rapoartele rezultate in urma simularii fiecarui scenariu analizat sunt prezentate detaliat in anexe.

Întocmit,
Ing. Bratosin Cristian



8. ANEXE



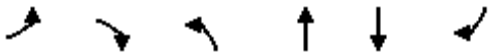
Lane Group	EBL	EBT	EBR	WBL	WBT	WBR	NBL	NBT	NBR	SBL	SBT	SBR
Lane Configurations												
Traffic Volume (vph)	24	138	57	43	94	15	71	418	210	151	254	38
Future Volume (vph)	24	138	57	43	94	15	71	418	210	151	254	38
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Storage Length (m)	0.0		50.0	0.0		50.0	0.0		230.0	0.0		50.0
Storage Lanes	0		1	0		1	0		1	0		1
Taper Length (m)	15.0			15.0			15.0			15.0		
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Frt			0.850			0.850			0.850			0.850
Flt Protected		0.993			0.984			0.993			0.982	
Satd. Flow (prot)	0	1866	1597	0	1849	1597	0	1866	1597	0	1845	1597
Flt Permitted		0.993			0.984			0.993			0.982	
Satd. Flow (perm)	0	1866	1597	0	1849	1597	0	1866	1597	0	1845	1597
Link Speed (k/h)		50			50			50			50	
Link Distance (m)		95.3			94.2			368.4			98.2	
Travel Time (s)		6.9			6.8			26.5			7.1	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	26	150	62	47	102	16	77	454	228	164	276	41
Shared Lane Traffic (%)												
Lane Group Flow (vph)	0	176	62	0	149	16	0	531	228	0	440	41
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Left	Right	Left	Left	Right	Left	Left	Right	Left	Left	Right
Median Width(m)		0.0			0.0			0.0			0.0	
Link Offset(m)		0.0			0.0			0.0			0.0	
Crosswalk Width(m)		4.0			4.0			4.0			4.0	
Two way Left Turn Lane												
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)	24		14	24		14	24		14	24		14
Sign Control		Yield			Yield			Yield			Yield	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Roundabout			
Intersection Capacity Utilization 76.9%		ICU Level of Service D	
Analysis Period (min) 15			



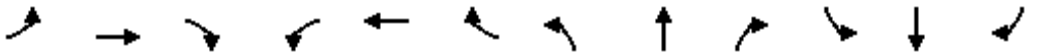
Lane Group	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lane Configurations						
Traffic Volume (vph)	219	0	0	203	0	0
Future Volume (vph)	219	0	0	203	0	0
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Frt						
Flt Protected						
Satd. Flow (prot)	1879	1879	0	1879	0	1879
Flt Permitted						
Satd. Flow (perm)	1879	1879	0	1879	0	1879
Link Speed (k/h)	50			50	50	
Link Distance (m)	167.5			149.8	265.2	
Travel Time (s)	12.1			10.8	19.1	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	238	0	0	221	0	0
Shared Lane Traffic (%)						
Lane Group Flow (vph)	238	0	0	221	0	0
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Median Width(m)	0.0			0.0	0.0	
Link Offset(m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width(m)	4.0			4.0	4.0	
Two way Left Turn Lane						
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)		14	24		24	14
Sign Control	Free			Free	Free	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Unsignalized			
Intersection Capacity Utilization 14.9%		ICU Level of Service A	
Analysis Period (min) 15			



Lane Group	EBL	EBR	NBL	NBT	SBT	SBR
Lane Configurations						
Traffic Volume (vph)	0	0	0	699	354	0
Future Volume (vph)	0	0	0	699	354	0
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95
Frt						
Flt Protected						
Satd. Flow (prot)	0	1879	0	1879	3570	0
Flt Permitted						
Satd. Flow (perm)	0	1879	0	1879	3570	0
Link Speed (k/h)	50			50	50	
Link Distance (m)	434.4			128.0	368.4	
Travel Time (s)	31.3			9.2	26.5	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	0	0	0	760	385	0
Shared Lane Traffic (%)						
Lane Group Flow (vph)	0	0	0	760	385	0
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Median Width(m)	0.0			0.0	0.0	
Link Offset(m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width(m)	4.0			4.0	4.0	
Two way Left Turn Lane						
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)	24	14	24			14
Sign Control	Free			Free	Free	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Unsignalized			
Intersection Capacity Utilization 40.1%		ICU Level of Service A	
Analysis Period (min) 15			



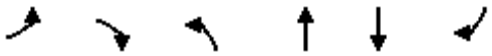
Lane Group	EBL	EBT	EBR	WBL	WBT	WBR	NBL	NBT	NBR	SBL	SBT	SBR
Lane Configurations												
Traffic Volume (vph)	17	103	44	62	147	26	61	382	173	143	321	57
Future Volume (vph)	17	103	44	62	147	26	61	382	173	143	321	57
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Storage Length (m)	0.0		50.0	0.0		50.0	0.0		230.0	0.0		50.0
Storage Lanes	0		1	0		1	0		1	0		1
Taper Length (m)	15.0			15.0			15.0			15.0		
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Frt			0.850			0.850			0.850			0.850
Flt Protected		0.993			0.985			0.993			0.985	
Satd. Flow (prot)	0	1866	1597	0	1851	1597	0	1866	1597	0	1851	1597
Flt Permitted		0.993			0.985			0.993			0.985	
Satd. Flow (perm)	0	1866	1597	0	1851	1597	0	1866	1597	0	1851	1597
Link Speed (k/h)		50			50			50			50	
Link Distance (m)		95.3			94.2			368.4			98.2	
Travel Time (s)		6.9			6.8			26.5			7.1	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	18	112	48	67	160	28	66	415	188	155	349	62
Shared Lane Traffic (%)												
Lane Group Flow (vph)	0	130	48	0	227	28	0	481	188	0	504	62
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Left	Right	Left	Left	Right	Left	Left	Right	Left	Left	Right
Median Width(m)		0.0			0.0			0.0			0.0	
Link Offset(m)		0.0			0.0			0.0			0.0	
Crosswalk Width(m)		4.0			4.0			4.0			4.0	
Two way Left Turn Lane												
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)	24		14	24		14	24		14	24		14
Sign Control		Yield			Yield			Yield			Yield	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Roundabout			
Intersection Capacity Utilization 78.1%		ICU Level of Service D	
Analysis Period (min) 15			



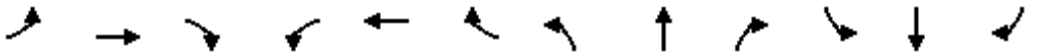
Lane Group	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lane Configurations						
Traffic Volume (vph)	164	0	0	265	0	0
Future Volume (vph)	164	0	0	265	0	0
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Frt						
Flt Protected						
Satd. Flow (prot)	1879	1879	0	1879	0	1879
Flt Permitted						
Satd. Flow (perm)	1879	1879	0	1879	0	1879
Link Speed (k/h)	50			50	50	
Link Distance (m)	1657.4			149.8	265.2	
Travel Time (s)	119.3			10.8	19.1	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	178	0	0	288	0	0
Shared Lane Traffic (%)						
Lane Group Flow (vph)	178	0	0	288	0	0
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Median Width(m)	0.0			0.0	0.0	
Link Offset(m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width(m)	4.0			4.0	4.0	
Two way Left Turn Lane						
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)		14	24		24	14
Sign Control	Free			Free	Free	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Unsignalized			
Intersection Capacity Utilization 17.3%		ICU Level of Service A	
Analysis Period (min) 15			



Lane Group	EBL	EBR	NBL	NBT	SBT	SBR
Lane Configurations						
Traffic Volume (vph)	0	0	0	616	427	0
Future Volume (vph)	0	0	0	616	427	0
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95
Frt						
Flt Protected						
Satd. Flow (prot)	0	1879	0	1879	3570	0
Flt Permitted						
Satd. Flow (perm)	0	1879	0	1879	3570	0
Link Speed (k/h)	50			50	50	
Link Distance (m)	434.4			128.0	368.4	
Travel Time (s)	31.3			9.2	26.5	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	0	0	0	670	464	0
Shared Lane Traffic (%)						
Lane Group Flow (vph)	0	0	0	670	464	0
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Median Width(m)	0.0			0.0	0.0	
Link Offset(m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width(m)	4.0			4.0	4.0	
Two way Left Turn Lane						
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)	24	14	24			14
Sign Control	Free			Free	Free	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Unsignalized			
Intersection Capacity Utilization 35.8%		ICU Level of Service A	
Analysis Period (min) 15			



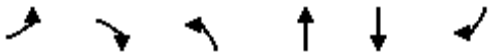
Lane Group	EBL	EBT	EBR	WBL	WBT	WBR	NBL	NBT	NBR	SBL	SBT	SBR
Lane Configurations												
Traffic Volume (vph)	27	157	103	69	94	15	71	418	210	151	408	38
Future Volume (vph)	27	157	103	69	94	15	71	418	210	151	408	38
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Storage Length (m)	0.0		50.0	0.0		50.0	0.0		230.0	0.0		50.0
Storage Lanes	0		1	0		1	0		1	0		1
Taper Length (m)	15.0			15.0			15.0			15.0		
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Frt			0.850			0.850			0.850			0.850
Flt Protected		0.993			0.979			0.993			0.987	
Satd. Flow (prot)	0	1866	1597	0	1839	1597	0	1866	1597	0	1854	1597
Flt Permitted		0.993			0.979			0.993			0.987	
Satd. Flow (perm)	0	1866	1597	0	1839	1597	0	1866	1597	0	1854	1597
Link Speed (k/h)		50			50			50			50	
Link Distance (m)		95.3			94.2			368.4			98.2	
Travel Time (s)		6.9			6.8			26.5			7.1	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	29	171	112	75	102	16	77	454	228	164	443	41
Shared Lane Traffic (%)												
Lane Group Flow (vph)	0	200	112	0	177	16	0	531	228	0	607	41
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Left	Right	Left	Left	Right	Left	Left	Right	Left	Left	Right
Median Width(m)		0.0			0.0			0.0			0.0	
Link Offset(m)		0.0			0.0			0.0			0.0	
Crosswalk Width(m)		4.0			4.0			4.0			4.0	
Two way Left Turn Lane												
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)	24		14	24		14	24		14	24		14
Sign Control		Yield			Yield			Yield			Yield	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Roundabout			
Intersection Capacity Utilization 87.6%		ICU Level of Service E	
Analysis Period (min) 15			



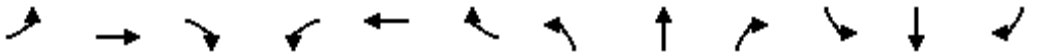
Lane Group	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lane Configurations						
Traffic Volume (vph)	253	197	0	203	0	34
Future Volume (vph)	253	197	0	203	0	34
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Frt		0.850				0.865
Flt Protected						
Satd. Flow (prot)	1879	1597	0	1879	0	1625
Flt Permitted						
Satd. Flow (perm)	1879	1597	0	1879	0	1625
Link Speed (k/h)	50			50	50	
Link Distance (m)	135.0			149.8	265.2	
Travel Time (s)	9.7			10.8	19.1	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	275	214	0	221	0	37
Shared Lane Traffic (%)						
Lane Group Flow (vph)	275	214	0	221	0	37
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Median Width(m)	0.0			0.0	0.0	
Link Offset(m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width(m)	4.0			4.0	4.0	
Two way Left Turn Lane						
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)		14	24		24	14
Sign Control	Free			Free	Free	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Unsignalized			
Intersection Capacity Utilization 23.3%		ICU Level of Service A	
Analysis Period (min) 15			



Lane Group	EBL	EBR	NBL	NBT	SBT	SBR
Lane Configurations						
Traffic Volume (vph)	0	50	0	699	366	214
Future Volume (vph)	0	50	0	699	366	214
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95
Frt		0.865			0.945	
Flt Protected						
Satd. Flow (prot)	0	1625	0	1879	3374	0
Flt Permitted						
Satd. Flow (perm)	0	1625	0	1879	3374	0
Link Speed (k/h)	50			50	50	
Link Distance (m)	434.4			128.0	368.4	
Travel Time (s)	31.3			9.2	26.5	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	0	54	0	760	398	233
Shared Lane Traffic (%)						
Lane Group Flow (vph)	0	54	0	760	631	0
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Median Width(m)	0.0			0.0	0.0	
Link Offset(m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width(m)	4.0			4.0	4.0	
Two way Left Turn Lane						
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)	24	14	24			14
Sign Control	Free			Free	Free	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Unsignalized			
Intersection Capacity Utilization 40.1%		ICU Level of Service A	
Analysis Period (min) 15			



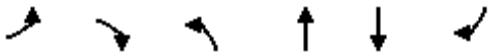
Lane Group	EBL	EBT	EBR	WBL	WBT	WBR	NBL	NBT	NBR	SBL	SBT	SBR
Lane Configurations												
Traffic Volume (vph)	31	187	91	70	147	26	61	382	173	143	363	57
Future Volume (vph)	31	187	91	70	147	26	61	382	173	143	363	57
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Storage Length (m)	0.0		50.0	0.0		50.0	0.0		230.0	0.0		50.0
Storage Lanes	0		1	0		1	0		1	0		1
Taper Length (m)	15.0			15.0			15.0			15.0		
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Frt			0.850			0.850			0.850			0.850
Flt Protected		0.993			0.984			0.993			0.986	
Satd. Flow (prot)	0	1866	1597	0	1849	1597	0	1866	1597	0	1853	1597
Flt Permitted		0.993			0.984			0.993			0.986	
Satd. Flow (perm)	0	1866	1597	0	1849	1597	0	1866	1597	0	1853	1597
Link Speed (k/h)		50			50			50			50	
Link Distance (m)		95.3			94.2			368.4			98.2	
Travel Time (s)		6.9			6.8			26.5			7.1	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	34	203	99	76	160	28	66	415	188	155	395	62
Shared Lane Traffic (%)												
Lane Group Flow (vph)	0	237	99	0	236	28	0	481	188	0	550	62
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Left	Right	Left	Left	Right	Left	Left	Right	Left	Left	Right
Median Width(m)		0.0			0.0			0.0			0.0	
Link Offset(m)		0.0			0.0			0.0			0.0	
Crosswalk Width(m)		4.0			4.0			4.0			4.0	
Two way Left Turn Lane												
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)	24		14	24		14	24		14	24		14
Sign Control		Yield			Yield			Yield			Yield	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Roundabout			
Intersection Capacity Utilization	87.0%	ICU Level of Service	E
Analysis Period (min)	15		



Lane Group	EBT	EBR	WBL	WBT	NBL	NBR
Lane Configurations						
Traffic Volume (vph)	170	37	0	265	0	139
Future Volume (vph)	170	37	0	265	0	139
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Frt		0.850				0.865
Flt Protected						
Satd. Flow (prot)	1879	1597	0	1879	0	1625
Flt Permitted						
Satd. Flow (perm)	1879	1597	0	1879	0	1625
Link Speed (k/h)	50			50	50	
Link Distance (m)	1657.4			149.8	265.2	
Travel Time (s)	119.3			10.8	19.1	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	185	40	0	288	0	151
Shared Lane Traffic (%)						
Lane Group Flow (vph)	185	40	0	288	0	151
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Median Width(m)	0.0			0.0	0.0	
Link Offset(m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width(m)	4.0			4.0	4.0	
Two way Left Turn Lane						
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)		14	24		24	14
Sign Control	Free			Free	Free	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Unsignalized			
Intersection Capacity Utilization 24.2%		ICU Level of Service A	
Analysis Period (min) 15			



Lane Group	EBL	EBR	NBL	NBT	SBT	SBR
Lane Configurations						
Traffic Volume (vph)	0	209	0	616	427	56
Future Volume (vph)	0	209	0	616	427	56
Ideal Flow (vphpl)	1900	1900	1900	1900	1900	1900
Lane Util. Factor	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95
Frt		0.865			0.983	
Flt Protected						
Satd. Flow (prot)	0	1625	0	1879	3509	0
Flt Permitted						
Satd. Flow (perm)	0	1625	0	1879	3509	0
Link Speed (k/h)	50			50	50	
Link Distance (m)	434.4			128.0	368.4	
Travel Time (s)	31.3			9.2	26.5	
Peak Hour Factor	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Adj. Flow (vph)	0	227	0	670	464	61
Shared Lane Traffic (%)						
Lane Group Flow (vph)	0	227	0	670	525	0
Enter Blocked Intersection	No	No	No	No	No	No
Lane Alignment	Left	Right	Left	Left	Left	Right
Median Width(m)	0.0			0.0	0.0	
Link Offset(m)	0.0			0.0	0.0	
Crosswalk Width(m)	4.0			4.0	4.0	
Two way Left Turn Lane						
Headway Factor	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01	1.01
Turning Speed (k/h)	24	14	24			14
Sign Control	Free			Free	Free	

Intersection Summary			
Area Type:	Other		
Control Type: Unsignalized			
Intersection Capacity Utilization 35.8%		ICU Level of Service A	
Analysis Period (min) 15			

Numele si prenumele verificatorului atestat:
Certificat de atestare nr. 06617/ 02.07.2004

Nr. 353 / 14.07.2023
conform registrului de evidenta

Dr. ing. **BOȚU NICOLAE**
Adresa: **Str. Arcu, nr. 3, ap. 34, Iași, 700125**

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerința **Af** a proiectului:

PUZ – Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale, introducere teren în intravilan, repoziționare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese și drumuri de exploatare

Faza: **STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR**

1. *DATE DE IDENTIFICARE*:
- Proiectant general: -
- Proiectant specialitate: SC GEOTECH SRL, Iași
- Beneficiar: Rizescu Gabriela, Chiriac Oana, Cristei Irina, Marta Ioan, Marta Nelica
- Amplasament: jud. Brăila, mun. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535
- Data prezentării documentului pentru verificare: 14.07.2023

2. *DOCUMENTAȚIE CE SE PREZINTĂ LA VERIFICARE:*
Studiu Geotehnic nr. 55 / 2023
Piese Scrise:
1. Date generale
2. Date privind terenul din amplasament
3. Prezentarea informațiilor geotehnice
4. Evaluarea informațiilor geotehnice
5. Concluzii și recomandări

Piese Desenate:
Plan amplasare investigații geotehnice – SG1

Anexe:
Anexa 1 – Rezultatele încercărilor de penetrare statică
Anexa 2 – Investigații geotehnice aferente studiului geotehnic preliminar nr. 80/2021

3. *CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE PROIECTULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIEI:*

Tema și comanda studiului geotehnic au fost realizate în perioada de valabilitate a normativului NP 074-2014, motiv pentru care prezenta documentație are conținutul cadrul al Studiului geotehnic preliminar, în conformitate cu Anexa B din normativul menționat anterior.

Obiectivul este amplasat în extravilanul municipiului Brăila, jud. Brăila și are suprafața de 325.000,0 m^2.

Pentru amplasamentul menționat se dorește introducerea în intravilan a terenurilor și construirea pe acestea:

- centru logistic, anexe administrative și tehnice, rezervoare de incendiu, cabină poartă, adăpost fumători, grupuri sanitare, bazine de retenție, parcare acoperită pentru biciclete, platformă rezervoare GPL, amplasare semnalistică, realizare puț forat pentru alimentare cu apă potabilă și refacere rezervă incendiu, branșamente utilități, alei carosabile și pietonale, amenajare căi de acces rutier și pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de șantier, repoziționare drum de exploatare (fără număr) la limita de Sud a terenului, pe suprafața acestuia și modificarea tramei stradale;
- clădiri multifuncționale cu funcțiuni mixte: producție, depozitare, servicii și comerț, funcțiuni complementare, alei carosabile și pietonale, amenajare căi de acces rutier și pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de șantier.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P100-1/2013 amplasamentul se încadrează astfel:
- accelerația terenului pentru proiectare: $a_g = 0,30g$
- perioada de colț: $T_c = 1,0$ s

Investigarea geotehnică a terenului s-a realizat pe baza a 8 încercări de penetrare statică cu piezocon, CPTu1...CPTu8, cu adâncime de investigare variabilă între 12,35 ÷ 21,75 m față de C.T.N..

Informații geotehnice suplimentare pentru amplasamentul studiat au fost preluate din studiul geotehnic preliminar nr. 80 / 2021, realizat de S.C. GEOTECH S.R.L.. Acestea sunt incluse în Anexa 2 atașată prezentului studiu și au constat în:

- două foraje în sistem carotaj prin percuție, f1 și f2, până la adâncimea de -9,00 m;
- două încercări de penetrare dinamică în variantă ușoară, PDU1 și PDU2, până la adâncimea de -9,00 m.

În baza investigațiilor realizate, a observațiilor de teren și a rezultatelor încercărilor de laborator, referitor la stratificația terenului specifică amplasamentului studiat se semnalează următoarele:

- *prezența în suprafața terenului a unui strat de pământ vegetal în grosime de 0,70...1,00 m;*
- *prezența în continuare a unui strat de praf argilos cafeniu, loessoid, cu fragmente vegetale în suprafață, cu plasticitate medie, plastic vârtos-tare; stratul continuă până la adâncimi de -3,00...-4,50 m față de cota terenului natural;*
- *sub aceste adâncimi se înregistrează o creștere a umidității terenului, corelată cu o scădere treptată a consistenței stratului de praf argilos, de la plastic consistent la plastic moale-curgător (qt = 0,6...1,1 MPa); stratul continuă până la adâncimi de -6,50...-9,70 m față de C.T.N.;*
- *în continuarea stratului de prafuri argiloase plastic consistente la moi-curgătoare, pe alocuri se constată o ușoară creștere a rezistenței (qt = 1,9...4,8 MPa), semnalându-se prezența unui strat de tranziție, semi-coeziv (posibil argilă nisipoasă prăfoasă / praf nisipos argilos), cu o grosime variabilă între aprox. 1,00...1,50 m;*
- *începând cu adâncimi variabile între -7,45...-9,73 m față de C.T.N., cu o adâncime medie de -9,00 m, s-a interceptat un strat de nisip cu grosime variabilă între 6,55...10,80 m, aflat în general în stare de îndesare medie până la adâncimi de -10,00...-11,00 m față de C.T.N. și îndesat la foarte îndesat în continuare; stratul continuă până la adâncimi de -15,35...-18,25 m față de C.T.N.;*
- *sub stratul de nisip se face trecerea într-un strat coeziv, cu rezistențe qt = 2,2...4,2 MPa, cu intercalații nisipoase de grosime până la 1,00 m;*

Apa subterană s-a interceptat la adâncimi de -5,50 m și -6,00 m față de cota terenului natural.

Rezultatele încercărilor de laborator indică faptul că stratul de praf argilos interceptat sub stratul vegetal și care continuă până la adâncimea de -3,00...-4,50 m față de C.T.N. prezintă caracteristici specifice pământurilor sensibile la umezire, conform prevederilor normativului NP 125-2010

Din analiza fișelor de stratificație, în baza observațiilor din teren și a analizelor de laborator, rezultă că terenul de fundare are caracter dificil, sistemul construcție-teren încadrându-se în categoria geotehnică 2.

Având în vedere aceste aspecte, referitor la fundarea construcției propuse se recomandă următoarele două variante:

Varianta 1 – fundare directă pe teren ranforsat cu incluziuni rigide

Varianta 2 – fundare indirectă prin piloți forați

Acest studiu nu se substituie Studiului geotehnic necesar la proiectarea lucrărilor, definit conform pct. 2.2. din NP 074 - 2022 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții".

Proiectarea finală se va realiza în baza unui studiu geotehnic elaborat în acest scop, conform NP 074-2022, care va cuprinde informații suplimentare asupra terenului de fundare. Nivelul de investigare se va stabili astfel încât, din punct de vedere al datelor geotehnice, să fie posibilă o evaluare corespunzătoare a soluțiilor posibile de fundare a imobilului propus.

4. <u>*CONCLUZII ASUPRA VERIFICĂRII*</u>:

În urma verificării se consideră proiectul corespunzător, semnându-se și stampilându-se conform îndrumătorului.

14.07.2023

Am primit 2 exemplare
Investitor/Proiectant

Am predat 2 exemplare
Verificator tehnic atestat MLPAT

Dr. Ing. BOȚU NICOLAE

BOȚU V. NICOLAE ROMÂNIA NR. 06617 INGINERI EXPERȚI DE PROIECTE

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

GEOTECH S.R.L.
Str. Aurel Vlaicu, nr. 78, birou 3 și 5
Iași - 700381 - ROMÂNIA
Tel/Fax: 0332 417.705
E-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro
J22/2858/2004 • CUI: RO17064459
RO18BACX0000000253755000 Unicredit Bank
RO51TREZ4065069XXX011752 Trezoreria Iași

Nr. 55 / 2023

STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR

OBIECTIV – PUZ – Construire centru logistic, anexe şi clădiri multifuncţionale, introducere teren în intravilan, repoziţionare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese şi drumuri de exploatare

AMPLASAMENT - Jud. Brăila, mun. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535

BENEFICIAR – Rizescu Gabriela, Chiriac Oana, Cristei Irina, Marta Ioan, Marta Nelica

2023

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

BORDEROU DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE

I. PIESE SCRISE	pag.
1. Date generale	1
1.a. Denumirea obiectivului	1
1.b. Adresa amplasamentului	1
1.c. Beneficiar	1
1.d. Proiectant de specialitate pentru *Studiul geotehnic preliminar*	2
1.e. Unităţi care au participat la efectuarea cercetării geotehnice	2
1.f. Faza şi scopul cercetării	2
1.g. Date tehnice	2
2. Date privind terenul din amplasament	3
2.a. Caracteristici topografice şi seismice	3
2.b. Caracteristici geomorfologice, geologice, hidrografice şi hidrogeologice	4
2.c. Condiţii climatice, adâncimea de îngheţ	7
2.d. Istoricul amplasamentului şi situaţia actuală	8
2.e .Încadrarea în zone de risc natural	8
3. Prezentarea informaţiilor geotehnice	9
3.a. Volumul de lucrări efectuate pe teren	9
3.b. Metodele, utilajele şi aparatura folosite	10
3.c. Stratificaţia terenului	11
3.d. Nivelul apei subterane	15
4. Evaluarea informaţiilor geotehnice	15
4.a. Categoria geotehnică	15
4.b. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare, presiunea convenţională	15
4.c. Aprecieri privind stabilitatea generală şi locală a terenului pe amplasament	16
4.d. Măsuri constructive specifice	17
5. Concluzii şi recomandări	19

BOTU V. NICOLAE ROMANIA MOLDA MR 06617 A1 INGINER-VERIFICATOR DE PROIECTE

II. PIESE DESENATE

- SG1 – Plan amplasare investigații geotehnice

III. ANEXE

- Anexa 1 – Rezultatele încercărilor de penetrare statică
    - Fișe de stratificație
    - Raport de interpretare a rezultatelor
- Anexa 2 – Investigații geotehnice aferente studiului geotehnic preliminar nr. 80 / 2021

Colectiv de elaborare,

Dr. Ing. Claudiu Popa

Ing. Cristian Mușat

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

1. DATE GENERALE

1.a Denumirea obiectivului

PUZ – Construire centru logistic, anexe şi clădiri multifuncţionale, introducere teren în intravilan, repoziţionare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese şi drumuri de exploatare

1.b. Adresa amplasamentului

jud. Brăila, mun. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535



1.c. Beneficiar

Rizescu Gabriela, Chiriac Oana, Cristei Irina, Marta Ioan, Marta Nelica

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

1.d. Proiectant de specialitate pentru Studiul geotehnic preliminar

S.C. GEOTECH S.R.L.

J22/2858/2004, RO 17064459

Adresa: Str. V. Lupu, Nr. 120 A, Cod Poştal: 700344, Mun. Iaşi, Jud. Iaşi

Tel. 0745 371 761

1.e. Unităţi care au participat la efectuarea cercetării geotehnice

S.C. GEOTECH S.R.L. - lucrări de teren

S.C. GEOTECH S.R.L. - lucrări de laborator

1.f . Faza şi scopul cercetării

Tema şi comanda studiului geotehnic au fost realizate în perioada de valabilitate a normativului NP 074-2014, motiv pentru care prezenta documentaţie are conţinutul cadrul al Studiului geotehnic preliminar, în conformitate cu Anexa B din normativul menţionat anterior.

Prezentul studiu are *caracter preliminar*, urmând ca în faza de proiectare: Proiect tehnic (P.Th.), să se realizeze un studiu geotehnic definit conform pct. 2.2. din NP 074 - 2022, care va include investigaţii geotehnice suplimentare (foraje şi penetrări statice / dinamice), în vederea unei analize aprofundate a soluțiilor de fundare.

Scopul prezentului studiu:

- → dispunerea unor date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convenţională şi nivelul maxim al apelor freatice, pentru amplasamentul situat la adresa menţionată;
- → aspecte preliminare privind stabilitatea zonei de construcţie;
- → precizarea parametrilor de seismicitate şi a adâncimii de îngheț a zonei în discuţie;
- → încadrarea obiectivului în „zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundaţii) care formează „Planul de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea V - Zone de risc".

1.g. Date tehnice

Obiectivul este amplasat în extravilanul municipiului Brăila, jud. Brăila, amplasamentul fiind format din terenurile identificate prin numerele cadastrale: 95523, 95528, 95535, 95529, 73707, 95530 şi 95534, cumulând o suprafaţă de 325.000,0 m^2.

Terenul este liber de construcţii, fiind folosit în prezent în scop agricol.

Pentru amplasamentul menţionat se doreşte introducerea în intravilan a terenurilor şi construirea pe acestea:

- centru logistic, anexe administrative şi tehnice, rezervoare de incendiu, cabină poartă, adăpost fumători, grupuri sanitare, bazine de retenţie, parcare acoperită pentru biciclete, platformă rezervoare GPL, amplasare semnalistică, realizare puţ forat pentru alimentare cu apă potabilă şi refacere rezervă incendiu, branşamente utilităţi, alei carosabile şi pietonale, amenajare căi de acces rutier şi pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de şantier, repoziţionare drum de exploatare (fără număr) la limita de Sud a terenului, pe suprafaţa acestuia şi modificarea tramei stradale;
- clădiri multifuncţionale cu funcţiuni mixte: producţie, depozitare, servicii şi comerţ, funcţiuni complementare, alei carosabile şi pietonale, amenajare căi de acces rutier şi pietonal, racordare la drumurile publice, împrejmuire, organizare de şantier.

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

2.a. Caracteristici topografice şi seismice

Suprafaţa terenului este aproximativ plană, cota terenului variind între 19 ÷ 21 m rMN conform datelor Google Earth. Amplasamentul are următoarele vecinătăţi:

- S şi V – terenuri proprietate privată;
- N – DN 23;
- E – terenuri proprietate privată şi DN 2B.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se află sub incidenţa cutremurelor moldave, cu epicentrul în zona Vrancea. Conform prevederilor din normativul P100-1/2013, zona amplasamentului se încadrează astfel:

→ acceleraţia terenului pentru proiectare a_g= 0,30 g

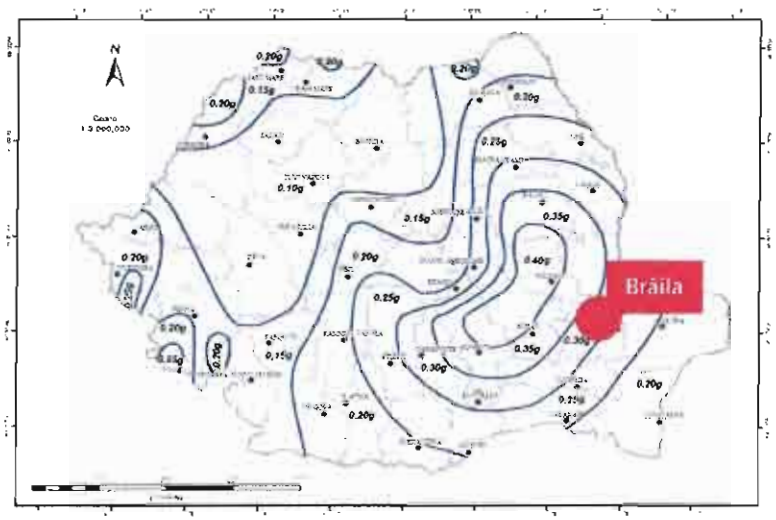


Figura 2.1 Zonarea teritoriului Romaniei in termeni de valori de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare a_g pentru cutremure avand intervalul mediu de recurentă IMR = 225 ani, conform P100-1/2013

→ perioada de colț $T_c = 1,0$ s

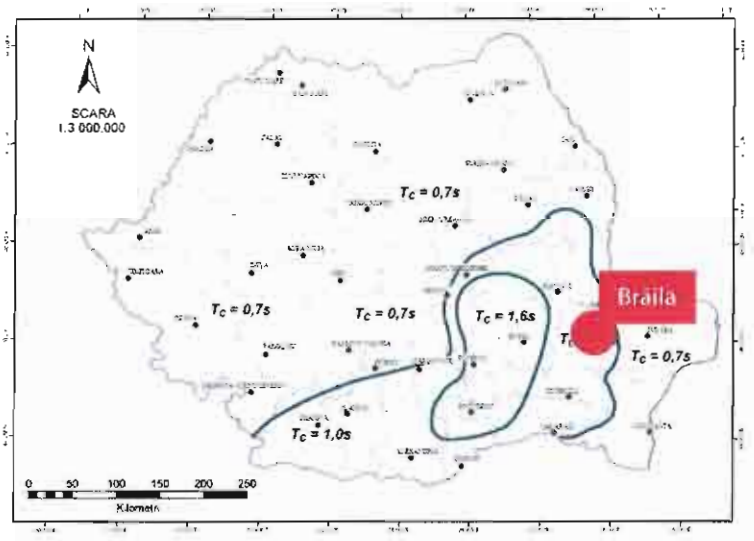


Figura 2.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), T_c a spectrului de raspuns, conform P100-1/2013

2.b. Caracteristici geomorfologice, geologice, hidrografice şi hidrogeologice

Cu o suprafață de 4.766 km² reprezentând 2% din suprafața României, *județul Brăila* este situat în estul Câmpiei Române, la confluența Siretului şi Călmățuiului cu Dunărea. Județul Brăila se învecinează cu județul Buzău în vest, județul Vrancea în nord-vest, județul Galați în nord, județul Tulcea în est şi județele Constanța şi Ialomița în sud.

Sub raport morfostructural, zona aparține unității de platformă, având drept fundament platforma Moesică. Din punct de vedere morfotectonic evoluția arealului este dirijată de epoca precarpatică ce însumează o serie de faze tectonice care au dus la formarea şi consolidarea unităților de platformă. Astfel, în timpul etapei precambriene se consolidează fundamentul cristalin al unităților de platformă din fața arcului carpatic. La sfârşitul cutărilor careliene (huroniene), platforma primitivă est-europeană se completează în sud cu Platforma Moesică.

Unitatea de platformă este reprezentată prin Câmpia Română. Unitatea corespunde, în general, cu partea nordică a Platformei Moesice ce înclină dinspre Bulgaria spre Câmpia Română, afundându-se tot mai mult pe măsura apropierii de Carpați. Fundamentul său (sau platforma propriu-zisa) este format din şisturi cristaline, cutate spre sfârşitul precambrianului; până în silurian zona devenind o întinsă peneplena. Etajul sedimentar se compune din: tirdovirian-silurian, devonian şi permian, triasic, jurasic (o lacună în liasicul superior), cretacic, iar la vest sunt şi depozite paleogene (legate cu cele din bazinul Lomului din Bulgaria); urmează tortonianul, sarmațianul şi pliocenul (mai ales în partea centrală şi nordică a câmpiei). Fundamentul platformei se ridică spre sud şi odată cu ridicarea acestuia se efilează, până la pierdere, termenii inferiori ai neogenului.

Din punct de vedere geologic, în zona studiată formaţiunile de suprafaţă aparţin Cuaternarului şi anume Halocenului Inferior, reprezentat prin **depozite loessoide cu grosimea de 5 -10 m**. Ele cuprind depozite loessoide, acumulări aluvionare de luncă şi nisipuri eoliene.

Relieful. Municipiul Brăila se află aşezat în Lunca Dunării, pe o terasă încadrată spre nord, vest şi sud de luncile Siretului, Buzăului şi Calmăţuiului, aflate la distanţe de până la 20 km. Zona cea mai joasă a oraşului, situată pe grindul fluviatil, are faţă de Dunăre 3 - 4 m peste nivelul marii. În această zona se gasesc cea mai mare parte a instalaţiilor portuare. Urmează o zonă care aparţine Luncii Dunării, cu înălţimi de 4 - 6 m, care face trecerea spre terasa Brăilei. În această zona se află cartierul Comorofca, fosta Uzină de Apă şi terenurile joase dinspre satul Vărsătura. Cea mai mare parte a oraşului se întinde în zona de terasă, care are înălţimea cuprinsă între 12-25 m şi care se ridică peste un versant paralel cu fluviul, cunoscut sub numele de faleză. Terasa Brăilei este plană, coborând de la nord unde se află Piscul Brăilei (33m) spre sud unde atinge 15m, iar de la est la vest înălţimile variază între 25m la Grădina Mare şi 10m în cartierul Lacu Dulce.



Figura 2.3 Unităţile de relief ale judeţului Brăila

Hidrografie. Hidrogeologie. Principalele categorii ale resurselor de apă din judeţul Brăila sunt apele subterane, apele de suprafaţă şi lacurile.

Apele de suprafaţă. Reţeaua hidrografică a judeţului Brăila poartă amprenta climatului temperat - continental şi al reliefului, alcătuit din câmpuri relativ netede, în cuprinsul cărora sunt schiţate văi largi şi depresiuni închise, în care se găsesc lacuri temporare sau permanente. Prin volumul care se scurge în cursul unui an, râurile reprezintă resursele de apă cele mai importante ale judeţului Brăila. Arterele hidrografice sunt Dunărea, Siret, Buzău şi Călmăţui. Dunărea este principala arteră hidrografică a zonei.

Apele subterane. În subteran, teritoriul judeţului Brăila prezintă importante rezerve de apă freatică şi de adâncime cu diferite direcţii de drenare. Adâncimea apelor freatice variază de la 0, în luncile joase, până la 20 m pe câmpurile acoperite cu nisipuri. În zona municipiului Brăila apa freatică se situează la adâncimi ce variază între 5 – 20 m. Datorită variaţiilor mari a cantităţii de precipitaţii din cursul anului (principala sursă de alimentare a apelor freatice), nivelul hidrostatic înregistrează variaţii de 1 – 2 m.

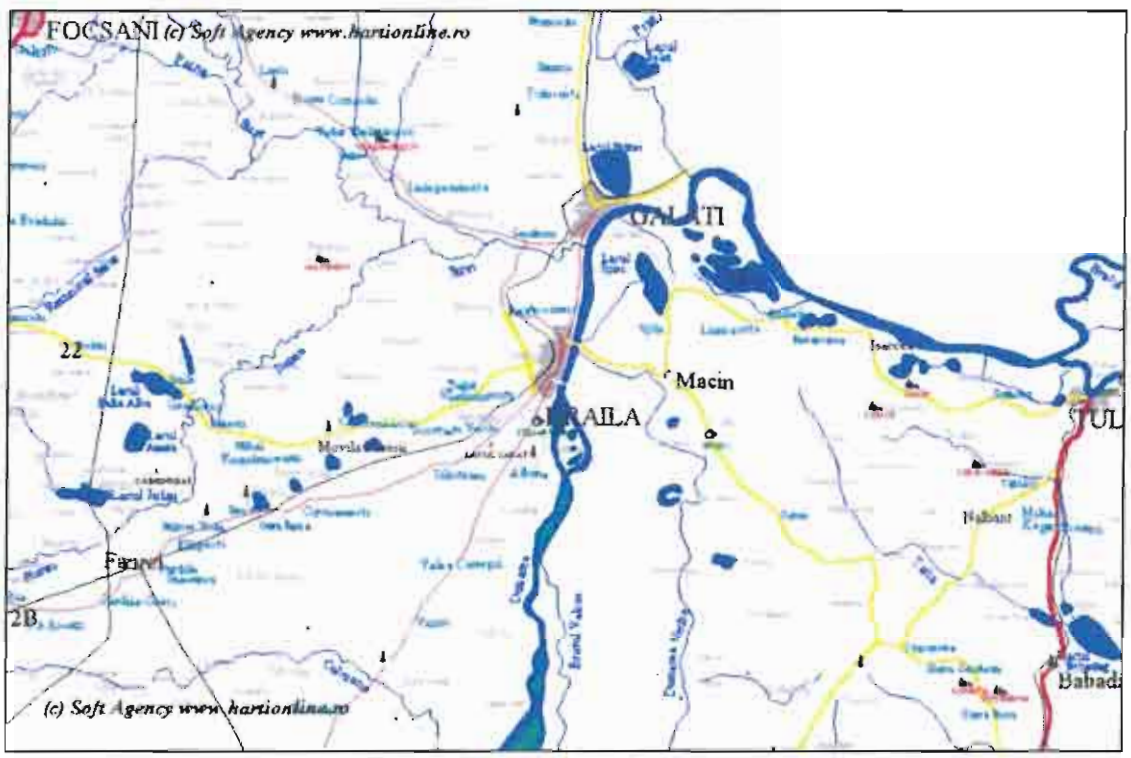


Figura 2.4 Harta hidrografică - Brăila

2.c. Condiţii climatice, adâncimea de îngheţ

Regimul climato-meteorologic specific arealului geografic căruia îi aparţine amplasamentul, impune următoarele încadrări:

- din punct de vedere al încărcării date de zăpadă conform CR1-1-3/2012 rezultă: $S_k = 2,5$ kN/m²

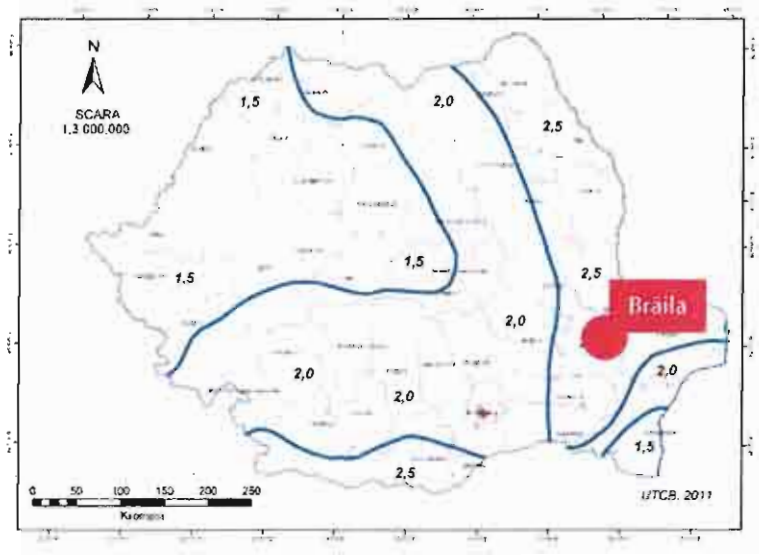


Figura 2.5 Zonarea valorilor caracteristice ale încărcării din zăpadă pe sol s_k, kN/m²,
pentru altitudini A ≤ 1000 m conform CR1-1-3/2012

- din punctul de vedere al *încărcării din vânt* conform CR1-1-4/2012: q_b=0,60 kPa

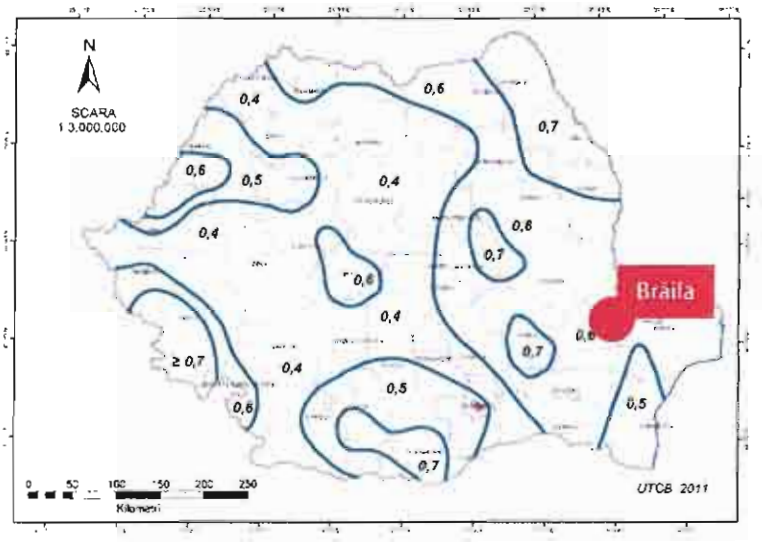


Figura 2.6 Zonarea valorilor de referinţă ale presiunii dinamice a vântului, *q*b în kPa,
având *IMR* = 50 ani conform CR1-1-4/2012

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054-77, este considerată 90-100 cm de la cota terenului.

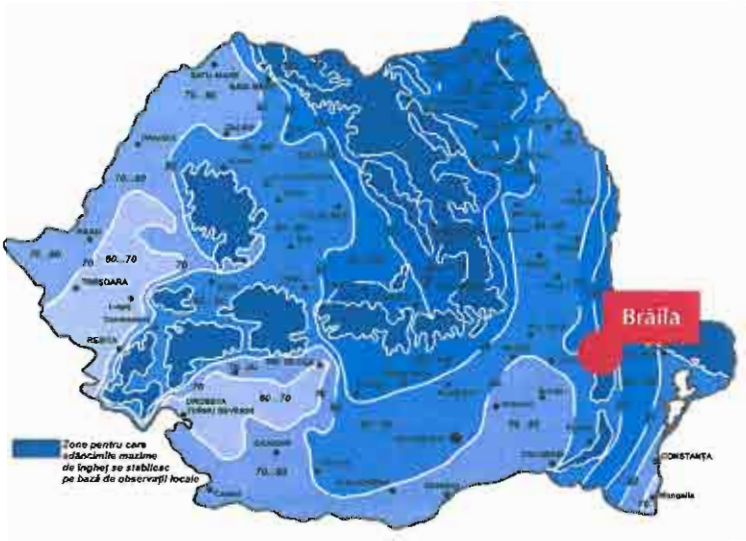


Figura 2.7 - Harta cu adâncimile de îngheț

2.d. Istoricul amplasamentului şi situaţia actuală

Din observațiile de teren rezultă că zona nu prezintă fenomene fizico-geologice distructive care să-i pericliteze stabilitatea.

2.e .Încadrarea în zone de risc natural

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, amplasamentul se încadrează în următoarele zone de risc:

- Zona de intensitate seismică VIII (grade MSK), cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;
- Zonă cu cantităţi de precipitaţii medii anuale cuprinse în intervalul 401-500 mm, cu arii afectate de inundaţii datorate revărsării unui curs de apă;
    - Având în vedere deschiderea municipiului către Dunăre, există posibilitatea producerii inundațiilor în zona de jos a falezei precum şi în zonele locuite limitrofe fluviului. De asemenea, există posibilitatea producerii inundațiilor şi din cauza sistemului de canalizare necorespunzător din punct de vedere al capacității de preluare a apelor;
- Zonă cu potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren;

3. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

3.a. Volumul de lucrări efectuate pe teren

Investigarea geotehnică a terenului s-a realizat pe baza a **8 încercări de penetrare statică cu piezocon**, CPTu1...CPTu8, cu adâncime de investigare variabilă între 12,35 ÷ 21,75 m față de C.T.N.. Investigațiile au fost realizate de către reprezentanții companiei S.C. GEOTECH S.R.L. în cursul lunii ianuarie 2023.

Informații geotehnice suplimentare pentru amplasamentul studiat au fost preluate din studiul geotehnic preliminar nr. 80 / 2021, realizat de S.C. GEOTECH S.R.L.. Acestea sunt incluse în Anexa 2 atașată prezentului studiu și au constat în:

- **două foraje în sistem carotaj prin percuție**, f1 și f2, până la adâncimea de -9,00 m față de cota terenului natural;
- **două încercări de penetrare dinamică în variantă ușoară**, PDU1 și PDU2, până la adâncimea de -9,00 m față de cota terenului natural.

Amplasarea punctelor de investigare este prezentată în Fig. 3.1 precum și în Planșa SG1 atașată prezentului studiu.

Centralizarea investigațiilor efectuate pe amplasament este prezentată în Tabelul 3.1.

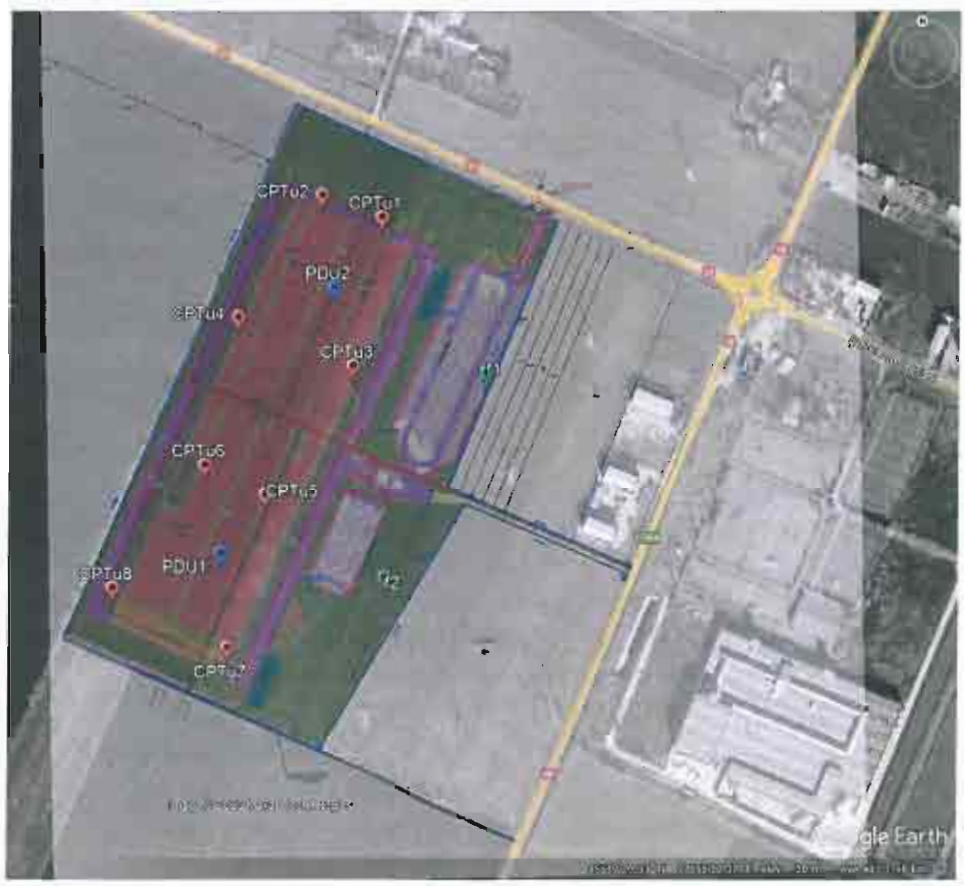


Figura 3.1 Amplasare investigații geotehnice (Google Earth)

Tabel 3.1 Centralizator investigatii geotehnice efectuate pe teren

Denumire sondaj	Coordonate		Adâncime investigată [m]	Tip sondaj
	Latitudine [N]	Longitudine [E]		
CPTu 1	45°17'28.11"N	27°55'19.48"E	21,75	
CPTu 2	45°17'29.08"N	27°55'16.25"E	15,70	
CPTu 3	45°17'22.42"N	27°55'17.51"E	16,65	
CPTu 4	45°17'24.54"N	27°55'11.28"E	20,10	Penetrare statică cu piezocon
CPTu 5	45°17'17.64"N	27°55'12.30"E	17,70	[echipament Pagani TG63-200]
CPTu 6	45°17'18.92"N	27°55'9.04"E	20,65	
CPTu 7	45°17'11.81"N	27°55'9.80"E	19,75	
CPTu 8	45°17'14.35"N	27°55'3.62"E	12,35	
Investigaţii aferente studiului geotehnic preliminar nr. 80 / 2021				
f1	45°17'21.89"N	27°55'24.81"E	9,00	Foraj semi-mecanizat
f2	45°17'14.20"N	27°55'18.66"E	9,00	prin percutie [echipament Nordmeyer Geotool]
PDU 1	45°17'15.48"N	27°55'9.70"E	9,00	Penetrare dinamică ușoară
PDU 2	45°17'25.50"N	27°55'16.68"E	9,00	[echipament Nordmeyer PR10]

3.b. Metodele, utilajele şi aparatura folosite

Încercările de penetrare statică s-au executat cu penetrometrul *Pagani TG63-200* (Fig. 3.2). Acesta este un echipament şenilat de investigare a terenului, cu o capacitate de presare/tragere de 200 kN. Utilajul a fost configurat pentru realizarea următoarei încercări pe teren: *penetrare statică cu piezocon (CPTu).*

Încercările de penetrare statică vin în completarea forajelor geotehnice şi sunt utilizate în principal pentru determinarea profilului pământului, furnizând totodată informaţii asupra caracteristicilor de rezistenţă şi deformabilitate ale straturilor interceptate.



Figura 3.2 Penetrometru Pagani TG63-200

3.c. Stratificaţia terenului

Forajele realizate în cadrul studiului geotehnic preliminar nr. 80 / 2021 au evidenţiat stratificaţia descrisă în continuare.

Pe locaţia forajului f1:

0,00...-0,70 m *– Pământ vegetal cafeniu – închis;*

-0,70...-3,70 m *– Praf şi praf argilos, cafeniu, cu fragmente vegetale în suprafaţă, cu plasticitate medie, plastic vârtos-tare;*

-3,70...-9,00 m *– Praf argilos cu trecere sub adâncimea de -6,00 m în praf nisipos argilos, cafeniu, cu plasticitate medie, plastic consistent spre plastic moale-curgător.*

Pe locaţia forajului f2:

0,00...-1,00 m *– Pământ vegetal cafeniu – închis;*

-1,00...-3,50 m *– Praf argilos, cafeniu, cu fragmente vegetale în suprafaţă, cu plasticitate medie, plastic vârtos-tare;*

-3,50...-9,00 m *– Praf argilos cu trecere sub adâncimea de -5,00 m în praf nisipos argilos, cafeniu, cu plasticitate medie, plastic consistent spre plastic moale-curgător.*

Prin intermediul încercărilor de penetrare statică cu piezocon, realizate pe amplasament până la adâncimi de 12,35 ÷ 21,75 m față de C.T.N., s-a obținut atât o interpretare grafică cât și o clasificare a terenului din punct de vedere fizico-mecanic în acord cu softul de specialitate Geologismiki (bazat pe teoria autorului Robertson). Prezentarea detaliată a rezultatelor obținute este inclusă în Anexa 1.

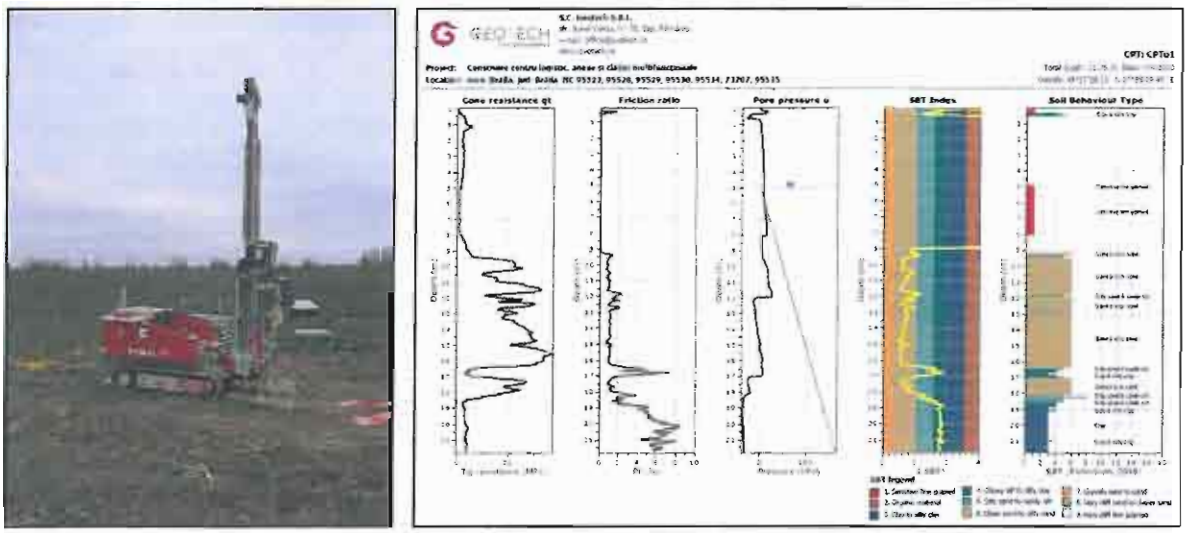


Figura 3.3 Încercare de penetrare statică cu piezocon – **CPTu 1**

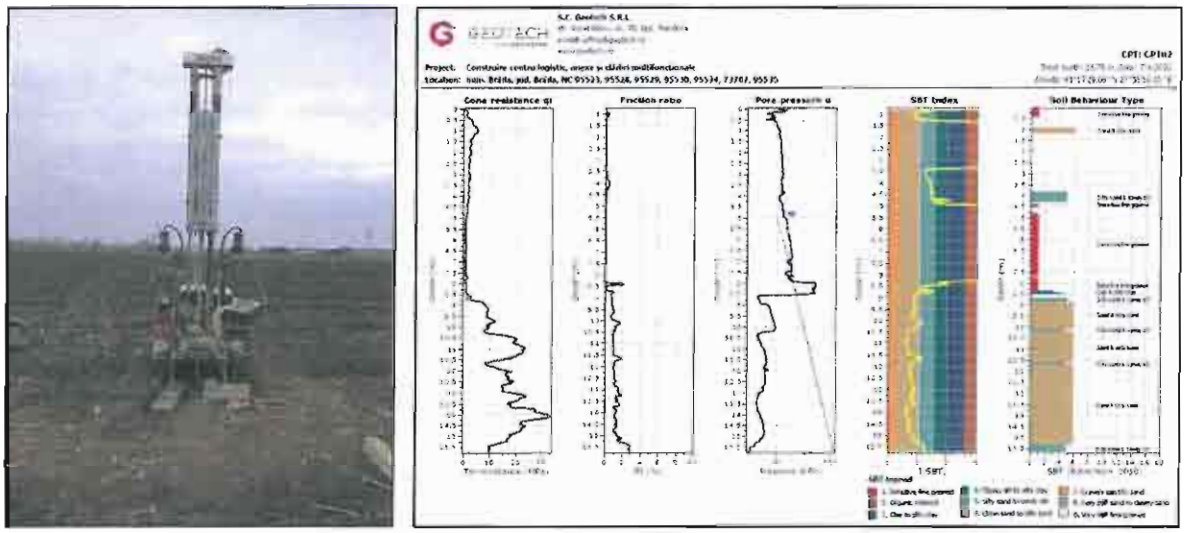


Figura 3.4 Încercare de penetrare statică cu piezocon – **CPTu 2**

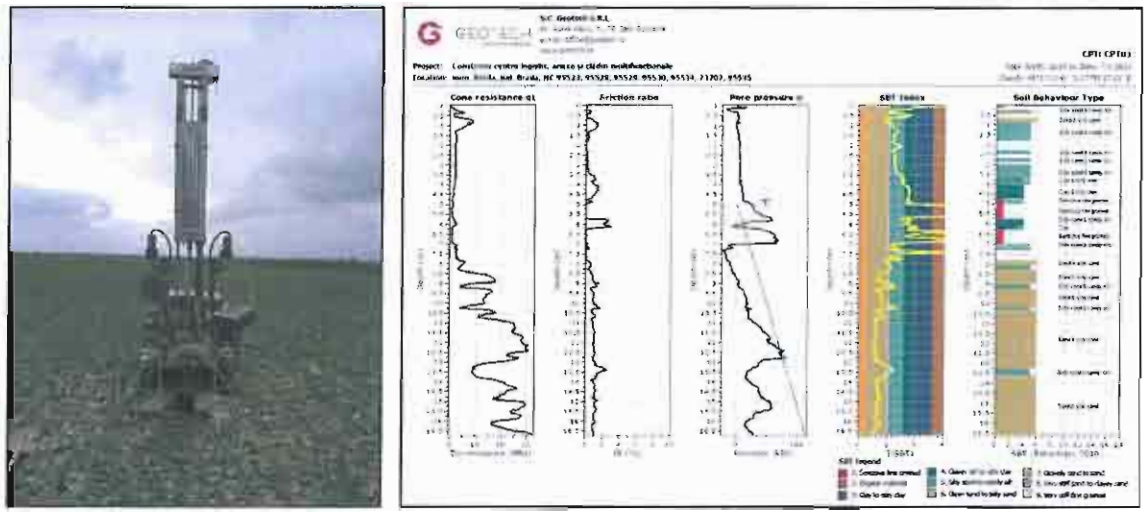


Figura 3.5 Încercare de penetrare statică cu piezocon – **CPTu 3**

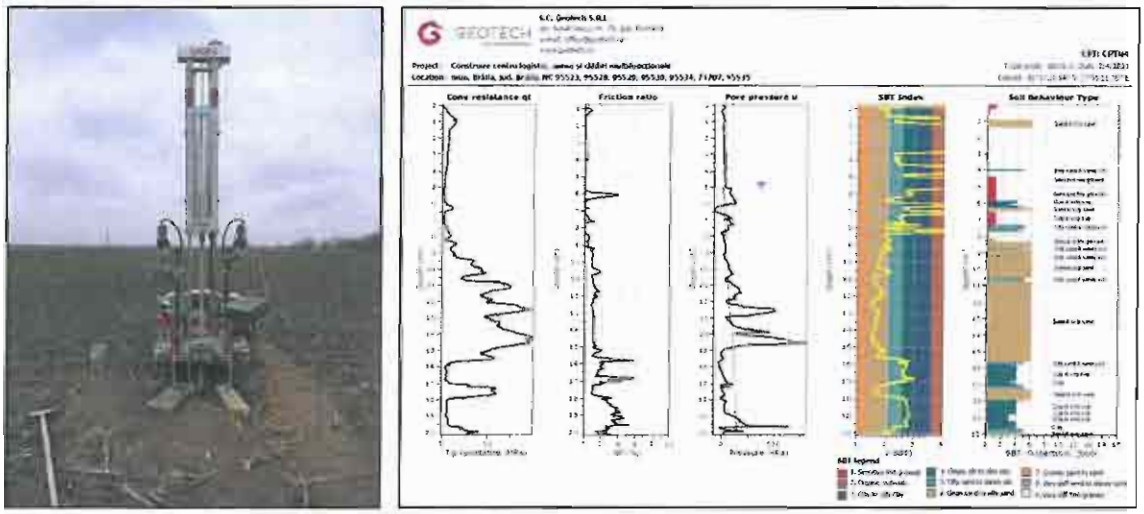


Figura 3.6 Încercare de penetrare statică cu piezocon – **CPTu 4**

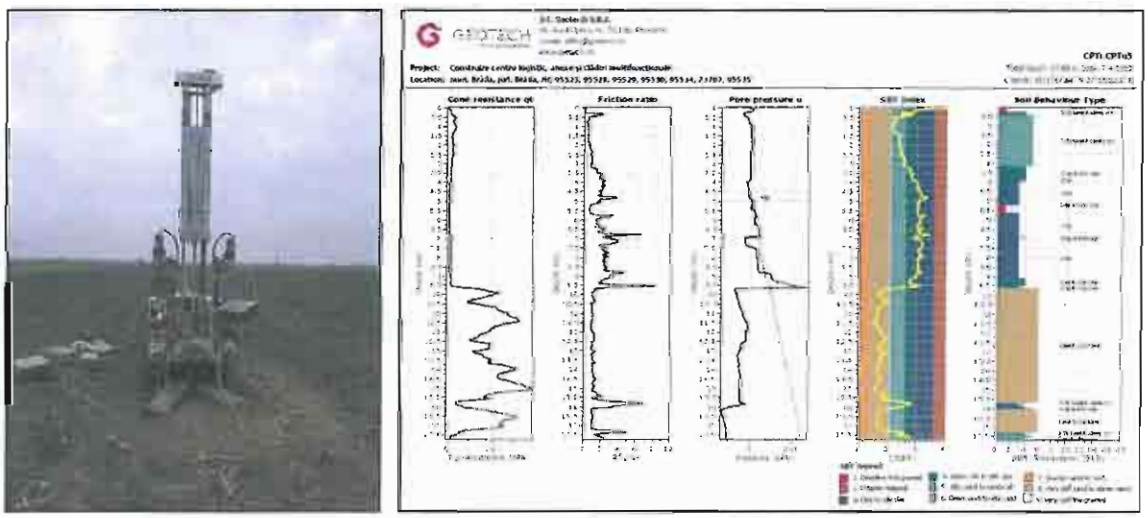


Figura 3.7 Încercare de penetrare statică cu piezocon – **CPTu 5**

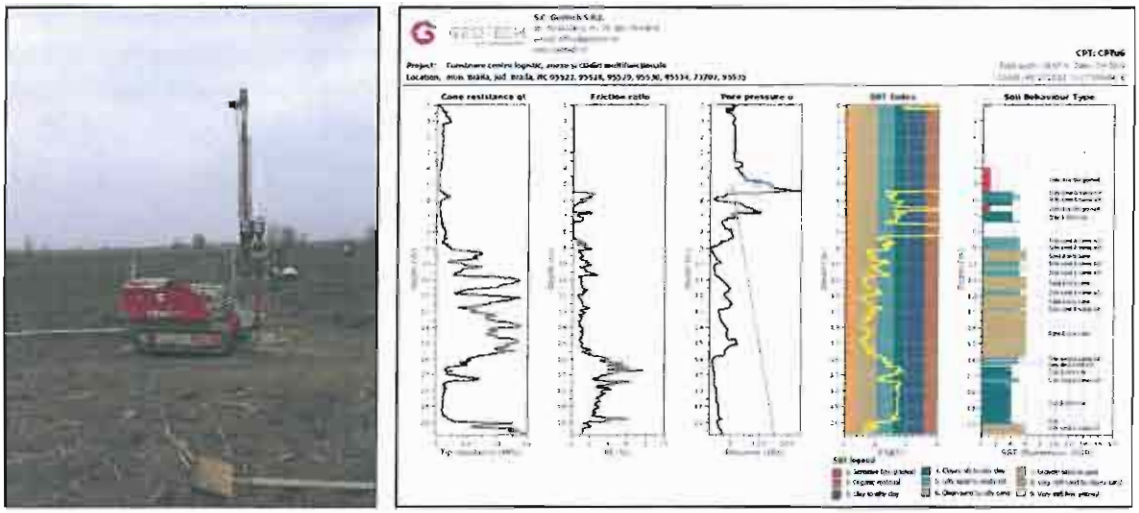


Figura 3.8 Încercare de penetrare statică cu piezocon – **CPTu 6**

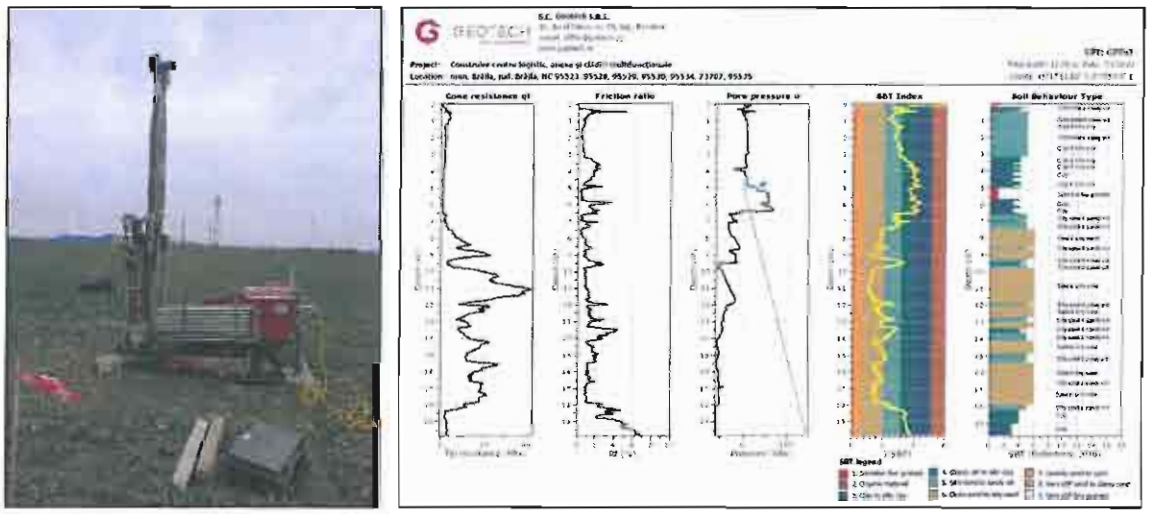


Figura 3.9 Încercare de penetrare statică cu piezocon – **CPTu 7**

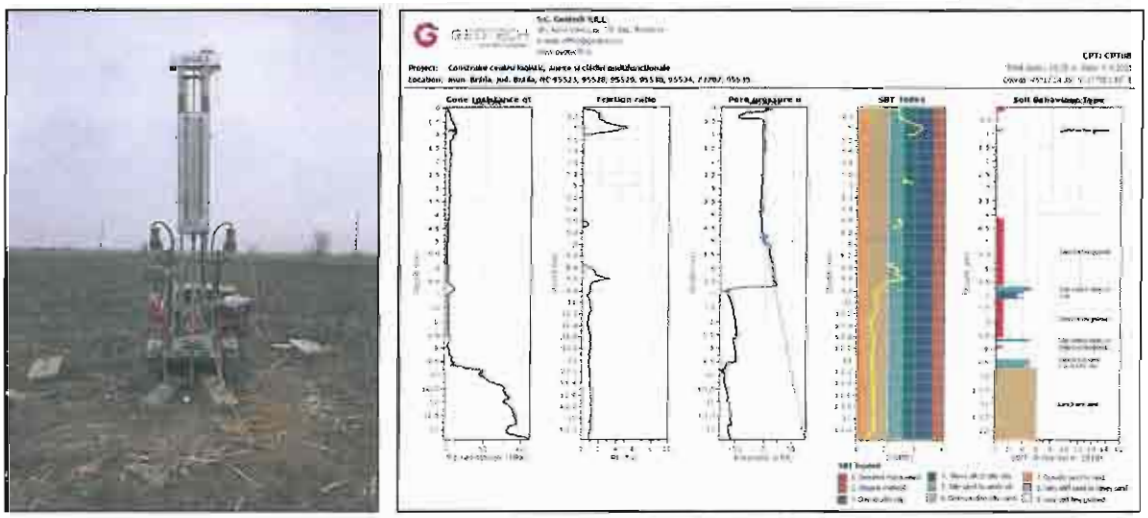


Figura 3.10 Încercare de penetrare statică cu piezocon – **CPTu 8**

3.d. Nivelul apei subterane

La data realizării investigațiilor geotehnice apa subterană s-a interceptat la adâncimea de -6,00 m față de C.T.N. pe locația forajului f1 și la -5,50 m față de C.T.N. pe locația forajului f2.

4. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

4.a. Categoria geotehnică

Având în vedere prevederile din normativ NP 074/2014, s-a determinat categoria geotehnică în care poate fi încadrat sistemul construcție teren.

Tabel 4.1. Determinarea categoriei geotehnice

Nr. Crt.	Factori de avut în vedere	Observații	Punctaj
1	Condițiile de teren	Teren dificil de fundare (clasificare conform tab. A1.3)	6
2	Apa subterană	Fără epuizmente (clasificare conform pct. A1.2.2)	1
3	Categoria de importanță a construcției	Normală (clasificare conf. HG 766/1997)	3
4	Vecinătăți	Fără riscuri (clasificare conform pct. A1.2.4)	1
5	Zona seismică de calcul	a_g= 0,30g (valoarea a_g ,definită în codul P 100-1)	3
	Total punctaj (în concordanță cu tab. A.1.5)		**14**
	Risc geotehnic „moderat" - Categoria geotehnică 2		

4.b. Date preliminare asupra naturii terenului de fundare, presiunea convențională

În baza investigațiilor realizate, a observațiilor de teren și a rezultatelor încercărilor de laborator, referitor la stratificația terenului specifică amplasamentului studiat se semnalează următoarele:

- prezența în suprafața terenului a unui strat de pământ vegetal în grosime de 0,70...1,00 m;
- prezența în continuare a unui strat de praf argilos cafeniu, loessoid, cu fragmente vegetale în suprafață, cu plasticitate medie, plastic vârtos-tare; stratul continuă până la adâncimi de -3,00...-4,50 m față de cota terenului natural;
- sub aceste adâncimi se înregistrează o creștere a umidității terenului, corelată cu o scădere treptată a

consistenței stratului de praf argilos, de la plastic consistent la plastic moale-curgător (q_t = 0,6...1,1 MPa); stratul continuă până la adâncimi de -6,50...-9,70 m față de C.T.N.;

- în continuarea stratului de prafuri argiloase plastic consistente la moi-curgătoare, pe alocuri se constată o ușoară creștere a rezistenței (q_t = 1,9...4,8 MPa), semnalându-se prezența unui strat de tranziție, semi-coeziv (posibil argilă nisipoasă prăfoasă / praf nisipos argilos), cu o grosime variabilă între aprox. 1,00...1,50 m;

- începând cu adâncimi variabile între -7,45...-9,73 m față de C.T.N., cu o adâncime medie de -9,00 m, s-a interceptat un strat de nisip cu grosime variabilă între 6,55...10,80 m, aflat în general în stare de îndesare medie până la adâncimi de -10,00...-11,00 m față de C.T.N. și îndesat la foarte îndesat în continuare; stratul continuă până la adâncimi de -15,35...-18,25 m față de C.T.N.;

- sub stratul de nisip se face trecerea într-un strat coeziv, cu rezistențe q_t = 2,2...4,2 MPa, cu intercalații nisipoase de grosime până la 1,00 m; stratul s-a interceptat pe locațiile penetrărilor CPTu1, CPTu4, CPTu5, CPTu6 și CPTu7 și continuă pe restul adâncimii de investigare.

Rezultatele încercărilor de laborator indică faptul că stratul de praf argilos interceptat sub stratul vegetal și care continuă până la adâncimea de -3,00...-4,50 m față de C.T.N. prezintă caracteristici specifice pământurilor sensibile la umezire, conform prevederilor normativului NP 125-2010, în baza următorilor indici:

- fracțiunea de praf în proporție de 50...80 % → P = 76...85%
- aflat în stare nesaturată ($S_r < 0,80$) → S_r = 0,45...0,62
- cu porozitate în stare naturală, n > 40% → n = 42,62...47,80
- rezistență structurală, σ_0 = 30 kPa (specifică localității Brăila, conf. Tabel A3.2 din NP 125-2010)

Pentru stratul de praf argilos plastic vârtos-tare, interceptat până la adâncimea de -3,00...-4,50 m față de CTN, se va lua în calcul următoarea valoare a presiunii convenționale, conform normativului NP 125-2010:

$$p_{conv} = 160 \text{ kPa}$$

Valoarea presiunii convenționale este valabilă pentru orice lățime a fundației și va fi corectată doar în funcție de adâncimea de fundare, conform prevederilor normativului NP 112-2014 (Anexa D).

4.c. Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală asigurată în ipoteza respectării recomandărilor din prezentul studiu.

4.d. Măsuri constructive specifice

Datorită naturii terenului de fundare, încadrabil în categoria pământurilor sensibile la umezire, atât în perioada de execuţie cât şi în timpul exploatării construcţiilor, se recomandă adoptarea unor măsuri specifice pentru protejarea terenului contra umezirii, astfel:

- Sistematizarea verticală şi în plan a amplasamentului pentru asigurarea colectării şi evacuării rapide către un emisar a apelor din precipitaţii, prin prevederea unor pante de minimum 2%; se va realiza iniţial sistematizarea necesară pentru lucrările de execuţie, urmând ca celelalte lucrări de sistematizare să se termine odată cu punerea în funcţiune a obiectivului;
- Colectarea şi evacuarea rapidă a apei din precipitaţii pe toată durata execuţiei săpăturilor prin amenajări adecvate (pante, puţuri, instalaţii de pompare etc.); în situaţia în care la cota de fundare se constată existenţa unui strat de pământ afectat de precipitaţii, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;
- Evitarea stagnării apelor din jurul construcţiilor, atât în perioada execuţiei cât şi pe toată durata exploatării, prin soluţii constructive adecvate (trotuare, compactarea terenului în jurul construcţiilor, execuţia de straturi etanşe din argilă, pante corespunzătoare, rigole etc.);
- Protecţia reţelelor purtătoare de apă sau rezervoare, în caz de necessitate, prin prevederea unor soluţii de impermeabilizare a terenului;
- Execuţia excavaţiilor pe porţiuni cu protejarea imediată a acestora;
- Execuţia umpluturilor în jurul fundaţiilor şi pereţilor subsolurilor pe măsură ce acestea sunt realizate;
- Evitarea pierderilor de apă din reţelele edilitare şi instalaţii. Se recomandă următoarele măsuri:
    - Reţelele hidroedilitare se vor monta în sisteme de protecţie controlabile, sub formă de canale, tubulaturi etc., la o distanţă de minim 3 m faţă de fundaţiile clădirilor;
    - Se recomandă ca toate reţelele de conducte purtătoare de apă să fie grupate în acelaşi canal de protecţie controlabil, cu respectarea normelor tehnice specifice;
    - Traseele reţelelor exterioare hidroedilitare şi gruparea lor se vor alege astfel încât să se reducă la minimum numărul intrărilor şi ieşirilor prin fundaţiile clădirilor;
    - Conductele din canalele de protecţie se vor poza astfel încât să nu fie împiedicată scurgerea apei de pe radierul canalului, fiind prevăzute măsuri de evacuare controlată a acesteia;
    - Canalele pot fi acoperite cu capace demontabile;
    - Canalele vor fi prevăzute cu cămine de control şi de acces;

- Traseele vor urmări utilizarea spațiilor verzi, a spațiului de sub trotuare și numai când nu sunt posibile alte soluții, ținând seama și de necesitatea pozării și a altor rețele subterane, se va adopta soluția de amplasare în zona carosabilă;
- Se recomandă ca rețelele edilitare și instalațiile să fie prevăzute din materiale rezistente la coroziune, cu un număr minim de îmbinări și să fie adaptabile la eventuale tasări fără degradări;
- Sistemul de colectare și evacuare a apei din pierderi sau accidente și sistemul de control al pierderilor se vor stabili pentru fiecare caz în parte.
- În clădirile fără subsol este interzisă montarea conductelor în canale necontrolabile;
- Se admite trecerea prin subsolul clădirilor a conductelor care asigură legătura dintre stațiile de hidrofor, punctele termice sau centralele termice ale ansamblurilor de clădiri și instalațiile din interiorul clădirilor;
- Conductele care trec prin deschiderile prevăzute în soclurile sau fundațiile clădirilor se vor realiza astfel încât să preia tasarea diferențială a clădirii față de canalele exterioare de legătură;
- În subsol, obligatoriu conductele se vor monta apparent;
- Pentru controlul permanent al subsolurilor și canalelor se va asigura accesul personalului de exploatare și întreținere;
- Subsolurile și canalele circulabile vor fi ventilate natural;
- Toate amenajările (canale de protecție, cămine etc.) care fac parte din sistemul de colectare, evacuare a apei și de dirijare a acesteia către emisari, trebuie dimensionate și etanșate corespunzător scopului și menținute permanent în stare de funcționare;
- Golirea instalațiilor interioare de încălzire se va face prin intermediul unor pâlnii de colectare amplasate de preferat în subsol deasupra nivelului maxim de refulare al rețelei de canalizare la care se racordează, sau ,în cazul în care înălțimea subsolului nu permite această amplasare, colectorul va avea pe record o cană de închidere;
- Apele provenite accidental din exfiltrații sau avarii se vor evacua controlat astfel încât să se evite pericolul de refulare.

5. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

Investigarea geotehnică a terenului s-a realizat pe baza a 8 încercări de penetrare statică cu piezocon, CPTu1...CPTu8, cu adâncime de investigare variabilă între 12,35 ÷ 21,75 m față de C.T.N.. Informații geotehnice suplimentare pentru amplasamentul studiat au fost preluate din studiul geotehnic preliminar nr. 80 / 2021, realizat de S.C. GEOTECH S.R.L.. Acestea sunt incluse în Anexa 2 atașată prezentului studiu.

Litologia, stratificația și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului sunt prezentate pe larg la pct.**3**, în fișele forajelor și în Anexa 1 cu rezultatele încercărilor de penetrare statică.

Apa subterană s-a interceptat la adâncimi de -5,50 m și -6,00 m față de cota terenului natural.

Din analiza fișelor de stratificație, în baza observațiilor din teren și a analizelor de laborator, rezultă că terenul de fundare are caracter dificil, sistemul construcție-teren încadrându-se în categoria geotehnică 2.

Având în vedere aceste aspecte, referitor la fundarea construcției propuse se recomandă următoarele două variante:

Varianta 1 – fundare directă pe teren ranforsat cu incluziuni rigide

- Se urmărește creșterea capacității portante și reducerea deformabilității mediului de descărcare prin ranforsarea acestuia prin intermediul unor elemente rigide de tip coloană (incluziuni). Incluziunile rigide se realizează de regulă din beton simplu sau beton slab armat și au diametre de până la 0,60 m, însă pot fi luate în calcul și alte tehnologii de realizare a acestora, dintre care se menționează tehnologia de amestecare în adâncime (Deep Mixing). Între fundații și terenul ranforsat se execută un strat de transfer format din pământ stabilizat pentru asigurarea unei repartiții corespunzătoare către incluziuni a solicitărilor transmise de construcție și limitarea efectului de punct rigid la nivelul fundației. Dimensionarea acestei soluții de fundare presupune efectuarea unor calcule privind incluziunile, terenul natural și stratul de transfer, urmărindu-se asigurarea capacității portante necesare și a unei deformabilități a terenului încadrabilă în limitele admise de structura de rezistență a imobilului propus.

Varianta 2 – fundare indirectă prin piloți forați

Se urmărește transmiterea integrală a încărcărilor de la partea inferioară a fundațiilor la un teren (orizont) din adâncime capabil să asigure cerințele de deformabilitate și capacitate portantă compatibile cu structura adoptată. Atingerea criteriilor de capacitate portantă și deformații admisibile se poate face prin adoptarea unui sistem de fundare pe piloți, urmând ca tipul și varianta de realizare a acestora să se stabilească de către proiectant ținând cont în principal de capacitatea portantă necesară, de condițiile tehnologice impuse și de compatibilitatea acestor condiții cu caracteristicile terenului natural.

Proiectantul general va analiza din punct de vedere tehnico-economic soluția cea mai eficientă privind realizarea infrastructurii imobilului propus.

Săpăturile pentru fundații se vor realiza cu taluz înclinat cu pantă maximă de 1/0,50 pentru adâncimi de până la 3,0 m și 1/0,75 pentru adâncimi mai mari de 3,0 m. În cazul în care vecinătățile nu permit dezvoltarea taluzului se vor executa sprijiniri corespunzătoare, cu respectarea prevederilor normativului NP 124-2010.

Umpluturile de pe șantier se vor realiza din pământurile rezultate din lucrările de săpătură, exceptând materialul din stratul vegetal. Umpluturile între fundații, în exteriorul clădirilor și sub pardoseli se vor realiza pe baza unei fișe tehnologice sau a unui caiet de sarcini întocmit de proiectant. Verificarea compactării umpluturilor se va face pe baza prevederilor caietelor de sarcini, a proiectelor speciale sau fișelor tehnologice, cu respectarea prevederilor "Normativului pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente" indicativ C56-85 și a normativului C 29-95. Se interzice utilizarea de mateiale drenante la realizarea umpluturilor.

Amenajările de suprafață, sistematizarea verticală și în plan a amplasamentului trebuie să asigure o evacuare rapidă a apelor din precipitații sau din alte surse de suprafață.

Acest studiu nu se substituie Studiului geotehnic necesar la proiectarea lucrărilor, definit conform pct. 2.2. din NP 074 - 2022 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții".

Proiectarea finală se va realiza în baza unui studiu geotehnic elaborat în acest scop, conform NP 074-2022, care va cuprinde informații suplimentare asupra terenului de fundare. Nivelul de investigare se va stabili astfel încât, din punct de vedere al datelor geotehnice, să fie posibilă o evaluare corespunzătoare a soluțiilor posibile de fundare a imobilului propus.

Colectiv de elaborare,

Dr.ing. Claudiu Popa

Ing. Cristian Mușat

NORMATIVE ŞI STANDARDE DE REFERINŢĂ

La proiectare, execuţie precum şi pe toată durata exploatării se vor respecta prevederile din normativele şi STAS-urile în vigoare şi în mod deosebit cele din:

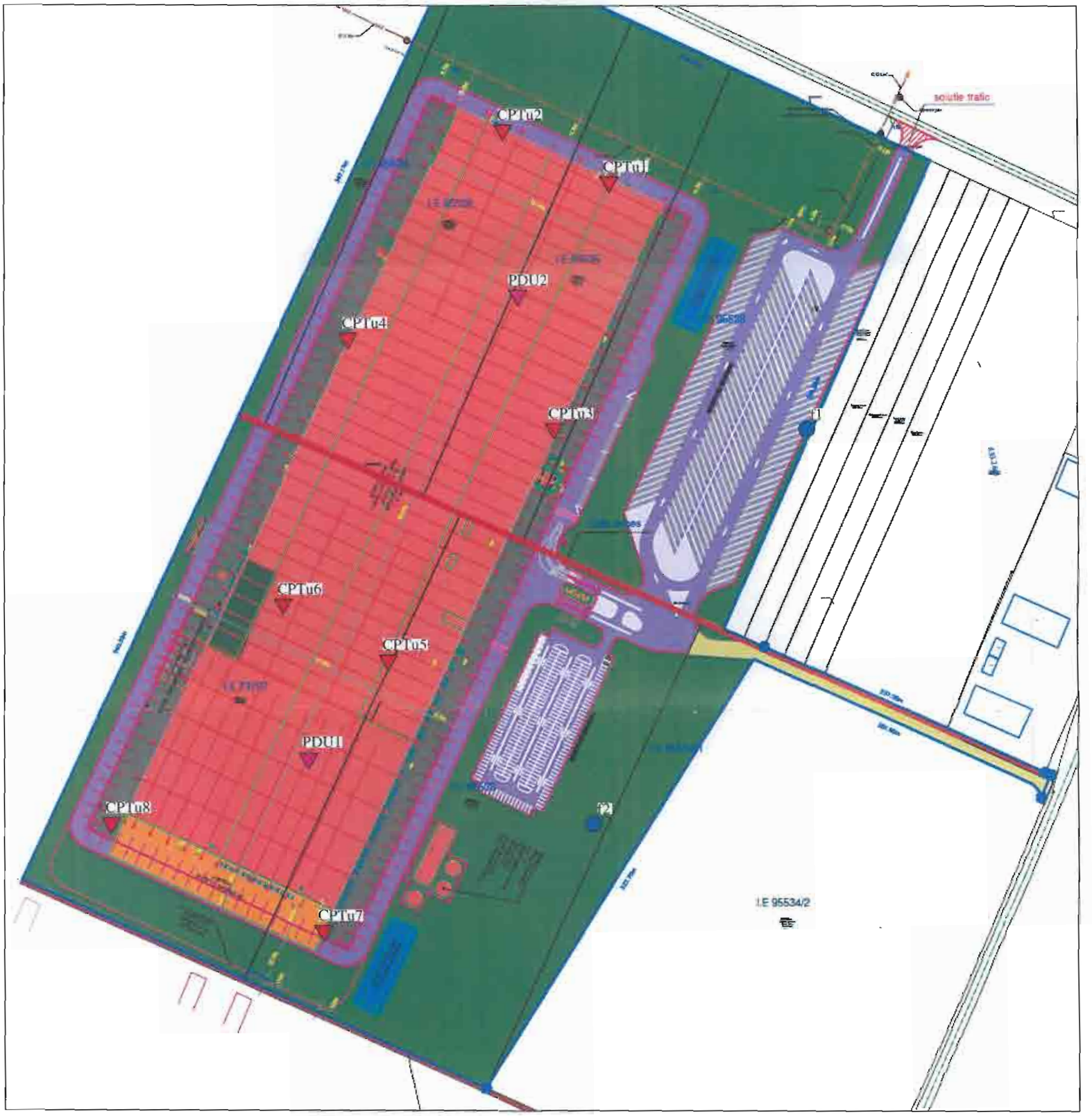
- *SR EN ISO 14688-1/2018* – Cercetări şi încercări geotehnice. Identificarea şi clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare şi descriere.
- *SR EN ISO 14688-2/2018* – Cercetări şi încercări geotehnice. Identificarea şi clasificarea pământurilor. Partea 2: Principii pentru o clasificare.
- *STAS 1242/2-83* – Teren de fundare. Cercetări geologo-tehnice şi geotehnice.
- *STAS 1242/4-85* – Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri.
- *Normativ C169/1988* – Executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundaţiilor construcţiilor civile şi industriale.
- *NP 074/2014* – Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii.
- *NP 074/2022* – Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii.
- *NP 122/2010* – Normativ privind determinarea valorilor caracteristice şi de calcul ale parametrilor geotehnici.
- *P100-1/2013* – Cod de proiectare seismică.
- *NP 112/2014* – Normativ privind proiectarea fundaţiilor de suprafaţă
- *NP 123/2022* – Proiectarea geotehnică a fundaţiilor pe piloţi
- *NP 124/2010* – Normativ privind proiectarea geotehnică a lucrărilor de susţinere.
- *NP 125/2010* – Normativ privind fundarea construcţiilor pe pământuri sensibile la umezire.
- *STAS 6054/1/1977*, privind adâncimea minimă de îngheţ.
- *Indicativ CR1-1-3/2012*, privind evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor.
- *Indicativ CR1-1-4/2012*, privind evaluarea actiunii vântului asupra constructiilor.
- *Indicativ Ts/1981*, privind categoriile de teren în care se vor executa săpăturile.
- *Indicativ C56/1985 înlocuit de Indicativ C56/2002* – Normativ pentru verificarea calităţii şi recepţia lucrărilor de instalaţii aferente acestora

Această enumerare nefiind limitativă, ea se va completa cu măsurile impuse de specificul condiţiilor locale precum şi de noile reglementări apărute între timp.

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING

Amplasament: Jud. Brăila, mun. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535
Denumire obiectiv: PUZ - Construire centru logistic, anexe şi clădiri multifuncţionale, introducere teren în intravilan, repoziţionare drum de exploatare, modificare tramă stradală, accese şi drumuri de exploatare
Beneficiar: Rizescu Gabriela, Chiriac Oana, Cristei Irina, Marta Ioan, Marta Nelica

PLAN AMPLASARE INVESTIGAȚII GEOTEHNICE



Denumire sondaj	Coordonate		Adâncime investigată (m)	Tip sondaj
	Latitudine (N)	Longitudine (E)		
CPTu 1	45°17'28.11"N	27°55'19.48"E	21,75	
CPTu 2	45°17'29.08"N	27°55'16.25"E	15,70	
CPTu 3	45°17'22.42"N	27°55'17.51"E	16,65	
CPTu 4	45°17'24.54"N	27°55'11.28"E	20,10	Penetrare statică cu piezocon (echipament Pagani TG63-200)
CPTu 5	45°17'17.64"N	27°55'12.30"E	17,70	
CPTu 6	45°17'16.92"N	27°55'9.04"E	20,65	
CPTu 7	45°17'11.81"N	27°55'9.80"E	19,75	
CPTu 8	45°17'14.35"N	27°55'3.62"E	12,35	
Investigații aferente studiului geotehnic preliminar nr. 80 / 2021				
f1	45°17'21.89"N	27°55'24.81"E	9,00	Foraj semi-mecanizat prin percuție (echipament Nordmeyer Geotool)
f2	45°17'14.20"N	27°55'18.66"E	9,00	
PDU 1	45°17'15.48"N	27°55'9.70"E	9,00	Penetrare dinamică ușoară (echipament Nordmeyer PR10)
PDU 2	45°17'25.50"N	27°55'16.68"E	9,00	

LEGENDĂ

- f - foraj carotaj prin percuție - echipament Nordmeyer Geotool
- PDU - penetrare dinamică ușoară - echipament Nordmeyer PR10
- CPTu - penetrare statică cu piezocon - echipament Pagani TG63-200

BOTU V. NICOLAE ROMÂNIA BOLPA NR. 06617 INGINER VERIFICATOR DE PROIECTE A1

ÎNTOCMIT,
Dr. Ing. Claudiu Popa

S.C. GEOTECH S.R.L. RO17804459 J22/2858/2004 RO-ROMANIA

PLANȘA SG1

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING



Anexa 1

Rezultate încercări de penetrare statică

(plan amplasare + fișe stratificație)

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila**

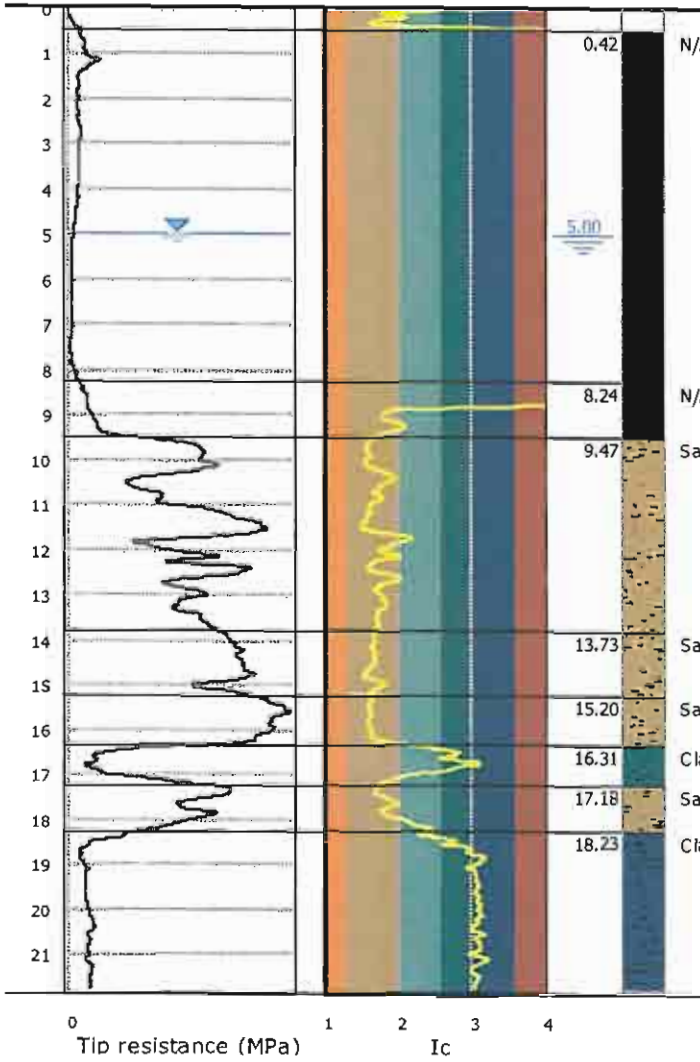


S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu1

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

Total depth: 21.75 m, Date: 7/4/2023
Coords: 45°17'28.11" N 27°55'19.48" E



Description	qt (MPa)	Ksbt (m/s)	N60	Es (MPa)	Dr	Phi (°)	M (MPa)	Go (MPa)	Su (kPa)	Su ratio	OCR	Gamma (kN/m³)
N/A	1.2	2.95E-5	11.9	-	-	-	11.5	116.3	-	-	-	13.8
N/A	3.6	1.06E-5	20.7	-	-	-	43.6	135.9	-	-	-	14.8
Sand & silty sand	19.6	4.46E-5	44.6	126.7	72.2	41.5	158.7	172.2	-	-	-	20.3
Sand & silty sand	26.9	7.25E-5	58.7	159.4	79.1	42.3	199.8	221.5	-	-	-	20.7
Sand & silty sand	32.6	9.43E-5	69.6	184.9	85.0	43.2	231.7	260.8	-	-	-	21.0
Clay & silty clay	7.0	2.11E-7	26.4	-	-	-	88.8	153.6	293.5	1.8	8.3	19.9
Sand & silty sand	20.4	1.44E-5	51.9	160.8	63.6	40.6	198.0	223.4	-	-	-	20.6
Clay	3.4	5.77E-9	17.6	-	-	-	39.8	129.1	208.7	1.1	4.9	19.4

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu1

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Total depth: 21.75 m, Date: 7/4/2023

Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
Coords: 45°17'28.11" N 27°55'19.48" E

Summary table of mean values

From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_0 (MPa)	Undrained strength, S_u (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
0.42	7.82	2.95E-05	11.9	0.0	0.0	0.0	11.5	116.3	0.0	0.0	0.0	13.8
8.24		(±2.43E-05)	(±9.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±15.1)	(±107.8)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.3)
8.24	1.23	1.06E-05	20.7	0.0	0.0	0.0	43.6	135.9	0.0	0.0	0.0	14.8
9.47		(±1.20E-05)	(±8.8)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±17.2)	(±143.7)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±1.8)
9.47	4.26	4.46E-05	44.6	126.7	72.2	41.5	158.7	172.2	0.0	0.0	0.0	20.3
13.73		(±5.70E-05)	(±10.0)	(±23.6)	(±10.6)	(±1.5)	(±29.6)	(±35.8)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.5)
13.73	1.47	7.25E-05	58.7	159.4	79.1	42.3	199.8	221.5	0.0	0.0	0.0	20.7
15.20		(±3.78E-05)	(±4.3)	(±11.2)	(±4.1)	(±0.5)	(±14.1)	(±17.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
15.20	1.11	9.43E-05	69.6	184.9	85.0	43.2	231.7	260.8	0.0	0.0	0.0	21.0
16.31		(±2.09E-05)	(±3.7)	(±7.7)	(±3.7)	(±0.5)	(±9.6)	(±12.2)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.1)
16.31	0.87	2.11E-07	26.4	0.0	0.0	0.0	88.8	153.6	293.5	1.8	8.3	19.9
17.18		(±4.89E-06)	(±12.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±62.6)	(±39.0)	(±76.9)	(±0.5)	(±2.4)	(±0.5)
17.18	1.05	1.44E-05	51.9	160.8	63.6	40.6	198.0	223.4	0.0	0.0	0.0	20.6
18.23		(±2.39E-05)	(±4.6)	(±12.1)	(±7.0)	(±0.6)	(±15.0)	(±19.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
18.23	3.52	5.77E-09	17.6	0.0	0.0	0.0	39.8	129.1	208.7	1.1	4.9	19.4
21.75		(±1.21E-07)	(±4.7)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±22.5)	(±32.8)	(±88.2)	(±0.5)	(±2.4)	(±0.6)

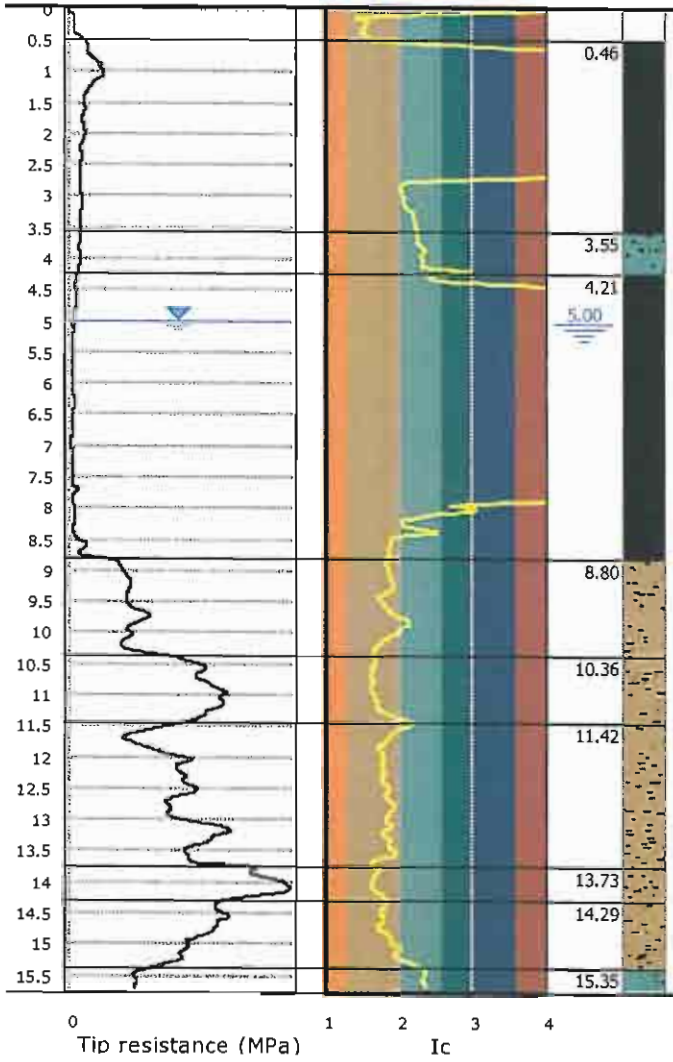
Depth values presented in this table are measured from free ground surface

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlalcu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu2

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

Total depth: 15.70 m, Date: 7/4/2023
Coords: 45°17'29.08" N 27°55'16.25" E



Depth (m)	Description	qt (MPa)	Ksbt (m/s)	N60	Es (MPa)	Dr	Phi (°)	M (MPa)	Go (MPa)	Su (kPa)	Su ratio	OCR	Gamma (kN/m³)
0.46	N/A	2.3	1.99E-4	16.1	-	-	-	22.0	81.7	-	-	-	14.0
3.55	Silty sand & sandy silt	1.6	1.52E-6	4.9	18.5	25.8	32.0	20.9	16.9	-	-	-	14.5
4.21	N/A	0.7	2.20E-7	5.7	-	-	-	5.0	41.2	46.1	0.6	2.5	13.9
8.80	Sand & silty sand	9.0	1.47E-5	22.9	71.0	51.5	37.8	88.9	89.7	-	-	-	18.8
10.36	Sand & silty sand	20.3	7.17E-5	44.4	120.9	74.7	41.5	151.5	163.5	-	-	-	20.2
11.42	Sand & silty sand	16.1	1.91E-5	39.7	120.9	63.1	40.4	151.5	163.1	-	-	-	20.1
13.73	Sand & silty sand	29.0	6.97E-5	63.6	173.8	82.8	42.9	217.9	244.3	-	-	-	21.0
14.29	Sand & silty sand	19.5	1.87E-5	48.3	147.4	65.6	40.9	184.8	202.9	-	-	-	20.5
15.35	Silty sand & sandy silt	10.3	7.61E-7	34.2	136.6	44.9	39.3	140.2	186.5	-	-	-	20.4

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu2

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

Total depth: 15.70 m, Date: 7/4/2023
Coords: 45°17'29.08" N 27°55'16.25" E

Summary table of mean values

From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_o (MPa)	Undrained strength, S_u (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
0.46	3.09	1.99E-04	16.1	0.0	0.0	0.0	22.0	81.7	0.0	0.0	0.0	14.0
3.55		(±4.59E-05)	(±6.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±10.9)	(±124.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.7)
3.55	0.66	1.52E-06	4.9	18.5	25.8	32.0	20.9	16.9	0.0	0.0	0.0	14.5
4.21		(±3.94E-07)	(±0.3)	(±1.2)	(±1.0)	(±0.0)	(±1.4)	(±2.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.7)
4.21	4.59	2.20E-07	5.7	0.0	0.0	0.0	5.0	41.2	46.1	0.6	2.5	13.9
8.80		(±1.18E-06)	(±1.9)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±8.0)	(±25.4)	(±6.9)	(±0.1)	(±0.4)	(±0.5)
8.80	1.56	1.47E-05	22.9	71.0	51.5	37.8	88.9	89.7	0.0	0.0	0.0	18.8
10.36		(±9.70E-06)	(±3.0)	(±10.0)	(±3.6)	(±0.8)	(±12.5)	(±14.7)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.4)
10.36	1.06	7.17E-05	44.4	120.9	74.7	41.5	151.5	163.5	0.0	0.0	0.0	20.2
11.42		(±2.03E-05)	(±3.5)	(±6.9)	(±3.7)	(±0.5)	(±8.7)	(±10.4)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.1)
11.42	2.31	1.91E-05	39.7	120.9	63.1	40.4	151.5	163.1	0.0	0.0	0.0	20.1
13.73		(±1.24E-05)	(±8.3)	(±23.9)	(±6.9)	(±1.3)	(±29.9)	(±36.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.5)
13.73	0.56	6.97E-05	63.6	173.8	82.8	42.9	217.9	244.3	0.0	0.0	0.0	21.0
14.29		(±1.87E-05)	(±5.3)	(±12.8)	(±4.2)	(±0.6)	(±16.0)	(±20.1)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
14.29	1.06	1.87E-05	48.3	147.4	65.6	40.9	184.8	202.9	0.0	0.0	0.0	20.5
15.35		(±1.49E-05)	(±4.3)	(±8.0)	(±6.0)	(±0.8)	(±10.1)	(±12.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
15.35	0.35	7.61E-07	34.2	136.6	44.9	39.3	140.2	186.5	0.0	0.0	0.0	20.4
15.70		(±3.40E-07)	(±2.0)	(±4.3)	(±2.4)	(±0.1)	(±14.0)	(±6.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.1)

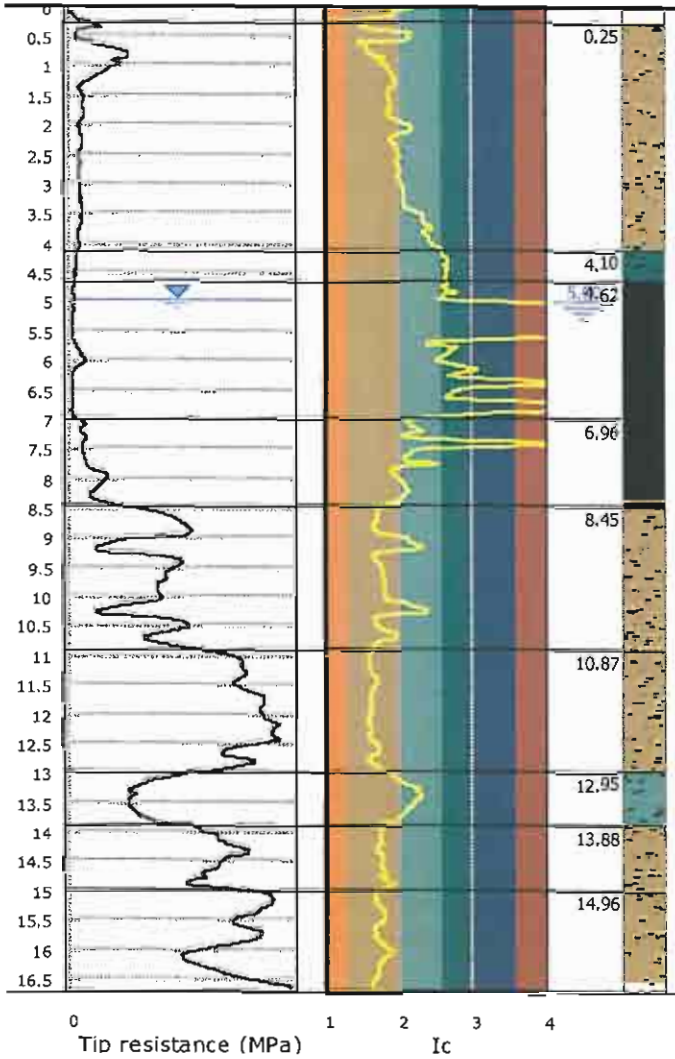
Depth values presented in this table are measured from free ground surface

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu3

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

Total depth: 16.63 m, Date: 7/4/2023
Coords: 45°17'22.42" N 27°55'17.51" E



Depth (m)	Description	qt (MPa)	Ksbt (m/s)	N60	Es (MPa)	Dr	Phi (°)	M (MPa)	Go (MPa)	Su (kPa)	Su ratio	OCR	Gamma (kN/m³)
0.25	Sand & silty sand	2.2	7.24E-6	6.0	22.0	37.9	34.7	23.8	20.4	-	-	-	15.3
4.10	Clay & silty clay	1.1	7.92E-8	4.3	-	-	-	13.6	22.3	72.5	1.0	4.8	15.9
4.62	N/A	0.8	5.09E-8	4.7	-	-	-	5.2	29.3	70.7	0.9	4.1	14.5
6.96	N/A	2.9	4.19E-6	9.3	-	-	-	35.0	35.6	-	-	-	15.2
8.45	Sand & silty sand	11.8	2.12E-5	28.9	87.1	56.7	38.8	107.3	112.8	-	-	-	19.3
10.87	Sand & silty sand	26.1	9.09E-5	55.8	148.8	80.3	42.4	186.5	205.4	-	-	-	20.6
12.95	Silty sand & sandy silt	10.9	3.96E-6	31.0	107.6	48.3	38.0	129.8	142.4	-	-	-	19.7
13.88	Sand & silty sand	21.2	3.39E-5	49.7	144.1	67.7	40.9	180.6	197.2	-	-	-	20.4
14.96	Sand & silty sand	23.9	4.02E-5	55.2	157.6	70.1	41.1	197.5	217.4	-	-	-	20.6

S.C. Geotech 5.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu3

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Total depth: 16.63 m, Date: 7/4/2023

Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
Coords: 45°17'22.42" N 27°55'17.51" E

Summary table of mean values

From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_0 (MPa)	Undrained strength, 5_u (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
0.25	3.85	7.24E-06	6.0	22.0	37.9	34.7	23.8	20.4	0.0	0.0	0.0	15.3
4.10		(±6.14E-05)	(±3.7)	(±10.4)	(±18.5)	(±3.8)	(±12.0)	(±13.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±1.6)
4.10	0.52	7.92E-08	4.3	0.0	0.0	0.0	13.6	22.3	72.5	1.0	4.8	15.9
4.62		(±1.63E-08)	(±0.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±2.3)	(±2.6)	(±9.0)	(±0.2)	(±0.7)	(±0.4)
4.62	2.34	5.09E-08	4.7	0.0	0.0	0.0	5.2	29.3	70.7	0.9	4.1	14.5
6.96		(±5.54E-08)	(±1.8)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±8.1)	(±21.7)	(±43.5)	(±0.5)	(±2.4)	(±1.4)
6.96	1.49	4.19E-06	9.3	0.0	0.0	0.0	35.0	35.6	0.0	0.0	0.0	15.2
8.45		(±4.60E-06)	(±3.9)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±13.9)	(±34.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±1.6)
8.45	2.42	2.12E-05	28.9	87.1	56.7	38.8	107.3	112.8	0.0	0.0	0.0	19.3
10.87		(±2.96E-05)	(±7.4)	(±15.6)	(±10.8)	(±1.6)	(±22.0)	(±22.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.5)
10.87	2.08	9.09E-05	55.8	148.8	80.3	42.4	186.5	205.4	0.0	0.0	0.0	20.6
12.95		(±2.46E-05)	(±4.9)	(±11.9)	(±4.2)	(±0.7)	(±14.9)	(±18.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
12.95	0.93	3.96E-06	31.0	107.6	48.3	38.0	129.8	142.4	0.0	0.0	0.0	19.7
13.88		(±9.75E-06)	(±5.0)	(±9.7)	(±6.8)	(±1.0)	(±12.8)	(±14.7)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
13.88	1.08	3.39E-05	49.7	144.1	67.7	40.9	180.6	197.2	0.0	0.0	0.0	20.4
14.96		(±1.15E-05)	(±5.1)	(±14.4)	(±4.2)	(±0.7)	(±18.1)	(±22.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.3)
14.96	1.58	4.02E-05	55.2	157.6	70.1	41.1	197.5	217.4	0.0	0.0	0.0	20.6
16.54		(±1.75E-05)	(±8.1)	(±20.7)	(±7.1)	(±1.1)	(±25.9)	(±32.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.4)

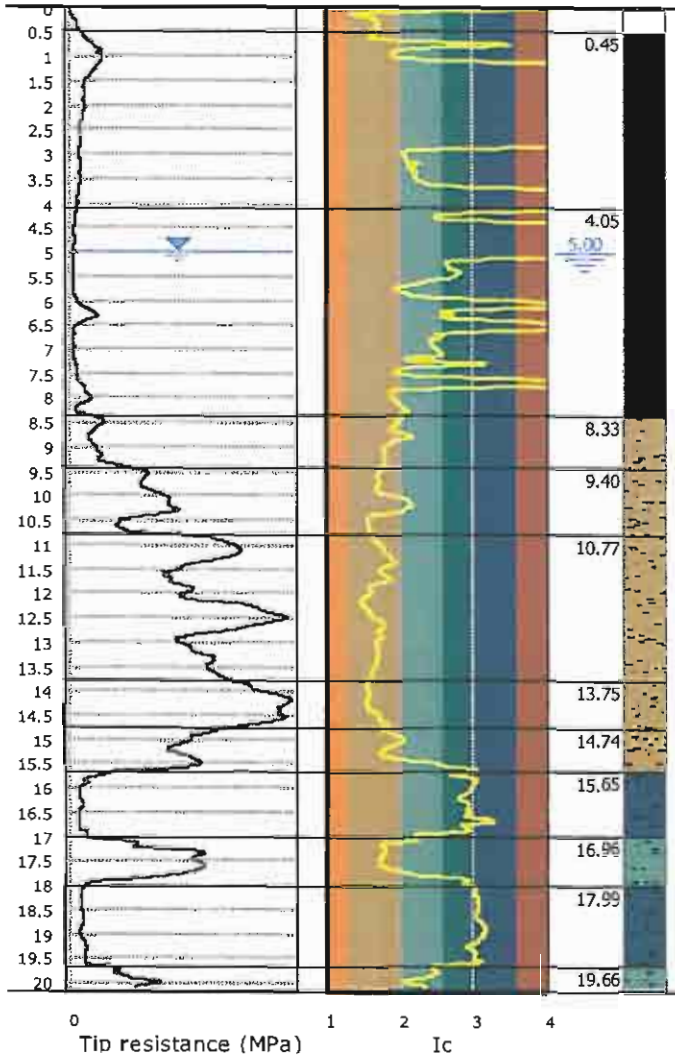
Depth values presented in this table are measured from free ground surface

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu4

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

Total depth: 20.08 m, Date: 7/4/2023
Coords: 45°17'24.54" N 27°55'11.28" E



Depth (m)	Description	qt (MPa)	Ksbt (m/s)	N60	Es (MPa)	Dr	Phi (°)	M (MPa)	Go (MPa)	Su (kPa)	Su ratio	OCR	Gamma (kN/m³)
0.45	N/A	2.5	3.66E-5	13.6	-	-	-	23.0	58.4	-	-	-	14.2
4.05	N/A	1.1	2.58E-7	6.3	-	-	-	10.9	37.2	81.5	1.0	4.8	14.4
8.33	Sand & silty sand	4.8	7.97E-6	12.8	42.2	38.0	34.0	52.3	47.7	-	-	-	17.1
9.40	Sand & silty sand	13.1	2.15E-5	32.1	96.9	60.6	39.6	121.4	127.7	-	-	-	19.7
10.77	Sand & silty sand	24.1	6.14E-5	53.5	147.7	77.8	42.3	185.2	204.1	-	-	-	20.6
13.75	Sand & silty sand	34.4	1.20E-4	71.8	186.9	89.2	43.9	234.2	264.3	-	-	-	21.1
14.74	Sand & silty sand	20.1	1.66E-5	50.3	154.8	65.1	40.9	192.9	214.0	-	-	-	20.6
15.65	Clay	2.2	1.13E-8	10.9	-	-	-	20.1	67.4	136.1	0.8	3.8	17.9
16.96	Silty sand & sandy silt	12.8	3.73E-6	37.0	140.5	57.3	39.6	133.2	170.9	-	-	-	20.0
17.99	Clay	2.4	4.73E-9	12.6	-	-	-	21.4	85.4	144.4	0.8	3.5	18.4
19.66	Silty sand & sandy silt	10.3	6.05E-7	34.9	146.1	42.8	38.4	136.0	191.1	-	-	-	20.2

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu4

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Total depth: 20.08 m, Date: 7/4/2023

Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
Coords: 45°17'24.54" N 27°55'11.28" E

Summary table of mean values

From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_o (MPa)	Undrained strength, S_u (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
0.45	3.60	3.66E-05	13.6	0.0	0.0	0.0	23.0	58.4	0.0	0.0	0.0	14.2
4.05		(±9.07E-05)	(±8.1)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±13.0)	(±129.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±1.1)
4.05	4.28	2.58E-07	6.3	0.0	0.0	0.0	10.9	37.2	81.5	1.0	4.8	14.4
8.33		(±2.83E-06)	(±3.2)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±14.1)	(±33.3)	(±47.2)	(±0.6)	(±2.8)	(±1.3)
8.33	1.07	7.97E-06	12.8	42.2	38.0	34.0	52.3	47.7	0.0	0.0	0.0	17.1
9.40		(±4.92E-06)	(±3.2)	(±9.8)	(±4.7)	(±1.5)	(±12.5)	(±14.2)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.9)
9.40	1.37	2.15E-05	32.1	96.9	60.6	39.6	121.4	127.7	0.0	0.0	0.0	19.7
10.77		(±2.19E-05)	(±5.2)	(±9.3)	(±7.7)	(±0.9)	(±11.7)	(±13.8)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
10.77	2.98	6.14E-05	53.5	147.7	77.8	42.3	185.2	204.1	0.0	0.0	0.0	20.6
13.75		(±6.40E-05)	(±8.6)	(±15.9)	(±9.1)	(±1.2)	(±19.9)	(±24.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.3)
13.75	0.99	1.20E-04	71.8	186.9	89.2	43.9	234.2	264.3	0.0	0.0	0.0	21.1
14.74		(±3.22E-05)	(±5.0)	(±9.8)	(±4.3)	(±0.7)	(±12.3)	(±15.4)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.1)
14.74	0.91	1.66E-05	50.3	154.8	65.1	40.9	192.9	214.0	0.0	0.0	0.0	20.6
15.65		(±1.66E-05)	(±5.2)	(±9.2)	(±6.8)	(±0.7)	(±14.3)	(±14.4)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
15.65	1.31	1.13E-08	10.9	0.0	0.0	0.0	20.1	67.4	136.1	0.8	3.8	17.9
16.96		(±6.02E-08)	(±4.8)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±22.8)	(±31.1)	(±92.6)	(±0.6)	(±2.8)	(±0.9)
16.96	1.03	3.73E-06	37.0	140.5	57.3	39.6	133.2	170.9	0.0	0.0	0.0	20.0
17.99		(±2.33E-05)	(±14.2)	(±13.0)	(±10.6)	(±1.3)	(±56.5)	(±38.9)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.6)
17.99	1.67	4.73E-09	12.6	0.0	0.0	0.0	21.4	85.4	144.4	0.8	3.5	18.4
19.66		(±1.12E-08)	(±2.2)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±10.0)	(±15.3)	(±40.1)	(±0.2)	(±1.0)	(±0.4)
19.66	0.42	6.05E-07	34.9	146.1	42.8	38.4	136.0	191.1	0.0	0.0	0.0	20.2
20.08		(±1.74E-06)	(±5.1)	(±6.7)	(±5.3)	(±0.3)	(±31.6)	(±14.8)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)

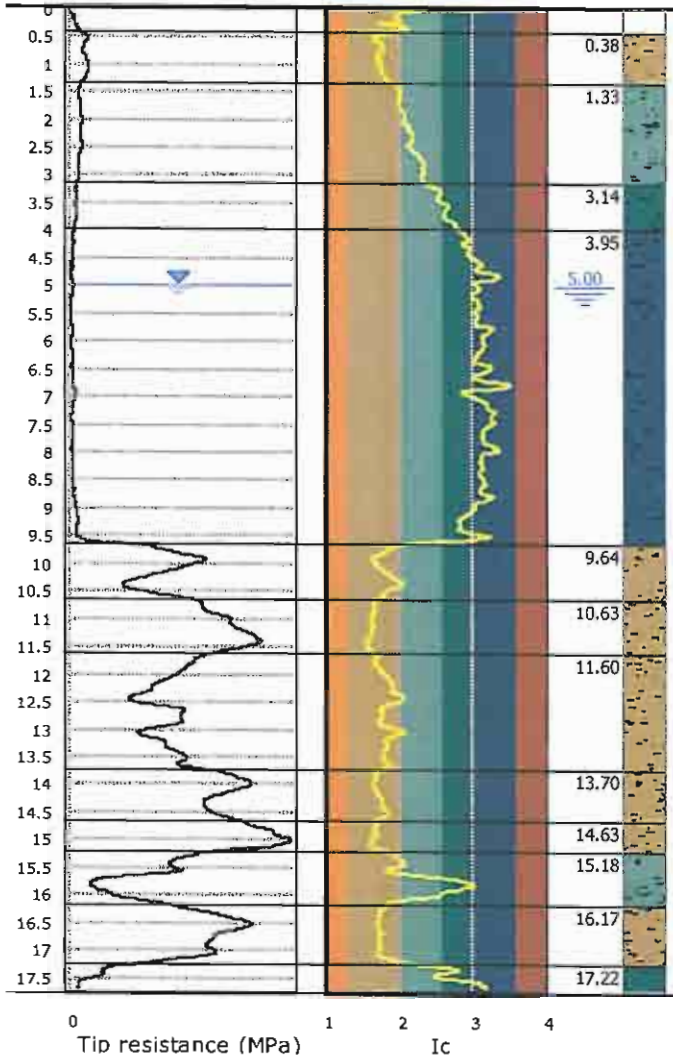
Depth values presented in this table are measured from free ground surface

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu5

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

Total depth: 17.68 m, Date: 7/4/2023
Coords: 45°17'17.64" N 27°55'12.3" E



Description	qt (MPa)	Ksbt (m/s)	N60	Es (MPa)	Dr	Phi (°)	M (MPa)	Go (MPa)	Su (kPa)	Su ratio	OCR	Gamma (kN/m³)
Sand & silty sand	2.8	3.67E-5	6.4	18.7	48.7	36.2	23.5	20.3	-	-	-	16.2
Silty sand & sandy silt	1.9	2.61E-6	5.5	20.2	32.9	33.2	23.9	21.7	-	-	-	16.0
Clay & silty clay	1.3	1.02E-7	5.0	-	-	-	16.8	26.1	84.6	1.4	6.4	16.5
Clay	0.7	3.49E-9	3.9	-	-	-	4.1	23.5	42.6	0.5	2.2	16.0
Sand & silty sand	15.2	2.36E-5	37.0	110.6	63.0	40.1	138.6	147.7	-	-	-	19.9
Sand & silty sand	27.1	9.71E-5	57.6	152.9	82.6	42.8	191.7	212.0	-	-	-	20.7
Sand & silty sand	16.8	2.36E-5	40.6	121.3	61.8	39.9	152.1	162.9	-	-	-	20.0
Sand & silty sand	26.1	4.73E-5	59.4	167.4	75.3	41.9	209.8	233.4	-	-	-	20.8
Sand & silty sand	33.6	7.57E-5	73.1	198.3	84.6	43.1	248.5	281.6	-	-	-	21.2
Silty sand & sandy silt	11.0	1.04E-6	35.6	149.5	56.8	39.7	128.5	186.5	-	-	-	20.3
Sand & silty sand	24.0	3.90E-5	55.6	159.0	68.3	40.7	199.3	219.0	-	-	-	20.5
Clay & silty clay	4.2	4.91E-8	18.0	-	-	-	42.5	106.2	211.7	1.1	5.2	18.8

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu5

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Total depth: 17.68 m, Date: 7/4/2023

Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
Coords: 45°17'17.64" N 27°55'12.3" E

Summary table of mean values

From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_0 (MPa)	Undrained strength, S_u (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
0.38	0.95	3.67E-05	6.4	18.7	48.7	36.2	23.5	20.3	0.0	0.0	0.0	16.2
1.33		(±1.76E-05)	(±0.7)	(±2.0)	(±4.4)	(±1.2)	(±2.5)	(±2.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.4)
1.33	1.81	2.61E-06	5.5	20.2	32.9	33.2	23.9	21.7	0.0	0.0	0.0	16.0
3.14		(±3.12E-06)	(±0.6)	(±2.6)	(±3.1)	(±0.4)	(±3.3)	(±3.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.4)
3.14	0.81	1.02E-07	5.0	0.0	0.0	0.0	16.8	26.1	84.6	1.4	6.4	16.5
3.95		(±1.18E-07)	(±0.4)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±1.7)	(±2.9)	(±8.5)	(±0.2)	(±0.7)	(±0.3)
3.95	5.69	3.49E-09	3.9	0.0	0.0	0.0	4.1	23.5	42.6	0.5	2.2	16.0
9.64		(±1.00E-07)	(±2.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±9.5)	(±14.8)	(±28.5)	(±0.3)	(±1.2)	(±1.0)
9.64	0.99	2.36E-05	37.0	110.6	63.0	40.1	138.6	147.7	0.0	0.0	0.0	19.9
10.63		(±2.62E-05)	(±7.8)	(±16.4)	(±9.6)	(±1.5)	(±20.5)	(±24.7)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.4)
10.63	0.97	9.71E-05	57.6	152.9	82.6	42.8	191.7	212.0	0.0	0.0	0.0	20.7
11.60		(±2.99E-05)	(±6.4)	(±14.6)	(±5.2)	(±0.9)	(±18.3)	(±22.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
11.60	2.10	2.36E-05	40.6	121.3	61.8	39.9	152.1	162.9	0.0	0.0	0.0	20.0
13.70		(±2.18E-05)	(±5.8)	(±11.7)	(±7.1)	(±1.1)	(±14.7)	(±17.7)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.3)
13.70	0.93	4.73E-05	59.4	167.4	75.3	41.9	209.8	233.4	0.0	0.0	0.0	20.8
14.63		(±1.97E-05)	(±4.8)	(±11.5)	(±4.5)	(±0.5)	(±14.4)	(±18.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
14.63	0.55	7.57E-05	73.1	198.3	84.6	43.1	248.5	281.6	0.0	0.0	0.0	21.2
15.18		(±1.71E-05)	(±5.5)	(±13.1)	(±3.9)	(±0.6)	(±16.4)	(±20.7)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
15.18	0.99	1.04E-06	35.6	149.5	56.8	39.7	128.5	186.5	0.0	0.0	0.0	20.3
16.17		(±1.09E-05)	(±13.5)	(±22.1)	(±8.8)	(±1.3)	(±64.7)	(±37.2)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.4)
16.17	1.05	3.90E-05	55.6	159.0	68.3	40.7	199.3	219.0	0.0	0.0	0.0	20.5
17.22		(±1.27E-05)	(±8.0)	(±19.0)	(±6.5)	(±1.0)	(±23.8)	(±29.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.3)
17.22	0.46	4.91E-08	18.0	0.0	0.0	0.0	42.5	106.2	211.7	1.1	5.2	18.8
17.68		(±9.73E-07)	(±10.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±54.2)	(±55.6)	(±164.1)	(±0.9)	(±4.2)	(±1.2)

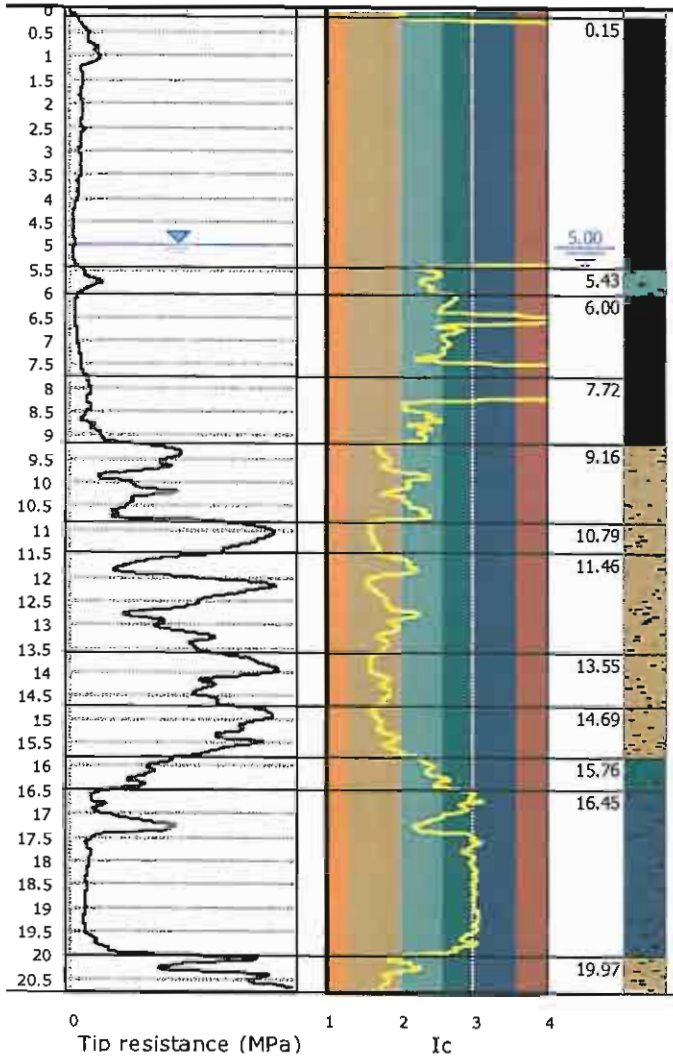
Depth values presented in this table are measured from free ground surface

S.C. Geotech 5.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu6

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

Total depth: 20.67 m, Date: 7/4/2023
Coords: 45°17'18.92" N 27°55'9.04" E



Description	qt (MPa)	Ksbt (m/s)	N60	Es (MPa)	Dr	Phi (°)	M (MPa)	Go (MPa)	Su (kPa)	Su ratio	OCR	Gamma (kN/m³)
N/A	1.3	-	13.1	-	-	-	15.4	134.6	-	-	-	13.7
Silty sand & sandy silt	2.4	3.69E-7	8.7	39.6	31.3	35.3	33.0	42.6	-	-	-	17.2
N/A	1.1	7.90E-8	5.5	-	-	-	11.1	30.5	66.6	0.8	3.9	14.7
N/A	2.8	9.59E-7	13.8	-	-	-	36.5	82.1	120.4	1.3	6.2	15.6
Sand & silty sand	9.1	6.42E-6	25.1	83.4	50.7	38.4	99.6	108.0	-	-	-	19.3
Sand & silty sand	23.7	8.64E-5	51.0	136.5	79.6	42.3	171.1	187.2	-	-	-	20.4
Sand & silty sand	14.3	1.75E-5	35.6	108.8	59.1	39.5	135.5	144.6	-	-	-	19.8
Sand & silty sand	20.9	4.73E-5	47.4	133.5	69.3	41.0	167.3	181.3	-	-	-	20.3
Sand & silty sand	22.7	3.00E-5	53.8	157.5	70.1	41.4	197.4	218.2	-	-	-	20.7
Clay & silty clay	10.6	3.64E-7	37.6	-	-	-	143.3	223.2	647.7	4.2	19.3	20.7
Clay	3.1	1.23E-8	15.2	-	-	-	32.3	100.2	177.4	1.0	4.5	18.8
Sand & silty sand	20.0	8.98E-6	53.0	171.4	58.5	40.0	210.9	237.8	-	-	-	20.7

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu6

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Total depth: 20.67 m, Date: 7/4/2023

Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
Coords: 45°17'18.92" N 27°55'9.04" E

Summary table of mean values

From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_0 (MPa)	Undrained strength, S_u (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
0.15	5.28	0.00E+00	13.1	0.0	0.0	0.0	15.4	134.6	0.0	0.0	0.0	13.7
5.43		(±0.00E+00)	(±9.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±13.9)	(±106.2)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)
5.43	0.57	3.69E-07	8.7	39.6	31.3	35.3	33.0	42.6	0.0	0.0	0.0	17.2
6.00		(±3.13E-07)	(±2.9)	(±11.3)	(±5.3)	(±1.7)	(±13.1)	(±15.8)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±1.4)
6.00	1.72	7.90E-08	5.5	0.0	0.0	0.0	11.1	30.5	66.6	0.8	3.9	14.7
7.72		(±1.69E-07)	(±4.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±6.3)	(±56.4)	(±14.5)	(±0.2)	(±0.8)	(±1.0)
7.72	1.44	9.59E-07	13.8	0.0	0.0	0.0	36.5	82.1	120.4	1.3	6.2	15.6
9.16		(±1.87E-06)	(±8.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±13.1)	(±120.4)	(±11.4)	(±0.1)	(±0.6)	(±1.9)
9.16	1.63	6.42E-06	25.1	83.4	50.7	38.4	99.6	108.0	0.0	0.0	0.0	19.3
10.79		(±1.99E-05)	(±5.9)	(±12.9)	(±9.7)	(±1.3)	(±20.6)	(±19.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.4)
10.79	0.67	8.64E-05	51.0	136.5	79.6	42.3	171.1	187.2	0.0	0.0	0.0	20.4
11.46		(±2.65E-05)	(±5.1)	(±12.4)	(±4.9)	(±0.8)	(±15.5)	(±19.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
11.46	2.09	1.75E-05	35.6	108.8	59.1	39.5	135.5	144.6	0.0	0.0	0.0	19.8
13.55		(±4.77E-05)	(±9.7)	(±19.1)	(±12.0)	(±1.8)	(±25.0)	(±28.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.5)
13.55	1.14	4.73E-05	47.4	133.5	69.3	41.0	167.3	181.3	0.0	0.0	0.0	20.3
14.69		(±4.07E-05)	(±5.4)	(±9.7)	(±6.7)	(±0.8)	(±12.2)	(±14.9)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
14.69	1.07	3.00E-05	53.8	157.5	70.1	41.4	197.4	218.2	0.0	0.0	0.0	20.7
15.76		(±3.34E-05)	(±4.2)	(±15.8)	(±5.4)	(±0.6)	(±19.9)	(±24.9)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
15.76	0.69	3.64E-07	37.6	0.0	0.0	0.0	143.3	223.2	647.7	4.2	19.3	20.7
16.45		(±8.84E-07)	(±4.1)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±28.3)	(±11.5)	(±83.3)	(±0.6)	(±2.9)	(±0.1)
16.45	3.52	1.23E-08	15.2	0.0	0.0	0.0	32.3	100.2	177.4	1.0	4.5	18.8
19.97		(±3.15E-07)	(±8.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±42.9)	(±46.1)	(±107.8)	(±0.7)	(±3.0)	(±0.9)
19.97	0.70	8.98E-06	53.0	171.4	58.5	40.0	210.9	237.8	0.0	0.0	0.0	20.7
20.67		(±1.29E-05)	(±9.5)	(±14.6)	(±9.6)	(±1.3)	(±24.6)	(±22.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)

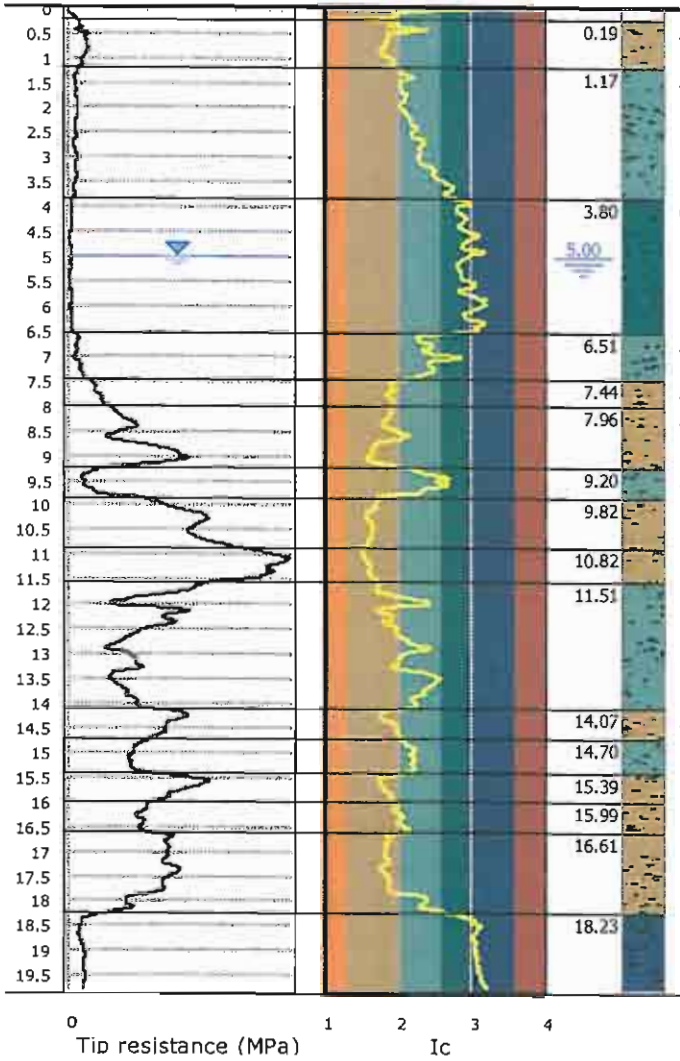
Depth values presented in this table are measured from free ground surface

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu7

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

Total depth: 19.76 m, Date: 7/4/2023
Coords: 45°17'11.81" N 27°55'9.8" E



Depth (m)	Description	qt (MPa)	Ksbt (m/s)	N60	Es (MPa)	Dr	Phi (°)	M (MPa)	Go (MPa)	Su (kPa)	Su ratio	OCR	Gamma (kN/m³)
0.19	Sand & silty sand	2.9	1.44E-5	7.2	23.3	56.0	38.8	28.0	26.0	-	-	-	17.2
1.17	Silty sand & sandy silt	1.5	1.06E-6	4.9	18.0	30.0	32.6	19.9	20.2	-	-	-	15.8
3.80	Clay & silty clay	0.6	8.79E-9	3.1	-	-	-	3.6	16.3	37.9	0.5	2.3	15.0
6.51	Silty sand & sandy silt	1.9	3.01E-7	7.0	29.3	24.7	32.7	24.8	31.7	-	-	-	16.3
7.44	Sand & silty sand	5.4	1.12E-5	13.8	43.9	39.2	34.2	55.0	50.7	-	-	-	17.2
7.96	Sand & silty sand	12.2	2.36E-5	29.6	88.2	58.0	39.0	110.6	114.6	-	-	-	19.4
9.20	Silty sand & sandy silt	4.4	5.50E-7	15.1	65.4	38.3	36.0	56.3	75.3	-	-	-	18.4
9.82	Sand & silty sand	22.5	8.82E-5	48.2	128.9	75.9	41.7	161.5	175.0	-	-	-	20.2
10.82	Sand & silty sand	37.1	1.31E-4	76.7	198.4	95.6	44.8	248.7	283.3	-	-	-	21.3
11.51	Silty sand & sandy silt	12.9	3.60E-6	37.3	129.5	54.5	39.5	148.6	177.5	-	-	-	20.2
14.07	Sand & silty sand	18.7	1.17E-5	48.3	153.3	61.5	40.3	191.9	211.3	-	-	-	20.6
14.70	Silty sand & sandy silt	12.5	2.17E-6	37.8	138.1	48.2	38.5	167.6	187.7	-	-	-	20.3
15.39	Sand & silty sand	20.7	2.03E-5	50.9	154.1	63.5	40.4	193.1	211.7	-	-	-	20.5
15.99	Sand & silty sand	14.0	5.98E-6	38.7	129.3	50.4	38.1	162.0	173.4	-	-	-	20.0
16.61	Sand & silty sand	16.4	8.48E-6	43.6	141.0	54.5	39.1	167.0	191.9	-	-	-	20.2
18.23	Clay	2.9	4.31E-9	15.4	-	-	-	28.7	110.3	178.5	0.9	3.9	18.9

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu7

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

Total depth: 19.76 m, Date: 7/4/2023
Coords: 45°17'11.81" N 27°55'9.8" E

Summary table of mean values

From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_o (MPa)	Undrained strength, S_u (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
0.19	0.98	1.44E-05	7.2	23.3	56.0	38.8	28.0	26.0	0.0	0.0	0.0	17.2
1.17		(±1.40E-05)	(±1.7)	(±4.2)	(±7.2)	(±1.9)	(±6.3)	(±6.4)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.9)
1.17	2.63	1.06E-06	4.9	18.0	30.0	32.6	19.9	20.2	0.0	0.0	0.0	15.8
3.80		(±2.29E-06)	(±0.6)	(±3.1)	(±3.7)	(±1.0)	(±2.7)	(±5.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.6)
3.80	2.71	8.79E-09	3.1	0.0	0.0	0.0	3.6	16.3	37.9	0.5	2.3	15.0
6.51		(±8.06E-09)	(±0.7)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±2.6)	(±4.8)	(±10.0)	(±0.2)	(±0.8)	(±0.9)
6.51	0.93	3.01E-07	7.0	29.3	24.7	32.7	24.8	31.7	0.0	0.0	0.0	16.3
7.44		(±4.30E-07)	(±1.4)	(±6.1)	(±2.4)	(±0.9)	(±7.4)	(±7.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.7)
7.44	0.52	1.12E-05	13.8	43.9	39.2	34.2	55.0	50.7	0.0	0.0	0.0	17.2
7.96		(±4.43E-06)	(±2.1)	(±5.8)	(±3.4)	(±1.0)	(±7.3)	(±8.1)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.4)
7.96	1.24	2.36E-05	29.6	88.2	58.0	39.0	110.6	114.6	0.0	0.0	0.0	19.4
9.20		(±4.21E-05)	(±8.6)	(±17.5)	(±10.7)	(±1.7)	(±22.0)	(±25.9)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.5)
9.20	0.62	5.50E-07	15.1	65.4	38.3	36.0	56.3	75.3	0.0	0.0	0.0	18.4
9.82		(±7.90E-06)	(±5.0)	(±10.6)	(±8.0)	(±1.2)	(±23.4)	(±14.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.4)
9.82	1.00	8.82E-05	48.2	128.9	75.9	41.7	161.5	175.0	0.0	0.0	0.0	20.2
10.82		(±3.13E-05)	(±7.2)	(±16.1)	(±6.8)	(±1.2)	(±20.2)	(±24.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.3)
10.82	0.69	1.31E-04	76.7	198.4	95.6	44.8	248.7	283.3	0.0	0.0	0.0	21.3
11.51		(±4.90E-05)	(±6.0)	(±17.3)	(±3.8)	(±0.6)	(±21.6)	(±27.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
11.51	2.56	3.60E-06	37.3	129.5	54.5	39.5	148.6	177.5	0.0	0.0	0.0	20.2
14.07		(±1.79E-05)	(±8.7)	(±19.9)	(±11.2)	(±1.5)	(±28.6)	(±29.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.4)
14.07	0.63	1.17E-05	48.3	153.3	61.5	40.3	191.9	211.3	0.0	0.0	0.0	20.6
14.70		(±1.33E-05)	(±2.4)	(±7.9)	(±4.3)	(±0.4)	(±9.8)	(±12.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.1)
14.70	0.69	2.17E-06	37.8	138.1	48.2	38.5	167.6	187.7	0.0	0.0	0.0	20.3
15.39		(±1.21E-06)	(±2.4)	(±7.3)	(±2.7)	(±0.4)	(±9.4)	(±11.2)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.1)

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu7

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

Total depth: 19.76 m, Date: 7/4/2023
Coords: 45°17'11.81" N 27°55'9.8" E

Summary table of mean values

From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_o (MPa)	Undrained strength, S_u (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
15.39	0.60	2.03E-05	50.9	154.1	63.5	40.4	193.1	211.7	0.0	0.0	0.0	20.5
15.99		(±1.41E-05)	(±5.7)	(±11.9)	(±6.0)	(±0.8)	(±14.9)	(±18.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
15.99	0.62	5.98E-06	38.7	129.3	50.4	38.1	162.0	173.4	0.0	0.0	0.0	20.0
16.61		(±2.83E-06)	(±2.0)	(±9.9)	(±1.7)	(±0.4)	(±12.5)	(±15.3)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
16.61	1.62	8.48E-06	43.6	141.0	54.5	39.1	167.0	191.9	0.0	0.0	0.0	20.2
18.23		(±1.32E-05)	(±3.8)	(±8.0)	(±6.7)	(±0.4)	(±14.7)	(±13.2)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
18.23	1.53	4.31E-09	15.4	0.0	0.0	0.0	28.7	110.3	178.5	0.9	3.9	18.9
19.76		(±1.19E-08)	(±3.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±15.1)	(±28.5)	(±64.3)	(±0.3)	(±1.5)	(±0.7)

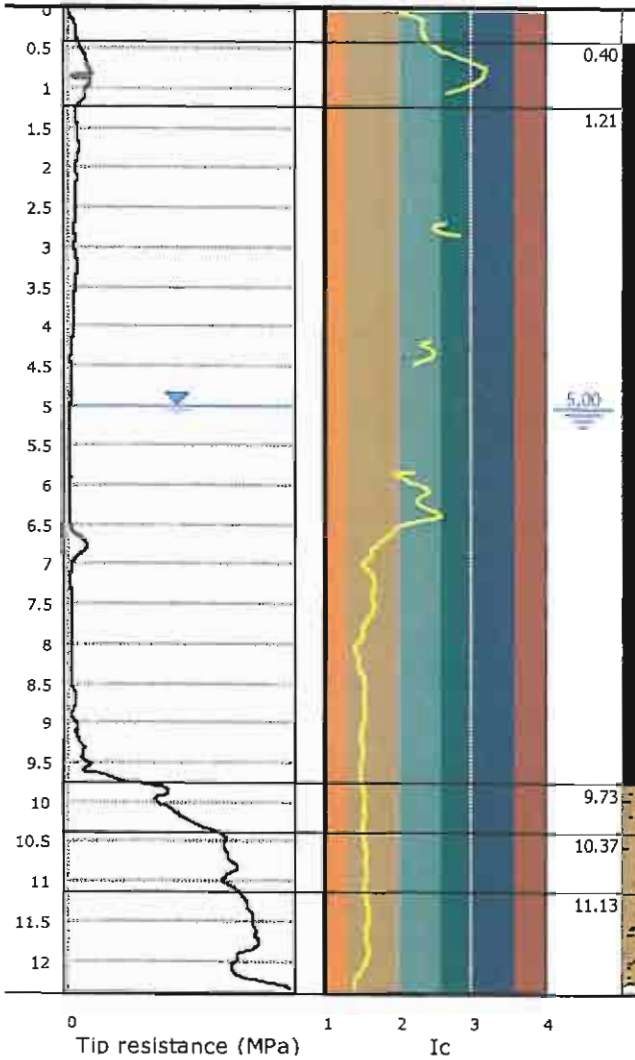
Depth values presented in this table are measured from free ground surface

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu8

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**

Total depth: 12.35 m, Date: 7/4/2023
Coords: 45°17'14.35" N 27°55'3.62" E



Depth (m)	Description	qt (MPa)	Ksbt (m/s)	N60	Es (MPa)	Dr	Phi (°)	M (MPa)	Go (MPa)	Su (kPa)	Su ratio	OCR	Gamma (kN/m³)
0.40	N/A	3.3	-	-	-	-	-	2.9	2.1	-	-	-	13.7
1.21	N/A	1.1	2.60E-7	8.3	-	-	-	1.3	1.0	81.7	1.0	4.7	14.1
9.73	Sand & silty sand	20.6	1.10E-4	43.3	113.7	77.5	41.9	142.5	152.8	-	-	-	20.0
10.37	Sand & silty sand	31.9	2.20E-4	62.8	155.3	94.5	44.6	194.7	216.5	-	-	-	20.8
11.13	Sand & silty sand	35.6	1.60E-4	72.3	183.8	97.4	45.1	230.3	260.8	-	-	-	21.2

S.C. Geotech S.R.L.
str. Aurel Vlaicu, nr. 78, Iași, România
e-mail: office@geotech.ro
www.geotech.ro

CPT: CPTu8

Project: **Construire centru logistic, anexe și clădiri multifuncționale**
Total depth: 12.35 m, Date: 7/4/2023

Location: **mun. Brăila, jud. Brăila, NC 95523, 95528, 95529, 95530, 95534, 73707, 95535**
Coords: 45°17'14.35" N 27°55'3.62" E

Summary table of mean values

From depth To depth (m)	Thickness (m)	Permeability (m/s)	SPT_{N60} (blows/30cm)	E_s (MPa)	D_r (%)	Friction angle	Constrained modulus, M (MPa)	Shear modulus, G_0 (MPa)	Undrained strength, S_u (kPa)	Undrained strength ratio	OCR	Unit weight (kN/m³)
0.40	0.81	0.00E+00	0.0	0.0	0.0	0.0	2.9	2.1	0.0	0.0	0.0	13.7
1.21		(±0.00E+00)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.8)	(±0.6)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)
1.21	8.52	2.60E-07	8.3	0.0	0.0	0.0	1.3	1.0	81.7	1.0	4.7	14.1
9.73		(±4.70E-06)	(±6.1)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±15.8)	(±18.9)	(±77.0)	(±0.9)	(±4.0)	(±1.2)
9.73	0.64	1.10E-04	43.3	113.7	77.5	41.9	142.5	152.8	0.0	0.0	0.0	20.0
10.37		(±9.57E-05)	(±6.2)	(±12.3)	(±7.0)	(±1.1)	(±15.4)	(±18.5)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.3)
10.37	0.76	2.20E-04	62.8	155.3	94.5	44.6	194.7	216.5	0.0	0.0	0.0	20.8
11.13		(±5.99E-05)	(±2.8)	(±9.1)	(±1.3)	(±0.2)	(±11.4)	(±14.2)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.2)
11.13	1.14	1.60E-04	72.3	183.8	97.4	45.1	230.3	260.8	0.0	0.0	0.0	21.2
12.27		(±3.63E-05)	(±3.2)	(±8.5)	(±2.8)	(±0.4)	(±10.7)	(±13.4)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.0)	(±0.1)

Depth values presented in this table are measured from free ground surface

GEOTECH
CIVIL ENGINEERING



Anexa 2

Investigații geotehnice aferente studiului geotehnic preliminar nr. 80 / 2021

(fișe foraje + fișe stratificație încercări de penetare dinamică)

Amplasament: Jud. Brăila, Mun. Brăila, Şoseaua de Centură

GEOTECH CIVIL ENGINEERING

Data realizării forajului: 21.07.2021

FIŞA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC f1

Cota fata de foraj	Grosimea stratului	Nivelul apei subterane	Reprezentarea conventionala	Caracterizarea (denumirca) stratului	Probe (□ Tulburate, ◪ Stut, ■ Monolit) Numarul si felul probei	Cota probei	Compozitie granulometrica d (mm) Argila	Praf	Nisip	Pietris	U_n Coeficient de neuniformitate	Umiditate	Limite Atterberg Limita superioara de plasticitate	Limita inferioara de plasticitate	Indice de plasticitate	Consistenta (I_c) plastic curgator	moale	consistent	vartos	tare	Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica (γ)	Greutatea volumica in stare uscata (γ_d)	Porozitatea (n)	Indicile porilor (e)	Grad de umiditate (S_r)	Compresibilitatea Modulul de deformare edometric $E_{200-300}$	Tasare specifica la 200 kPa ($e_{0,2}$)	Indicele tasării suplimentare la umezire (i_{0-100})	Parametrii rezistentei la forfecare MĂSURATE ϕ_U	c_U	- ϕ^*	c^*	Penetrare dinamica cu con Numarul de lovituri	Adancimea de penetrare
0.00 m	m	m				m	0.002	0.063	2.00	70.00	$U_n = d_{60}/d_{10}$	w (%)	w_c (%)	w_p (%)	I_p (%)	0.25	0.50	0.75	1.00		I_n/C_i	kN/m³	kN/m³	%	—	—	*10² kPa	%	%	°	kPa	°	kPa	N	D
-0.70	0.70			Pământ vegetal cafeniu închis	1	1.00	13	76	11			17.66	37.21	16.24	20.96				0.93								-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3.00			Praf şi praf argilos, cafeniu, cu fragmente vegetale în suprafaţă, cu plasticitate medie, plastic vârtos-tare	2							15.02	-	-	-							16.30	14.20	47.80	0.92	0.45									
					3	2.00	7	85	8			11.54	32.28	15.12	17.16					1.21		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					4	3.00	13	78	9			13.07	31.08	14.85	16.23					1.11		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-3.70					5	4.00	14	75	11			20.52	30.64	15.78	14.86			0.68				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5.30	6.00		Praf argilos cu trecere sub adâncimea de -6,00 m în praf nisipos argilos, cafenin, cu plasticitate medie, plastic consistent spre plastic moale-curgător	6	5.00	11	82	7			23.61	26.95	14.38	12.57		0.27					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					7	6.00	10	76	14			25.22	25.98	13.96	12.02	0.06						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					8	7.00	12	63	25			26.09	25.72	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					9	8.00	14	54	32			24.73	24.76	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-9.00					10	9.00	13	47	40			21.39	23.24	13.08	10.16	0.18						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OPRIT FORAJUL

ÎNTOCMIT,
Dr. Ing. Claudiu Popa

PLANŞA SG2

Amplasament: Jud. Brăila, Mun. Brăila, Şoseaua de Centură

GEOTECH CIVIL ENGINEERING

Data realizării forajului: 21.07.2021

FIŞA SINTETICĂ A SONDAJULUI GEOTEHNIC f2

Cota fata de foraj	Grosimea stratului	Nivelul apei subterane	Reprezentarea conventionala	Caracterizarea (denumirea) stratului	Probe (□ Tulburate, ◪ Stut, ■ Monolit)		Compozitie granulometrica d (mm)				U_n	Umiditate	Limite Atterberg		Indice de plasticitate	Consistenta (I_c)					Gradul si/sau capacitatea de indesare	Greutatea volumica (γ)	Greutatea volumica in stare uscata (γ_d)	Porozitatea (n)	Indicile porilor (e)	Grad de umiditate (S_r)	Compresibilitatea			Parametrii rezistentei la forfecare				Penetrare dinamica cu con	
					Numarul si felul probei	Cota probei	Argila	Praf	Nisip	Pietris	Coeficient de neuniformitate		Limita superioara de plasticitate	Limita inferioara de plasticitate		plastic: curgator	plastic: moale	plastic: consistent	plastic: vartos	tare							Modulul de deformatie edometric $E_{200-300}$	Tasare specifica la 200 kPa (ε_{s2})	Indicele tasării suplimentare la umezire ($i_{m,100}$)	MĂSURATE ϕ_U	MĂSURATE c_U	- ϕ^*	- c^*	Numarul de lovituri	Adancimea de penetrare
0.00 m	m	m				m	0.002	0.063	2.00	20.00	$U_n = d_{60}/d_{10}$	w (%)	w_L (%)	w_P (%)	I_P (%)	0.25	0.50	0.75	1.00		I_n/C_i	kN/m³	kN/m³	%	—	—	*10² kPa	%	%	°	kPa	°	kPa	N	D
-1.00	1.00			Pământ vegetal cafeniu închis	1	1.00	20	74	6			18.17	42.82	16.91	25.91				0.95								-	-	-	-	-	-	-	-	-
					2							16.95	-	-	-							18.30	15.60	42.62	0.74	0.62									
	2.50			Praf argilos, cafeniu, cu fragmente vegetale în suprafaţă, cu plasticitate medie, plastic vârtos-tare	3	2.00	16	78	6			11.73	33.54	16.08	17.46					1.25		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-3.50					4	3.00	13	80	7			12.87	29.86	14.38	15.48				1.10			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5.50	5.50		Praf argilos cu trecere sub adâncimea de -5,00 m în praf nisipos argilos, cafeniu, cu plasticitate medie, plastic consistent spre plastic moale-curgător	5	4.00	14	74	12			22.34	31.38	15.29	16.09			0.56				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					6	5.00	12	71	17			25.44	27.68	13.96	13.72	0.16						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					7	6.00	12	62	26			29.23	24.54	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					8	7.00	10	54	36			27.93	24.11	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
					9	8.00	13	59	28			26.06	25.47	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-9.00					10	9.00	12	53	35			25.33	23.33	-	-							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

OPRIT FORAJUL

ÎNTOCMIT,
Dr. Ing. Claudiu Popa

PLANŞA SG3

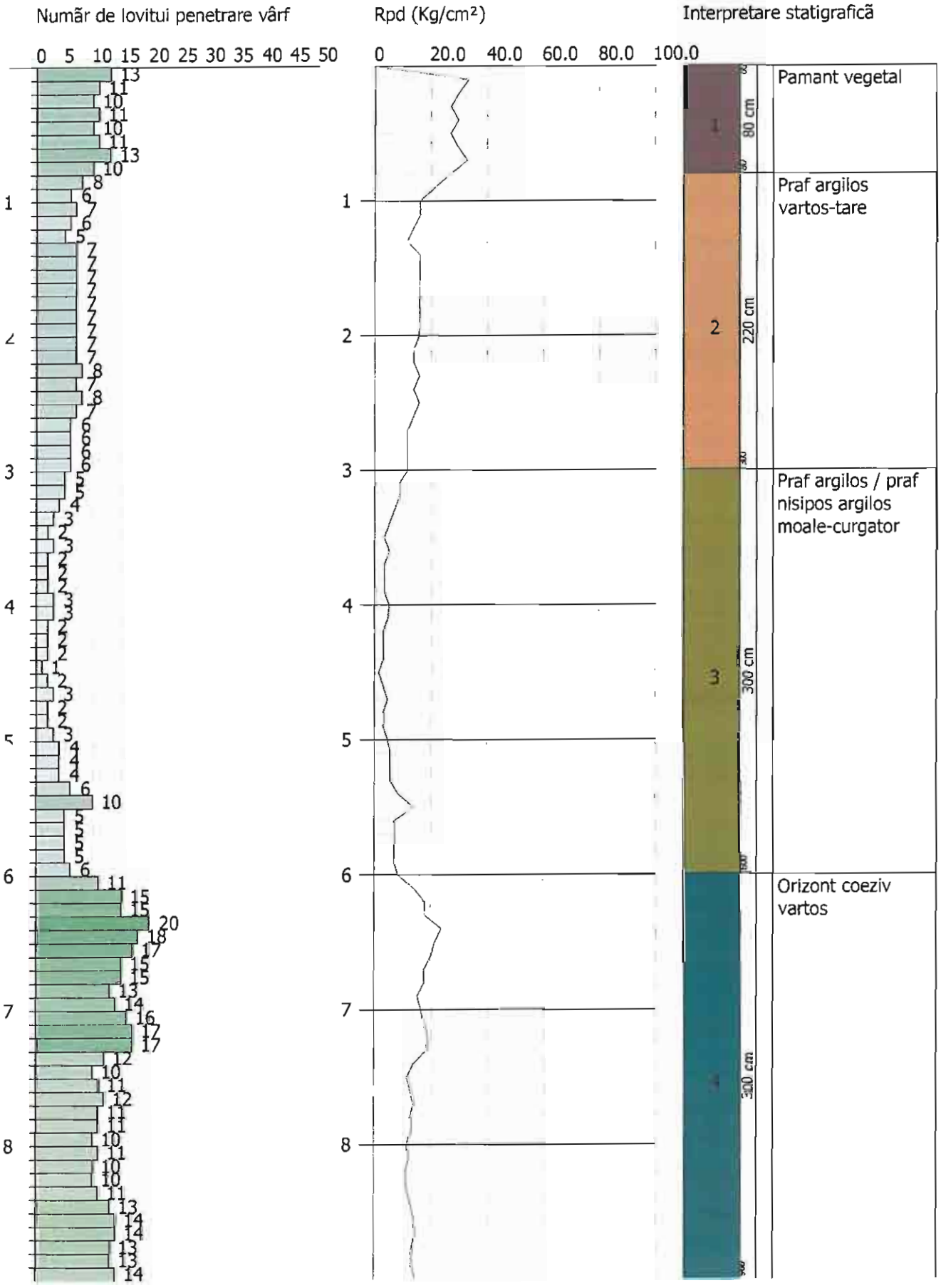
GEOTECH SRL

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ PDU1
Instrument folosit... DPL (light)

Client: SC LIDL ROMANIA SCS
Descriere : Construire centru comercial
Locatie: jud. Braila, mun. Braila, sos. de Centura

29-07-2021

Scara1:42



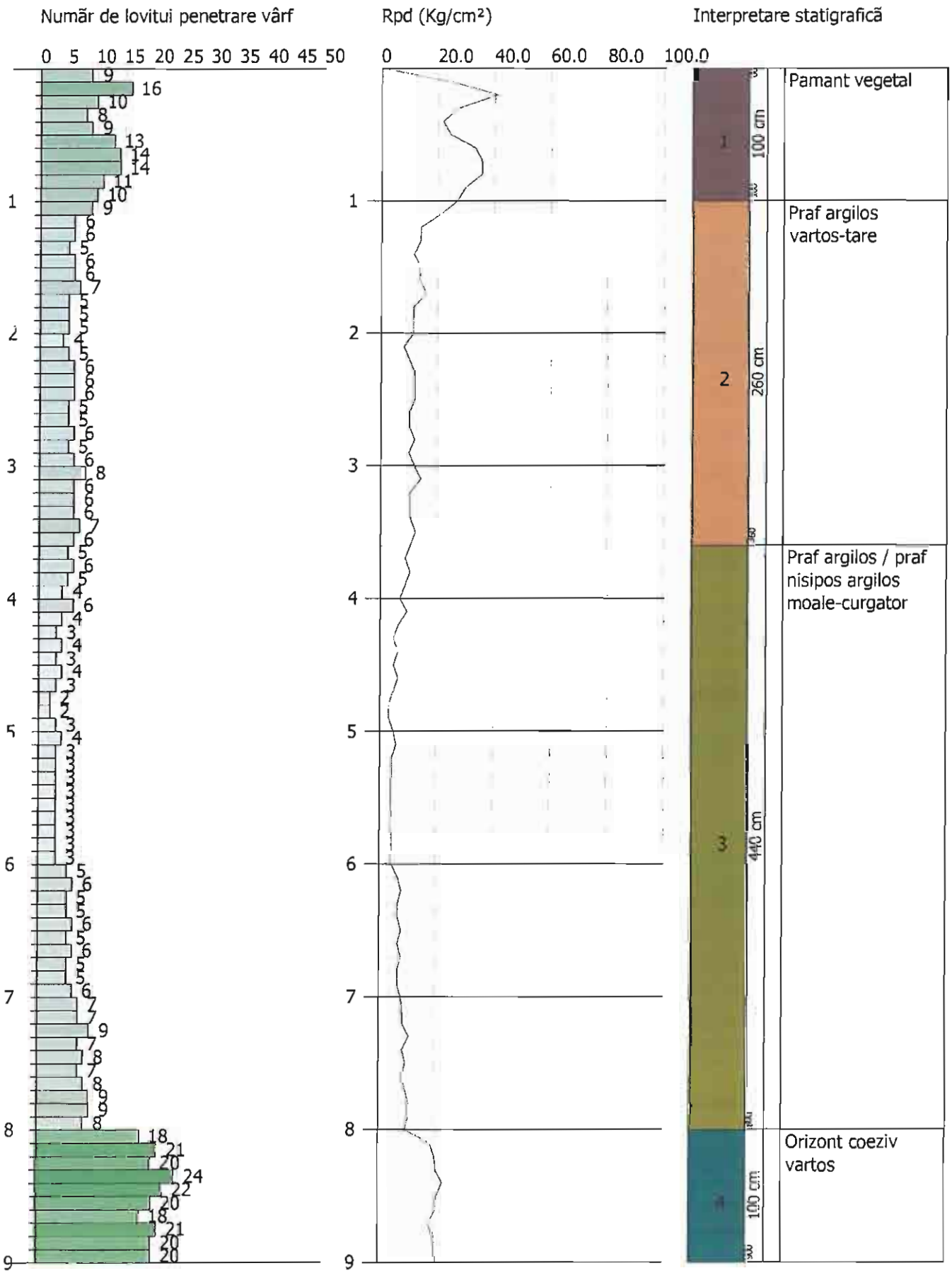
GEOTECH SRL

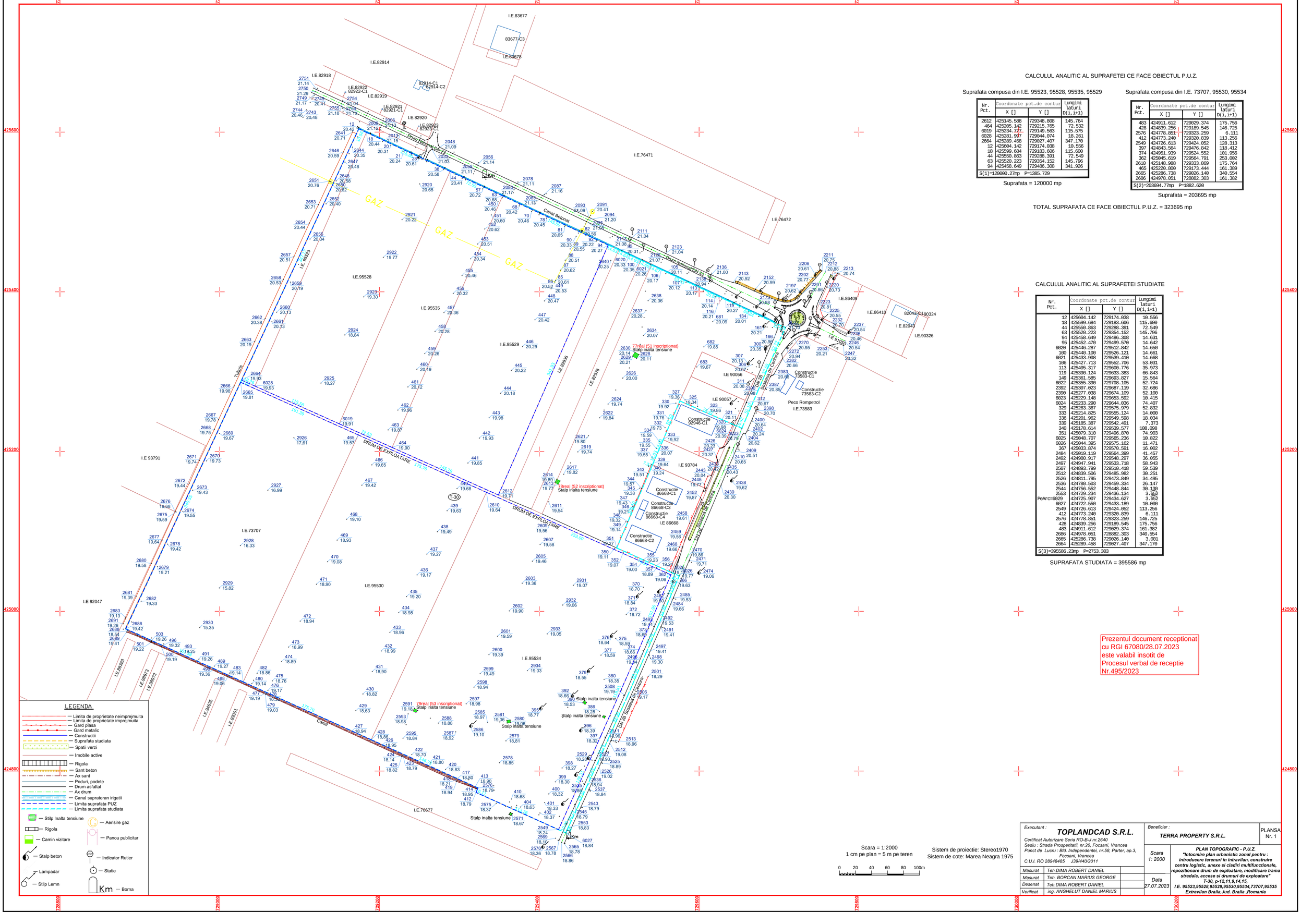
ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ PDU2
Instrument folosit... DPL (light)

Client: SC LIDL ROMANIA SCS
Descriere : Construire centru comercial
Locatie: jud. Braila, mun. Braila, sos. de Centura

29-07-2021

Scara1:43





CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI CE FACE OBIECTUL P.U.Z.

Suprafata compusa din I.E. 95523, 95528, 95535, 95529

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
2612	425145.588	729348.808	145.764
464	425205.142	729215.765	72.532
6019	425234.777	729149.563	115.575
6028	425281.997	729044.074	18.261
2664	425289.458	729027.407	347.170
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	341.926
S(1)=120000.27mp P=1385.729			

Suprafata = 120000 mp

Suprafata compusa din I.E. 73707, 95530, 95534

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
483	424911.612	729029.374	175.756
428	424839.256	729189.545	146.725
2576	424778.851	729323.259	6.111
412	424773.240	729320.839	113.256
2549	424726.613	729424.052	128.313
397	424843.564	729476.842	118.412
374	424951.939	729524.552	181.956
362	425045.619	729664.791	253.002
2610	425148.988	729333.869	175.764
465	425220.800	729173.444	161.389
2665	425286.738	729026.140	340.554
2686	424978.051	728882.303	161.382
S(2)=203694.77mp P=1882.620			

Suprafata = 203695 mp

TOTAL SUPRAFATA CE FACE OBIECTUL P.U.Z. = 323695 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI STUDIATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X []	Y []	Lungimi laturi D(i,i+1)
12	425604.142	729174.038	10.556
18	425599.684	729183.606	115.600
44	425550.863	729288.391	72.549
63	425520.223	729354.152	145.796
94	425458.649	729486.308	14.631
95	425452.470	729499.576	14.642
6020	425446.287	729512.842	14.650
100	425440.100	729526.121	14.661
6021	425433.908	729539.410	14.668
106	425427.713	729552.706	53.031
113	425405.317	729600.776	35.973
119	425390.124	729633.383	66.843
149	425361.585	729693.827	15.564
6022	425355.390	729708.105	52.724
2392	425307.023	729687.119	32.686
2390	425277.038	729674.109	52.100
6023	425229.148	729653.592	10.415
6024	425233.290	729644.036	74.407
329	425263.367	729575.979	52.832
333	425214.825	729555.124	14.009
336	425201.962	729549.598	18.034
339	425185.387	729542.491	7.373
340	425178.614	729539.577	108.098
351	425079.310	729496.870	74.903
6025	425048.707	729565.236	10.822
6026	425044.395	729575.162	11.471
367	425033.874	729570.591	16.092
2484	425019.119	729564.399	41.457
2492	424980.917	729548.297	36.055
2497	424947.941	729533.718	58.943
2587	424893.799	729510.418	59.539
2512	424839.506	729485.982	30.251
2526	424811.705	729473.849	34.495
2536	424780.583	729459.334	26.147
2544	424756.552	729448.844	30.139
2553	424729.234	729436.134	3.852
PeArc=6029	424725.987	729434.627	3.852
6027	424722.559	729433.189	10.000
2549	424726.613	729424.052	113.256
412	424773.240	729320.839	6.111
2576	424778.851	729323.259	146.725
428	424839.256	729189.545	175.756
483	424911.612	729029.374	161.382
2686	424978.051	728882.303	340.554
2665	425286.738	729026.140	3.001
2664	425289.458	729027.407	347.170
S(3)=395586.23mp P=2753.303			

SUPRAFATA STUDIATA = 395586 mp

LEGENDA

- Limita de proprietate neimprejmuita
- Limita de proprietate imprejmuita
- Gard plasa
- Gard metalic
- Constructii
- Suprafata studiata
- Spatii verzi
- Imobile active
- Rigola
- Sant beton
- Ax sant
- Poduri, podete
- Drum asfaltat
- Ax drum
- Canal suprateran irigatii
- Limita suprafata PUZ
- Limita suprafata studiata
- Stilp Inalta tensiune
- Aerisire gaz
- Rigola
- Camin vizitare
- Panou publicitar
- Stalp beton
- Indicator Rutier
- Lampadar
- Statie
- Stilp Lemn
- Km Borna

Prezentul document receptionat cu RGI 67080/28.07.2023 este valabil insotit de Procesul verbal de receptie Nr.495/2023

Scara = 1:2000
1 cm pe plan = 5 m pe teren

0 20 40 60 80 100m

Sistem de proiectie: Stereo1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Executant : **TOPLANDCAD S.R.L.** *Certificat Autorizare Seria RO-B-J nr.2640 Sediu : Strada Prospertatii, nr.20, Focsani, Vrancea Punct de Lucru : Bld. Independentei, nr.58, Parter, ap.3, Focsani, Vrancea C.U.I. RO 28948485 J39/440/2011*		*Beneficiar :* **TERRA PROPERTY S.R.L.**	PLANSA Nr. 1
Masurat	Teh.DIMA ROBERT DANIEL	Scara 1: 2000	***PLAN TOPOGRAFIC - P.U.Z. "Intocmire plan urbanistic zonal pentru : introducere terenuri in intravilan, construire centru logistic, anexe si cladiri multifunctionale, repozitionare drum de exploatare, modificare trama stradala, accese si drumuri de exploatare" T-30, p-t2,t1,9,14,15, I.E. 95523,95528,95529,95530,95534,73707,95535 Extravilan Braila,Jud. Braila ,Romania***
Masurat	Teh. BORCAN MARIUS GEORGE		
Desenat	Teh.DIMA ROBERT DANIEL	Data 27.07.2023	
Verificat	ing. ANGHELUT DANIEL MARIUS		

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 495 / 2023

Întocmit astăzi, **22/08/2023**, privind cererea **67080** din **28/07/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **....** din **.....**

1. Beneficiar: TERRA PROPERTY SRL

2. Executant: Anghelut Daniel Marius

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC - P.U.Z. "Intocmire plan urbanistic zonal pentru : introducere terenuri in intravilan, construire centru logistic, anexe si cladiri multifunctionale, repozitionare drum de exploatare, modificare trama stradala, accese si drumuri de exploatare"

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
198	27.07.2023	inscris sub semnatura privata	TOPLANDCAD S.R.L.
159	27.07.2023	inscris sub semnatura privata	Terra Property S.R.L.
1506	03.11.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
1506	03.11.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
198	27.07.2023	inscris sub semnatura privata	TOPLANDCAD S.R.L.
198	27.07.2023	inscris sub semnatura privata	TOPLANDCAD S.R.L.
1506	03.11.2022	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 495 au fost recepționate 1 propuneri:

* Ridicare topografica suport pentru PUZ pentru proiectul: "Intocmire plan urbanistic zonal pentru : introducere terenuri in intravilan, construire centru logistic, anexe si cladiri multifunctionale, repozitionare drum de exploatare, modificare trama stradala, accese si drumuri de exploatare" - UAT Braila,Tarla 30, parcelele 12,11,9, 14,15,10, Nr cad/CF/ 95523,95528, 95529,95530, 95534,95535, 73707/BRAILA.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
95529	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95529 din stratul permanent!
89935	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 89935 din stratul permanent!
95534	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95534 din stratul permanent!
90057	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 90057 din stratul permanent!
90056	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 90056 din stratul permanent!
95523	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95523 din stratul permanent!
95530	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95530 din stratul permanent!
95528	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95528 din stratul permanent!
95535	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 95535 din stratul permanent!
82578	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 82578 din stratul permanent!
73707	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se suprapune cu terenul 73707 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2410941: Imobilul TR-385-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ELENA SISU