



Nr. 1298 / 10.01 .2025

ANUNT

Primăria Municipiului Brăila, astăzi, 10.01.2025, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului de hotărâre privind aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru obiectivul „**Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a**” la adresa din Municipiul Brăila, Str. Panciu nr. 2 - 4, Lot 1, inițiat de societatea **Pro Bet Gr Investment S.R.L.**

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 31.01.2025.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri privind Aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru obiectivul „**Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a**” la adresa din Municipiul Brăila, Str. Panciu nr. 2 - 4, Lot 1, inițiat de societatea **Pro Bet Gr Investment S.R.L.**

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 20.01.2025.

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

PRIMAR,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR



REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: Aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a”, la adresa din Municipiul Brăila, Str. Panciu nr. 2 - 4, Lot 1, inițiat de societatea Pro Bet Gr Investment S.R.L.

Având în vedere cererea societății Pro Bet Gr Investment S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 152610/09.10.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2026;

Văzând raportul de specialitate și raportul privind informarea și consultarea publicului ale Instituției Arhitect Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul "Schimbare funcțiune CS2 în M1A și Construire Complex Comercial Bricolaj Leroy Merlin; Gospodărie Apă; Împrejmuiri și Porți; Drumuri, Alei, Accese și Platforme Parcare; Totem (Pilon) Logo; Signalistică; Spații Verzi; Organizarea Lucrărilor de Execuție" la adresa din Municipiul Brăila, Șos. Râmnicu Sărat nr. 92 Lot 8/3/1, NC 72569, inițiat de societatea Leroy Merlin România S.R.L., documentație ce a fost supusă informării și consultării publicului;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011, coroborate cu art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun Consiliului Local Municipal adoptarea unei hotărâri privind: Aprobarea **Planului Urbanistic Zonal** pentru obiectivul „**Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a**”, la adresa din Municipiul Brăila, Str. Panciu nr. 2 - 4, Lot 1, inițiat de societatea **Pro Bet Gr Investment S.R.L.**

P R I M A R,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

Întocmit,
Costachi Ionela - Veronica/1ex.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

PROIECT DE HOTĂRĂRE

Privind: Aprobarea *Planului Urbanistic Zonal* pentru obiectivul „*Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a*”, la adresa din Municipiul Brăila, Str. Panciu nr. 2 - 4, Lot 1, inițiat de societatea *Pro Bet Gr Investment S.R.L.*

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa domnului Primar al Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, cererea societății Pro Bet Gr Investment S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 152610/09.10.2023, precum și H.C.L.M. Brăila nr. 647/28.11.2023, privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al Municipiului Brăila și a Regulamentului de Urbanism, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 2/31.01.2001, până la data de 31.12.2026;

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

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 47, art. 48¹ alin. (4) și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 35 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ordinul Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinul nr. 176/N din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul –cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM- 010-2000 și Regulamentul Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011;

În baza prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(6) lit.c) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și alin.(3) lit. e), coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC ZONAL și REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** pentru obiectivul „*Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a*”, la adresa din Municipiul Brăila, Str. Panciu nr. 2 - 4, Lot 1, inițiat de societatea *Pro Bet Gr Investment S.R.L.*, conform **anexelor nr. 1 și 2**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

P R I M A R,

VIOREL – MARIAN DRAGOMIR

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN





RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu nr. 2 – 4, Lot1 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L.

Motivația: solicitare aprobare P.U.Z. prin cererea nr. 152610 / 2023 / 2024.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiator ca urmare a condițiilor impuse prin Certificatele de Urbanism nr. 289 / 07.03.2023 și nr. 775 / 27.06.2024 eliberate în vederea realizării obiectivului „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a”.

Zona de studiu ce a fost analizată în vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal este situată în partea de vest a Municipiului Brăila și a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 07 din 2023.

Conform planului topografic avizat de O.C.P.I. Brăila întocmit pentru elaborarea documentației de urbanism, suprafața de teren ce a făcut obiectul studiului este de 29.669,00 mp.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate anterior:

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

Utilizări admise:

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

În anul 2022 a fost aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 640 / 28.10.2022 P.U.Z. „ Lotizare în vederea construirii de Locuințe Unifamiliale și Colective” , documentație ce a modificat atât funcțiunea inițială cât și indicatorii urbanistici. Astfel funcțiunea ce reglementează în prezent amplasamentul ce a generat propunerea P.U.Z., este reprezentată de zona *Locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat– L1b;*

Fondul construit din zona de studiu este specific mediului urban, cu regim de înălțime preponderent Parter și P+1Etaj, existând și 2 construcții de locuire colectivă cu un regim de înălțime P+5, amplasate în proximitatea Șoselei Rm. Sărat. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit reprezintă aproximativ 11,00 % din totalul zonei de studiu.

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

- la nord : nr. cad. 78342, 75480, 95738;
- la sud : Șos. Râmnicu Sărat;
- la est : nr. cad. 78670, 78671, 75142, 95126, 95125, 90663, 73295;
- la vest : nr. cad. 88358.

Obiectivele ale P.U.Z.:

- schimbarea funcțiunii lotului inițiatorului P.U.Z. din Locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) - L1b, în Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară - L2a;

- amenajarea drumurilor ce vor conecta amplasamentul cu strada Șoseaua Rm. Sărat și a parcarilor auto ce vor deservi locuințele colective;

- amenajarea spațiilor verzi;

- echiparea edilitară a noii construcții.

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

Zonificarea funcțională propusă:

- **Zona rezidențială - L**

- Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2E) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat - L1b;

- Subzona locuințelor colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară - L2a ;

- **Zona transporturilor - T**

- Subzona funcțiuni de transport / căi de comunicație rutieră; - T1a.

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

Imobilul ce a generat Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 992,00 mp, este amplasat la adresa str. Panciu nr. 2 – 4, Lot1 nr. cad. 86479 din Municipiul Brăila și aparține beneficiarului.

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

- la nord : nr. cad. 86480;
- la sud : Șos. Râmnicu Sărat;
- la est : str. Soveja;
- la vest : str. Panciu.

Obiectivul ce a generat documentația de urbanism P.U.Z. constă în schimbarea funcțiunii lotului inițiatorului P.U.Z., din *Locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P - P+2 etaje) - L1b, în Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară - L2a*, în vederea edificării pe viitor a unei construcții cu destinația de locuință colectivă cu regim de înălțime maxim P + 4 Etaje. Dimensiunile de gabarit ale viitoarei construcții sunt conform planșei U2.2 – Propunere de Ilustrare posibilă, de 21,50 metri x17,50 metri.

În incinta imobilului vor fi amenajate 9 locuri de parcare, alei pietonale și auto, precum și spații verzi cu rol estetic și de ameliorare a calității aerului. În vederea completării numărului de locuri de parcare, beneficiarul va amenaja pe lotul cu nr. cad. 86482 o parcare suplimentară de aproximativ 28 de locuri, conform Certificatului de urbanism nr.760 din 20.06.2022 emis în acest sens.

Accesul carosabil și pietonal (intrare și ieșire) se va face prin strada Panciu, respectiv Șoseaua Rm. Sărat.

Echiparea edilitară va intra în sarcina beneficiarului și va consta în racordarea amplasamentului la utilitățile existente în zonă.

Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasament: conform Regulamentului Local de Urbanism a P.U.Z.

Retragerile față de limitele parcelei sunt următoarele:

- La nord - 0,00 metri;
- La sud - 6,50 metri;
- La est - 3,00 metri;
- La vest - 10,00 metri.

Indicatori urbanistici :

- L1b P.O.T. max. (izolat) = 40,00% C.U.T. max. = 1,20;
P.O.T. max. (cuplat) = 45,00% C.U.T. max. = 1,20;
P.O.T. max. (înșiruit) = 60,00% C.U.T. max. = 1,50;
- L2a P.O.T. max. pr. = 40,00% C.U.T. max. = 2,00.

Toate drumurile propuse pentru deservirea lotizării, vor fi modernizate de către investitorul / inițiatorul P.U.Z., pe cheltuiala proprie, prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi de aliniament, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a Anexei 4 din H.G. nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului, conform art.27 și art.28 din H.G. nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare.

Cererea cu nr. 152610 / 2023 este însoțită de următoarele acte:

- Certificate de Urbanism nr. 289 / 07.03.2023 și nr. 775 / 27.06.2024;
- documentație anexă C.U.;
- act cvc nr.4795/11.05.2027;
- plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 86479;
- extrase de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. 93 / 2024 Arhitect Șef;
- aviz nr. 57873/09.01.2024 C.U.P. Dunărea Brăila;
- aviz nr. 3020231213756/18.12.2023 D.E.E. România Sucursala Brăila;
- aviz nr. 319.333.485/19.12.2023 Distrigaz SUD rețele;
- aviz nr. 100/05/03/01/B/BR/414/14.12.2023 Orange România Communications S.A.;
- aviz nr. 8839/08.12.2023 S.U.P.A.G.L.;
- adr. nr. 1.007.631/ 06.11.2023 Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dunărea” Brăila;
- notificarea nr.169/07.11.2023 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- acordul vecinilor;
- adr. nr. 43759/29.03.2023 Serviciul U.M.M.S.C.U.P.-Primăria Municipiului Brăila;
- aviz de oportunitate nr.07/2023;
- adr. nr.2080559/03.03.2024 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;

- decizia etapei de încadrare nr. 14213 /13.11.2023 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- studiu geotehnic;
- documentație de urbanism - P.U.Z.

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

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

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

În conformitate cu prevederile P.U.G. al Municipiului Brăila, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001 și prelungit prin H.C.L.M. nr. 16/31.01.2011, H.C.L.M. nr. 361/27.12.2012, H.C.L.M. nr. 430/21.12.2015, H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018, H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023 și reglementărilor cuprinse în Ghidul pentru Metodologia de Elaborare a Continutului Cadru al P.U.Z. (G.M.010 – 2000), se propune spre aprobare prezentul P.U.Z. pentru obiectivul „**Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a**” la adresa str. Panciu nr. 2 – 4, Lot1 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L.

Temei legal:

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

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

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

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

ARHITECT ȘEF,
ARH. CORINA ELENA ANGHELESCU

ÎNTOCMIT,
INSP. EUGEN KERESTELY

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic Zonal pentru obiectivul „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L.

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

I. Implicarea publicului în etapa intenției de elaborare:

Populația a fost informată privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal cu obiectivul „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L., printr-un anunț public postat atât la avizierul Primăriei Municipiului Brăila cât și pe site-ul instituției. Anunțul a fost publicat prin grija inițiatorului în ziarul local Infobrăila în datele de 10.11.2023 și 13.11.2023. Beneficiarul a amplasat și un panou la parcela care a generat P.U.Z conform precizărilor din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010 anexa nr.1.

În perioada stabilită au fost înregistrate două adrese, respectiv e-mail nr.195660 / 28.11.2023 a domnului Bănică Octavian Marius și solicitarea cu nr.190534 / 21.11.2023 a domnului Bălan Virgil, pentru care s-a formulat răspunsul cu nr. 195660 / 25.01.2024. Atât adresele cât și răspunsul la acestea sunt anexate la prezenta documentație.

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

Informarea și consultarea populației cu privire la propunerile de P.U.Z s-a făcut prin următoarele activități:

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

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

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

III. Ședința publică.

A fost organizată o dezbatere publică în data de 26.02.2024 ora 9.30, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, Sala de Ședințe. În prealabil s-au făcut următoarele demersuri:

Populația a fost informată despre ședință printr-un anunț public ce a apărut în ziarul local Infobrăila în data de 22.02.2024, anunț ce a cuprins data, ora și locul unde se va realiza dezbaterea.

În paralel cu acest demers anunțul public a fost postat atât pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila cât și la avizierul instituției.

La ședință au fost prezente un număr de 2 persoane.

Nu au fost formulate observații sau propuneri.

Raportul este însoțit de următoarele documente:

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

Etapa I

-anunțul public privind intenția de elaborare a P.U.Z cu nr. 184035 / 13.11.2023;

- procesul verbal de afișare a anunțului cu nr. 184035 / 13.11.2023 la avizierul Primăriei;
- anunțurile publice din ziarul Info Brăila;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- foto panou cf. Anexa nr.1 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa II

- anunțul public cu nr. 8538 / 19.01.2024;
- procesul verbal de afișare a anunțului cu nr. 8538 / 19.01.2024 la avizierul Primăriei;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- foto panou Anexa nr.2 din Ordinul nr.2701 din 30.12.2010.

Etapa III

- anunțul public cu nr.32804 / 22.02.2024;
- procesul verbal de afișare a anunțului cu nr. 32804 / 22.02.2024 la avizierul Primăriei;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- anunțul publicat în ziarul Infobrăila;
- ordinea de zi a ședinței publice;
- tabel persoane participante la ședința publică;
- proces verbal al ședinței publice din data de 26.02.2024.

În conformitate cu Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.2701/30.12.2010 cât și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M nr.156/20.04.2011, au fost îndeplinite procedurile legale privind consultarea populației privind Planul Urbanistic Zonal cu obiectivul „**Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a**” la adresa **str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479 din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L.**

**ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU**

**INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY**

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

Privind: Propunere P.U.Z. cu obiectivul „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila, inițiat de S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L.

1. Părțile Interesate

- Primăria Municipiului Brăila, P-ța Independenței nr.1, Municipiul Brăila;
- S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L., B-dul Dorobanților Nr. 669, Corp C3, Municipiul Brăila.

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

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

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

- Consultarea documentelor la sediul Primăriei Municipiului Brăila;
- Dezbateri publice;
- Întâlniri directe între inițiator și proiectantul propunerii P.U.Z. și părțile interesate sau afectate.

4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului.

Etapa I privind intenția de elaborare	P.U.Z.	13.11.2023 – 27.11.2023
Etapa II etapa elaborării propunerilor	P.U.Z.	19.01.2024 – 09.02.2024
Etapa III ședință publică	P.U.Z.	26.02.2024


5. Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea și consultarea publicului.

„ S.C. IMBaciu Arhitectura S.R.L.” - Urb. Marius Baciu Tel: 0742047958


**ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU**


**INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY**

**INIȚIATOR,
S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L.**

*Reprezentant
Urb. Baciu Marius*


ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Schimbare Funcțiune din L1b în L2a” la adresa strada Panciu nr.2-4, Lot 1 nr. cad 87479, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pmbr.ro, în perioada 13 noiembrie 2023 – 27 noiembrie 2023.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 13.11.2023

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L. aduce la cunoștință persoanelor interesate, intenția de a elabora un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Schimbare Funcțiune din L1b în L2a” la adresa strada Panciu nr.2-4, Lot 1 nr. cad 87479, din Municipiul Brăila. Procedura face parte din etapa a-I-a a metodologiei de elaborare și aprobare a planurilor urbanistice zonale.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
PRIMAR

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

Nr. 84 68 114 .03.2024

Către,
Serviciul Informatică, Administrarea
Datelor Fiscale și Bugetare

Prin prezenta vă rugăm să publicați în data de 14.03.2024, pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila, secțiunea Comunicate, răspunsul la observațiile formulate din partea cetățenilor pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului prevăzut de Ordinul nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, art. 37, lit.b, pct.1.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

- Accesă
- Hață străzi
- Smart City
- Petiții Online
- Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > ANUNT PUBLIC -PUZ „Schimbare Funcțiune din L1b în L2a” la adresa strada Panciu nr.2-4, Lot 1 nr. cad 87479, din Municipiul Brăila

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

Programări online

ANUNT PUBLIC -PUZ „Schimbare Funcțiune din L1b în L2a” la adresa strada Panciu nr.2-4, Lot 1 nr. cad 87479, din Municipiul Brăila

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către S. C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Schimbare Funcțiune din L1b în L2a” la adresa strada Panciu nr.2-4, Lot 1 nr. cad 87479, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călarășilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Keresztely, sau la e-mail eugen.keresztely@pmbr.ro, în perioada 13 noiembrie 2023 – 27 noiembrie 2023.

360.ro

dyson

Distribuitorul oficial Dyson în România



349,99lei



349,99lei



2.899,99lei

[EVENIMENT](#)
[ADMINISTRATIE](#)
[POLITICA](#)
[PANFLET](#)
[PUBLICITATE](#)
[CONTACT](#)

PUBLICITATE

Anunt public

Posted by news room on November 10, 2023

READ NEXT →



PUBLICITATE

Accident / Un TIR a acrosat o masina a si parasit locul / VIDEO cu prinderea fugarului

Primăria Municipiului Brăila cu sediul în P-ța Independenței nr.1, anunță publicul interesat intenția de elaborare de către S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L., a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „Schimbare Funcțiune din L1b în L2a” la adresa strada Panciu nr.2-4, Lot 1 nr. cad 87479, din Municipiul Brăila.

Pentru informații suplimentare vă puteți adresa în zilele de luni până joi între orele 10.00-16.00 și vineri între orele 10.00-12.00, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, sau la tel. 0239607463, persoana de contact inspector superior Eugen Kerestely, sau la e-mail eugen.kerestely@pmb.ro, în perioada 13 noiembrie 2023 – 27 noiembrie 2023.

ANUNT PUBLIC

news room



CAMERA DE COMERȚI, INDUSTRIE ȘI AGRICULTURĂ BRĂILA
Organizat de cursul

CONTABIL

(Cod COR 331302)

Cursul este autorizat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.329/2006, republicată, Caretărilor eliberate este recunoscut de Ministerul Muncii și Solidarității Sociale și Ministerul Educației și Cercetării Științifice al României și este aprobat de către Consiliul Național de Evaluare și acreditare al cursurilor de învățământ profesional și tehnic de nivel secundar și de învățământ profesional și tehnic de nivel superior. Cursul este organizat în conformitate cu Planul de învățământ aprobat de Consiliul Național de Evaluare și acreditare al cursurilor de învățământ profesional și tehnic de nivel secundar și de învățământ profesional și tehnic de nivel superior. Cursul se adresează absolvenților de studii de nivel secundar și de învățământ profesional și tehnic de nivel superior.

<p>Competențe administrative și profesionale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contabilitate generală • Contabilitate financiară • Contabilitate de gestiune • Contabilitate de salar • Contabilitate de activitate • Contabilitate de activitate • Contabilitate de activitate • Contabilitate de activitate • Contabilitate de activitate 	<p>Dispozitive necesare învățării:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calculator de birou • Acces la internet • Acces la e-mail • Acces la telefon • Acces la e-mail • Acces la telefon • Acces la e-mail • Acces la telefon • Acces la e-mail • Acces la telefon
---	--

Costul cursului: 300 lei (inclusiv taxă de 100 lei pe curs) + 200 lei (inclusiv taxă de 100 lei pe curs) + 100 lei (inclusiv taxă de 100 lei pe curs) = 600 lei

Informații suplimentare: info@contabil.ro
tel: 072574787, 072493276

Nu este permisă reproducerea sau difuzarea în orice formă a conținutului acestui curs fără acordul scris al Camerei de Comerț, Industrie și Agricultură Brăila.





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței Nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila Tel: +4.0239.69.49.47 Fax +4.0239.69.23.94
E-mail: arhitectsef@pmbr.ro pmb@pmbr.ro www.primariabraila.ro

Nr. 152610 / 11 .12.2023

NOTIFICARE

Către,

~~S.C. Pro Det GR Investments SRL
B-dul Dorobanților nr. 669, bl. Corp C3, Municipiul Brăila~~

Spre știință: S.C. Imbaciou Arhitectura S.R.L.
Calea Călărașilor nr.161 Bl. Concivia cam. 43

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că în urma finalizării etapei pregătitoare, respectiv *anunțarea intenției de elaborare a P.U.Z.*, pentru documentația de urbanism P.U.Z. cu obiectivul „Schimbare funcțiune zona din L1b în L2a” la adresa strada Panciu nr.2-4 Lot1 – nr. cad 87479, etapă prevăzută în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzută în Ordinul nr.2701 / 2010 emis de Ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, au fost înregistrate la Primăria Municipiului Brăila adresele cu nr.190534 / 2023 și e-mail cu nr. 195660 / 2023, anexate prezentei, care conțin observații și propuneri cu privire la documentația de urbanism mai sus precizată.

În consecință, în termen de 10 zile, vă solicităm să ne transmiteți dacă observațiile și propunerile formulate de petiționari, pot fi preluate la elaborarea propunerii P.U.Z., sau în caz contrar să ne transmiteți răspunsul motivat de refuz al preluării acestora.

De asemenea facem precizarea că răspunsul dumneavoastră trebuie să facă referire doar la observațiile și propunerile ce vizează elaborarea P.U.Z. și nu la aspectele care nu fac obiectul reglementărilor urbanistice.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



Catre institutia primarului municipiului Braila

In atentia directiei arhitectului sef

AS
29.11.2023

Subsemnatul Banica Octavian Marius domiciliat in Braila strada Grivitei nr 534 avand CNP 1740516090048 proprietar a terenului situat in strada Panciu nr 6A prin prezenta imi exprim punctul de vedere cu privire la intentia de modificare a PUZ cartier Minerva mai precis strada Panciu .

Conform prevederilor planului de urbanism generala al municipiului Braila precum si a planului de urbanism zonal al cartier Minerva aprobat prin hotarare de consiliu locala de catre consilierii municipali ai Municipiului Braila pentru terenul situat pe strada Panciu nr 2-4 lot 1 numar cadastral 86479 se pot construi locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri .Deasemenea cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 m pe strazile de categorie III si 5,0 m pe strazile de categoria a II-a .

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCLM pe terenul respective se pot construi locuinte individuale cu regim redus de inaltime P+ 2 Etaje avand urmasorii indicatori urbanistici aprobati (POT max 60.00% pentru locuinte insiruite,45%pentru locuinte cuplate si 40% pentru locuinte izolate:CUT max 2.00 pentru locuinte insiruite,1.4 pentru locuinte cuplate si 1.3 pentru locuinte izolate)

Conform intentiei de modificare a PUZ intentie a SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL se doreste modificare subzonei din L1b in L2a

Comform PUG definirea subzonei L2a

L2a Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară

L2b Locuințe colective cu înălțimi medii și mari (P+5-10 etaje) în ansambluri situate adiacent unor artere majore de circulație

RECOMANDĂRI GENERALE PENTRU SUBZONĂ

M. Kerastely
29.11.2023

04.12.2023

GR35/29/11/2023

- Modernizarea rețelei stradale - în principal a arterelor secundare de deservire a ansamblurilor

- Amenajarea de parcaje de proximitate, supraterane și subterane

- Amenajarea de piste pentru biciclete înglobate în profilele străzilor

- Amenajarea de trasee pietonale în relație cu dotările de tip școală, grădiniță, comerț de proximitate

- Completarea cu dotări de proximitate și cu locuri de joacă, spații comunitare, cămine de bătrâni, cluburi sportive de cartier

- Completarea și, după caz, realizarea plantațiilor de aliniament

- Interzicerea panourilor publicitare amplasate pe fațadele locuințelor

- Suprafața minimă aferentă dotărilor cu caracter public din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau microansamblu de locuințe colective va fi de min. 15%.

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL – MUNICIPIUL BRĂILA REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 31

- Suprafața minimă aferentă spațiilor plantate din cadrul terenului destinat unui ansamblu sau microansamblu de locuințe colective va fi de min. 20%.

- Pentru noile ansambluri rezidențiale se vor realiza operațiuni urbanistice pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale cu următoarele recomandări:

(a) realizarea pe bază de parteneriat public-privat, sectorului public revenindu-i responsabilități privind operațiunile funciare prealabile, lucrările principale de infrastructură, echipamentele publice, locuințele sociale și amenajările plantate publice precum și garantarea calității generale a operațiunii în care intră bani publici;

(b) mărimea unei operațiuni să nu depășească un număr de maxim 1000 locuințe;

(c) locuințele sociale să fie integrate într-o pondere de 20% în orice operațiune de construire a locuințelor.

SECȚIUNEA II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ARTICOLUL
9.2.1.UTILIZĂRI ADMISE - L2a, L2b

(1) Sunt admise următoarele utilizări: - locuințe colective și semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu - echipare edilitară aferentă - circulații carosabile și pietonale - parcaje publice de max. 30 locuri – la sol - parcaje publice comune subterane /supraterane supraetajate - parcuri, grădini, scuaruri publice.

ARTICOLUL 9.2.2.UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - L2a, L2b (1) Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice, cu următoarele condiții:

- a) suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- b) să nu genereze transporturi grele;
- c) să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- d) să asigure parcare a min.3 autoturisme;
- e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- f) să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
- g) activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- h) să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- i) funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și micile activități manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.

Daca ne uitam pe PUZ existent la ora aceasta observam ca pe loturile alaturate aflate tot la adresa Panciu 2-4 dezvoltatorul a edificat 2 scari de bloc ale carui regim de inaltime este de P+5 si P+6 ceea ce contraavine regimului de inaltime a subzonei actuale L2a .Acest lucru adica nerespectarea regimului de inaltime a zonei este nu mare minus pentru dezvoltatorul ce solicita modificare PUZ .

Consider ca schimbarea incadrarii parcelei respective fara o imbunatatire a datelor din zona nu este oportuna .Acesta imbunatatire face referire la asigurarea de locuri de parcare pentru masinile locatarilor blocurilor edificate sau ce vor fi edificate de dezvoltator. In prezent o parte din masinile locatarilor stationeaza pe strada ce are o latime de 7 m strada ce nu este sistematizata si astfel nu are trotuare .Deasemenea carosabilul strazii Panciu este la momentul acesta alcatuit din pamant si piatra iar numarul mare de autoturisme ale locatarilor de la ansamblul de locuinte de pe strada Panciu 2-4 face ca aceasta strada sa fie plina de gropi .

In situatia in care aprobati schimbarea subzonei din L1b in L2a solicit sa impuneti dezvoltatorului ca accesul in curtea interioara a complexului de locuinte sa se faca prin intrarea din strada Soseaua Ramnicu Sarat asa cum initial se facea astfel fluxul mare de autoturisme nu va mai fi pe strada Panciu strada ce dupa sistematizarea ei va avea carosabilul de aproximativ 5 metri.

AS
22.11.2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA
REGISTRATURA GENERALA
NR. 190534
ZIUA 21 LUNA 11 ANUL 2023

CATRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA

Subsemnatul Balan Virgil cu domiciliul pe str. Parciu Nr. 1, cu privire la raportul din 13-11-2023, privind schimbarea feretării amplasamentului din L1b în L2a cu regim redus de înălțime, la adresa Parciu nr. 2-11, vă aduce la cunoștință următoarele:

În prima fază de proiect a cartierului, conform planului casei și dețin, zona a fost parcelată pentru construcția de case individuale, având dimensiunea de 81m / 17,30m. Liniari. Case cu înălțime de parter plus etaj sau mansardă. Proiect ce a determinat multe persoane să cumpere loturi, situație în care nu aflu și eu.

După ce am construit casele la 1-2 ani, ne-am pomenit cu construcția de blocuri în fața casei, primul p+5 nivele și următorul p+6 nivele. Cine a aprobat atunci construcția lor, cu cine s-a consultat și în temeiul cărei legi. Dacă știam că se vor construi blocuri credeți că voi mai construim case în zonă?

Până la construcția celor două blocuri, noua locațiune de față, los, ni s-au adus numai deservicii.

Începând de la escavarea pământului pentru fundație și până la terminarea lucrărilor, prin vibrațiile provocate de compactoare, transportul materialelor cu mașini de mare tonaj, au condus la fisurarea fundației garajelor, a aleilor și cerții din interiorul incintei unde locuiesc.

De asemenea str. Parciu a fost făcută cu borii noștri a locaților, plătinându-se câte 50 milioane, în două tranșe pe trei pasaje, investiția nu a contribuit pu a contribui nici măcar cu o roabă de piatră, dar a contribuit la degradarea străzii. A aglomerat strada cu mașini îngreunând circulația, intrarea și ieșirea din curte prin 1-2 ucarese. Se periclită numai pe sensul de lângă gardul meu, celălalt sens fiind blocat de mașini și tomberele de gunoai. Primul bloc are 24 ap. și 19 parcuri, al doilea bloc cu șase nivele are 28 apartamente și 16 parcuri. Dacă mai adăugăm faptul că unele familii dețin două mașini și în vecinătăți sau sărbători când vin rude sau vizitatori, înăbușându-vă cum arată strada. Blocurile înalte mi-au invadat linișțirea privind deplasarea și activitatea din interiorul incintei (vecinul meu și-a ridicat parapet de 4-5m înălțime deasupra gardului) pentru a se proteja de privirile celor de la bloc.

Au suportat în două rânduri praful, mișcarea și zgomotul
Al. Kerastely () 22/11/2023

04 17 2023

9665/22.11.2023

produs de utilaje și constructorii celor două blocuri, au fost afectate pomi și plantele, geamurile și pereții la casă. Dău cauze profului care a fost produs pe timpul construcției.

De aceea la numărul de familii care locuiesc în cele două blocuri recomand amenajarea de parcuri corespunzătoare pentru mașini, spațiu de amplasare special pentru depozitarea gunoierului, locuri de joacă pentru copii, pe locul existent. Familii plimbă copii cu căruciașele prin gropile și proful lăsat de constructor. Primăria de asemenea nu s-a implicat cu nimic în această zonă, toate utilitățile au fost plătite cu bani grei pentru noi. Treizeci și cinci m.l. țeara de gaz = 73 mil. lei; apa adusă de la avicola = 64 mil. curentul = 46 mil. lei. La terminarea primului bloc, racordarea la gaze au făcut-o în fața porții mele, țeara plătită de mine. Investitorul a venit, a descărjat, a luat banii și a plecat, fără să intereseze de problemele noastre.

Pe noi ne interesează, viața noastră de zi cu zi, să avem aer curat și liniște fără zgomote și alte probleme.

În concluzie nu sunt de acord cu intenția investitorului de schimbare a funcției amplasamentului, din L1b în L2a. și nici construcția altor clădiri ceea ce și-a propus.

În altă ordine de idei, vă rog să vă adresați privirea și spre noi locatarii privați de pe această stradă, privind deplasarea lucrărilor la canalizare pentru a scăpa de fosele care le deținem și a nu mai desanja pe cei din jur cu mirosul provocat în timpul golirii lor.

Data 21-11-2023

Bobu

Tel. 0747618143



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

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

E-mail nr. 195660/25.01.2024

Către,

Bănică Octavian Marius
Str. Griviței nr.354, Municipiul Brăila

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 190534 / 2023, prin care solicitați clarificări cu privire la documentația de urbanism P.U.Z. cu obiectivul „ Schimbare Funcțiune din L1b în L2a”, generat de amplasamentul din strada Panciu nr.2-4, Lot 1 nr. cad 87479 din Municipiul Brăila, vă comunicăm că am transmis prin notificarea cu nr. 152610 /2023, atât societății S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L. în calitate inițiator, cât și elaboratorului documentației de urbanism S.C. Imbaciou Arhitectura S.R.L. aspectele sesizate de dumneavoastră.

În data de 19.01.2024 a fost înregistrat la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 8748, răspunsul formulat de către inițiator la notificarea precizată mai sus, răspuns pe care îl anexăm prezentei.

VIORIEL MARIAN DRAGOMIR


ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU


INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY




ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

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

E-mail nr. 195660/ 25.01.2024

Către,

Bănică Octavian Marius
Str. Griviței nr.354, Municipiul Brăila

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 190534 / 2023, prin care solicitați clarificări cu privire la documentația de urbanism P.U.Z. cu obiectivul „ Schimbare Funcțiune din L1b în L2a”, generat de amplasamentul din strada Panciu nr.2-4, Lot 1 nr. cad 87479 din Municipiul Brăila, vă comunicăm că am transmis prin notificarea cu nr. 152610 /2023, atât societății S.C. Pro Bet Gr Investment S.R.L. în calitate inițiator, cât și elaboratorului documentației de urbanism S.C. Imbaciou Arhitectura S.R.L. aspectele sesizate de dumneavoastră.

În data de 19.01.2024 a fost înregistrat la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 8748, răspunsul formulat de către inițiator la notificarea precizată mai sus, răspuns pe care îl anexăm prezentei.

PRIMAR
VIOREL MARIAN DRĂGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

21799 25 JAN 22

T.P.

POSTA ROMANĂ

Nr. 109/P/309006/2017

Valabilitate • conform contract



BRANICA

COF d

marcus

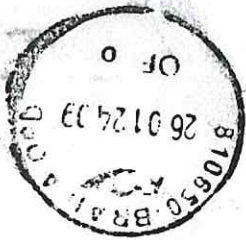
GRINTEZ 354 2

moda

PRIMARIA MUNICIPIULUI
BRAILA
Registratura Generala
Braila, Piata Independentei nr.1
COD 810210

M 195660

3



R

1.02

= AVIZAT = R
29.01.2022

BR





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

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

Nr. 190534/ 25.01.2024

Către,

Bălan Virgil
Str. Panciu nr.1, Municipiul Brăila

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 190534 / 2023, prin care solicitați clarificări cu privire la documentația de urbanism P.U.Z. cu obiectivul „ Schimbare Funcțiune din L1b în L2a”, generat de amplasamentul din strada Panciu nr.2-4, Lot 1 nr. cad 87479 din Municipiul Brăila, vă comunicăm că am transmis prin notificarea cu nr. 152610 /2023, atât societății S.C. Pro Bet Gr Investment S.R.L. în calitate inițiator, cât și elaboratorului documentației de urbanism S.C. Imbaciou Arhitectura S.R.L. aspectele sesizate de dumneavoastră.

În data de 19.01.2024 a fost înregistrat la Primăria Municipiului Brăila cu nr. 8748, răspunsul formulat de către inițiator la notificarea precizată mai sus, răspuns pe care îl anexăm prezentei.

PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR



ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Către
Primăria Municipiului Brăila

Arh. 190/2024

SECRETARIA MUNICIPIULUI BRĂILA
ARHITECTURA
19 01 2024

Subscrisa S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L., cu sediul în județul BRĂILA, municipiul/orașul/ comuna BRĂILA, str. BD. DOROBANȚILOR, nr. 669, bl. COIRP C3., inițiator al Planului Urbanistic Zonal în scopul "SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONA DIN L1b ÎN L2a", generat de imobilul JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 – NR. CAD. 87479, aflat în procedura consultării publicului.

Prin prezenta, doresc să răspund la notificarea cu nr. 152610 / 11.12.2023, prin care am fost informat despre petițiile domnilor Bălan Virgil și Bănica Octavian Marius cu privire la documentația P.U.Z. menționat mai sus.

Ca urmare a observațiilor și propunerile formulate de petiționari, am consultat proiectantul documentației în vederea răspunsului nostru. Cu respect, doresc să adresez fiecare aspect ridicat în petițiile respective și să furnizez clarificările și argumentațiile necesare în acest sens.

Autorizația de construire pentru blocurile construite anterior nu fac obiectul acestei documentații privind schimbarea funcțională a amplasamentului.

Cât despre invadarea intimității este irelevant acest lucru, același lucru puteți spune și despre o locuință individuală învecinată ce are 1-2 etaje deasupra solului.

Privind zgomotul și praful, proiectele de construcție implică, adesea, anumite inconveniente temporare, cum ar fi zgomotul și praful. Aceste aspecte sunt, în mare măsură, inevitabile în fazele incipiente ale construcției, dar dorim să vă asigurăm că se vor lua măsuri pentru a le gestiona cât mai eficient posibil acest inconvenient.

Conform R.G.U. - Anexa 5 – 5.11. – Construcții de locuințe 5.11.1 – Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- a. câte un loc de parcare la 1–5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- b. câte un loc de parcare la 1–3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- c. **câte un loc de parcare la 2–10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.**

Cu alte cuvinte la primul bloc (24 apartamente, 19 locuri de parcare) raportul de numere de parcare / apartament fiind de 0.79 locuri ceea ce reprezintă 3 locuri de parcare la 4 apartamente, iar la al doilea bloc (28 apartamente, 16 locuri de parcare) raportul de numere de parcare / apartament fiind de 0.57 locuri ceea ce reprezintă 1 loc de parcare la 2 apartamente.

Conform legii minimul de locuri de parcare ar fi fost **3 locuri** de parcare pentru primul bloc și **3 locuri** de parcare pentru al doilea bloc, un număr total de **6 locuri** de parcare pentru ambele blocuri. Dar blocurile învecinate au un număr total de **35 locuri** de parcare.

Investitorul și-a luat angajamentul de a face tot posibilul pentru a îmbunătăți infrastructura și facilitățile din zonă, iar sugestiile dumneavoastră sunt extrem de valoroase în acest sens. Vom lua în considerare propunerile dvs. și vom analiza posibilitatea de a implementa soluții corespunzătoare.

În cazul parcarilor, vom evalua și studia posibilitatea de a amenaja locuri de parcare bine organizate în interiorul parcelei, astfel încât să răspundem cât mai bine nevoilor locatarilor. De asemenea, vom căuta să identificăm spații adecvate pentru depozitarea gunoierului, cu scopul de a menține o comunitate curată și ordonată.

În ceea ce privește documentația de autorizare a construirii ce va urma, investitorul va respecta legea privind numărul de locuri de parcare pe amplasamentul acestuia cât și toate regulile funcțiunii

H. Kerestely / 22 01 2024

198/22.01.2024

L2a conform Regulamentului de Urbanism Local al documentației, iar dacă nu va respecta aceste reguli și legi, nu i se va elibera autorizație de construire de către Primăria Municipiului Brăila.

Investitorul va amenaja în vederea suplimentării locurilor de parcare în zona pentru a avea un raport de 1/1 privind numărul de apartamente raportat la numărul de locuri de parcare atât pentru investita ce urmează a fi propusă cât și pentru blocurile existente, pe lotul de la nord cu NR.CAD. 86482 - un număr de 28 de locuri de parcare suplimentare pentru a deservi zona. Accesul acestuia se va face pe Str. Panciu și ieșirea va fi pe Str. Soveja. În acest fel se va diminua congestia Străzii Panciu iar toate problemele legate de parcare a autovehiculelor pe spațiul carosabil al străzii Panciu vor fi rezolvate.

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

Vă mulțumim pentru sugestia constructivă și pentru implicarea dumneavoastră în îmbunătățirea vieții comunitare. Înțelegem importanța unor facilități precum parcări corespunzătoare, spații dedicate pentru depozitarea gunoiului și locuri de joacă pentru copii. Acestea sunt aspecte esențiale pentru un mediu de trai sănătos și armonios în comunitatea noastră.

Proiectul fiind extrem de benefic și orientat către îmbunătățirea calității vieții în comunitatea noastră. Amenajarea cu locuri de parcare suplimentare, spații verzi și locuri de joacă pentru copii, precum și crearea unei noi parcări cu 28 de locuri adiționale, demonstrează o abordare responsabilă și integrată în abordarea nevoilor comunității.

Adăugarea de locuri de parcare va contribui semnificativ la rezolvarea problemei acute de parcare din zonă, îmbunătățind confortul și facilitând mobilitatea locatarilor. Spațiile verzi și locurile de joacă vor crea un mediu mai plăcut și sănătos, potrivit pentru întreaga comunitate. De asemenea, crearea unei parcări suplimentare nu doar că va răspunde la necesitățile curente, dar va avea și un impact pozitiv asupra întregii comunități, reducând presiunea asupra parcărilor stradale.

Data,

19.01.2024

Cu respect ,

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.



ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L., a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, 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 09.02.2024 la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoana de contact inspector Eugen Kerestely telefon 0239/607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentatii de urbanism.

Eventualele sugestii și propuneri se pot transmite în scris Primăriei Municipiului Brăila prin următoarele modalități:

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

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 19.01.2024

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitect Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul public prin care S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L. aduce la cunoștință persoanelor interesate că a depus spre consultare publică un Plan Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila.

Procedura face parte din etapa a-II-a a metodologiei de elaborare și aprobare a planului urbanistic zonal.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

Accesă Hartă străzi Smart City Petiții Online Contact

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > ANUNȚ PUBLIC PUZ „, Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila

Caută

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

Programări online



Aplicație - Brăila Transport Public

ANUNȚ PUBLIC PUZ „, Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că S.C. Pro Bet Gr Investment S.R.L., a depus spre consultare publică o propunere a Planului Urbanistic Zonal ce are ca obiectiv „, Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, 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 09.02.2024 la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, persoana de contact inspector Eugen Kerestely telefon 0239/607463, sau accesând adresa <https://gis.primariabraila.ro> la secțiunea Consultare publică / Consultare documentatii de urbanism.

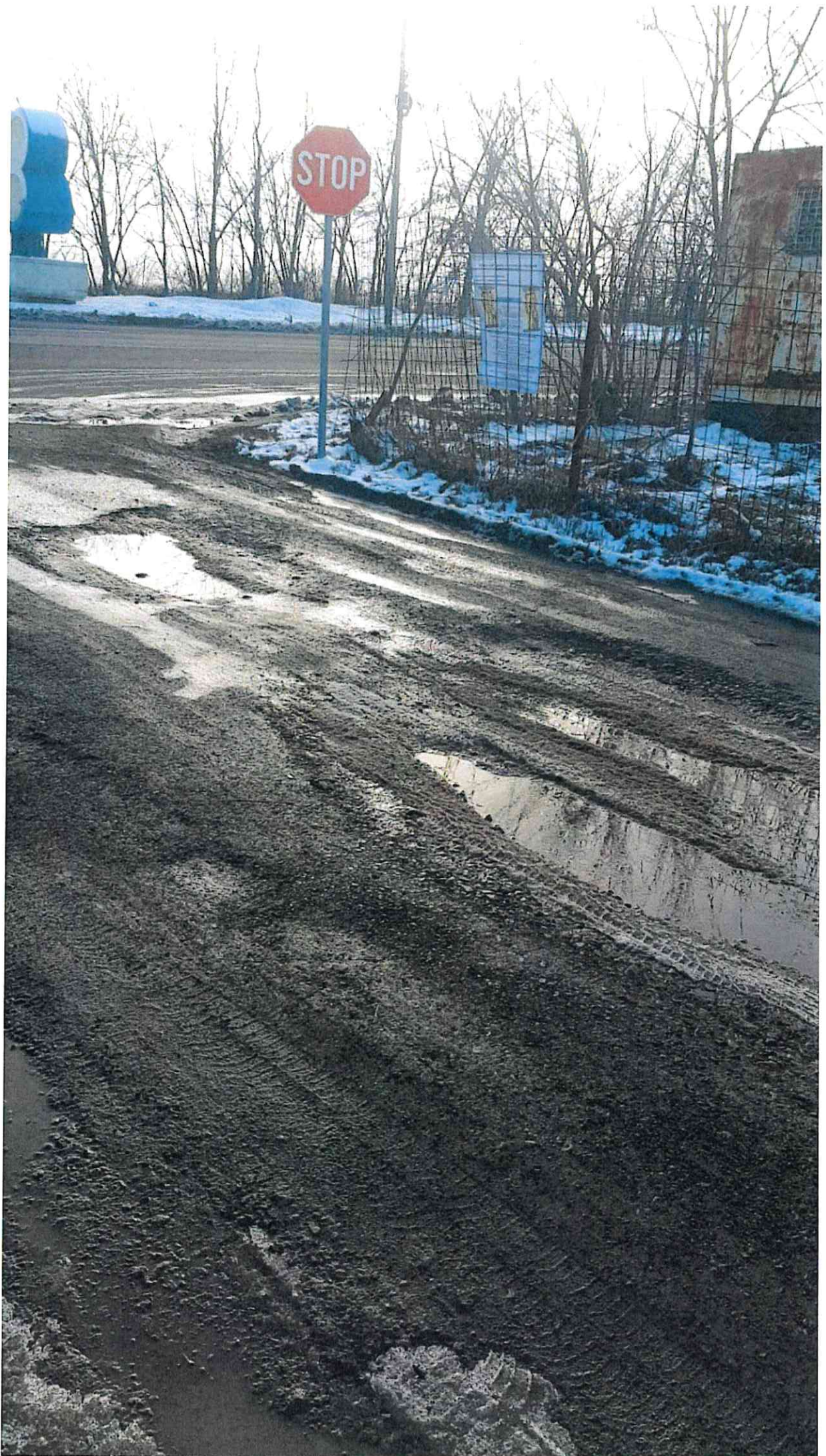
Eventualele sugestii și propuneri se pot transmite în scris Primăriei Municipiului Brăila prin următoarele modalități:

- prin e-mail la adresa: pmb@pmb.r.ro;
- prin poștă la adresa: Piața Independenței nr.1
- la Registratura Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17.

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









ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

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

Nr. 32804 / 22.02.2024

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că în data de 26.02.2024 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Calea Călărașilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarelor documentații de urbanism:

1.P.U.Z. inițiat de S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L. cu obiectivul „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila.;

2.P.U.D. inițiat de Ion Dănuț cu obiectivul „Construire Locuință P+1E, Foișor și Împrejmuire Teren” la adresa str. Bărăganului nr. 60 Lot 2, din Municipiul Brăila.

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 22.02.2024

Subsemnatul Kerestely Eugen inspector în cadrul Direcției Arhitectului Șef, am afișat la avizierul Primăriei Municipiului Brăila anunțul cu privire la ședința publică ce va avea loc în data de 26.02.2024 ora 09.30, la Primăria Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17, având pe ordinea de zi prezentarea următoarei documentații de urbanism:

➤ P.U.Z. inițiat de S.C. Pro Bet Gr Investiment S.R.L. cu obiectivul „Schimbare Funcțiune Zona din L1b în L2a” la adresa str. Panciu nr. 2 – 4, Lot 1 nr.cad 87479, din Municipiul Brăila;

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU



INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

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

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

Nr. 32804/22.02.2024

Către,
Serviciul Informatică, Administrarea
Datelor Fiscale și Bugetare

Prin prezenta vă rugăm să publicați în data de 22.02.2024, pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila, secțiunea Comunicate, următorul anunț:

ANUNȚ PUBLIC

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că în data de 26.02.2024 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Calea Călărășilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarelor documentații de urbanism:

1.P.U.Z. inițiat de S.C. Pro Bet Gr Investment S.R.L. cu obiectivul „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila.;

2.P.U.D. inițiat de Ion Dănuț cu obiectivul „Construire Locuință P+1E, Foișor și Împrejmuire Teren” la adresa str. Bărăganului nr. 60 Lot 2, din Municipiul Brăila.

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

VICEPRIMAR,
JANTEA CRICAN ALEXANDRU

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



PRIMĂRIA BRĂILA

Site-ul oficial al Municipiului Brăila

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

MONITORUL OFICIAL LOCAL

PRIMĂRIA BRĂILA > Comunicate oficiale > ANUNT PUBLIC - P.U.Z. - Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 - nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila; P.U.D. - Construire Locuință P+-1E, Foișor și Împrejmuire Teren" la adresa str. Bărăganului nr. 60 Lot 2, din Municipiul Brăila

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

Programări online

ANUNT PUBLIC - P.U.Z. „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila; P.U.D. „Construire Locuință P+1E, Foișor și Împrejmuire Teren” la adresa str. Bărăganului nr. 60 Lot 2, din Municipiul Brăila

Primăria Municipiului Brăila, anunță publicul interesat că în data de 26.02.2024 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Călea Călărășilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarelor documentații de urbanism:

1.P.U.Z. inițiat de S.C. Pro Bet Gr Investment S.R.L. cu obiectivul „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila;

2.P.U.D. inițiat de Ion Dănuț cu obiectivul „Construire Locuință P+1E, Foișor și Împrejmuire Teren” la adresa str. Bărăganului nr. 60 Lot 2, din Municipiul Brăila

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

infobrăila

PUBLICITATE

Anunt public

Posted by news room on February 22, 2024 – Edit

0 Comments

Primăria Municipiului Brăila anunță publicul interesat că în data de 26.02.2024 ora 09.30 la etajul 2 Sala de Ședințe din Calea Călărașilor nr.17, se va organiza o ședință publică ce va avea pe ordine de zi prezentarea următoarelor documentații de urbanism:

1.P.U.Z. inițiat de S.C. Pro Bet Gr Investment S.R.L. cu obiectivul „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila.;

2.P.U.D. inițiat de Ion Dănuț cu obiectivul „Construire Locuință P+1E, Foișor și Împrejmuire Teren” la adresa str. Bărăganului nr. 60 Lot 2, din Municipiul Brăila.

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

ANUNT DE MEDIU ANUNT PUBLIC



news room



READ NEXT →

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

ORDINEA DE ZI
PRIVIND ȘEDINȚA PUBLICĂ
DIN DATA DE 26.02.2024

Prezentare și discuții pentru documentația de urbanism:

1.**P.U.Z.** - „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaciou Arhitectura S.R.L.;

Inițiator: S.C. Pro Bet Gr Investment S.R.L..

2.**P.U.D.** - „ Construire Locuință P+1E, Foișor și Împrejmuire Teren” la adresa str. Bărăganului nr. 60 Lot 2, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaciou Arhitectura S.R.L.;

Inițiator: Ion Dănuț.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY

PROCES VERBAL
încheiat astăzi 26.02.2024 ora 10.00

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

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

1.P.U.Z. - „ Schimbare Funcțiune Zonă din L1b în L2a” la adresa str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1 – nr.cad. 87479, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Architecture S.R.L.;

Inițiator: S.C. Pro Bet Gr Investment S.R.L..

2.P.U.D. - „ Construire Locuință P+1E, Foișor și Împrejmuire Teren” la adresa str. Bărăganului nr. 60 Lot 2, din Municipiul Brăila, proiectant S.C. Imbaci Architecture S.R.L.;

Inițiator: Ion Dănuț.

În sala de ședințe au fost prezente 2 persoane.

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

PARTICIPANȚI:
Kerestely Eugen - Primăria Mun. Brăila
Baciu Marius - SC. IMBACIU ARHITECTURA SRL. B

Către
Primăria Municipiului Brăila

Arhitect
09/10/2023
[Signature]

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRĂILA		
ARHITECT SEF		
NR.	152010	
ZIUA	LUNA	ANUL
09	10	2023

Domnule Primar,

Subsemnatul*1) S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L., cu domiciliul/sediul*2) în județul BRĂILA, municipiul/ orașul/ comuna BRĂILA, satul, sectorul, cod poștal, str. BD. DOROBANTILOR, nr. 669, bl. CORP C3., sc. _, et. _, ap. _, telefon/fax 0742 047 958, e-mail imbaciuarhitectura@gmail.com, reprezentată de BACIU MARIUS, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit inițierea procedurilor pentru informarea și consultarea publicului precum și transmiterea către analiză și aprobare în C.L.M. conform prevederilor Legii Nr. 350/2001 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul a Planului urbanistic detaliu/zonal cu obiectivul:

*3) "SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONA DIN L1b ÎN L2a",

generat de imobilul*4) JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 – NR. CAD. 87479.

Data,

09.10.2023

Semnătura,



*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau

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

*2) Adresa solicitantului:

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

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

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

152010/10/2023

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 191111 din 04/06/2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 770 din 04.06.2024

În scopul: SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a **)

Ca urmare a cererii adresate de*) **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, cu domiciliul*) / sediul în județul **BRAILA**, municipiul / orașul/ comuna **BRAILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **B-DUL DOROBANȚILOR**, nr. **669**, bl. **CORP C3**, sc. -, ct. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **191111 din 04/06/2024**,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul **BRAILA**, municipiul / orașul/ comuna **BRAILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **PANCIU**, nr. **2-4 LOT 1**, bl. -, sc. -, ct. -, ap. -, sau identificat prin*) **CARTEA FUNCİARĂ 86479, FIȘA BUNULUI IMOBIL. NR. CADASTRAL 86479**,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.3900/2/99 faza Plan Urbanistic General, aprobat conform H.C.L.M. nr. 2/2001 și prelungit prin H.C.L.M. nr. 16/31.01.2011, H.C.L.M. nr. 361/27.12.2012, H.C.L.M. nr. 430/ 21.12.2015, H.C.L.M. nr. 607/31.10.2018 și H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

* dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract): - imobilul este format din teren în suprafață de 922 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 86479/04.06.2024;

* servituți/ sarcini: - nu sunt;

* situarea imobilului: - intravilanul municipiului Brăila;

* documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate): - Plan Urbanistic Zonal: "Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective", la adresa din Municipiul Brăila, Șos. Râmnicu Sărat nr. 92 Lot 1 5/1/1, 6/1, 10/1, Nr. cad. 90577, 90559 și 90667" aprobat prin HCLM nr. 640/28.10.2022;

2. REGIMUL ECONOMIC:

* folosința actuală: - teren categoria curți - construcții;

* conform Plan Urbanistic Zonal: "Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective", la adresa din Municipiul Brăila, Șos. Râmnicu Sărat nr. 92 Lot 1 5/1/1, 6/1, 10/1, imobilul se situează în Subzona - L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;

În subzona L1b sunt admise următoarele utilizari:

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

În subzona L1b sunt admise cu condiționari următoarele utilizari:

Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent. Se admit funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții: suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a min. 3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22,00; activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării pe parcelă. Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică. L1b - realizarea locuințelor noi în aceste UTR-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 10000 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare - acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

În subzona L1b se interzic următoarele utilizari:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență; construcții provizorii; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectură și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întocmire auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

* reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

3. REGIMUL TEHNIC:

conform Plan Urbanistic Zonal: "Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective", la adresa din Municipiul Brăila, Șos. Râmnicu Sărat nr. 92 Lot1 5/1/1, 6/1, 10/1, imobilul se situează în Subzona - L1b având P.O.T. max 60.00 % pentru locuințe înșiruite, 45% pentru locuințe cuplate și 40% pentru locuințe izolate și C.U.T. max. 1,5 pentru locuințe înșiruite, 1.2 pentru locuințe cuplate și 1.2 pentru locuințe izolate.

- în conformitate cu Planul Urbanistic Zonal: "Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective", Municipiul Brăila, Șos. Râmnicu Sărat nr. 92, imobilul cu nr. cadastral 86479 se situează în Subzona - L1b subzona destinată LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat.
- se solicită schimbarea subzonei în care este încadrat în prezent imobilul prin trecerea acestuia din subzona L1b - destinată LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) în subzona L2a destinată locuințelor colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE.
- beneficiarul trebuie să întocmească o documentație de urbanism de tip PUZ conform conținutului cadru, documentație de urbanism ce va fi aprobată printr-o hotărâre a Consiliului Local Brăila.
- solicitantul va avea obligația de a informa populația, 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 pentru Municipiul Brăila aprobat prin HCLM nr. 156/20.04.2011;
- în documentație (memoriu și plan) se vor reprezenta construcțiile de pe imobilele învecinate, cu precizarea numerelor cadastrale și a proprietarilor actuali;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind scurgerea apelor pluviale, vederea directă și indirectă și amplasarea construcției față de linia de hotar (0,60 m);
- în documentație (memoriu și plan) se vor reprezenta construcțiile vecine;
- în documentație (memoriu și plan) se va preciza dacă se impun măsuri de protejare a construcțiilor vecine și, dacă este cazul, care sunt acestea;
- se vor respecta prevederile legii 114/1996, privind locuințele;
- se vor asigura spații verzi și plantate, conf. art. 34 și anexei 6 din RGU;
- se vor asigura spații de parcare în limita parcelei, conform art. 33 și anexei nr. 5 din R.G.U. ;
- suprafețele parcajelor se vor stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- se vor respecta prevederile Codului Civil privind realizarea împrejuririi: împrejurirea se va putea executa pe hotar, numai cu acordul vecinilor (act notarial) sau fundațiile împrejuririi se vor executa strict limita proprietății, în acest caz nemaifiind necesar acordul vecinilor;
- porțile se vor deschide spre incinta proprietății; nu se va ocupa domeniul public cu trepte și podeste;
- se va respecta Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și Ordinul nr. 691/1459/28 din 10.08.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice privind performanța energetică a clădirilor;
- DTAD - DTAC va respecta prevederile conținutului - cadru, Anexa 1 din Legea nr.50/1991; planurile vor fi întocmite pe suport cadastral cu viza Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila și precizarea nr. cadastral;
- materialele care se vor folosi vor asigura stabilitatea și rezistența construcției în timp (materiale omologate);
- se vor respecta condițiile din avizele solicitate;

Notă: Se vor menține avizele obținute pentru Certificatul de urbanism nr. 289/07.03.2023

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru:
"SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a"

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

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie legalizată, sau, după caz în copie conformă cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă - Compania de Utilități Publice "Dunărea" | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale - Distrigaz Sud - Rețele | Alte avize/acorduri |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare - Compania de Utilități Publice "Dunărea" | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare - Orange Romania Communications | <input type="checkbox"/> Transport gaze naturale - Transgaz - Exploatarea Teritorială Brăila |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică - Distribuție Energie Electrică România - Sucursala Brăila | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate - S.U.P.A.G.L. - Brăila | <input type="checkbox"/> Transport energie electrica - Transelectrica - UTT Constanța |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban - BRAICAR SA | <input type="checkbox"/> - |
- d.2) avize și acorduri privind:
- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|---|---|--|
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
- acordul notarial al vecinilor direct afectați în cazul construirii, conform normelor de aplicare a Legii nr.50/1991 republicata;
- aviz de oportunitate;
- aviz Direcția Tehnică a Primăriei Municipiului Brăila - Serviciul UMMSCUP, cu privire la accesul auto;
- aviz Inspectoratul Județean de Poliție Brăila - Biroul Poliției Rutiere;
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- studiu geotehnic;
- documentație PUZ, aprobată în CLM Brăila;
- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- aviz APM Brăila;
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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


PRIMAR,
VIOREL MARIAN DRAGOMIR
 L.S.

SECRETAR GENERAL,
ION DRĂGAN

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU

Achitat taxa de: 16 lei, conform Chitanței / ~~Ō.P.~~ / Card nr. 110746 din 04/06/2024.

Achitat taxa de: 200 lei, pentru emiterie în regim de urgență, conform Chitanței / ~~Ō.P.~~ / Card nr. 110746 din 04/06/2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / ~~prin poștă~~ la data de 07/06/2024.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

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

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

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

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

Notă:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- ***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

OBIECTIV : SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b IN L2a

AMPLASAMENT : Jud. Braila, Mun. Braila, Str. Panciu, 2-4 (Nr.Cad. 86479)

BENEFICIAR : S.C. PROBET GR INVESTMENTS S.R.L

FAZA : C.U.

PROIECTANT : SC IMBACIU ARHITECTURA SRL

PROIECT NR : /2023

DATA : Iunie/2024

EXEMPLARUL : 2/2



CONTINUTUL DOCUMENTATIEI C.U.

PIESE SCRISE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

MEMORIU TEHNIC – NECESAR EMITERII CERTIFICATULUI DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 0.1	PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE	F/S
U 0.2	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT – MUN. BRAILA	1:50 000
U 1	SITUATIA EXISTENTA	1: 2000
U 2	SITUATIA PROPUSA	1: 2000



MEMORIU TEHNIC

Necesar emiterii certificatului de urbanism

DATE GENERALE:

Obiectiv: **SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b in L2a**

Amplasament: Jud. Braila, Mun. Braila, Str.Panciu, 2-4 LOT1 (Nr.Cad. 86479)

Beneficiar: **S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L**

Proiectant: SC IMBACIU ARHITECTURA SRL

Faza proiect: CU



DATE SPECIFICE OBIECTULUI DE INVESTITII:

Beneficiarul SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL, detin in proprietate, conform „**CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE - AUTENTIFICAT SUB NUMARUL 4795 din 11.05.2007**”, teren intravilan in **suprafata de 922 m²**, in Jud. Braila, Mun. Braila, Str. Panciu, Nr. 2-4, LOT1, identificat cu Nr. Cad. 86479, teren categoria de folosinta “curti - constructii”, pe care intentioneaza a schimba functiunea din L1b in L2a.

SITUATIE EXISTENTA:

In prezent pe terenul aferent investitiei nu sunt edificate constructii, terenul fiind liber de constructii.

Accesul pe teren se poate face din str. Panciu, str. Soveja sau sos. Ramnicu Sarat acesta fiind ingradit cu gard din plasa.

Terenul face parte din categoria L1b, locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban slab constituit/ parcelar destructurat.

INDICI URBANISTICI CONFORM DOCUMENTA TII ELABORATE ANTERIOR			
CRT.	L1b	L2a	M1a
P.O.T. <small>MAX</small>	60%(inșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)	40.00 %	50.00 %
C.U.T. <small>MAX</small>	1.50(inșiruit), 1.2(cuplat), 1.2(izolat)	2.00	2.50
REGIM DE INALTIME MAXIM			
CRT.	L1b	L2a	M1a
Hmax	P+2	P+4	P+10

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT

Crt. U.T.R 24

P.O.T MAX – 25.00%

C.U.T MAX – 0.45

- Suprafata totală teren = 922 m² (conform actelor atasate la dosar)
- Suprafață construită = 0,00 m²
- Suprafață desfășurată = 0,00 m²
- Regim de înălțime: Nu este cazul;
- POT existent = 0,00%
- CUT existent = 0,00.

SITUATIE PROPUSA:

Se propune schimbarea de funcțiune din L1b - locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban slab constituit/ parcelar destructurat in L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale.

Deoarece în urma schimbării funcționale a terenului investitorul dorește întocmirea unei documentații în vederea construirii unei construcții colective continuând zona locuințelor colective pana în Șos. Râmnicu Sărat.

- Suprafata totală teren = 922 m²

LIMITE SI VECINATATI:

- La N: Prop. Privata: Nrc 86480;
- La S: Soseaua Ramnicu Sarat;
- La E: Strada Soveja;
- La V: Soseaua Panciu;



INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI CONFORM PUG APROBAT UTR 24 - POTmax 25% și CUTmax 0.45 Suprafata teren studiat – 922 m ²			
INDICI EXISTENTI		INDICI PROPUȘI	
Ac	00,00 m ²	Ac	00,00 m ²
Ad	00,00 m ²	Ad	00,00 m ²
POT	0,00 %	POT	00,00 %
CUT	0,00	CUT	0,00

Notă: Se solicită ca valabilitatea avizelor și acordurilor obținute prin Certificatul de urbanism nr. 289 din 07.03.2023 atașat la dosar, să se mențină, cu condiția realizării lucrărilor în conformitate cu documentația tehnică ce a stat la baza emiterii respectivului Certificat de Urbanism.

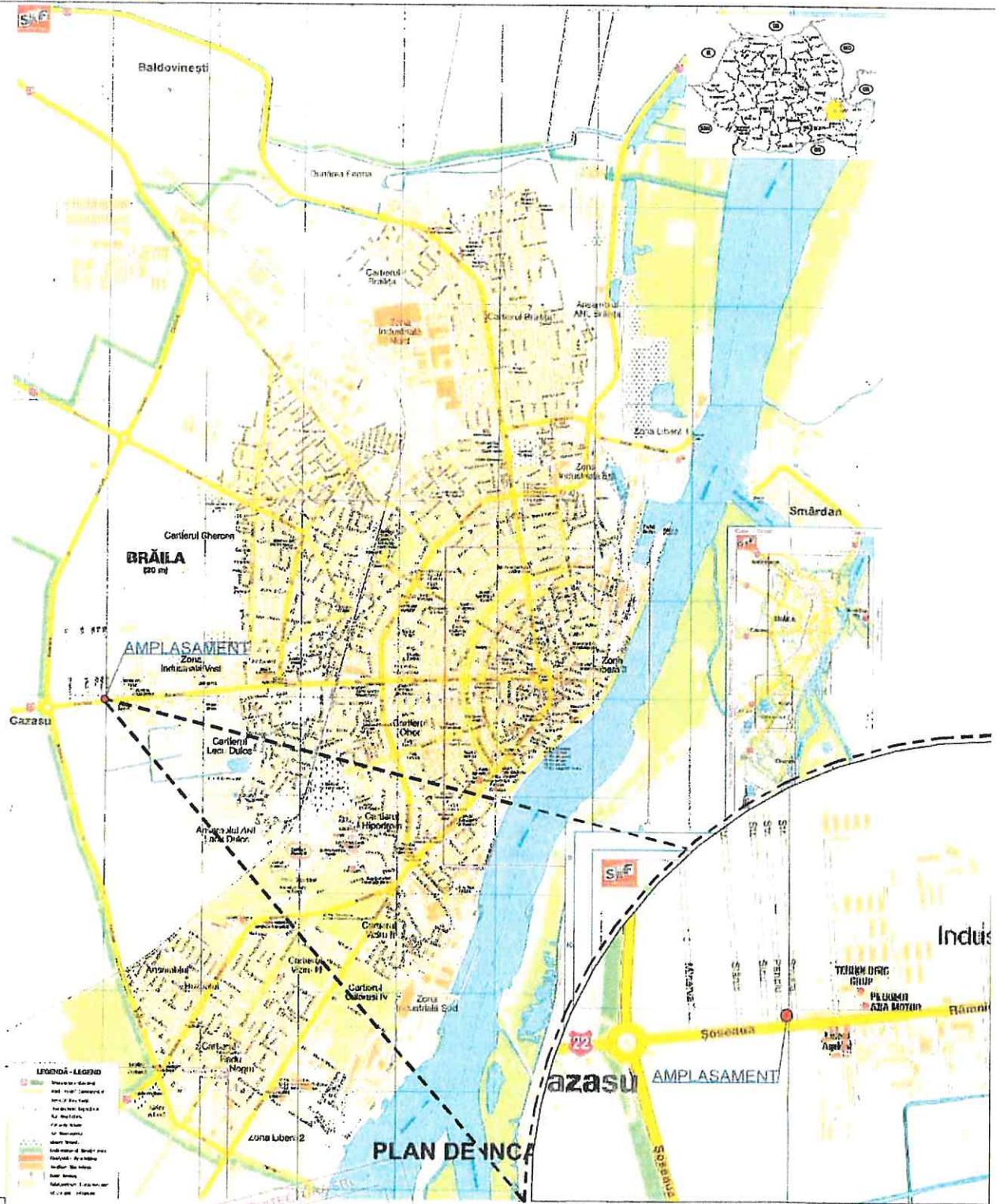
INTOCMIT:





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



AMPLASAMENT



BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b IN L2a

NR. PR.
 -
 2023

FAZA
 C.U.

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT		1:50 000 1:25 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA Iunie 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PAMCIU 2-4 LOT1, CF. 86479

TITLU PLANSA
PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE

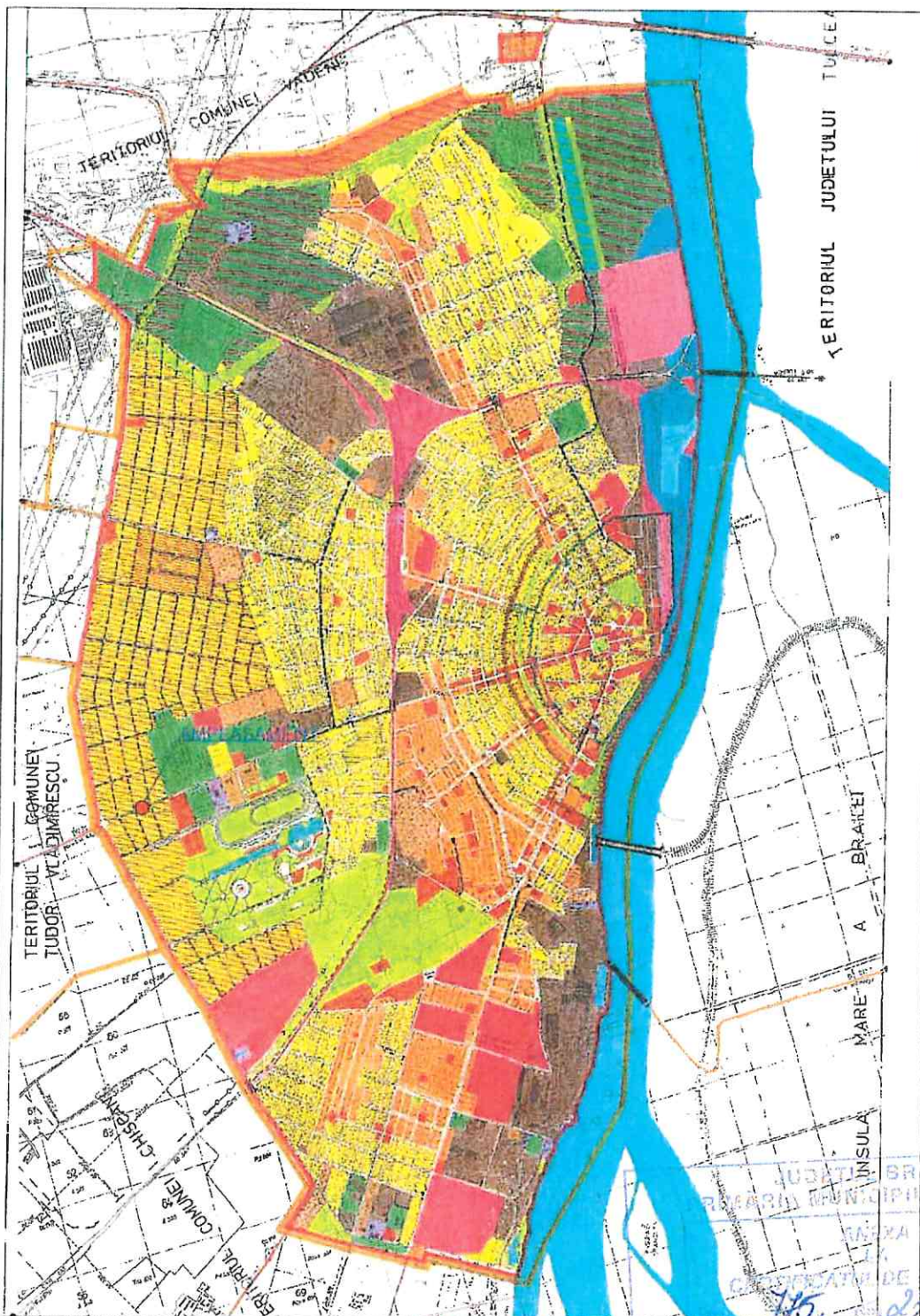
NR. PL.
 U0.1

SOFTWARE LICENTIIAT

IMBaciuArhitectura@gmail.com



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



AMPLASAMENT

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

36559750

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b IN L2a

NR. PR.

-
2023

FAZA
C.U.

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479

TITLU PLANSA

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

NR. PL.

U0.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT		1:50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA IUNIE 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

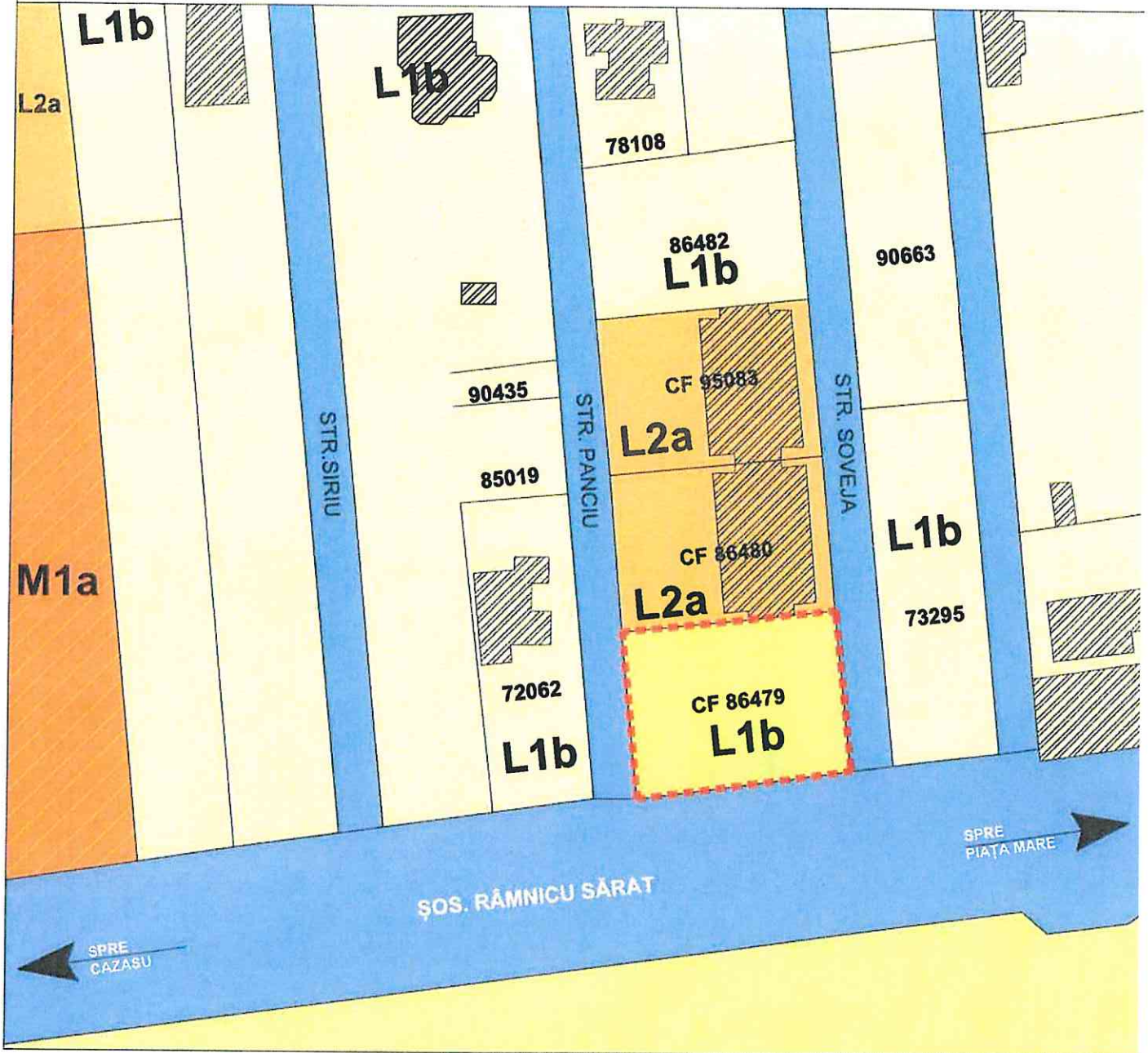
SOFTWARE LICENTAT

IMBaciuArhitectura@gmail.com



SITUAȚIA EXISTENTĂ

U1



LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT
	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat
	LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
	FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERT, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR/ PIETELOR PRINCIPALE
	CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)



BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN L1b IN L2a

NR. PR.
 -
 2023

FAZA
 C.U.

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479

TITLU PLANSĂ
SITUAȚIA EXISTENTĂ

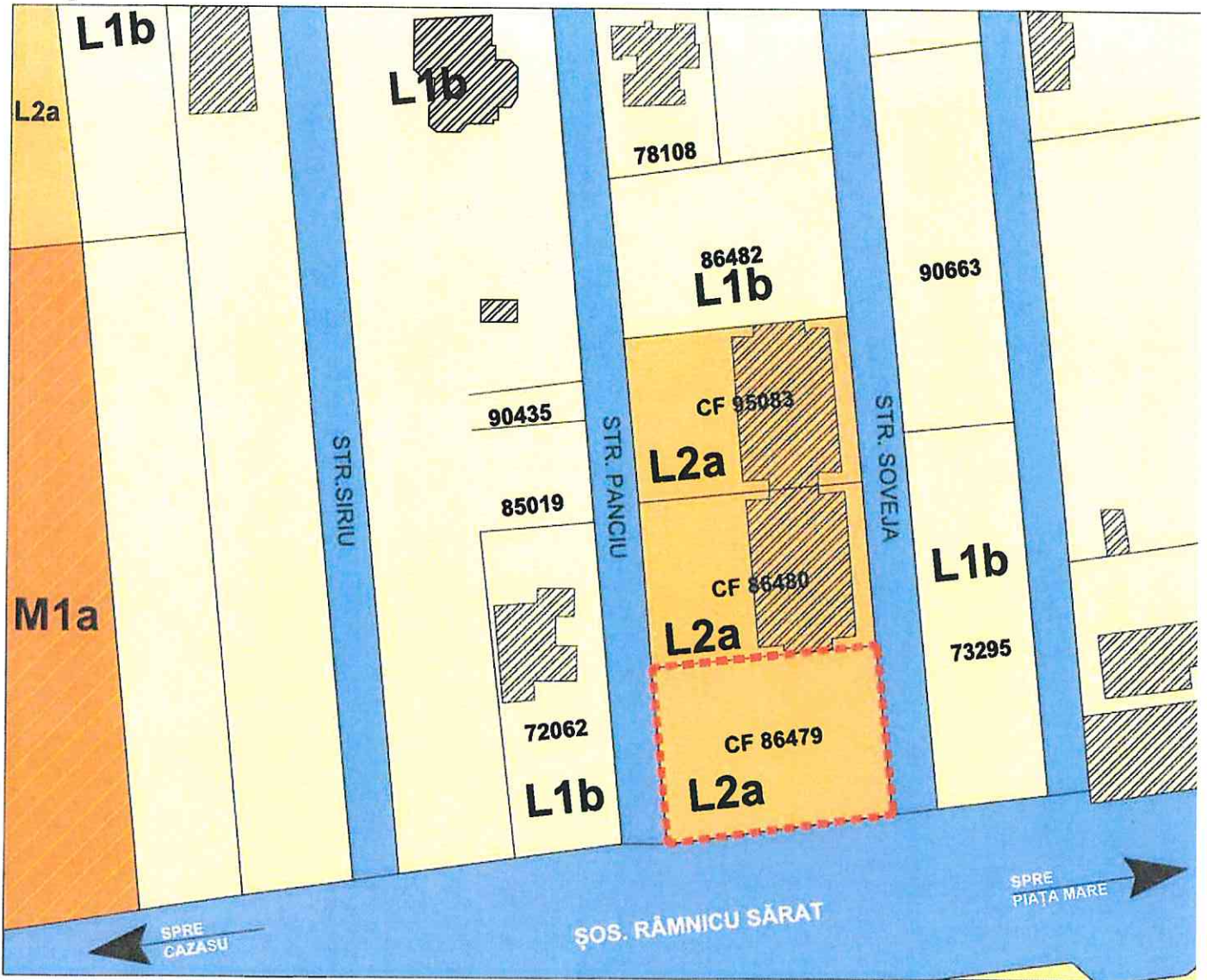
NR. PL.
 U1

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT		1:2000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA Iunie 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	



SITUAȚIA PROPUȘĂ

U2



LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT		CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat		LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
	FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR/PIETELOR PRINCIPALE		

INDICI URBANISTICI CONFORM DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR				INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI AMPLASAMENT STUDIAT SUPRAFATA TEREN - 922m ²			
CRT.	L1b	L2a	M1a	CRT.	U.T.R. 24	INDICI EXISTENȚI		INDICI PROPUȘI	
P.O.T. _{MAX}	60%(înșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)	40,00 %	50,00 %	P.O.T. _{MAX}	25,00 %	Ac	0,00 m ²	Ac	0,00 m ²
C.U.T. _{MAX}	1.50(înșiruit), 1.2(cuplat), 1.2(izolat)	2.00	2.50	C.U.T. _{MAX}	0.45	Ad	0,00 m ²	Ad	0,00 m ²
						POT	0,00 %	POT	0,00 %
						CUT	0,00	CUT	0,00

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN L1b IN L2a

NR. PR.
-
2023

FAZA
C.U.

NR. PL.
U2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT		1:2000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA Iunie 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479	
TITLU PLANSA	
SITUAȚIA PROPUȘĂ	

SOFTWARE LICENȚIAT

IMBaciuArhitectura@gmail.com

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAILA
Primăria Municipiului Brăila
NR. 32023 din 13/02/2023

CERTIFICAT DE URBANISMNr: 289 din 07, 03, 2023**ÎN SCOPUL: SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a **)**

Ca urmare a cererii adresate de*) **S.C. "PRO BET GR INVESTMENTS" S.R.L.**, cu domiciliul*) /-sediul- în județul **BRĂILA**, municipiul /-orașul- /-comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **B-DUL. DOROBANȚILOR**, nr. **669**, bl. **CORP C3**, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **32023** din **13/02/2023**,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul **BRĂILA**, municipiul /-orașul- /-comuna **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **PANCIU**, nr. **2-4, LOT 1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*) **CARTEA FUNCİARĂ 86479, FIȘA BUNULUI IMOBIL, NR. CADASTRAL 87479,**

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

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

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC:**

dreptul de proprietate (conform extrasului de carte funciară pentru informare sau contract):

- imobilul este format din teren în suprafață măsurată de 922 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 86479/10.02.2023;

servituți/ sarcini: - nu sunt;

situarea imobilului: - intravilanul municipiului Brăila;

documentații de urbanism anterioare (PUD sau PUZ aprobate):

- Plan Urbanistic Zonal: "Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective", la adresa din Municipiul Brăila, Șos.Râmnicu Sărat nr. 92 Lot 1 5/1/1, 6/1, 10/1, Nr. cad. 90577, 90559 și 90667" aprobat prin HCLM nr. 640/28.10.2022;

2. REGIMUL ECONOMIC:

folosința actuală: - teren categoria curți - construcții;

conform Plan Urbanistic Zonal: "Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective", la adresa din Municipiul Brăila, Șos.Râmnicu Sărat nr. 92 Lot 1 5/1/1, 6/1, 10/1, imobilul se situează în Subzona - L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;

În subzona L1b sunt admise următoarele utilizări:

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

În subzona L1b sunt admise cu conditionari următoarele utilizări:

Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent. Se admit funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții: suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a min. 3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22,00; activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD pentru detalierea organizării pe parcelă. Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică. L1b - realizarea locuințelor noi în aceste UTR-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 10000 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare - acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

În subzona L1b se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcții provizorii; instalarea în curți a panourilor pentru reclame; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

reglementări fiscale specifice: - conform legislației în vigoare;

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

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

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

Primar

Secretar General

L.S.

Arhitect-șef

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

Notă:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism.
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
- **) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

OBIECTIV : SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b IN L2a

AMPLASAMENT : Jud. Braila, Mun. Braila, Str. Panciu, 2-4 (Nr.Cad. 86479)

BENEFICIAR : S.C. PROBET GR INVESTMENTS S.R.L

FAZA : C.U.

PROIECTANT : SC IMBACIU ARHITECTURA SRL

PROIECT NR : /2023

DATA : Februarie/2023

EXEMPLARUL : /2

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI C.U.

PIESE SCRISE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

MEMORIU TEHNIC – NECESAR EMITERII CERTIFICATULUI DE URBANISM

PIESE DESENATE

U 0.1	PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE	F/S
U 0.2	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. APROBAT – MUN. BRAILA	1:50 000
U 1	SITUATIA EXISTENTA	1: 2000
U 2	SITUATIA PROPUA	1: 2000

MEMORIU TEHNIC

Necesar emiterii certificatului de urbanism

DATE GENERALE:

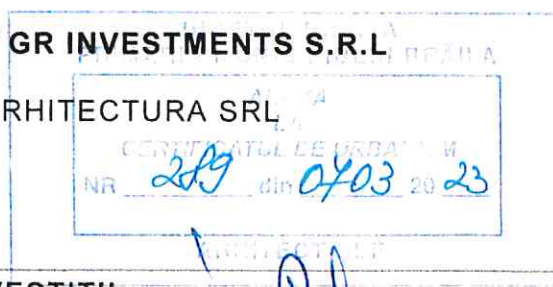
Obiectiv: **SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b in L2a**

Amplasament: **Jud. Braila, Mun. Braila, Str.Panciu, 2-4 LOT1 (Nr.Cad. 86479)**

Beneficiar: **S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**

Proiectant: **SC IMBACIU ARHITECTURA SRL**

Faza proiect: **CU**



DATE SPECIFICE OBIECTULUI DE INVESTITII:

Beneficiarul SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL, detin in proprietate, conform „**CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE - AUTENTIFICAT SUB NUMARUL 4795 din 11.05.2007**”, teren intravilan in **suprafata de 922 m²**, in Jud. Braila, Mun. Braila, Str. Panciu, Nr. 2-4, LOT1, identificat cu Nr. Cad. 86479, teren categoria de folosinta “curti - constructii”, pe care intentioneaza a schimba functiunea din L1b in L2a.

SITUATIE EXISTENTA:

In prezent pe terenul aferent investitiei nu sunt edificate constructii, terenul fiind liber de constructii.

Accesul pe teren se poate face din str. Panciu, str. Soveja sau sos. Ramnicu Sarat acesta fiind ingradit cu gard din plasa.

Terenul face parte din categoria **L1b**, locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban slab constituit/ parcelar destructurat.

INDICI URBANISTICI CONFORM DOCUMENTA TII ELABORATE ANTERIOR			
CRT.	L1b	L2a	M1a
P.O.T. MAX	60%(înșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)	40.00 %	50.00 %
C.U.T. MAX	1.50(înșiruit), 1.2(cuplat), 1.2(izolat)	2.00	2.50
REGIM DE INAL TIME MAXIM			
CRT.	L1b	L2a	M1a
Hmax	P+2	P+4	P+10

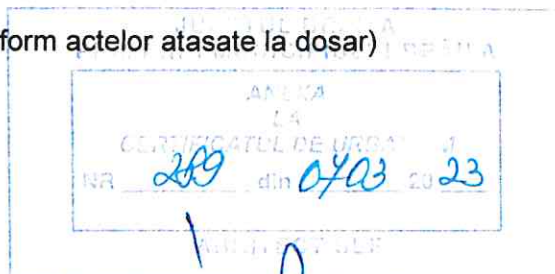
INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT

Crt. U.T.R 24

P.O.T_{MAX} – 25.00%

C.U.T_{MAX} – 0.45

- Suprafata totală teren = 922 m² (conform actelor atasate la dosar)
- Suprafață construită = 0,00 m²
- Suprafață desfășurată = 0,00 m²
- Regim de înălțime: Nu este cazul;
- POT existent = 0,00%
- CUT existent = 0,00.



SITUATIE PROPUSA:

Se propune schimbarea de funcțiune din L1b - locuinte individuale cu regim redus de inaltime (P-P+2 etaje) situate in tesut urban slab constituit/ parcelar destructurat in L2a - locuinte colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale.

Deoarece în urma schimbării funcționale a terenului investitorul dorește întocmirea unei documentații în vederea construirii unei construcții colective continuând zona locuințelor colective pana în Șos. Râmnicu Sărat.

- Suprafata totală teren = 922 m²

LIMITE SI VECINATATI:

- La N: Prop. Privata: Nrc 86480;
- La S: Soseaua Ramnicu Sarat;
- La E: Strada Soveja;
- La V: Soseaua Panciu;

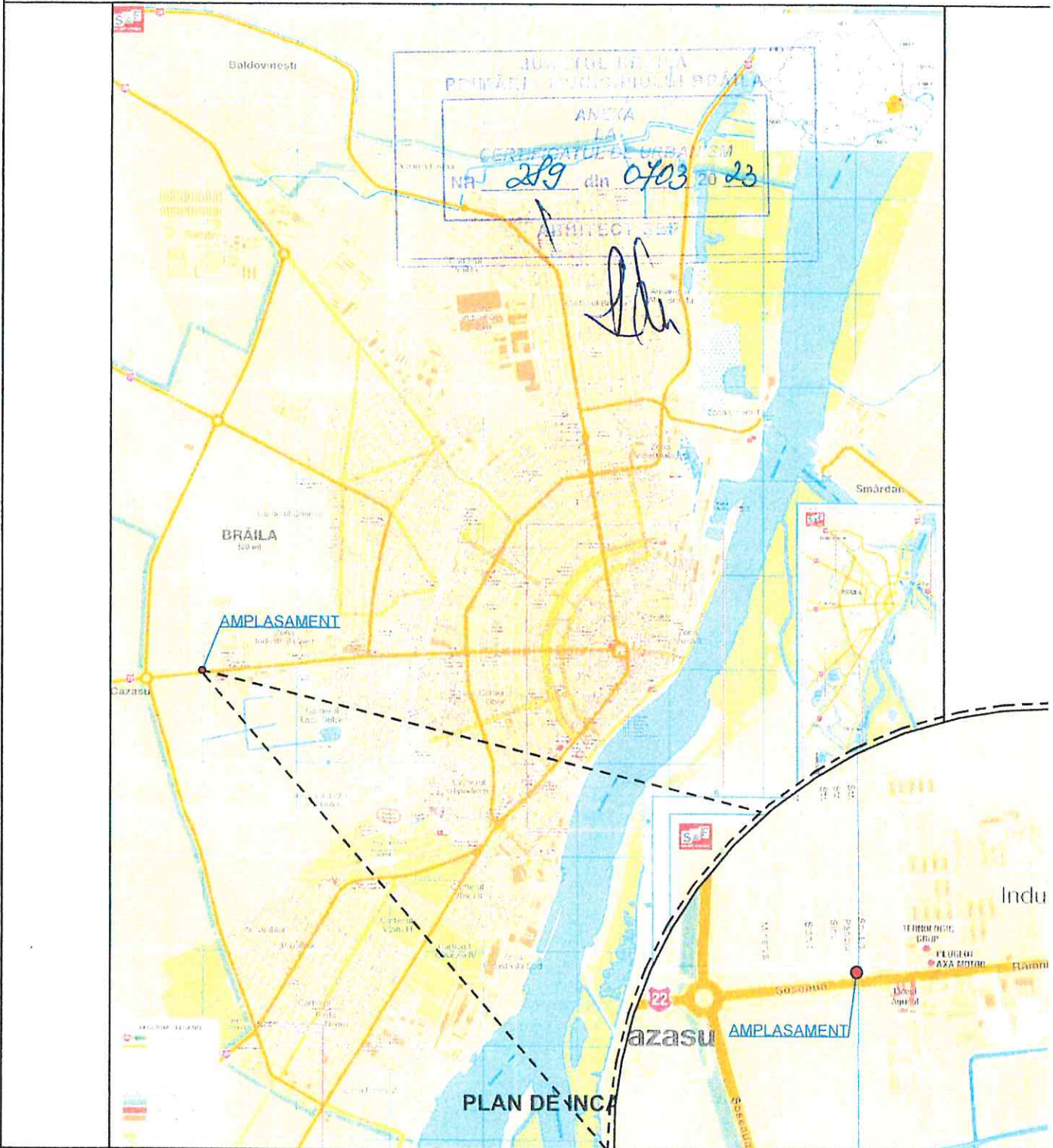
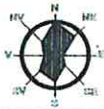
INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI CONFORM PUG APROBAT UTR 24 - POTmax 25% si CUTmax 0.45			
Suprafata teren studiat – 922 m ²			
INDICI EXISTENTI		INDICI PROPUȘI	
Ac	00,00 m ²	Ac	00,00 m ²
Ad	00,00 m ²	Ad	00,00 m ²
POT	0,00 %	POT	00,00 %
CUT	0,00	CUT	0,00

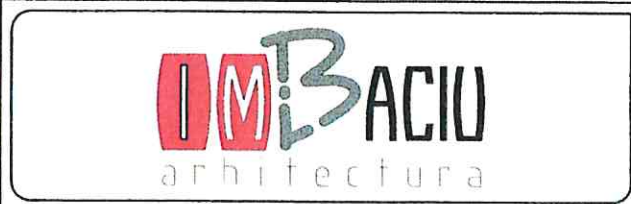
INTOCMIT:

SC IMBACIU ARHITECTURA SRL





AMPLASAMENT



BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.



TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b IN L2a

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479

NR. PR.
 -
 2023
 FAZA
 C.U.

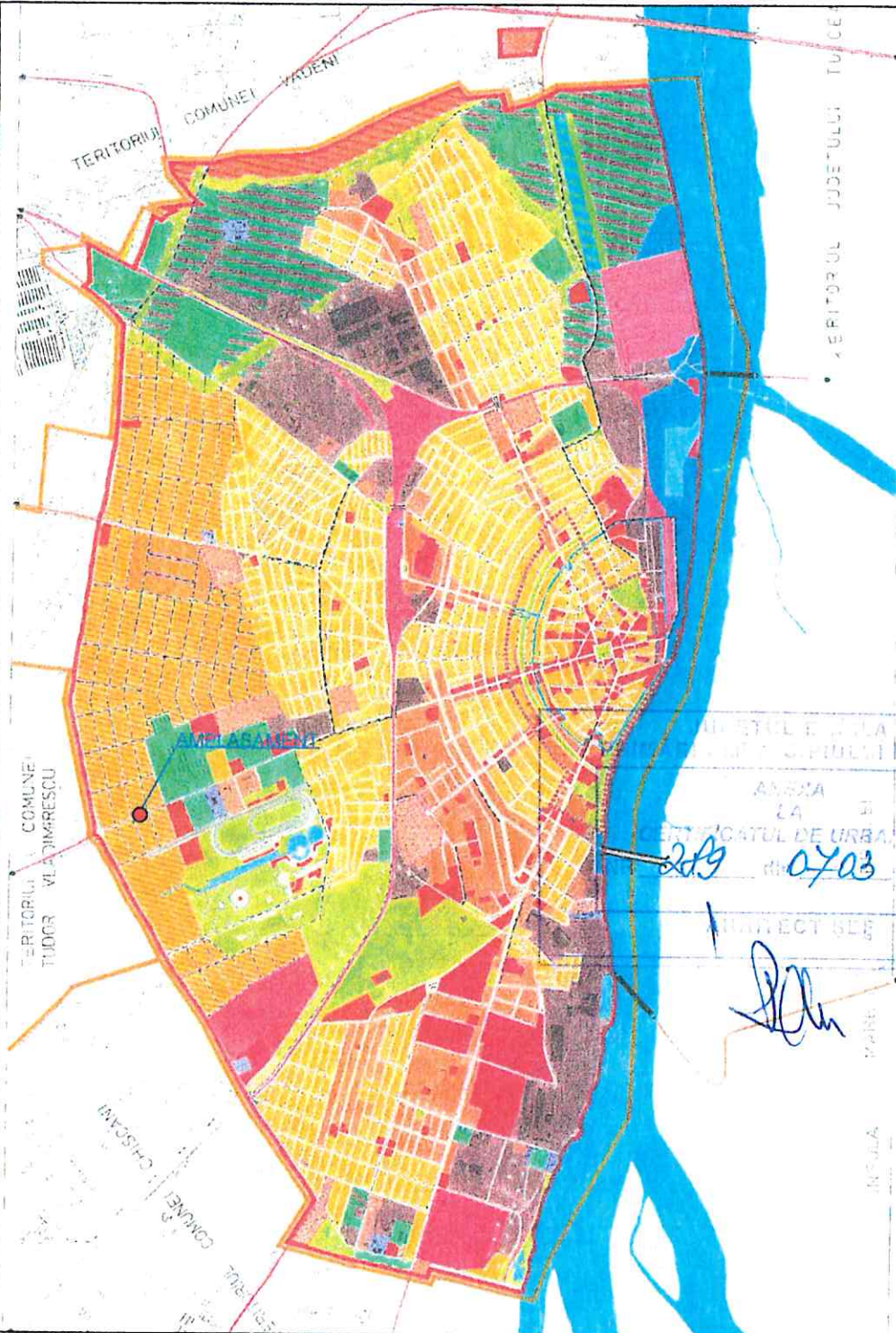
SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
SEF PROIECT		1:50 000 1:25 000
PROIECTAT	URB MARIUS BACIU	DATA FEBRUARIE 2023
DESENAT	MIHAELA STEFANESCU	


TITLU PLANSĂ
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.
 U0.1



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



INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETĂRI ȘTIINȚIFICE
 AȘSA
 LA
 COMITETUL DE URBANISM
 2019 0703 20 23
 DIRECTOR ȘEF




AMPLASAMENT



BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b IN L2a

NR. PR.
 -
 2023

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
SEF PROIECT		1:50 000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	MIHAELA STEFANESCU	FEBRUARIE 2023

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479

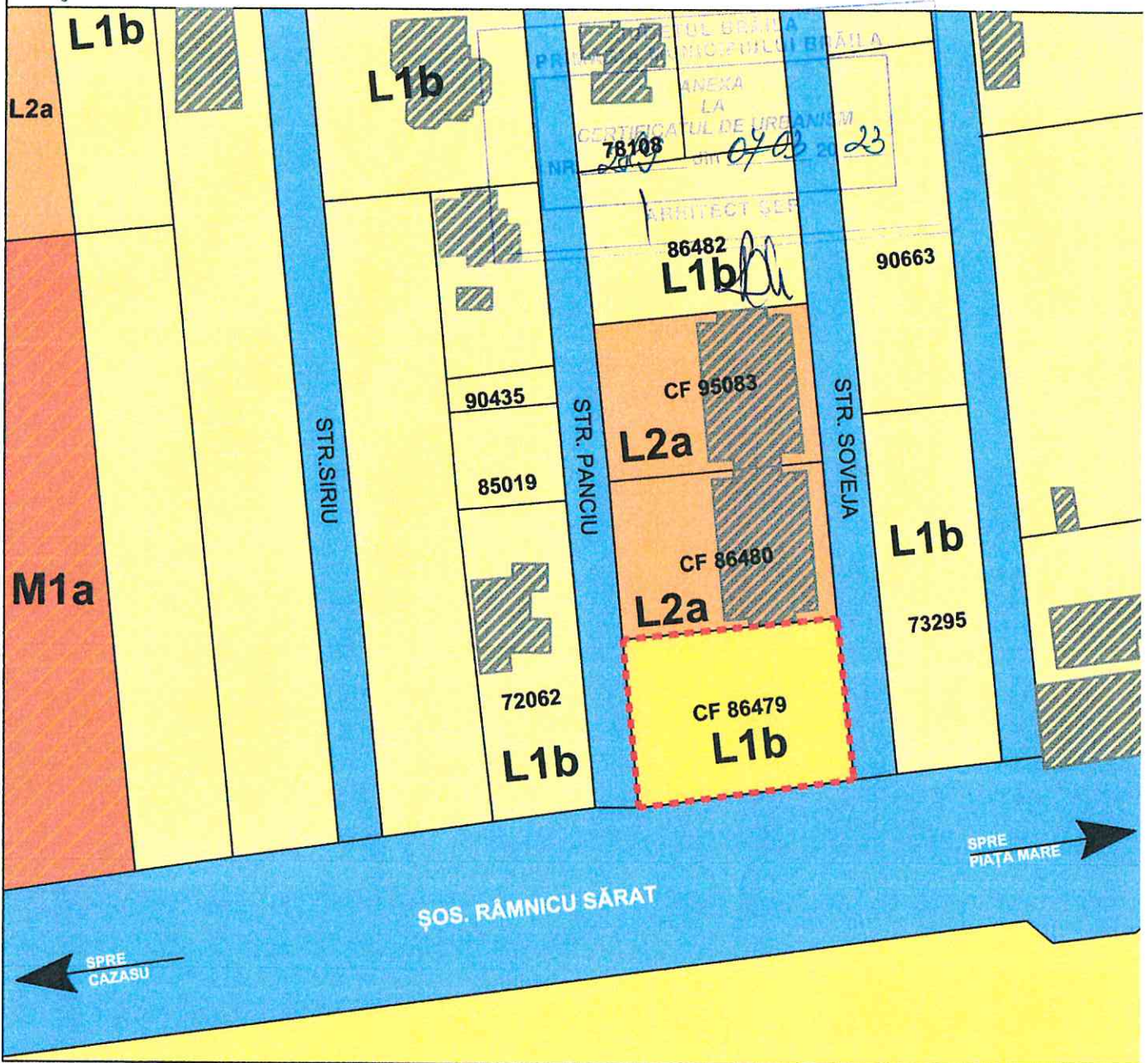
TITLU PLANSĂ
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT - MUN. BRĂILA

NR. PL.
 U0.2



SITUAȚIA EXISTENTĂ

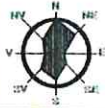
U1



LEGENDA

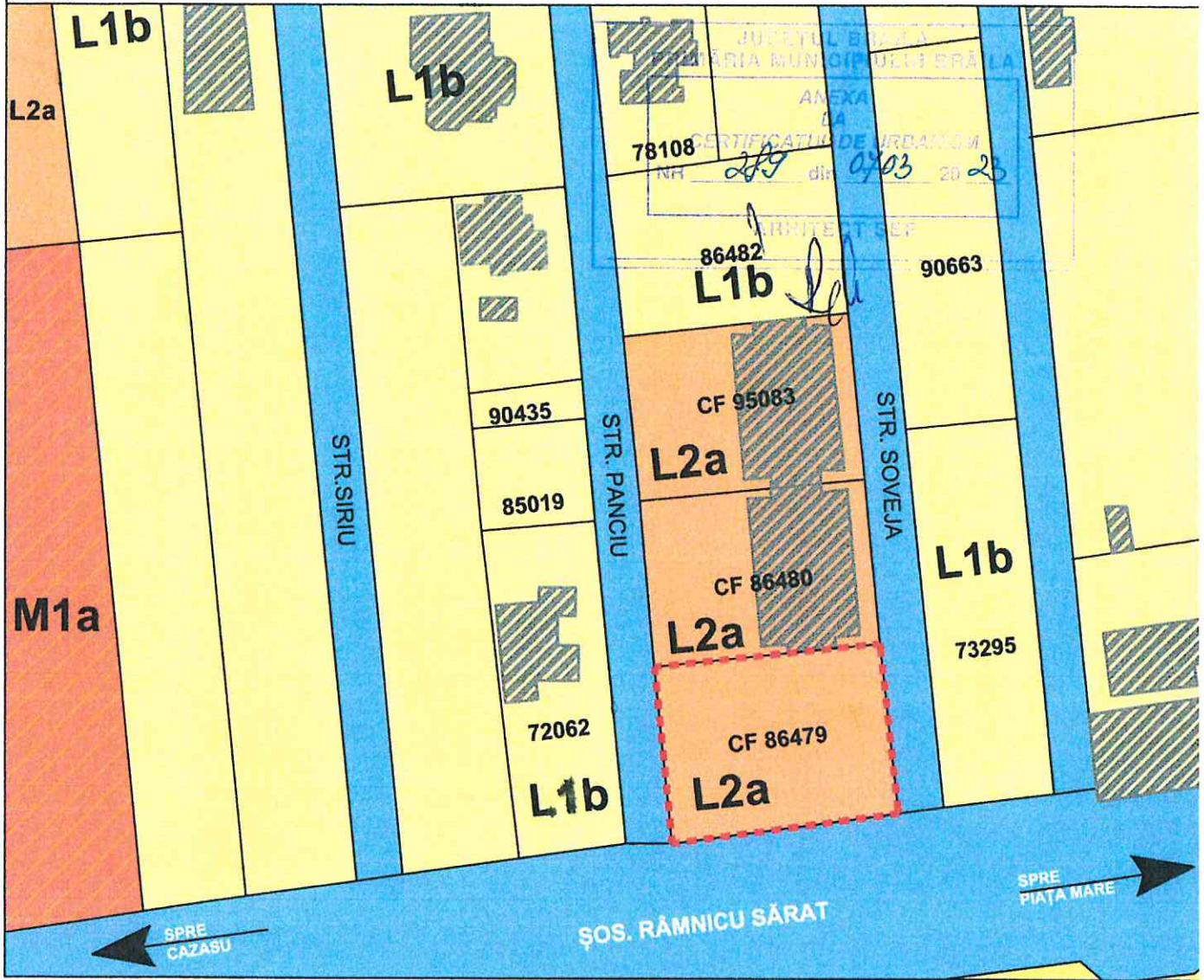
	LIMITA AMPLASAMENT
	L1b
	L2a
	M1a
	CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)

		BENEFICIAR		NR. PR. - 2023
		S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.		
		TITLU PROIECT		FAZA C.U.
		SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b IN L2a		
SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA	JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479	NR. PL. U1
SEF PROIECT		1:2000	TITLU PLANSĂ	
PROIECTAT	URB MARIUS BACIU	DATA	SITUAȚIA EXISTENTĂ	
DESENAT	MIHAELA STEFANESCU	FEBRUARIE 2023		



SITUAȚIA PROPUȘĂ

U2



LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT		CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
	LOCUIȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat		LOCUIȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
	FUNȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR/PIEȚELOR PRINCIPALE		

INDICI URBANISTICI CONFORM DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR				INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI AMPLASAMENT STUDIAT SUPRAFAȚA TEREN - 922m ²			
CRT.	L1b	L2a	M1a	CRT.	U.T.R. 24	INDICI EXISTENȚI		INDICI PROPUȘI	
						Ac	0,00 m ²	Ac	0,00 m ²
P.O.T. _{MAX}	60%(înșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)	40.00 %	50.00 %	P.O.T. _{MAX}	25.00 %	Ad	0,00 m ²	Ad	0,00 m ²
C.U.T. _{MAX}	1.50(înșiruit), 1.2(cuplat), 1.2(izolat)	2.00	2.50	C.U.T. _{MAX}	0.45	POT	0,00 %	POT	0,00 %
						CUT	0,00	CUT	0,00

		BENEFICIAR		S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.	
		TITLU PROIECT		SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN L1b IN L2a	
SPECIFICAȚIE	SEMNAȚURA	SCARA	JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479		
SEF PROIECT		1:2000	TITLU PLANSA		
PROIECTAT	URB MARIUS BACIU	DATA	SITUAȚIA PROPUȘĂ		
DESENAT	MIHAELA STEFANESCU	FEBRUARIE 2023	NR. PR. - 2023		
SOFTWARE LICENȚIAT			IMBaciuArhitectura@gmail.com		

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 86479 Brăila

Cod verificare
100169009341



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str PANCIU, Nr. 2-4 LOT 1, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	86479	922	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5577 / 28/01/2015	
Act Administrativ nr. Incheiere cf nr.5577, din 27/01/2015 emis de OCPI BRAILA (Act de dezmembrare aut nr. 180 din 13.01.2015 emis de Loi Paul Mircea);	
B48	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL, CIF:21238839
	OBSERVATII: Contract de vanzare-cumparare nr. AUT 4795, din 11.05.2007, DECLARATIE AUT NR 4861/14.05.2007 - BNP VARGA& ASOCIATII

C. Partea III. SARCINI .

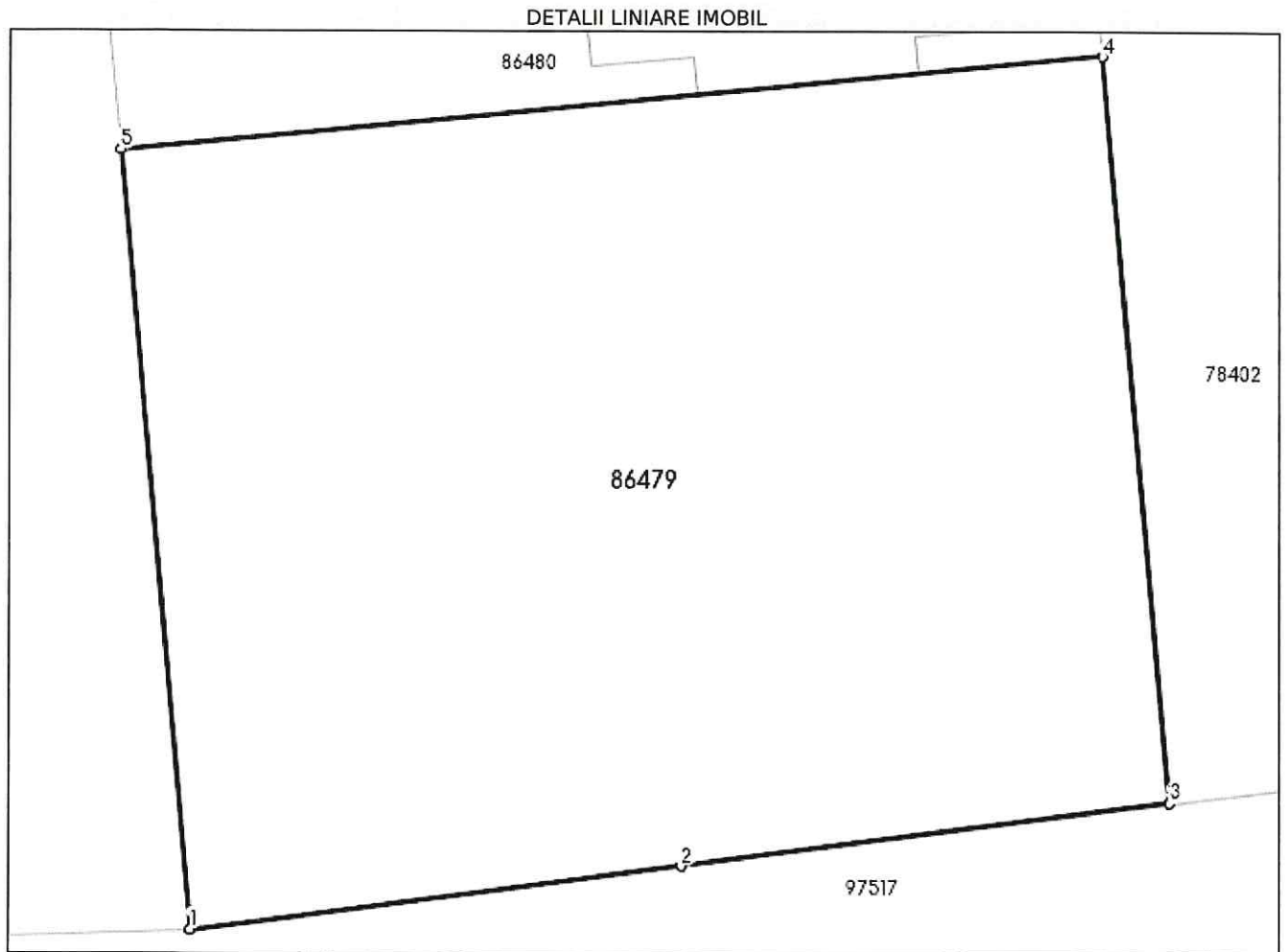
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
86479	922	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	922	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	17.307
2	3	17.279
3	4	26.099
4	5	34.563
5	1	27.273

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

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

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

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

Data și ora generării,

04/06/2024, 10:52

Cod verificare



100169009247

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **86479**, UAT Brăila / BRAILA, Loc.
Braila, Str. Panciu, Nr. 2-4 LOT 1

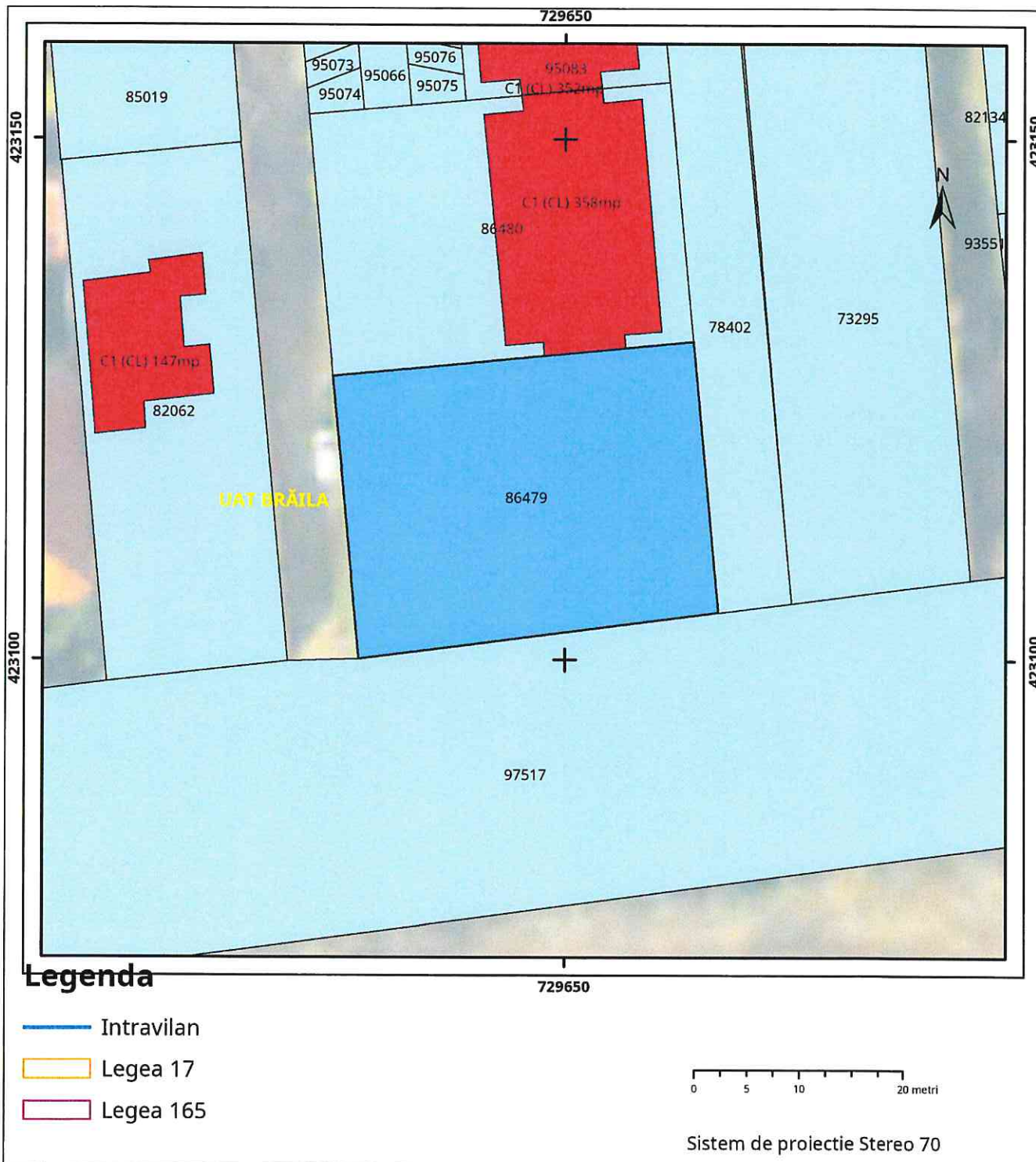
Nr.cerere	55874
Ziua	04
Luna	06
Anul	2024

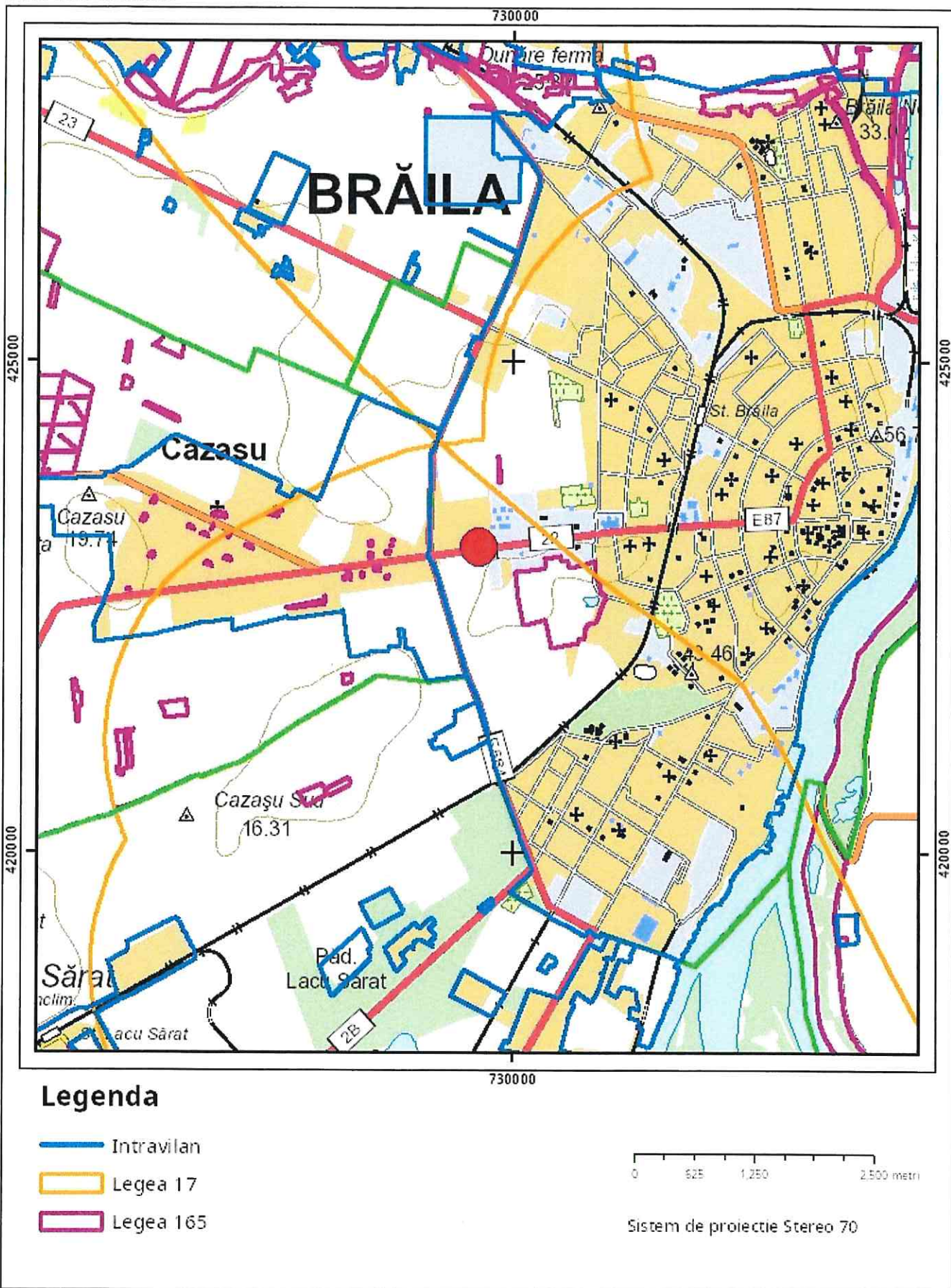
Teren: 922 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 922mp

Plan detaliu





Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

0 625 1,250 2,500 metri

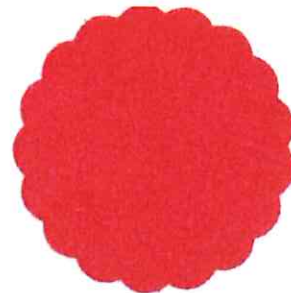
Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-12-2014
 Data și ora generării: 04-06-2024 10:50

Traducere oficială din limba greacă




REPUBLICA ELENĂ MINISTERUL ORDINII PUBLICE COMANDAMENTUL POLIȚIEI ELENE NAȚIONALITATEA GREACĂ foto titular GRUPA DE SÂNGE SEMNĂTURA TITULAR <i>Semnătura titularului</i>	REPUBLICA ELENĂ MINISTERUL ORDINII PUBLICE COMANDAMENTUL POLIȚIEI ELENE BULETIN DE IDENTITATE Seria AB 695658 Eliberat la SALONIC, 10-10-2006 COMANDANT Fotini K. Milini Semnătura indescifrabil L.S.
---	---

DATE DE IDENTITATE	
Nume	BOUZOUKLIS
Prenume	ELEFThERIOS
Prenumele tatălui	THEMISTOKLIS
Numele tatălui	POZOUKLIS
Prenumele mamei	MARIA
Numele mamei	POZOUKLI
Data nașterii	08-02-1943
Locul nașterii	TRILOFOS – ELAFINA - PIERIA
Înălțimea	1,65
Cetățean al	SALONIC
Partida de familie	79278/6
Autoritatea emitentă	Secția Siguranță Analipsi Salonic
LOCOTENENT POLIȚIE <i>Semnătura indescifrabil</i>	

HELLENIC REPUBLIC
MINISTRY OF PUBLIC ORDER
HELLENIC POLICE HEADQUARTERS

ΕΛΛΗΝΙΚΗ
ΙΣΤΑΓΕΝΕΙΑ
HELLENIC
NATIONALITY



ΟΜΑΔΑ ΑΙΜΑΤΟΣ
(BLOOD TYPE)

PH

ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΚΑΤΟΧΟΥ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ
ΑΡΧΗΦΕΙΛΟ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑΣ

ΛΕΒΑΤΙΟ
ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ
IDENTITY CARD

ΑΒ 695658

ΕΚΔΩΘΗΚΕ
10-10-2006

Φ. ΠΙΘΙΚΗΤΗΣ

Μ. ΜΡΑΙΝΗ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ

ΕΠΩΝΥΜΟ
ΜΠΟΥΖΟΥΚΑΚΗ
ΕΠΩΝΥΜΟ
ΒΟΥΖΟΥΚΛΗΣ
ΟΝΟΜΑ
ΓΕΛΕΘΕΡΙΟΥ
ΟΝΟΜΑ
GLEETHERIOS
ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ
ΘΕΩΛΙΤΟΚΑΚΗΣ
ΟΝΟΜΑ ΜΑΤΕΡΑ
THEMISTOKLIS
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΓΕΝΝΗΣΗΣ (DATE OF BIRTH)
08-09-1943
ΤΟΠΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ (PLACE OF BIRTH)
ΤΡΙΠΟΛΙΣ - ΚΑΡΦΑΓΙΑΣ - ΠΙΣΙΔΙΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ
165
ΕΛΛΗΝΙΚΗ
19081816

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ
ΑΡΧΗΦΕΙΛΟ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑΣ

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ
ΚΑΡΗ ΕΚΔΩΣΗΣ ΚΑΤΙΟΥ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ

Handwritten signature and date: 10/10/2006

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL . Brăila.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: PRO BET GR INVESTMENTS SRL

Sediu social: Municipiul Brăila, Bulevardul DOROBANȚILOR, Nr. 669, CORP C3, Judet Brăila

Activitatea principală: 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Cod Unic de înregistrare: 21238839

din data de: 01.03.2007

Nr. de ordine în registrul comerțului: 19/216/30.03.2017
Data eliberării: 31.03.2017

DIRECTOR,

Daniela CÂNDRĂZ

Seria B Nr. 3394518



S-a cerut autentificarea prezentului contract
**Copie legalizată de pe actul
aflat în arhiva biroului notarial**

CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE

1. Partile Contractante

RADU IOAN si **RADU CLERA**, soti, domiciliati in mun.Braila, B-dul Dorobantilor nr.509, jud.Braila, identificati CI seria XR nr.050472/2001/Braila, CNP - 1540608090073 si respectiv cu CI seria XR nr.050469/2001/Braila, CNP 2561120090073, in calitate de **VANZATORI** si

Societatea Comerciala PRO BET INVESTMENTS S.R.L. cu sediul in mun.Bucuresti, str.Visinilor nr.22, etaj 1, sector 2, inmatriculata la ORC Bucuresti sub 40/4184/2007, avand C.U.I. RO 21238839, reprezentata de asociat unic si administrator **BOUZOUKLIS ELEFThERIOS** cetatean grec, nascut la data de 08.02.1943 in Grecia, localitatea Trilofos Elafinas, domiciliat in Grecia, str.Kydonion 3B, localitatea Thessaloniki, identificat cu carte de identitate nr.AB 695658 eliberat de Autoritatile din Grecia, la data de 10.10.2006, in calitate de **CUMPARATOR**;

au solicitat Notarului Public, redactarea si autentificarea prezentului contract de vanzare-cumparare:

2. Obiectul Contractului

Subsemnatii **RADU IOAN** si **RADU CLERA** ii vindem Societatii Comerciale **PRO BET INVESTMENTS S.R.L.** dreptul de proprietate asupra urmatoarelor terenuri de categoria de folosinta curti constructii, in suprafata totala de 3.527,00 mp (treimiicincisutedouazecisisaptemetripatrati):

1. terenul formand **LOTUL nr.39**, situat in intravilanul municipiului Braila, identificat cadastral in tarlaua 37, parcelele 275/6, 275/7, 275/8, in scris in cartea funciara nr.29972/N a localitatii Braila, avand numar cadastral provizoriu 12363, in suprafata totala de 882,05 mp (optsuteoptzecisidoimetripatratisicincicentimetripatrati).

2. terenul formand **LOTUL nr.40**, situat in intravilanul municipiului Braila, identificat cadastral in tarlaua 37, parcelele 275/6, 275/7, 275/8, in scris in cartea funciara nr.29973/N a localitatii Braila, avand numar cadastral provizoriu 12364, in suprafata totala de 882,05 mp (optsuteoptzecisidoimetripatratisicincicentimetripatrati)..

3.terenul formand **LOTUL nr.49**, situat in intravilanul municipiului Braila, identificat cadastral in tarlaua 37, parcelele 275/6, 275/7, 275/8, in scris in cartea funciara nr.29982/N a localitatii Braila, avand numar cadastral provizoriu 12373, in suprafata totala de 881,45 mp (optsuteoptzecisiunumetripatratisipatruzecisicincicentimetripatrati).

4. terenul formand **LOTUL nr.50**, situat in intravilanul municipiului Braila, identificat cadastral in tarlaua 37, parcelele 275/6, 275/7, 275/8, in scris in cartea funciara nr.29983/N a localitatii Braila, avand numar cadastral provizoriu 12374, in suprafata totala de 881,45 mp, (optsuteoptzecisiunumetripatratisipatruzecisicincicentimetripatrati).

Intregul teren este invecinat la N, E, si V cu M-Globe Imobiliare SRL si la S cu Dj.

Acest teren a fost dobandit de noi vanzatorii, prin cumparare ca bun comun, in timpul casatoriei, de la Societatea Comerciala M-GLOBE IMMOBILIARE SRL, in baza contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.5760/07.06.2006 de notarul public Cristina Grigorescu la sediul Biroului Notarial - Societatea Civila "Varga & Asociatii".

Societatea Comerciala M-GLOBE IMMOBILIARE SRL a dobandit acest teren ca teren extravilan, in baza contractelor de donatie imobiliara autentificate sub nr.1384 si nr. 1385/21.02.2002 la Biroul Notarilor Publici Asociati "Vasile Varga, Alina Madalina Plasoianu & Cristina Grigorescu". Ulterior terenul a fost alipit in baza actului de alipire autentificat sub nr.2150/02.03.2005 si apoi dezmembrat in baza declaratiei autentificata sub nr.6384/2005 la Biroul Notarial - Societatea Civila "Varga & Asociatii" si a memoriului tehnic justificativ pentru dezmembrare avizat cu nr.1050/03.02.2005 de OCPI Braila.

Actualmente Loturile nr:39, 40, 49 si 50 sunt situate in intravilanul construit al municipiului Braila, fiind scoase din productie agricola, asa cum rezulta din: Avizul nr.25/05.05.2006 emis de OCPI Braila si din Decizia nr.94/29.05.2006 a Directiei pentru Agricultura si Dezvoltare Rurala Braila, Avizul nr.26/08.05.2006 emis de OCPI Braila si din Decizia nr.95/29.05.2006 a Directiei pentru Agricultura si Dezvoltare Rurala Braila, Avizul nr.29/10.05.2006 emis de OCPI Braila si din Decizia nr.98/29.05.2006 a Directiei pentru Agricultura si Dezvoltare Rurala Braila si Avizul nr.30/10.05.2006 emis de OCPI Braila si din Decizia nr.99/29.05.2006 a Directiei pentru Agricultura si Dezvoltare Rurala Braila

Regimul juridic, regimul economic si regimul tehnic al terenurilor care se vand sunt atestate de certificatul de urbanism nr.580 din data de 05.03.2007 eliberat de catre Primaria mun.Braila.

3. Pretul

Pretul acestei vanzari este de **898.700,00 RON** (optsutenuouazecisioptmiisapte suteleisizerobani), reprezentand contravaloarea tuturor celor 4 (patru) loturi vandute, pret pentru care s-a dat dispozitia de virare integrala in contul vanzatorilor avand cod IBAN RO43RZBR0000060000549027, deschis pe numele lui RADU IOAN la RAIFFEISEN BANK BRAILA cu ordinul de plata vizat de BancPost SA Sucursala Vitan-Bucuresti.

Transmisiunea de drept si de fapt a proprietatii terenului vandut va avea loc in momentul creditarii contului vanzatorului cu suma reprezentand pretul, pana in acel moment vanzatorii avand calitatea de proprietari sub conditie rezolutorie. In momentul creditarii contului vanzatorului cu suma reprezentand pretul, societatea cumparatoare isi va consolida retroactiv calitatea de proprietar, conform dispozitiilor legale privind proprietatea rezolubila.

Dovada creditarii contului se va cu Ordinul de Plata vizat de BancPost SA Sucursala Vitan-Bucuresti si extras de cont pentru contul vanzatorului sau declaratia autentica a acestuia de primire a intregului pret.

4. Garantii

Noi vanzatorii declaram ca, la momentul vanzarii, aceste terenuri se afla in circuitul civil, il garantam pe cumparator impotriva oricarei evictiuni totale sau partiale, conform art. 1337 Cod Civil, nu fac obiectul vreunui litigiu cu privire la dreptul de proprietate, al vreunei actiuni posesorii sau al vreunei cereri formulate in temeiul Legii nr. 247/2005, sunt libere de orice sarcini, servituti sau litigii, asa cum rezulta din extrasele

R O M A N I A
B I R O U L N O T A R I A L
S O C I E T A T E A C I V I L A " V A R G A & A S O C I A T I I "
B R A I L A C . C A L A R A S I L O R n r . 4 0 A
O p e r a t o r d a t e c u c a r a c t e r p e r s o n a l 1 1 0 7
T e l . 0 2 3 9 6 1 1 8 1 8 , f a x 0 2 3 9 6 1 1 1 2 1
e - m a i l : varga.office@braila.astral.ro

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.
11.05.2007

6795

In fata mea **CRISTINA GRIGORESCU**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

RADU IOAN si **RADU CLERA** domiciliati in mun.Braila, B-dul Dorobantilor nr.509, jud.Braila, identificati CI seria XR nr.050472/2001/Braila, CNP 1540608090073 si respectiv cu CI seria XR nr.050469/2001/Braila, CNP 2561120090073 *care dupa citirea actului au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele.*

BOUZOUKLIS ELEFTHERIOS cetatean grec, nascut la data de 08.02.1943 in Grecia, localitatea Trilofos Elafinas, domiciliat in Grecia, str.Kydonion 3B, localitatea Thessaloniki, identificat cu carte de identitate nr.AB 695658 eliberat de Autoritatile din Grecia, la data de 10.10.2006-in calitate de asociat unic si administrator al **S.C. PRO BET INVESTMENTS SRL**

care, dupa ce i s-a citit actul de catre traducator autorizat de limba greaca **PAPADOPOL GEORGE-ALEXANDRU**- cetatean roman, cu domiciliul in Grecia, identificat cu pasaport nr.12358721/2006/Autoritatile Romane, avand autorizatia nr.9313/2003 emisa de Ministerul Justitiei, *a consimtit la autentificarea prezentului in scris si a semnat toate exemplarele.*

**In temeiul art.8, lit.b si art. 65 din Legea Nr. 36/1995 SE DECLARA
AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

S-a perceput impozit in suma de 19.974,00 lei (10% pt OCPI Braila) cu chitanta nr. 674
S-a perceput onorariul de 8.369,00lei (inclusiv TVA) cu chitanta nr. 2260.

gb

ROMANIA
Uniunea Nationala a Notarilor Publici
Societate Profesionala Notariala "VARGA & ASOCIATII"
Licenta de functionare Nr.34/2054/18.12.2016
Sediu: Mun.Braila, Calea Calarasilor, Nr.40A, Jud.Braila

INCHEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. 5262
Anul 2007 luna 12 ziua 18

Paul Mircea Loi, notar public, legalizeaza aceasta copie conform
cu inregistrul nr. 2260/2007, aflat in Arhiva Notarului
de secretarul/expertul *CRISTINA GRIGORESCU* pagini, colationat

Inscrisul
S-a perceput onorariul de *8369* lei cu chitanta/von fiscal/ordin platit

COLATIONAT
Secretar/expert
NOTAR PUBLIC
Paul Mircea Loi

NOTAR PUBLIC



Calculul analitic al suprafetei imobilului

Adresa imobilului: Mun. Braila, strada Panciu 2-4

Calculul suprafetei de teren aferenta proprietatii a fost facut in mod analitic din coordonatele punctelor de contur folosindu-se metoda:

$$2S = \sum X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1})$$

Coordonatele punctelor pe contur sunt: (sistem de proiectie: Stereografic 1970)

LOT 1:

NR	Y(m)	X(m)
1	729630.330	423100.084
2	729647.492	423102.322
3	729664.626	423104.557
4	729662.261	423130.549
5	729627.856	423127.245

In urma efectuarii calculului s-a obtinut suprafata de 922 mp.

LOT 2:

NR	Y(m)	X(m)
1	729625.568	423152.363
2	729659.991	423155.496
3	729662.261	423130.549
4	729627.856	423127.245
5	729625.703	423150.883

In urma efectuarii calculului s-a obtinut suprafata de 869 mp.

LOT 3:

NR	Y(m)	X(m)
1	729623.293	423177.341
2	729657.719	423180.475
3	729659.991	423155.496
4	729625.568	423152.363

In urma efectuarii calculului s-a obtinut suprafata de 867 mp

LOT 4:

NR	Y(m)	X(m)
1	729621.076	423201.687
2	729638.236	423203.932
3	729655.383	423206.138
4	729657.719	423180.475
5	729623.293	423177.341

In urma efectuarii calculului s-a obtinut suprafata de 868 mp

DATA: 02.12.2014

Nr. Inregistrare: 37586 ziua 18 luna 05 anul 2014

Copie conformă cu exemplarul din arhiva GCPI

eliberata la data de 20 Dec 2014

Tariful 29 = cu chitanță 31115

Referent: _____

L.S. _____

Executant:

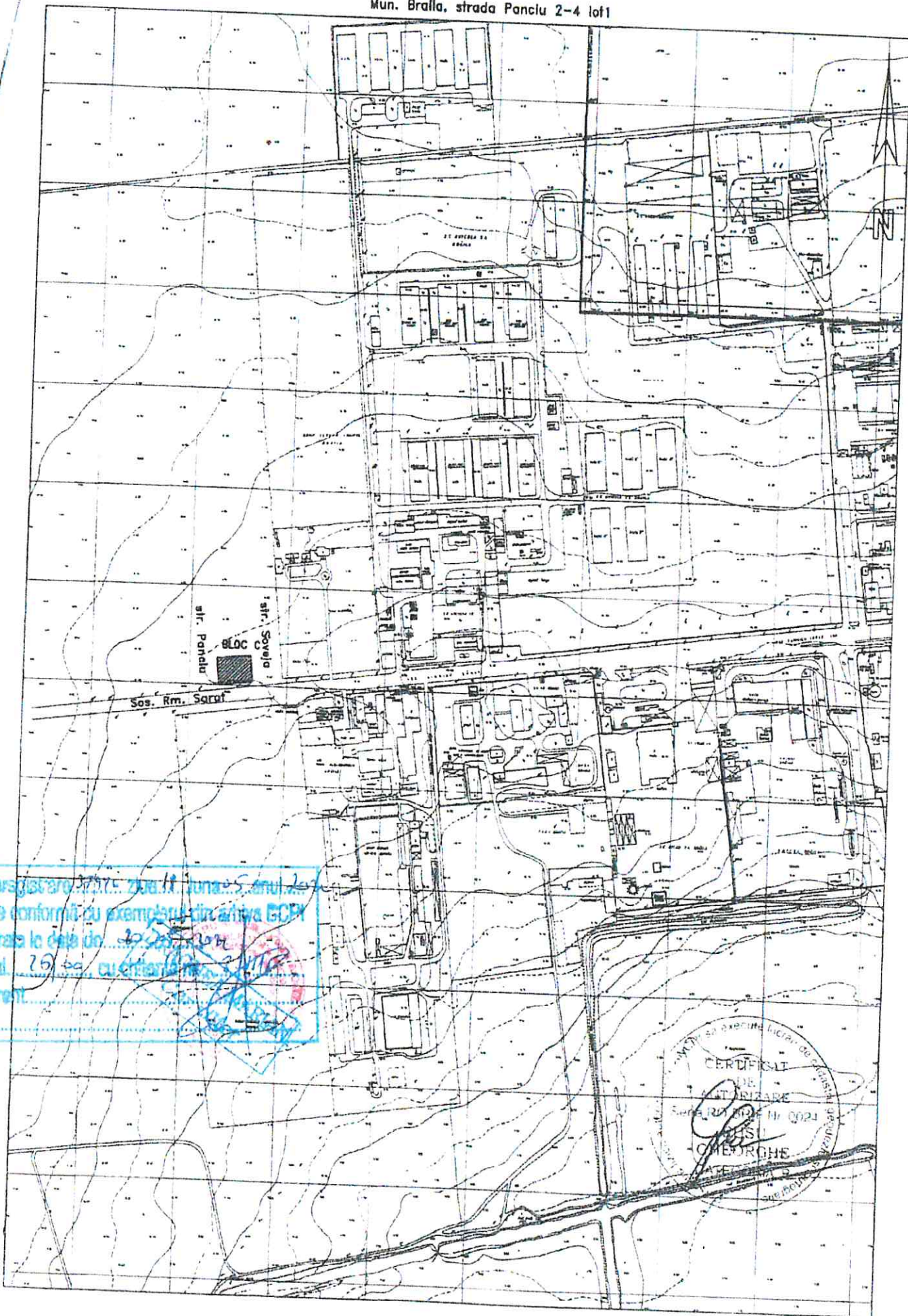
PFA RUSU GHEORGHE



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

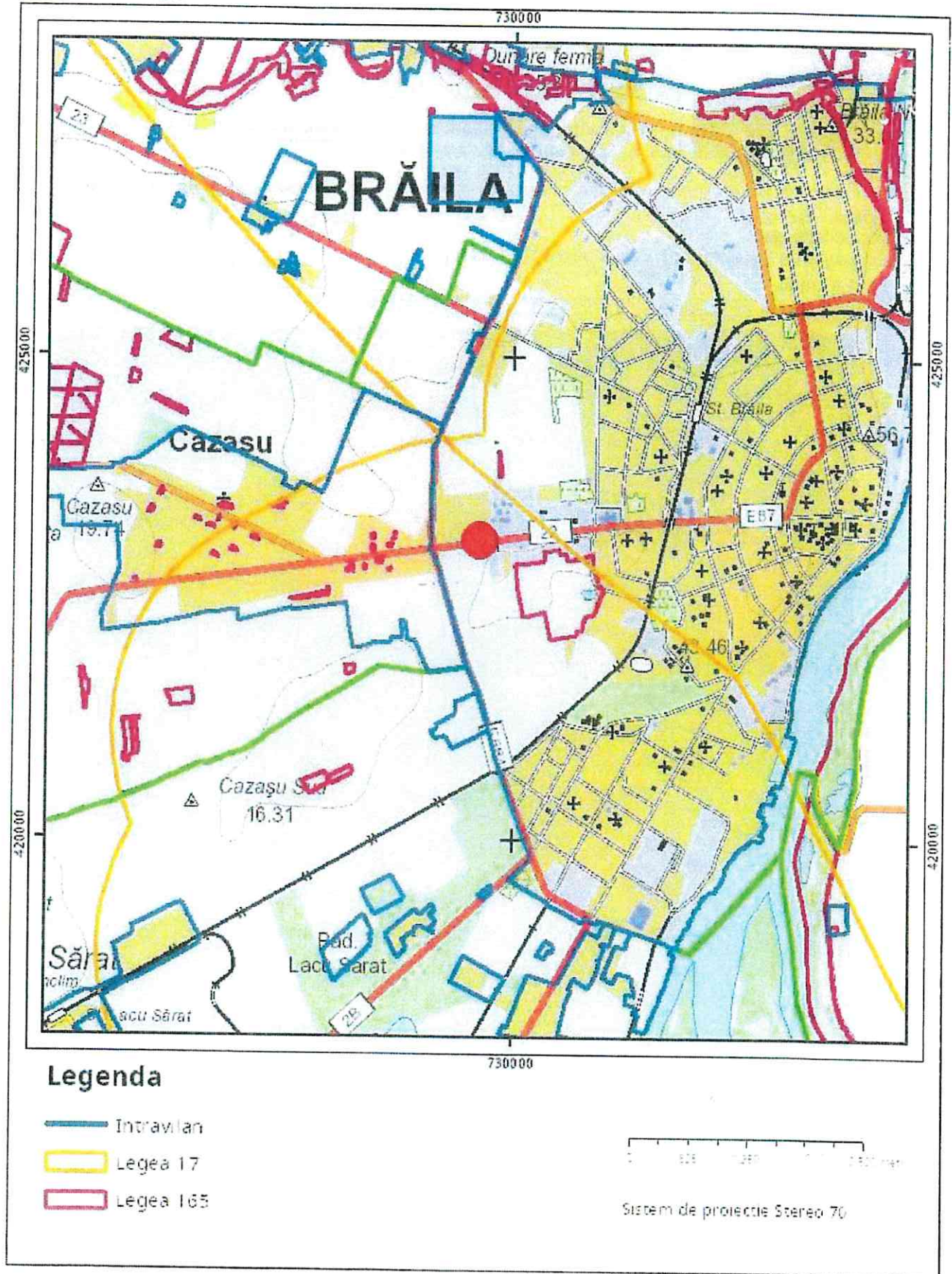
Mun. Braila, strada Panclu 2-4 lot1



Nr. Inregistrare: 37575 zona II, luna 05, anul 2012
Copie conformă cu exemplul din arhiva GCPY
elaborate la data de 20.05.2012
Tariful: 79,00 cu TVA înaltă
Referenț: 2012/05/02
L.S.



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □



Semnat electronic
PASCU ANGELICA
TEHNICIAN CADASTRU

Ultima actualizare a geometriei: 12-12-2014
Data și ora generării: 19-05-2022 11:16

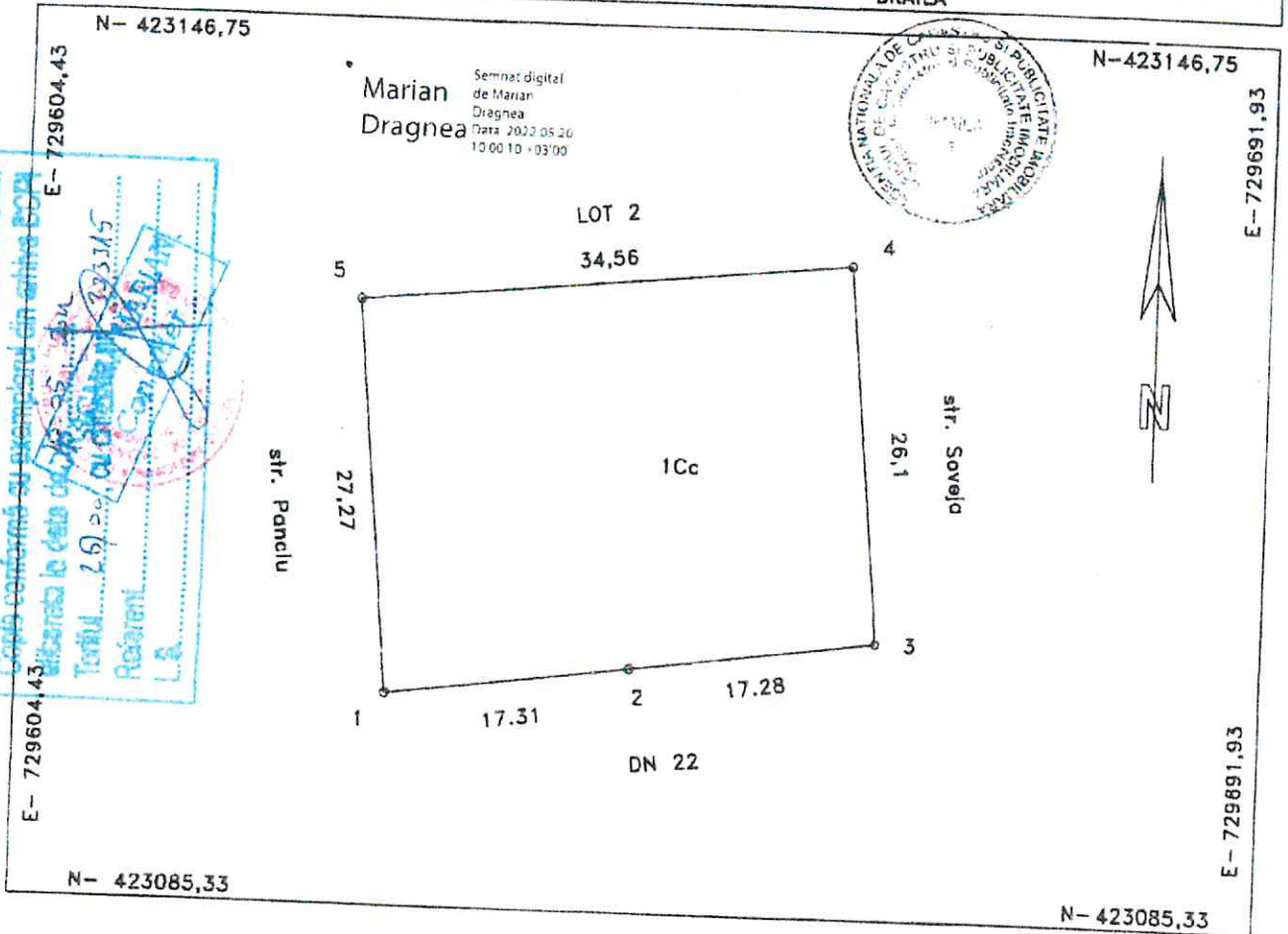
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

78897/102 030 0
9 DEC 2014

Nr. cadastral 86979	Suprafata masurata(mp) 922	Adresa imobilului Mun. Braila, strada Panciu 2-4 lot 1
------------------------	-------------------------------	---

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



Mr. Inregistrare 17496 str. 18 June 5 anul 2014
Contra conform cu exemplarul din arhiva BCPI
Elicarata la data de 11.11.2014
Tentul 2.9 = 9/100 cu odata in 10/100
Relevant
L.A.

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Numar parcela	Categoria de folosinta	Supraf.din masuratori(mp)	Mentiuni
1	Cc	922	4-5-nematerializat; 1-2-3-4,5-1-gard plasa
TOTAL		922	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 922 mp.

<p>Executant: PEA RUSU GHEORGHE</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea informarii de catre matricele cadastrale corespunzatoare acestora si calitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>data: 11.11.2014</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p>Semnatura si parafa</p> <p>ing. SCARLETA GHEORGHE</p> <p>Stampila BCPI</p>
---	--

12 DEC. 2014

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 362 / 2023

Întocmit astăzi, **24/07/2023**, privind cererea **61254** din **30/06/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

- Beneficiar:** SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL
- Executant:** Cojocaru Ramona Maria
- Denumirea lucrărilor recepționate:** Ridicare topografica suport pentru PUZ "Schimbare functiune zona din L1b in L2a"
- Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAILA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
CERERE	30.06.2023	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT SRL
memoriu	30.06.2023	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT SRL
OP	30.06.2023	inscris sub semnatura privata	UNICREDIT BANK
7	19.04.2023	act administrativ	Primaria Braila
PLAN	30.06.2023	inscris sub semnatura privata	SC VADRAM PROIECT SRL
289	07.03.2023	act administrativ	PRIMARIA BRAILA

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 362 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Plon topografic suport pentru PUZ "Schimbare functiune zona din L1b in L2a", Judet: BRAILA, Localitate: Braila, Strada PANCIU, Numar: 2-4 Lot1, Nr. Cad./IE/86479/BRAILA.

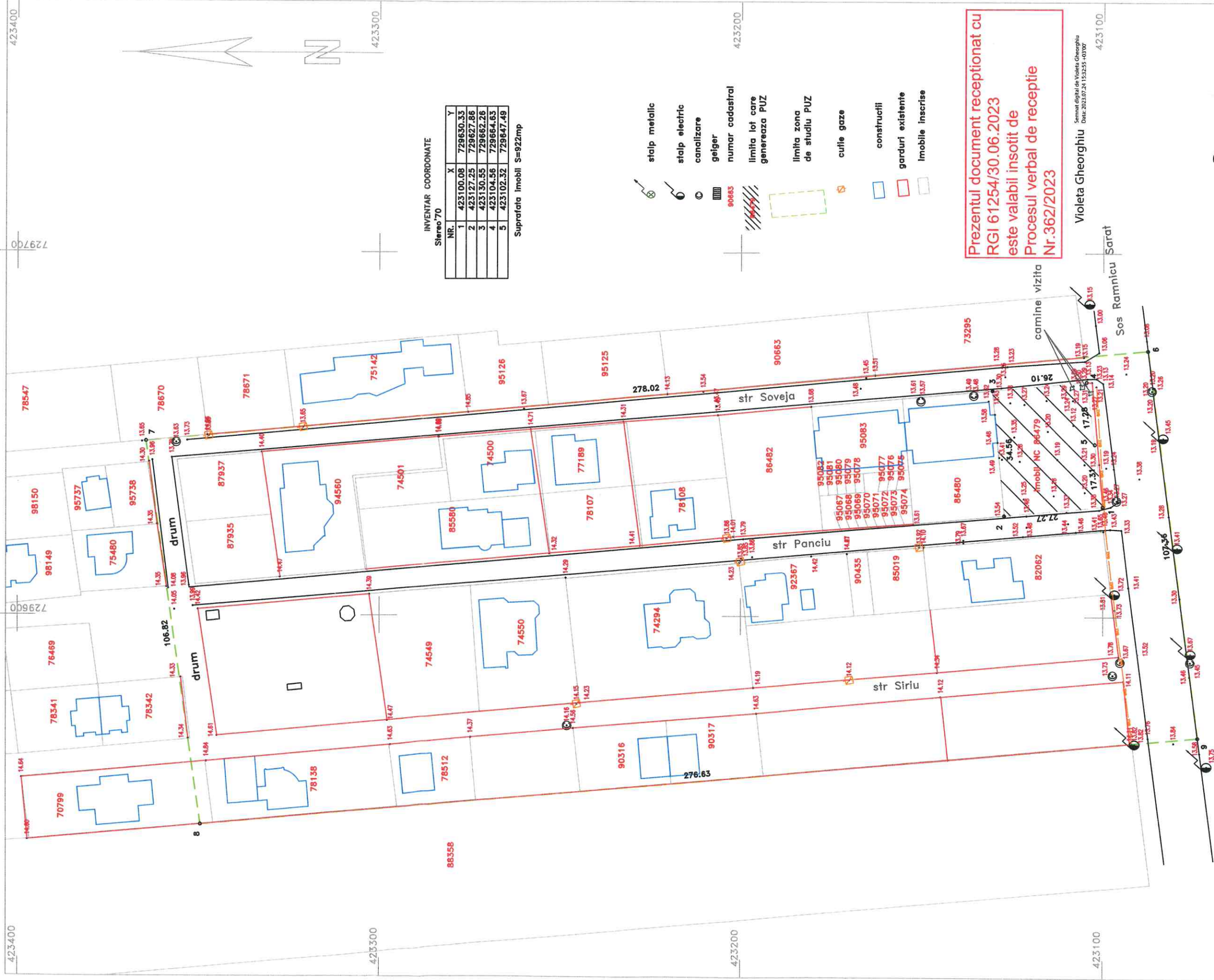
6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
86479	Avertizare	Receptia 2249936: Imobilul TR-297-1 se suprapune cu terenul 86479 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2249936: Imobilul TR-297-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
VIOLETA GHEORGHIU

Violeta Gheorghiu Semnat digital de Violeta Gheorghiu
Data: 2023.07.24 15:30:41 +0300



INVENTAR COORDONATE
Stereó'70

NR.	X	Y
1	423100.08	729630.33
2	423127.25	729627.86
3	423130.55	729662.26
4	423104.56	729664.63
5	423102.32	729647.49

Suprafata Imobil S=922mp

INVENTAR COORDONATE
Stereó'70

NR.	X	Y
6	423087.63	729673.26
7	423364.49	729647.94
8	423349.40	729542.18
9	423073.87	729566.78

Suprafata zona studiu S=29669mp

Prezentul document receptionat cu
RGI 61254/30.06.2023
este valabil insotit de
Procesul verbal de receptie
Nr.362/2023

Ramona- Digitally signed
by Ramona-
Maria Cojocaru
Date: 2023.06.30
13:48:46 +03'00'

S.C. VADRAM PROIECT S.R.L.
Seria: RO-B-J, Nr. 1475, clasa III

INTOCMIT S.C. VADRAM PROIECT S.R.L.
Masurat Cojocaru Ramona Maria
Redactat Cojocaru Ramona Maria
Beneficiar SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL

PLAN TOPOGRAFIC SUPORT PT PUZ
"Schimbare functiune zona din L1b in L2a"
Amplasare: Mun Braila, Str. Panciu, Nr.2-4 Lot 1
Imobil inregistrat in CF 86479

SCARA
1:500
30.06.2023

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70,
PLAN DE REFERINTA M.N. 75

PL NR 1

ROMÂNIA
Județul BRĂILA
Primăria Municipiului BRĂILA
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de*1) S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L., , reprezentată de cu domiciliul/sediul*2) în județul BRĂILA, municipiul/orașul/comuna BRĂILA satul -, sectorul 1, cod poștal - STR. B-DUL DOROBANȚILOR, nr. 669, bl. CORP C3, sc., et. -, ap., telefon/fax -. e-mail -, înregistrată la nr. 183572 din 20.05.2024, completată cu adresa 213928 din 25.07.2024

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

Nr. 93 din 19/12/2024

Planul Urbanistic Zonal pentru*3): SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN Lb ÎN L2a generat de imobilul *4): STR. PANCIU, NR. 2-4 LOT 1, MUN. BRĂILA

Imobilul este format din teren în suprafață de 922 mp, conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 86479 din

Inițiator: S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

Proiectant: S.C. IM BACIU ARHITECTURA S.R.L.

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

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

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în intravilanul Municipiului Brăila, în partea vestică a orașului, are o suprafață de 29669 mp și este delimitată astfel:

Nord – str. Siriu, str. Panciu, str. Soveja și loturi în proprietate privată cu N.C.P. 78342, 75480, 95738;

Sud – Șos. Rm. Sărat, N.C.P. 97517;

Est – loturi în proprietate privată cu N.C.P. 78670, 78671, 75142, 95126, 95125, 90663, 73295;

Vest – loturi în proprietate privată cu N.C.P. 88358;

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 și H.C.L.M. nr. 647/28.11.2023:

U.T.R. 24 și 27 - LMu – Zona rezidențială cu clădiri de tip urban

P.U.Z. Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective, aprobat prin H.C.L.M. nr. 640 din 28.10.2022, prevederi (conform R.L.U. P.U.Z.):

Prevederile P.U.Z. – R.L.U. propuse:

Subzona L1b – locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2e), situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat;

P.O.T.max = 60 % - pentru locuințe înșiruite, C.U.T.max = 1,5;

P.O.T. max = 45 % - pentru locuințe cuplate, C.U.T.max = 1,2;

P.O.T.max = 40 % - pentru locuințe izolate, C.U.T.max = 1,2;

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu, (construcții înșiruite) sau discontinuu, (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 40 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane/supraetere supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice – conform normelor de specialitate;

Utilizări admise cu condiționări:

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

- se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, servicii și mici activități manufacturiere nepoluante cu următoarele condiții:

- suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
- să nu genereze transporturi grele;
- să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
- să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să nu aibă program prelungit după ora 22.00;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă;

- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică;

- realizarea de locuințe noi este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață de min. 10000 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/reparcelare – acolo unde este cazul, echipare edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice;

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

- realizarea unor false mansarde;

- realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistență;

- construcții provizorii;

- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;

- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozități en-gros;

- depozități de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- stații de betoane;

- autobaze;

- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

- spălătorii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

– în cazul fronturilor preexistente clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;

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

- înșiruit - retragerea minimă față de aliniament este de 4,00 m;

- cuplat și izolat - retragerea minimă față de aliniament este de 5,00 m;

*se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

- noile construcții în regim de înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile;

- banda de constructibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15,00 m de la alinierea clădirilor;

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare:

- retragerea minimă față de limitele laterale, în cazul înșiruit este neprevăzută;

- retragerea minimă față de limitele laterale, în cazul cuplat și izolat este H/2 sau min. 3,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară, în cazul înșiruit este de min. 3,00 m;

- retragerea minimă față de limita posterioară, în cazul cuplat și izolat este de min. 5,00 m;

- în cazul loturilor cu adâncime mai mică de 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,00 m față de limitele posterioare ale parcelei;

- pe parcelele existente se vor aplica reglementările Codului Civil în vigoare privind distanțele față de limitele parcelei, vederea directă și indirectă;

Circulații și accese:

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri;

- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor – 118-99, Art. 2.9.5 privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime;

Echipare tehnico-edilitară:

Alimentarea cu apă și canalizare:

- toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;

- urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;

- în cazul alimentării cu apă în system 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 plantate;

- se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;

Alimentarea cu energie electrică:

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

Telecomunicații:

- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele modern de telecomunicații;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- cu excepția telecomunicațiilor special, se interzice dispunerea de piloneți zabreliți, (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

Alimentarea cu gaze naturale:

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

Evacuarea deșeurilor:

- fiecare clădire va avea un spațiu, (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;

- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător;

L2a – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară

P.O.T.max = 40 %, C.U.T. max = 2,0

Utilizări admise:

- locuințe colective și semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu;
 - echipare edilitară aferentă;
 - circulații carosabile și pietonale;
 - parcaje publice de maxim 30 locuri – la sol;
 - parcaje publice commune subterane/supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice;

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții;
 - suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - să nu genereze transporturi grele;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - să nu aibă program prelungit după ora 22.00;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului;
- în cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit, se recomandă:
 - dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separate de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele să aibă un acces separate de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp, pentru jocul copiilor;
 - se permite schimbarea destinației aparatamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi, (între 8.00 și 20.00), de exemplu: cabinet medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc;
 - se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiori foto, case de schimb valutar, etc;
 - lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau a spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de 4 clădire, respective apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
 - se admite mansardarea clădirilor existente, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60 % din aria unui nivel curent;

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat, (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție sau subzistență;
- construcții provizorii;
- depozitări en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselecare;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive de mare capacitate;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- în zonele constituite clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective;
- în cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului;
- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,00 metri pe străzi de categoria a III-a și 6,00 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor (H) și distanța dintre aliniamente (D);

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare:

- pentru noile ansambluri de locuințe colective, se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z. cu următoarele recomandări:
 - clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limita parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15,00 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,00 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei ca fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii;

Circulații și accese:

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute;
- lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min. 5,00 metri pentru străzile cu sens unic și minim 7,00 metri pentru străzile cu dublu sens;

- pentru toate circulațiile și accesese publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor – 118-99, Art. 2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare, (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației, (capacitate, fluentă, siguranță);
- să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație;

Utilizări interzise:

- orice utilizare care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor pentru asigurarea acceselor în zonă, pentru modernizarea intersecțiilor precum și pentru realizarea spațiilor de parcare;
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra unei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;

Accese carosabile:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită printr-o proprietate adiacentă, având o lățime de minim 3,5 m pentru lungime de drum de maxim 10 m și de 7,00 m pentru o lungime de drum mai mare de 10 m, (cu posibilitate de întoarcere), pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- pentru funcțiuni altele decât locuirea, este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public, (nu prin servitute de trecere);
- se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile;
- caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice, (lățime, geometrie, racorduri, etc), trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specificate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va sigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri;
- parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public, (nu prin servitute de trecere) – altele decât de locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții;
- acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente, (lărgiri, reprofilări, etc), se vor putea face exproprieri pentru cauză de utilitate publică, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi și unele parcelări mai noi în care drumurile au lățimi de cca 3,00 m – 5,00 m;

Accese pietonale:

- dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni;
- în cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu, (înșiruite), se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj, (gang);

Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va sigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare;
- suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane;

Reglementări fiscale specifice conform legislației în vigoare;

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.08.2024 se avizează **favorabil**/nefavorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia **fără condiții**.


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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 775 din 27.06.2024, emis de Primăria Municipiului Brăila.

Arhitect-șef**),

CORINA ELENA ANGHELESCU

*1) Numele și prenumele solicitantului:

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

*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

*) Se completează, după caz:

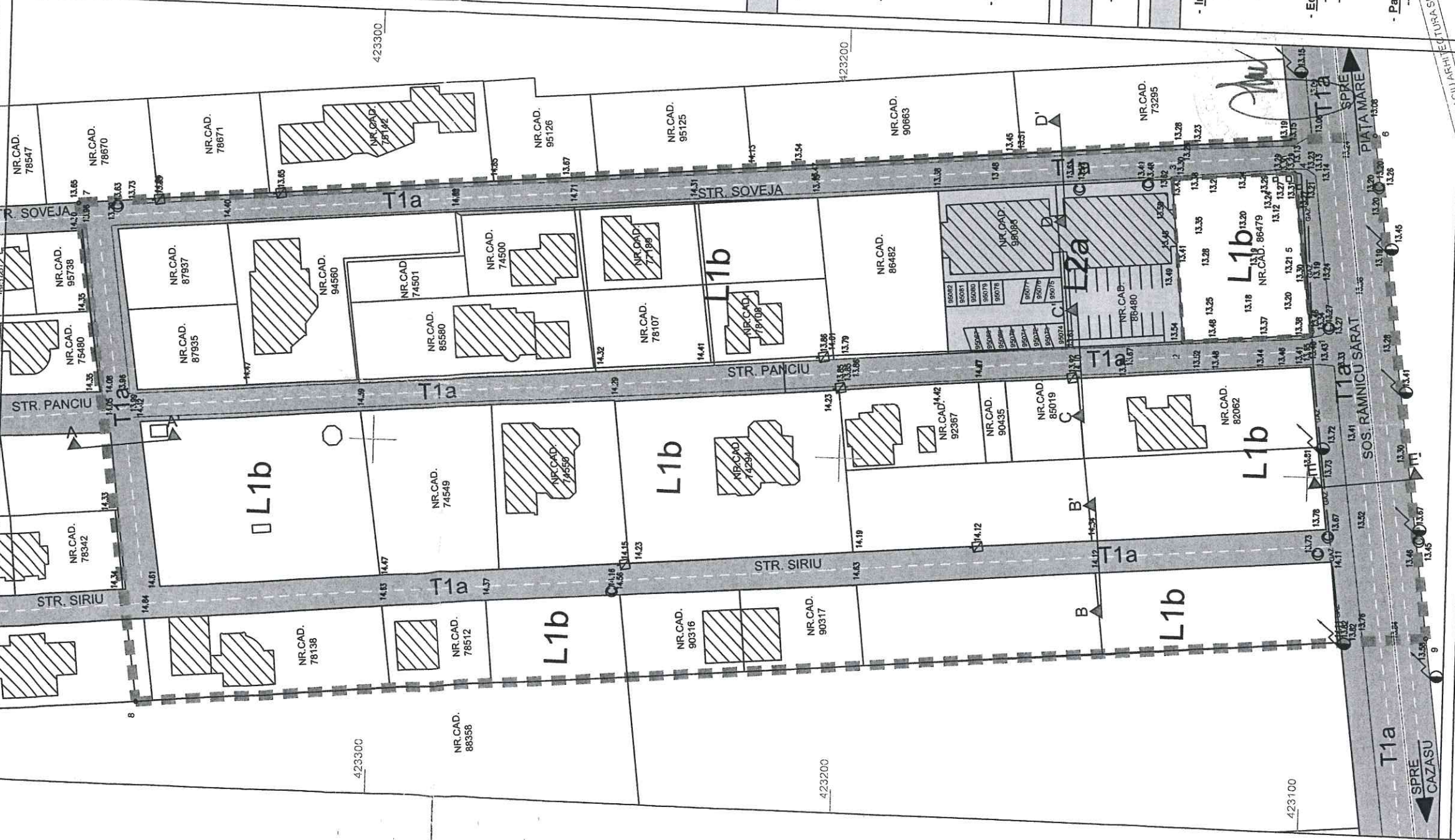
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

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

F-PO-09-16.02.01/rev.0

INVENTAR DE COORDONATE - STEREO '70

NR.	X	Y	Z
1	423100.08	729630.33	423104.56
2	423127.25	729627.88	423064.63
3	423130.85	729622.28	423047.49
4	423104.56	729664.63	423364.49
5	423127.25	729662.28	423349.40
6	423130.85	729657.78	423073.87



LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT - S = 922 mp
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU - S = 29 669 mp
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	FUNCTIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / strazi de categoria a-iii-a / strazi de categoria a-iv-a / circuliți pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai)
	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar deconstruit
	LOCUINTE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- **Infrastructura și siguranța rutieră**
 - Meșoriștea străzilor din zonă sunt subdimensionate, ceea ce duce la congestiunea traficului și dificultăți de circulație.
 - În plus, lipsa troturelor și a trecerilor de pietoni reprezintă o problemă semnificativă pentru siguranța pietonilor și mobilitatea acestora în zonă.
- **Echippingul edilitar**
 - Pe strada Panciului rețeaua de colectare a apelor uzate există sub forma de fose septice, singurele construcții care sunt conectate la rețeaua Municipiului Brăila, sunt locuințele colective, restul amplasamentelor de pe această stradă au fosă septică în curte.
 - Pe strada Siriu, rețeaua de colectare a apelor uzate este parțial realizată, restul amplasamentelor având fose septice.
- **Parcări**
 - Zona studiată prin P.U.Z. și împrejurimile sale se confruntă cu o insuficiență de locuri de parcare, ceea ce poate duce la congestie și dificultăți pentru locuitorii și vizitatorii.

GRADUL DE OCUPARE

Suprafața totală construită din zonă = 3268 mp, reprezentând - 11.00% din totalul zonei de studiu;

PRIORITĂȚI

- **Infrastructura și siguranța rutieră**
 - Modernizarea și asfaltarea tuturor străzilor neasfaltate;
 - Dezvolțarea și extinderea rețelei de trotuare pentru a asigura siguranța pietonilor și pentru a încuraja mobilitatea activă în zonă.
 - Îmbunătățirea infrastructurii rutiere, inclusiv treceri de pietoni și semnalizare corespunzătoare, pentru a reduce riscurile pentru pietoni și a asigura siguranța rutieră.
- **Echippingul edilitar**
 - Extinderea echipării edilitare în toate zonele unde acestea lipsesc;
 - Instalarea unui sistem modern de canalizare pentru gestionarea eficientă a apelor uzate și protejarea mediului înconjurător prin conectarea acestora la rețeaua Municipiului Brăila.
- **Parcări**
 - Pentru a nu duce la congestie și dificultăți pentru locuitorii și vizitatorii, locuințele individuale cat și locuințele colective sunt obligate de a respecta parcare pe parcele private, creand locuri suficiente atat pentru utilizarea proprie cat si pentru eventualii vizitatori;

SITUAȚIA EXISTENTĂ



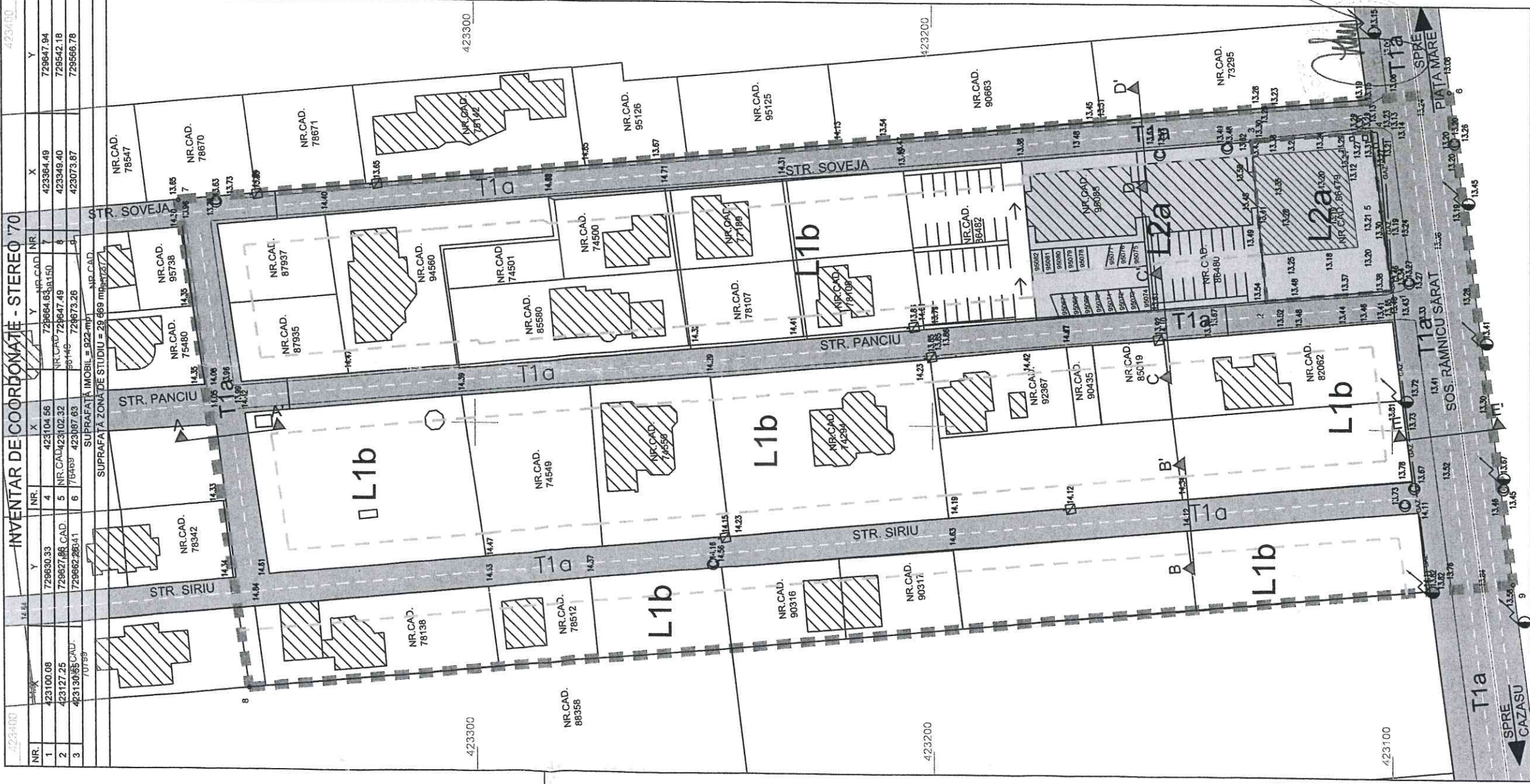
SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MAI 2024

U1

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT	NR. PR.
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a	35 / 2023
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479	FAZA
TITLU PLANSA	P.U.Z.
SITUAȚIA EXISTENTĂ	NR. PL.
	U1

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



INVENTAR DE COORDONATE - STEREO '70

NR.	X	Y	NR.CAD.	NR.	X	Y
1	423100.08	729630.33	423104.56	4	423364.49	729647.94
2	423127.25	729627.88	423123.02	5	423349.40	729542.18
3	423130.55	729662.28	423087.63	6	423073.87	729566.78

Suprafața IMOBIL = 922 mp
 SUPRAFAȚA ZONĂ DE STUDIU = 29 669 mp

LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT - S = 922 mp
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU - S = 29 669 mp
	RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT
	EDIFICABIL
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	FUNCTIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIER / (centura / strazi de categoria a-ii-a / strazi de categoria a-iv-a / circuliati pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai)
	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P+P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat
	LOCUINTE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L.M. NR. 640/28.10.2022

	L2a	L1b
P.O.T. max	40.00%	60% (înșiruit), 45% (cuplet), 40% (izolat)
C.U.T. max	2.00	1.50 (înșiruit), 1.2 (cuplet), 1.2 (izolat)

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUS

	L2a	L1b
P.O.T. max	40.00%	60% (înșiruit), 45% (cuplet), 40% (izolat)
C.U.T. max	2.00	1.50 (înșiruit), 1.2 (cuplet), 1.2 (izolat)

REGIM DE ÎNĂLȚIME

	L2a	L1b
R.H. max	P+4E	P+2E

BILANȚ COMPARATIV ZONĂ DE STUDIU

	L1b - LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat	L2a - LOCUINTE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară	T1a - FUNCTIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / strazi de categoria a-ii-a / strazi de categoria a-iv-a / circuliati pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai)	ZONĂ DE STUDIU
Suprafață	20 220 m ²	1 736 m ²	7 713 m ²	29 669 m ²
Procentaj	68.15%	5.85%	26.00%	100%
Coeficient	19 298 m ²	2 658 m ²	7 713 m ²	29 669 m ²
Procentaj	65.05%	8.95%	26.00%	100%

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE U2.1

OMISACIU arhitectura

ING. BACIU
 S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

NR. PR. 35 / 2023
 FAZA P.U.Z.
 NR. PL. U2.1

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

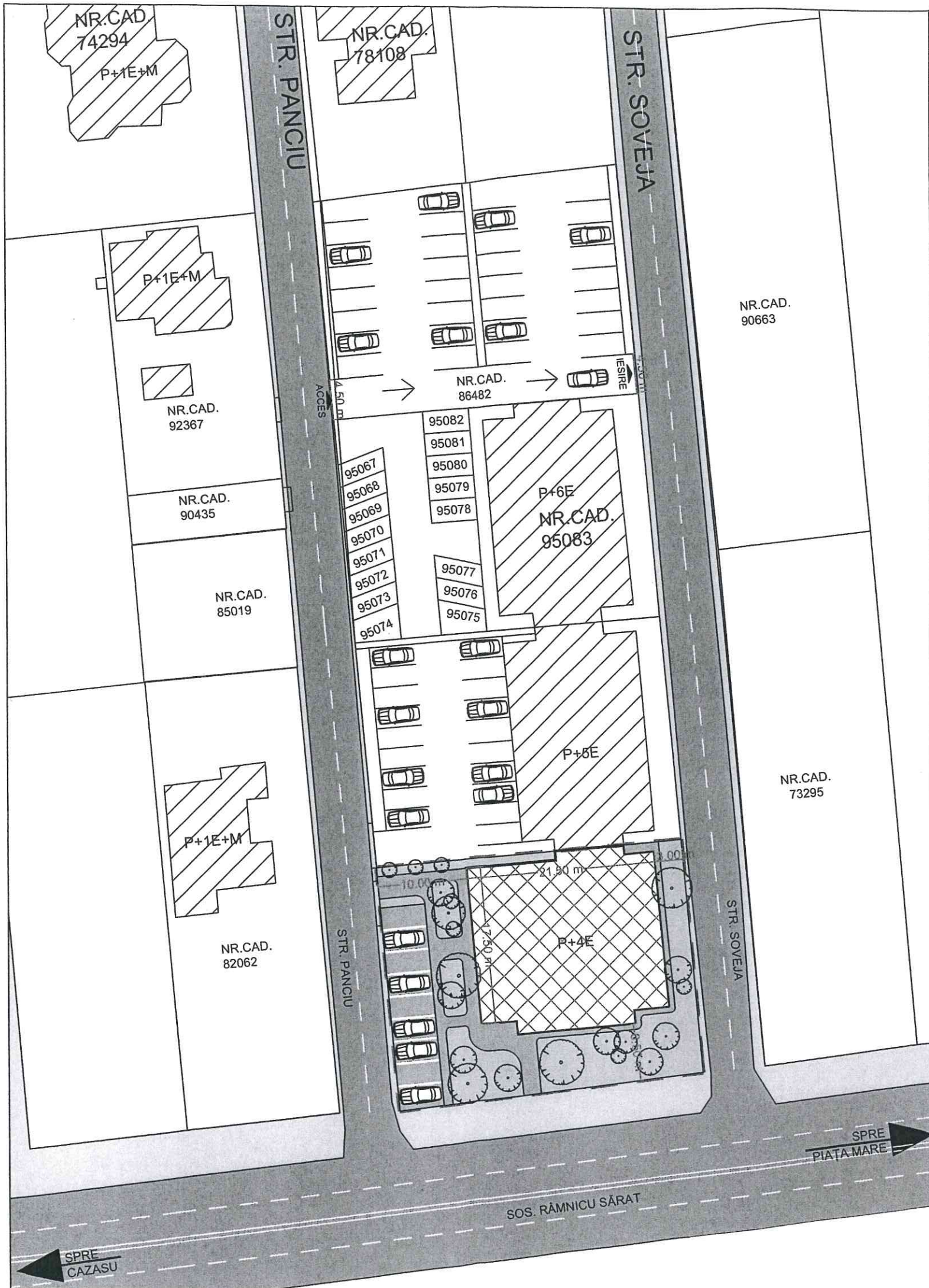
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANSA
 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	



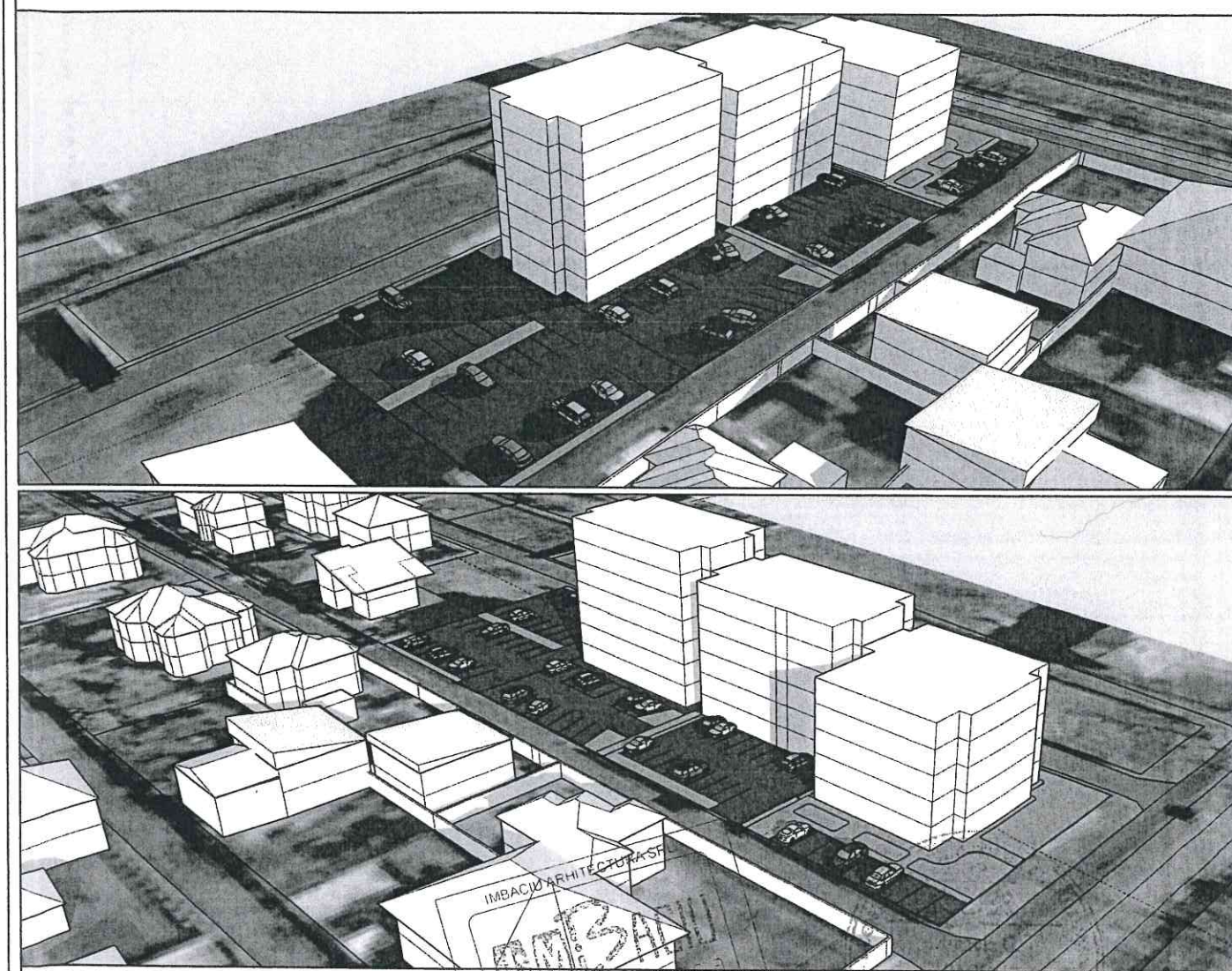


ILUSTRARE PROPUNERE POSIBILA

U2.2

LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT - S = 922 mp
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU - S = 29 669 mp
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	CONSTRUCȚIE POSIBILĂ
	CĂI DE COMUNICAȚII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
	ACCES / IESIRE
	SPATII VERZI PLANTATE DE PROTECTIE SI AGREMENT
	CIRCULATII PIETONALE PAVATE



IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479	NR. PR. 35 / 2023
TITLU PLANSA ILUSTRARE PROPUNERE POSIBILA	NR. PL. U2.2

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



**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. 57873/09.01.2024

Către,

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

Prin prezenta, va comunicam avizul de amplasament al companiei in scopul:
"SCHIMBARE FUNCTIUNE ZONA DIN L1b IN L2a", in mun. Braila, str. Panciu, nr. 2-4, LOT 1, Cartea Funciara 86479, Nr. Cadastral 86479, aviz solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 289 din 07.03.2023, conform Situatie existenta (plansa nr. U1) si Situatia propusa (plansa nr. U2).

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

Prezentul aviz a fost aprobat in sedinta Comisiei Tehnice de Avizare din data de 09.01.2024, conform procesului verbal nr. 480/09.01.2024 si este valabil un an de la data emiterii lui.

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

Anexăm cate un exemplar din planurile sus mentionate.

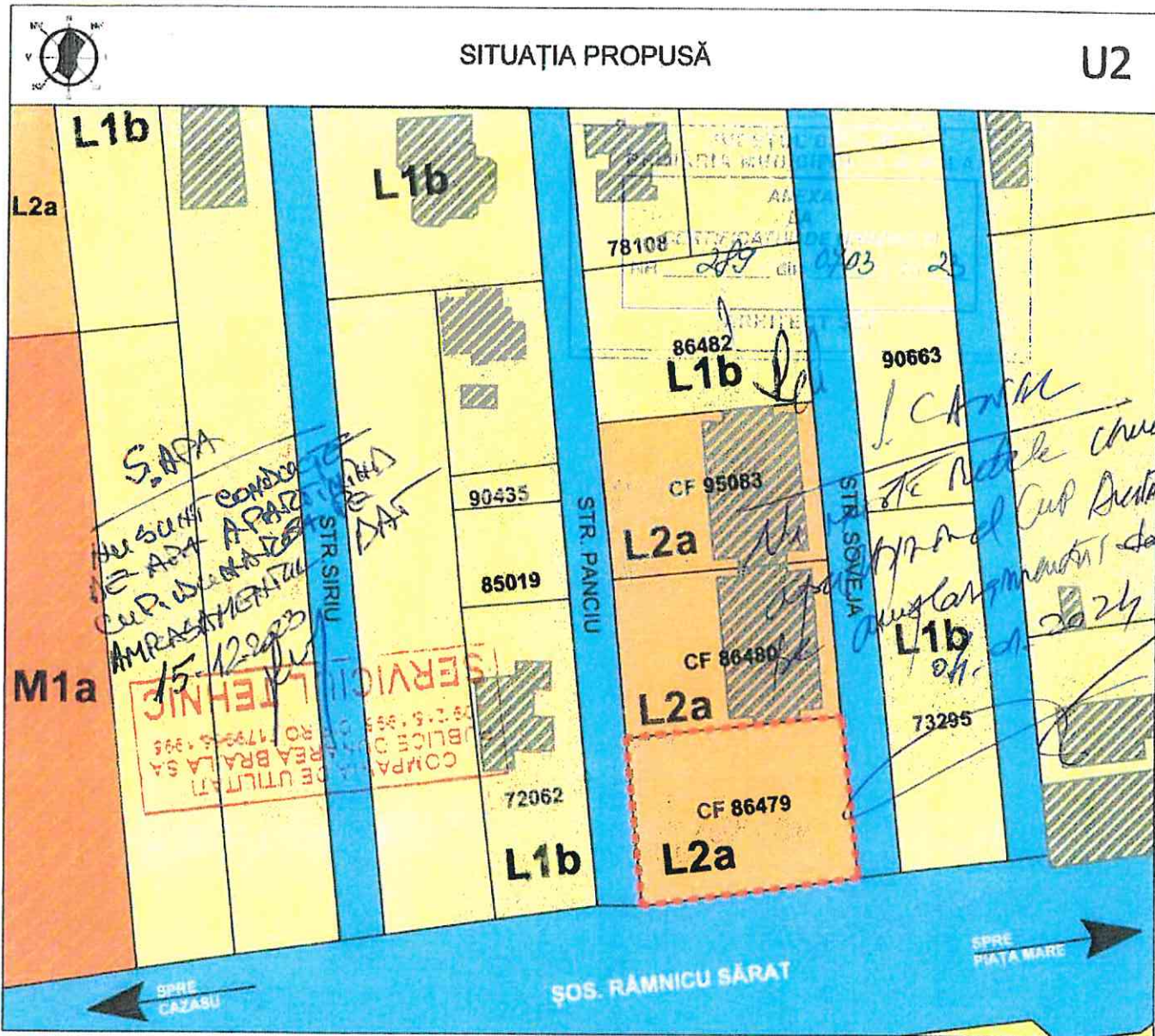
Director General,
Ing. Silviu MANGIUREA



Ing. Sef Dezvoltare
Ing. Constantin TOMA


Sef Serviciu Tehnic
Ing. Sanda DRAGU

Intocmit
Sing. Vlaicu Marloara



LEGENDA			
	LIMITA AMPLASAMENT		CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
	LOCUIȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P+P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat		LOCUIȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
	FUNȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR/PIEȚELOR PRINCIPALE		

INDICI URBANISTICI CONFORM DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR				INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI AMPLASAMENT STUDIAT - SUPRAFAȚA TEREN - 922m ²			
CRT.	L1b	L2a	M1a	CRT.	U.T.R. 24	INDICI EXISTENȚI		INDICI PROPUȘI	
P.O.T.	60%(Înșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)	40.00 %	50.00 %	P.O.T.	25.00 %	Ac	0,00 m ²	Ac	0,00 m ²
C.U.T.	1.50(Înșiruit), 1 2(cuplat), 1,2(izolat)	2.00	2.50	C.U.T.	0.45	Ad	0,00 m ²	Ad	0,00 m ²
						POT	0,00 %	POT	0,00 %
						CUT	0,00	CUT	0,00



IMBACIU ARHITECTURA

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b IN L2a

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479

TITLU PLANSA
SITUAȚIA PROPUȘĂ

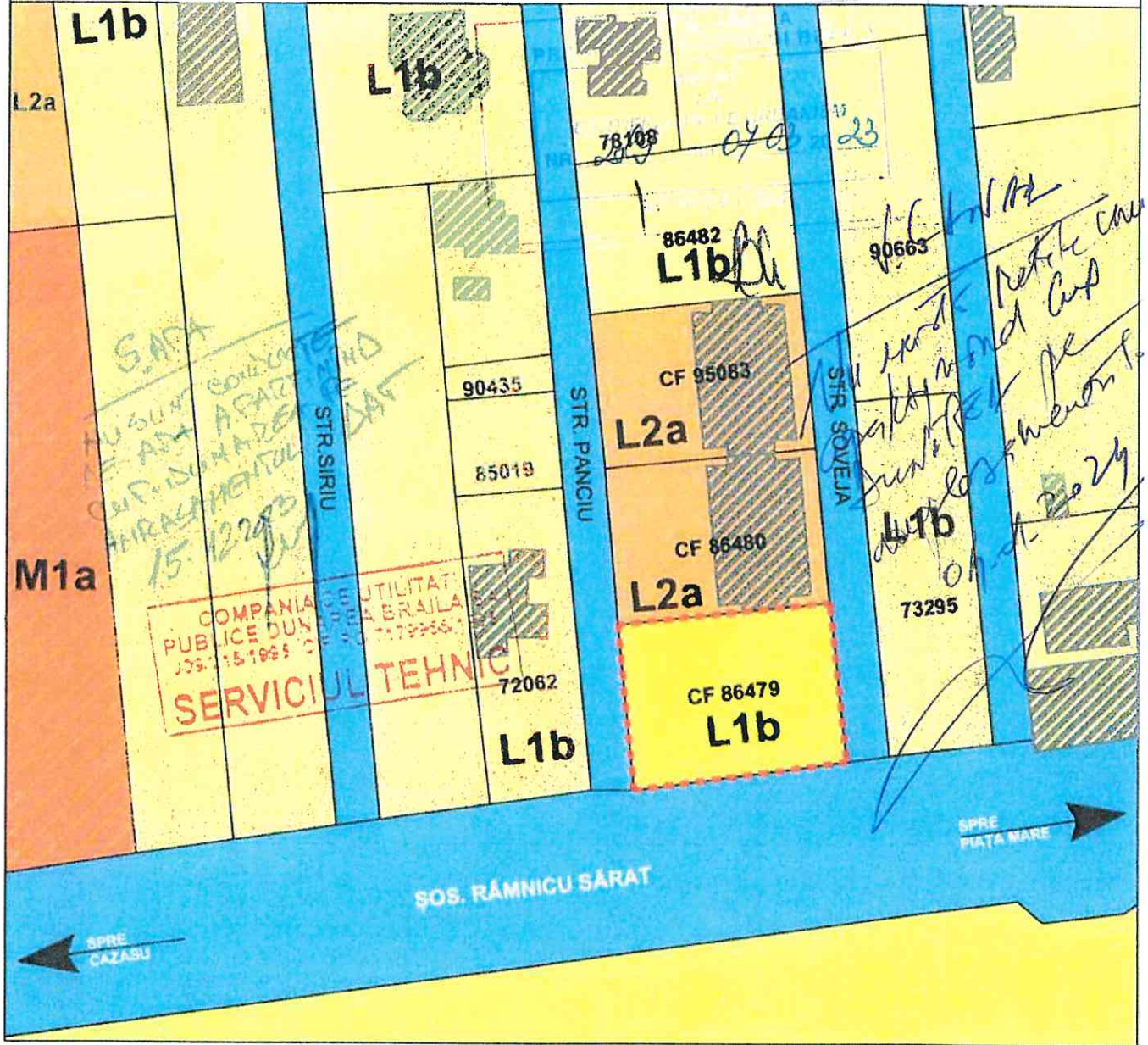
SPECIFICAȚIE	SEMNATURA	SCARA	NR. PR.
SEF PROIECT		1:2000	2023
PROIECTAT	URB. MARIUS BAGIU	DATA	FAZA
DESENAT	MIHAELA STEFANESCU	FEBRUARIE 2023	C.U.
SOFTWARE LICENTIAȚ			NR. PL. U2

IMBaciuArhitectura@gmail.com



SITUAȚIA EXISTENTĂ

U1



LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT
	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat
	LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
	FUNȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR/ PIETELOR PRINCIPALE
	CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)

		BENEFIȚIAR S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.	
TITLU PROIECT SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN L1b IN L2a		NR. PR. 2023	
35564730		FAZA C.U.	
JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479		NR. PL. U1	
TITLU PLANSA SITUAȚIA EXISTENTĂ			
SPECIFICAȚIE	SEMNATURA	SCARA	
SEF PROIECT		1:2000	
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA	
DESENAT	MIHAELA STEFANESCU	FEBRUARIE 2023	
SOFTWARE LICENTIIAT		IMBaciuArhitectura@gmail.com	



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Braila

Distribuție Energie Electrică România Sucursala Braila			
Inregistrare / Inscris Nr.:	Ziua	Luna	Anul
393328	21	12	23

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

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

Către PRO BET GR INVESTMENTS SRL,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3020231213756 / 18.12.2023 pentru obiectivul: **SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONA DIN L1B IN L2A** de la adresa: BRAILA, sat -, strada PANCIU, nr. 2-4 L1, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 810506, numar cadastral 87479, județul BRAILA.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3020231213756 / 18.12.2023

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 07.03.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. 1 și a Certificatului de urbanism nr. 289 / 07.03.2023
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de 95.00 lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala BRAILA) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Braila

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

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

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

Pe amplasamentul propus de dumneavoastră există rețele electrice subterane și supratere care aparțin DEER-Sucursala Braila (LES 0,4 kV ~ 0,5 m, respectiv ~ 1 m față de limita de proprietate-gard și LEA 0,4 kV TYIR iluminat public ~ 1 m față de limita de proprietate-gard), trasate pe plan. La efectuarea lucrărilor se vor lua măsuri pentru evitarea distrugerii elementelor componente ale prizelor de pământ existente ale stălpilor rețelei aeriene și se vor respecta distanțele minime admise față de instalațiile electrice, trasate pe plan. Pe traseul comun cu traseul instalațiilor electrice săpătura se va efectua manual.

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

În situația în care în timpul executării lucrărilor se constată că instalațiile / clădirile proiectate nu îndeplinesc condițiile de coexistență cu instalațiile electrice existente, impuse de legislația în vigoare, devierea rețelelor electrice se va face întocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrărilor fiind suportată de către dumneavoastră. Cu cel puțin 48 ore înaintea începerii lucrărilor se va solicita asistența tehnică din partea DEER-Sucursala Braila.

Director Sucursala BRAILA
STEFAN RADULESCU

Sef S.A.R. BRAILA
SILVIA DANIELA SACARISEANU

Intocmit
Mihaela Rodica Cautes

Stefan
Radulescu

Semnat digital de
Stefan Radulescu
Data: 2023.12.19
11:20:15 +02:00



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Braila

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

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

FIȘĂ DE COEXISTENȚĂ

Privind cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. **3020231213756 / 18.12.2023**, pentru obiectivul **SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONA DIN L1B ÎN L2A**, amplasat în județul **BRAILA**, localitatea **BRAILA**, sat **BRAILA**, strada **PANCIU**, nr. **2-4 L1**, cod postal **810506**, număr cadastral **87479**, depusă de către **PRO BET GR INVESTMENTS SRL**, județ **BRAILA**, localitatea **BRAILA**, strada **DOROBANȚILOR**, nr. **669**, bloc **C3**, etaj -, apartament -, cod postal **810030**.

Soluție de coexistență a amplasamentului propus cu instalațiile electrice existente:

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

Pe amplasamentul propus de dumneavoastră există rețele electrice subterane și supraterane care aparțin DEER-Sucursala Braila (LES 0,4 kV ~ 0,5 m, respectiv ~ 1 m față de limita de proprietate-gard și LEA 0,4 kV TYIR iluminat public ~ 1 m față de limita de proprietate-gard), trasate pe plan. La efectuarea lucrărilor se vor lua măsuri pentru evitarea distrugerii elementelor componente ale prizelor de pământ existente ale stălpilor rețelei aeriene și se vor respecta distanțele minime admise față de instalațiile electrice, trasate pe plan. Pe traseul comun cu traseul instalațiilor electrice săpătura se va efectua manual.

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

În situația în care în timpul executării lucrărilor se constată că instalațiile / cladirile proiectate nu îndeplinesc condițiile de coexistență cu instalațiile electrice existente, impuse de legislația în vigoare, devierea rețelelor electrice se va face întocmindu-se un proiect de specialitate, contravaloarea lucrărilor fiind suportată de către dumneavoastră. Cu cel puțin 48 ore înainte de începerea lucrărilor se va solicita asistența tehnică din partea DEER-Sucursala Braila.

Semnătură Șef COR M.T./J.T.

SEF S.A.R.

ING.SILVIA DANIELA SACARISEANU

Întocmit

EC.MIHAELA RODICA CAUTES

(2) COR MT/JT, propune:

Semnătură



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Braila

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

Tel: +40239 605 702

Fax: +40239 605 704

office.braila@distributie-energie.ro

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

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

www.distributie-energie.ro

-
Întocmit
-

(3) COR MT/JT, propune:

-
Semnătură
-

Întocmit
-

generaaza PUZ

limita zona de studiu PUZ

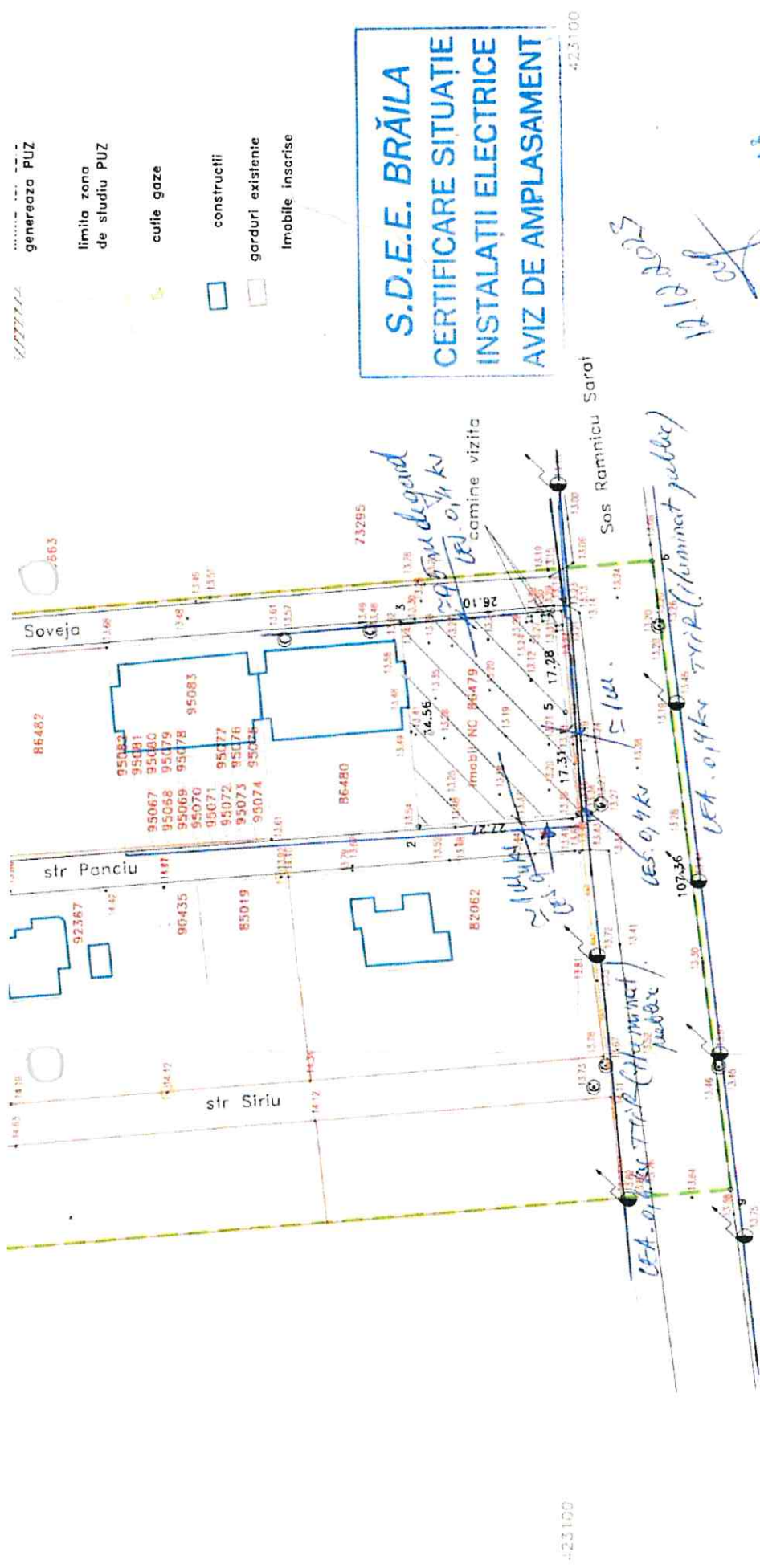
cutie gaze

construcții

garduri existente

Imobile inscrise

S.D.E.E. BRAÏLA
CERTIFICARE SITUAȚIE
INSTALAȚII ELECTRICE
AVIZ DE AMPLASAMENT



12.12.2023
13.12.2023
Kalu

INVENTAR COORDONATE
 Stereoc 70

NR.	X	Y
6	423087.63	729673.26
7	423364.49	729647.94
8	423349.40	729542.18
9	423073.87	729566.78

Suprafata zona studiu S=29669mp

S.C. VADRAM PROIECT S.R.L. Seria: RO-B-J, Nr. 1475, clasa III		PLAN TOPOGRAFIC SUPTOR PT PUZ "Schimbare functiune zona din L1b in L2a"	
INTOCMIT S.C. VADRAM PROIECT S.R.L. Masurat Cojocaru Ramona Maria Redactat Cojocaru Ramona Maria Beneficiar SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL		SCARA 1:500 30.06.2023	SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70, PLAN DE REFERINTA M.N. 75 PL NR 1
Amplasare: Mun Braila, Str. Panciu, Nr.2-4 Lot 1 Imobil inscris in CF 86479			

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

PRO BET GR INVESTMENTS SRL

B-dul Dorobanților, Nr. 669, corp C3,
Jud. Brăila, Mun. Brăila,
Cod postal:

Nr. 42300-319.333.485/19.12.2023

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **42300-319.333.485** din **13.12.2023**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare plan urbanistic zonal (PUZ) în vederea - schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a – Jud. Brăila, Mun. Brăila, Str. Panciu, Nr. 2-4, NC 87479**, vă restituim planul sc. 1:2000, vizat de societatea noastră, proiect elaborat de **IMBACIU ARHITECTURA 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 și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, „Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar 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;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- 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 construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță 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 subsansamblele aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

- 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-branșament>.
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.

11. Pentru execuția de bransamente/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 emiterie a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de deținătorii de utilități, agreeate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.
12. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, 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. 289 din 07.03.2023, eliberat de **Primăria Municipiului Brăila.**

Laila Ducouso El Hima

ȘEF DEPARTAMENT
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL Robert BADEA

Asistent Șef Exploatare
Departament Mentenanță
Specializată

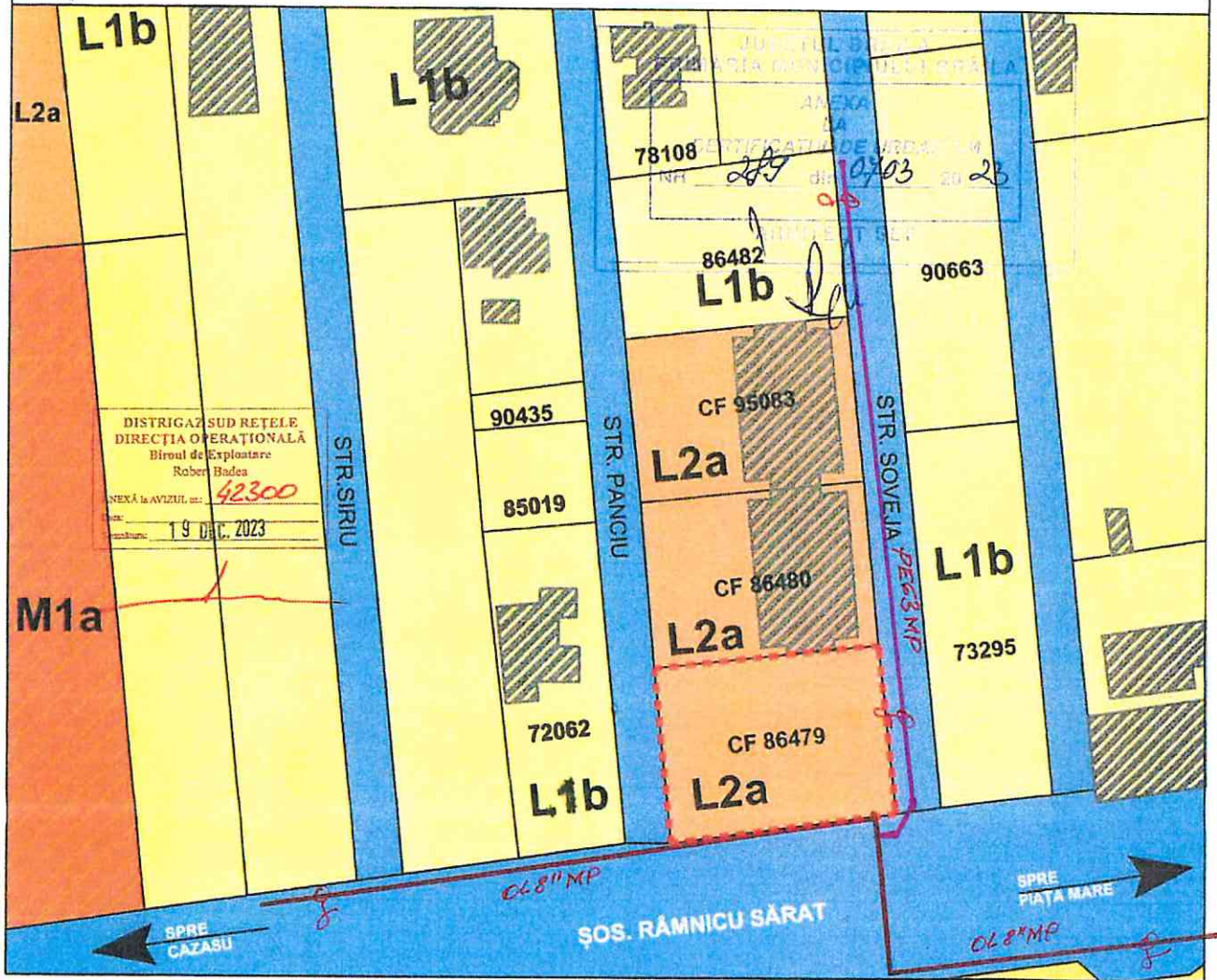
(2)

Plan de situație sc. 1:2000; Tabelul 1 si 2 din NTPEE-2018, Flyer, **Factură nr. 1905288118.**



SITUAȚIA PROPUȘĂ

U2



LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT		CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
	LOCUIȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat		LOCUIȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
	FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR/PIEȚELOR PRINCIPALE		

INDICI URBANISTICI CONFORM DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR				INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI AMPLASAMENT STUDIAT SUPRAFATA TEREN - 922m ²			
CRT.	L1b	L2a	M1a	CRT.	U.T.R. 24	INDICI EXISTENȚI		INDICI PROPUȘI	
P.O.T. _{max}	60%(Înșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)	40.00 %	50.00 %	P.O.T. _{max}	25.00 %	Ac	0,00 m ²	Ac	0,00 m ²
C.U.T. _{max}	1.50(Înșiruit), 1.2(cuplat), 1.2(izolat)	2.00	2.50	C.U.T. _{max}	0.45	Ad	0,00 m ²	Ad	0,00 m ²
						POT	0,00 %	POT	0,00 %
						CUT	0,00	CUT	0,00

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN L1b IN L2a

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479

TITLU PLANSA
SITUAȚIA PROPUȘĂ

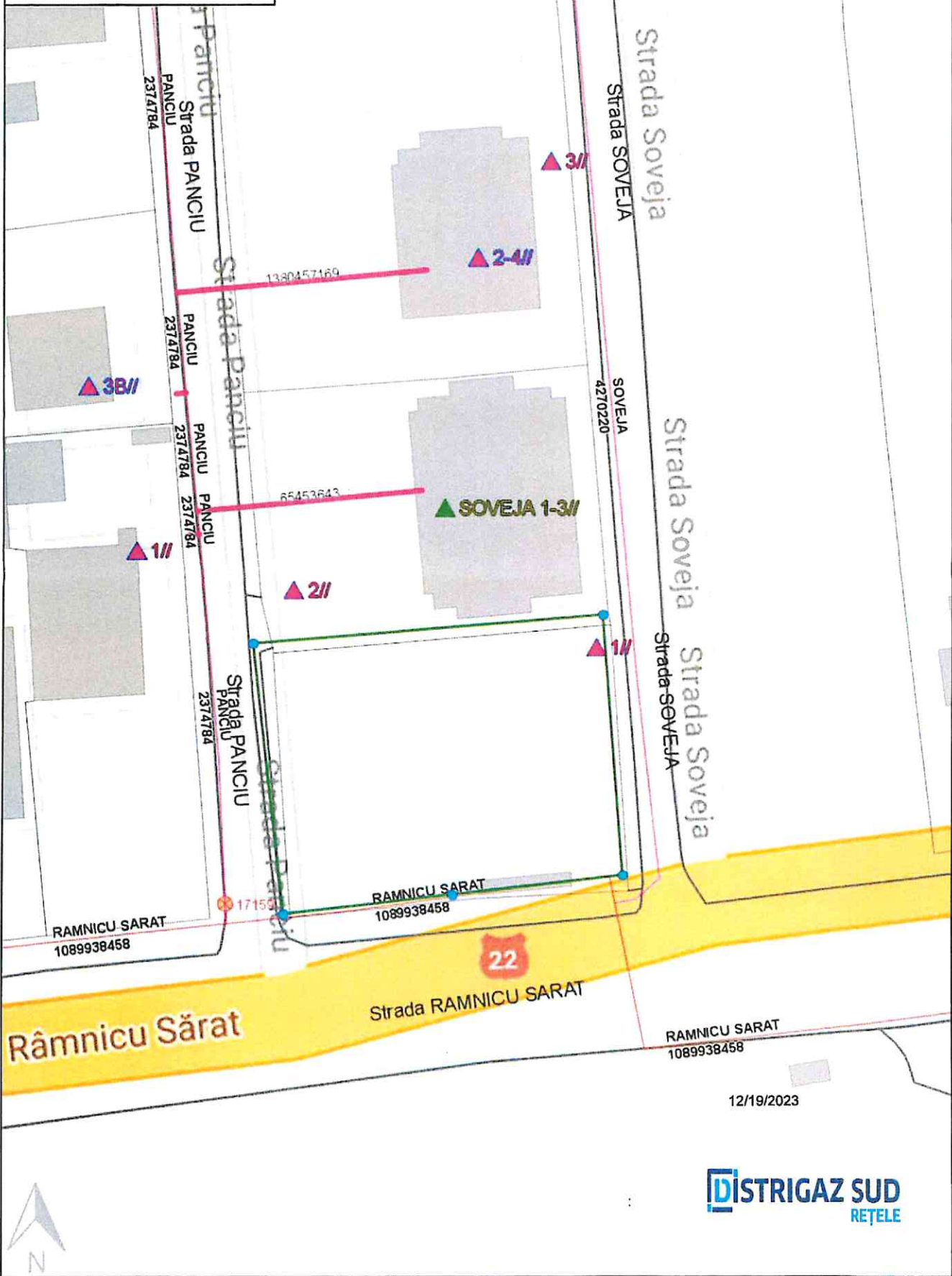
SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT		1 2000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESEANAT	MIHAELA STEFANESCU	FEBRUARIE 2023

NR. PR.	-
2023	
FAZA	C.U.
NR. PL.	U2

SOFTWARE LICENTAT

IMBaciuArhitectura@gmail.com

- BRANSAMENT MP de PE
- CONDUCTA MP de OL
- CONDUCTA MP de PE



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 rețelilor 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.

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.

DE REȚINUT tipologia rețelelor de gaze naturale



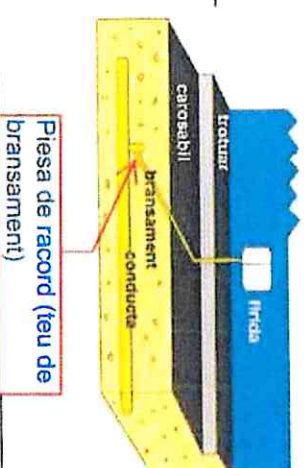
Branșamentele și conductele de gaze naturale sunt montate subteran și au o adâncime cuprinsă între 0,5 și 0,9 ml.



Conductele de gaze naturale (CD) sunt montate paralel cu axul drumului, iar bransamentele (BR) sunt perpendiculare pe conductele de gaze naturale.



Branșamentele pot fi reperate ca poziționare în funcție de fidele (cutiile albe) în care sunt amplasate posturile de reglare. Fidelele se află la capătul bransamentului.



Rețeaua de gaze naturale poate fi identificată după marcajele existente pe reperete 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 5 2m1 față de rețeaua de gaze naturale.

ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J40/8926/1997

Sediul social: Calea Victoriei nr. 35, 010061, Sector 1, Bucuresti, Romania.

Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA

Divizia MANAGEMENT SERVICII SUPT & RETEA ROMANIA

Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA

Compartimentul INVENTAR DE RETEA

Data: 14.12.2023

Numar de inregistrare: 100/05/03/01/B/BR/ 414

Către: S.C. PRO BET GR INCESTMENTS S.R.L.

Adresa: jud. Brăila, mun. Brăila, b-dul. Dorobanților, nr.669, corp C3

CIF: RO427320

AVIZ CONDIȚIONAT

Ca urmare a documentației dvs. depusă la ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - BRĂILA înregistrată sub nr. 100/05/03/01/B/BR/414, privind lucrarea: **“Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a, str. Panciu, nr.2-4, LOT 1, mun. Brăila, jud. Brăila”**, fără utilități (racord apă - canal, gaze naturale, termoficare, racord energie electrică subterană), vă comunicăm următoarele:

În zona str. Panciu, nr.2-4, LOT 1, mun. Brăila, jud. Brăila, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate/pozate rețele de telecomunicații aeriene.

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelilor telefonice subterane și/sau aeriene:

1. Pe porțiunea de paralelism între instalațiile de telecomunicații aeriene din zonă și lucrarea propusă se va păstra o distanță de minim 1,5 metri, conform SR 1999/86;

2. **Lucrările de săpare se vor executa manual în zona rețelilor de telecomunicații ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.;**

3. În cazul unor eventuale lucrări de telecomunicații în zonă vom obține necondiționat avizul dvs.

4. Traseele rețelilor indicate pe planșe 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 245857 - d-nul Gociu Nelu (Nelu.Gociu@orange.com), fax: 0239626239 – **prezența delegatului unității noastre, care va supraveghea** execuția acestora;

5. Avizul va fi prezent în punctul de lucru pe toată durata desfășurării lucrării;

6. **Lucrările în zonă vor fi precedate de predarea amplasamentului instalațiilor de telecomunicații constructorului, de către ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. Brăila - Calea Calarasilor, nr 216. Predarea amplasamentului privind rețeaua Tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar / constructor și ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., la predarea amplasamentului.**

7. Costul eventualelor lucrări de proiectare și construcții montaj de deviere, protejare și reparații a cablurilor de telecomunicații va fi suportat de către beneficiarul lucrării;

8. **La intersecția drumului de acces cu rețeaua de telecomunicații (aeriană și/sau subterană) se vor construi dacă este cazul, cămine de o parte și de alta a drumului, între care se vor instala minim două tevi PVC Ø90 pentru devierea cablurilor rețelei de telecomunicații și o teavă PVC despăcată pentru protejarea cablurilor de telecomunicații subterane existente (costurile acestor lucrări vor fi suportate de dumneavoastră în calitate de beneficiar a lucrării). Lucrările de telecomunicații vor fi executate înainte de începerea lucrărilor dumneavoastră;**

9. **ATENȚIE LA UTILAJELE AGABARITICE FOLOSITE!**

Dacă în timpul executării lucrărilor la obiectivul dvs. se vor depista în zona amplasamentului instalații Tc. (cabluri, tuburi PVC, Be, monotuburi, stâlpi, etc.) altele decât cele trasate pe planul de situație, aveți obligația să anunțați ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. din mun. Brăila la telefon 0760 245857 - d-nul Gociu Nelu (Nelu.Gociu@orange.com) pentru stabilirea de comun acord a noilor condiții de amplasare.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor de telecomunicații, precum și daunele solicitate de clienții ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Menționăm că nerespectarea condițiilor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Responsabil eliberare Avize Tehnice

CAPSA

Digitally signed
by CAPSA MIREL

MIREL

Date: 2023.12.14
08:52:54 +02'00'

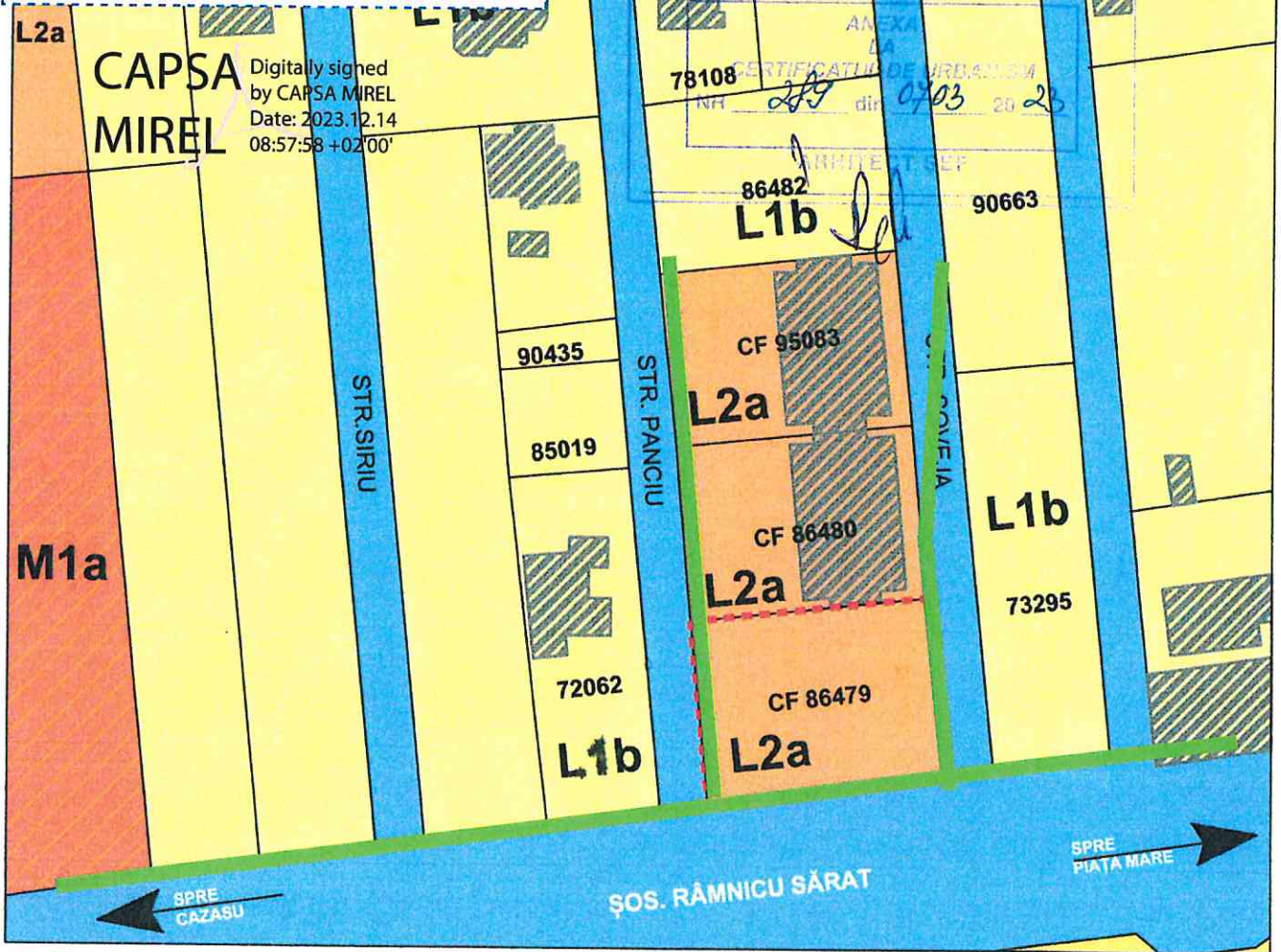


SITUAȚIA PROPUȘĂ

U2

Legenda Retea Tc. OROC:

Retea Tc. Aeriana



LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT		CAI DE COMUNICATII (circulatii auto, pietonale si spatii verzi aferente acestora)
	LOCUIȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat		LOCUIȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
	FUNȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR/PIEȚELOR PRINCIPALE		

INDICI URBANISTICI CONFORM DOCUMENTATII ELABORATE ANTERIOR				INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT		INDICI AMPLASAMENT STUDIAT SUPRAFATA TEREN - 922m ²			
						INDICI EXISTENTI		INDICI PROPUȘI	
CRT.	L1b	L2a	M1a	CRT.	U.T.R. 24	Ac	0,00 m ²	Ac	0,00 m ²
P.O.T. _{MAX}	60%(înșiruit),45%(cuplat),40%(izolat)	40.00 %	50.00 %	P.O.T. _{MAX}	25.00 %	Ad	0,00 m ²	Ad	0,00 m ²
C.U.T. _{MAX}	1.50(înșiruit), 1.2(cuplat), 1.2(izolat)	2.00	2.50	C.U.T. _{MAX}	0.45	POT	0,00 %	POT	0,00 %
						CUT	0,00	CUT	0,00

				BENEFICIAR S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.		NR. PR. - 2023
TITLU PROIECT SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b IN L2a				JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479		
SPECIFICATIE		SEMNATURA	SCARA	TITLU PLANSA		NR. PL. U2
SEF PROIECT			1:2000	SITUAȚIA PROPUȘĂ		
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU		DATA FEBRUARIE 2023			
DESENAȚ	MIHAELA STEFANESCU			SOFTWARE LICENȚIAT		
				IMBaciuArhitectura@gmail.com		



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

NESECRET
Nr. 1.007.631 din 06.11.2023
Ex. nr. 1 / 2

Către,

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.
Domnului Administrator Bouzouklis Eleftherios

Urmare a cererii dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Dunărea” al județului Brăila cu nr. 1.007.631 din 10.10.2023 prin care solicitați un punct de vedere pentru documentația *“Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a”*, pentru imobilul situat în municipiul Brăila, str. Panciu, nr. 2-4, LOT 1, vă comunicăm că în urma analizării documentației de urbanism, întocmită pentru FAZA P.U.Z. de către S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L., șef proiect arh. Mihaela Pascu, proiect nr. 35/2023, *suntem de acord cu acest proiect la FAZA P.U.Z., cu condiția ca la edificarea construcțiilor să se respecte prevederile art. 1.1.2 din Normativul P118-99 – Normativul de siguranță la foc a construcțiilor.*

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
“DUNĂREA”AL JUDEȚULUI BRĂILA

Colonel,

ION CRISTIAN





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ BRĂILA

Nr. 169/10.10.2023

NOTIFICARE

Către,

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

Municipiul Brăila, str. B-dul Dorobanților nr.669, Corp c3, județul Brăila

Urmare a cererii dvs., înregistrată la Direcția de Sănătate Publică Brăila cu nr. 169/10.10.2023 prin care se solicită asistență de specialitate de sănătate publică pentru proiectul „SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONA DIN L1b ÎN L2a”, în baza Certificatului de Urbanism nr. 289 din 07.03.2023, eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila, pentru amplasamentul din Municipiul Brăila, str. Panciu nr. 2-4, Lot 1, (CF 86479/NC 87479), evaluând documentația depusă (referat nr 463/06.11.2023), referitor la această investiție, vă notificăm:

➤ Vă menționăm că la întocmirea PUZ pentru SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONA DIN L1b ÎN L2a, (L1b-locuințe individuale cu regim redus de înălțime P-P+ 2 etaje situate în țesut urban slab constituit parțial de structurat în L2a-locuințe colective cu înălțimi reduse P+ 3-4 etaje în ansambluri predominant rezidențiale), pentru acest proiect se impune să se respecte integral prevederile:

❖ *Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificări;*

cu următoarele **condiții obligatorii:**

- aprovizionarea cu apă potabilă se va face numai din surse autorizate sanitar și aflate în procedură de monitorizare de către Direcția de Sănătate Publică Brăila conform prevederilor Ordonanței nr. 7/2023 și a H.G. nr. 971/2023 (*rețeaua localității de distribuție a apelor potabile*)

- asigurarea unei modalități igienice conforme pentru colectarea și evacuarea apelor reziduale;

- colectarea deșeurilor solide se va face de către operatori specializați care trebuie să facă dovada că vor depozita deșeurile numai în locuri special amenajate și autorizate;

- pentru proiectele ce se vor realiza în viitor pe acest teren (*locuințe colective*), se va solicita asistență de specialitate de sănătate publică de la Direcția de Sănătate Publică Brăila, cu asigurarea ca amplasamentul clădirilor destinate locuințelor se încadrează în cerințele **Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, Cap. I- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, art. 2, 3, 4, 17, 18 și 19;**

Prezenta se constituie în asistență de specialitate de sănătate publică și este valabilă sub condiția obținerii tuturor acordurilor și avizelor menționate în Certificatul de Urbanism nr. 289 din 07.03.2023, eliberat de Primăria Municipiului Brăila, județul Brăila.

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

Orice reclamație se rezolvă de către beneficiar - D.S.P. Brăila nu își asumă responsabilitatea rezolvării acestor conflicte. Asistența de specialitate de sănătate publică a fost emisă în baza documentației, în condițiile actuale de amplasament și în contextul legislației actuale.

Orice modificare intervenită în documentația depusă la dosar sau/și nerespectarea recomandărilor și a condițiilor menționate în prezenta asistență de specialitate conduce la anularea acesteia.

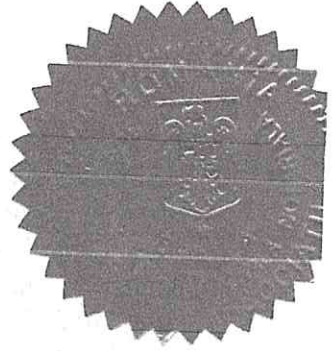
DIRECTOR EXECUTIV
DR. GABRIEL V.S. CIOCHINĂ



Medic sef,
Dr. Valerică AVRAM

Rec. Direct
As. Zănel E.
06.11.2023

DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnatul, **GHITĂ MARIAN**, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, Cal. Călărașilor nr.54, bl.10, sc.B1, et.1, ap.115, jud.Brăial, CNP 1830205090055, identificat cu CI seria XR nr.709241/08.04.2021/SPCLEP Brăila, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, parter, ap.3, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

DECLARANT
GHITĂ MARIAN

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 5407

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.4865

01.08.2023

În fața mea, VARGA VASILE CONSTANTIN, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:
GHIȚĂ MARIAN, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, Cal. Călărașilor nr.54, bl.10,
sc.B1, et.1, ap.115, jud.Brăial, CNP 1830205090055, identificat cu CI seria XR
nr.709241/08.04.2021/SPCLEP Brăila,

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18131

Rd.nc

NOTAR PUBLIC

VARGA VASILE CONSTANTIN

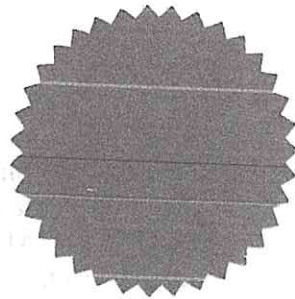
Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de notar public VARGA VASILE
CONSTANTIN, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC

VARGA VASILE CONSTANTIN



DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnatul, **GACEU DANIEL**, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str.Soarelui nr.1, bl.A60, sc.3, et.4, ap.55, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.583099/30.12.2016/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 1750102090045, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, parter, ap.2, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

**DECLARANT,
GACEU DANIEL**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 4864

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.4361

14.07.2023

În fața mea, **PAUL MIRCEA LOI**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

GACEU DANIEL, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str.Soarelui nr.1, bl.A60, sc.3, et.4, ap.55, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.583099/30.12.2016/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 1750102090045

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18089

NOTAR PUBLIC

PAUL MIRCEA LOI

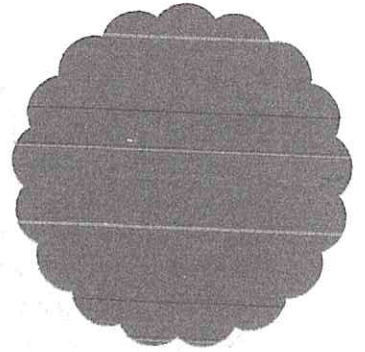
mf

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

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**



DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnatul, **TALPEȘ MIHAI**, cetățean român, domiciliat în Mu.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, et.1, ap.6, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.516463/05.01.2015/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 1741112090107, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, et.1, ap.6, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

**DECLARANT,
TALPEȘ MIHAI**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 4637

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.4153

06.07.2023

În fața mea, **PAUL MIRCEA LOI**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

TALPEȘ MIHAI, cetățean român, domiciliat în Mu.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, et.1, ap.6, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.516463/05.01.2015/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 1741112090107

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18089

NOTAR PUBLIC

PAUL MIRCEA LOI

mf

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

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**



DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnatul, **NICOLAE IOAN-MĂRGĂRIT**, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, sc.1, et.1, ap.7, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.543546/07.10.2015/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 180030909081, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, lot 2, bl.C, et.1, ap.7, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

**DECLARANT,
NICOLAE IOAN-MĂRGĂRIT**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 5220

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.4694

26.07.2023

În fața mea, **VARGA VASILE CONSTANTIN**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:
NICOLAE IOAN-MĂRGĂRIT, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4,
bl.C, sc.1, et.1, ap.7, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.543546/07.10.2015/SPCLEP Brăila, Cod
Numeric Personal 180030909081

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18120

ii

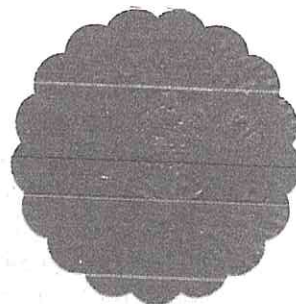
**NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE CONSTANTIN**

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

**NOTAR PUBLIC
VARGA VASILE CONSTANTIN**

The image shows a handwritten signature in black ink, which is a stylized, cursive representation of the name VARGA VASILE CONSTANTIN. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal is embossed in light blue or grey ink. It features the coat of arms of Romania in the center, surrounded by the text 'ROMANIA' at the top and 'BRĂILA' at the bottom. The outer ring of the seal contains the name 'VARGA VASILE CONSTANTIN' and the title 'NOTAR PUBLIC'.

DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnatul, **ALDEA IONELA-RALUCA**, cetățean român, domiciliată în Mun.Brăila, str.panciu nr.2-4, bl.C, sc.1, et.2, ap.10, jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr.598070/2017/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 2780430090019, în calitate de coproprietară a bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, lot 2, bl.C, et.2, ap.10, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

**DECLARANT,
ALDEA IONELA-RALUCA**

R O M Â N I A
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII
BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A
Număr licență 34/2054/18.02.2016
Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519
e-mail: office@notariatvarga.ro
Nr.înregistrare 6990

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.6314
21.09.2023

În fața mea, **PAUL MIRCEA LOI**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:
ALDEA IONELA-RALUCA, cetățean român, domiciliată în Mun.Brăila, str.panciu nr.2-4,
bl.C, sc.1, et.2, ap.10, jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr.598070/2017/SPCLEP Brăila, Cod
Numeric Personal 2780430090019

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.0013

ii

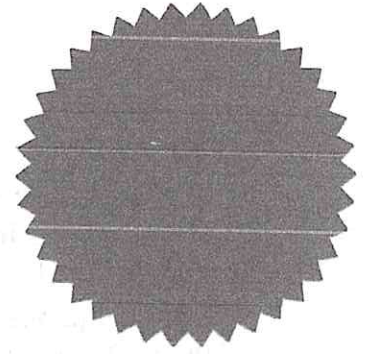
NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI

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

NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI



DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnata, **COSTESCU DORICA** cetățean român, domiciliată în mun. BRĂILA, calea GALAȚI nr. 70, bl. I, sc. 2, et. 4, ap. 40, jud. BRĂILA, identificată cu CI seria XR nr. 700943/27.10.2020/SPCLEP BRĂILA, Cod Numeric Personal 2670825075097, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, lot 2, bl. C, et. 2, ap.11, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

**DECLARANT,
COSTESCU DORICA**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 5122

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 4605

21.07.2023

În fața mea, **PAUL MIRCEA LOI**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:
COSTESCU DORICA cetățean român, domiciliată în mun. BRĂILA, calea GALAȚI nr. 70, bl. I, sc. 2, et. 4, ap. 40, jud. BRĂILA, identificată cu CI seria XR nr. 700943/27.10.2020/SPCLEP BRĂILA, Cod Numeric Personal 2670825075097

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18089

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**

om

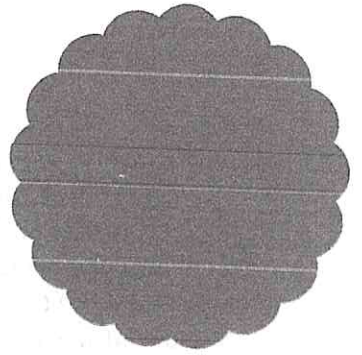
Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de notar public **PAUL MIRCEA LOI**, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**



DUPLICAT

DECLARAȚIE



Subsemnatul, **MERLAN MARIAN**, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, sc.1, et.3, ap.14, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.591894/18.04.2017/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 1871219090012, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, lot 2, bl.C, et.3, ap.14, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

**DECLARANT,
MERLAN MARIAN**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 4754

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.4261

11.07.2023

În fața mea, **PAUL MIRCEA LOI**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

MERLAN MARIAN, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, sc.1, et.3, ap.14, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.591894/18.04.2017/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 1871219090012

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18089

NOTAR PUBLIC

PAUL MIRCEA LOI

mf

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

NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI



DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subsemnata, **MICU ROXANA-MIHAELA**, fostă **STANCIU ROXANA-MIHAELA**, cetățean român, domiciliată în sat CAZASU, str. NUFĂRULUI nr. 19, com. CAZASU, jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 780948/13.06.2023/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 2880614100177, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, lot 2, bl.C, et. 3, ap.15, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

DECLARANT,
MICU ROXANA-MIHAELA,

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 4841

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 4340

13.07.2023

În fața mea, **PAUL MIRCEA LOI**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

MICU ROXANA-MIHAELA, fostă **STANCIU ROXANA-MIHAELA**, cetățean român, domiciliată în sat CAZASU, str. NUFĂRULUI nr. 19, com. CAZASU, jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 780948/13.06.2023/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 2880614100177,

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18089

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**

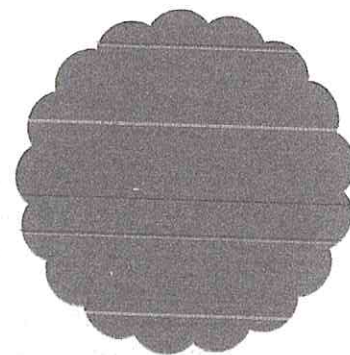
om

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

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**



DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnata, **ADETU ANGELICA**, cetățean român, domiciliată în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, sc.1, et.4, ap.18, jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr.575154/27.09.2016/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 2860929090040, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, lot 2, bl.C, et.4, ap.18, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

**DECLARANT,
ADETU ANGELICA**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 4584

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.4103

05.07.2023

În fața mea, **PAUL MIRCEA LOI**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

ADETU ANGELICA, cetățean român, domiciliată în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, sc.1, et.4, ap.18, jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr.575154/27.09.2016/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 2860929090040

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18089

NOTAR PUBLIC

PAUL MIRCEA LOI

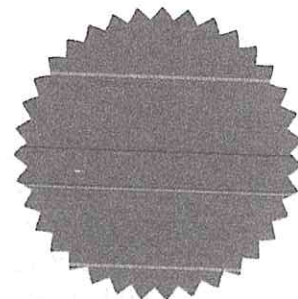
mf

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

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**



DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnatul, **ROTARU FLORIN**, cetățean român, domiciliat în Sat Cuza Vodă, str.8 Septembrie nr.10, com.Salcia Tudor, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.587167/23.02.2017/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 1810405092922, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, lot 2, bl.C, et.4, ap.19, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot 1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

**DECLARANT,
ROTARU FLORIN**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr. înregistrare 4874

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.4371

14.07.2023

În fața mea, **PAUL MIRCEA LOI**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

ROTARU FLORIN, cetățean român, domiciliat în Sat Cuza Vodă, str.8 Septembrie nr.10, com.Salcia Tudor, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.587167/23.02.2017/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 1810405092922

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18089

NOTAR PUBLIC

PAUL MIRCEA LOI

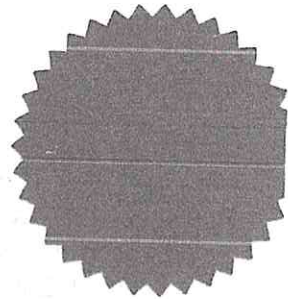
mf

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

NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI



DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnatul, **PÂRLOG TIBERIU**, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, et.5, ap.22, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.683492/19.02.2020/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 1770527090032, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, et.5, ap.22, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

**DECLARANT,
PÂRLOG TIBERIU**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 4974

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.4467

18.07.2023

În fața mea, PAUL MIRCEA LOI, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

PĂRLOG TIBERIU, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, et.5, ap.22, jud.Brăila, identificat cu CI seria XR nr.683492/19.02.2020/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 1770527090032

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

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

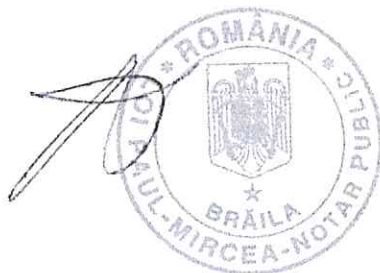
S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18089

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**

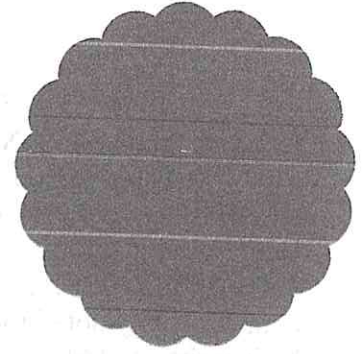
mf

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

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**



DUPLICAT



DECLARAȚIE

Subsemnata, **SÎMPETRU LAURA**, fostă **ȘERBAN LAURA**, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, et.5, ap. 23, jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 612363/07.11.2017/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 2881106090103, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, lot 2, bl.C, et. 5, ap.23, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot 1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

**DECLARANT,
SÎMPETRU LAURA**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 4808

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 4312

12.07.2023

În fața mea, **PAUL MIRCEA LOI**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

SÎMPETRU LAURA, cetățean român, domiciliat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, bl.C, et.5, ap. 23, jud.Brăila, identificată cu CI seria XR nr. 612363/07.11.2017/SPCLEP Brăila, Cod Numeric Personal 2881106090103

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18089

NOTAR PUBLIC

PAUL MIRCEA LOI

om

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

NOTAR PUBLIC

PAUL MIRCEA LOI



DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subsemnatul, **MAZĂLU ANDREI** cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. PANCIU nr. 2-4, bl. C, et. 4, ap. 20, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. 629238/30.05.2018/SPCLEP BRĂILA, Cod Numeric Personal 1870223297303, în calitate de proprietar al bunului imobil situat în Mun.Brăila, str.Panciu nr.2-4, lot 2, bl. C, et. 4, ap.20, jud. Brăila, declar pe proprie răspundere cunoscând sancțiunile art.326 Cod Penal, că sunt de acord ca societatea **PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.**, să efectueze lucrări de construire locuințe individuale P+4 etaje, la bunul imobil situat în mun. Brăila, str. Panciu nr.2-4, Lot1, jud.Brăila, înscris în Cartea funciară nr.86479 a loc. Brăila, având nr. cadastral 87479, conform certificatului de urbanism nr.289/07.03.2023 emis de Primăria Mun. Brăila.

Dau prezenta declarație fiind necesară în fața tuturor instituțiilor abilitate.

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

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

**DECLARANT,
MAZĂLU ANDREI**

R O M Â N I A

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societate Profesională Notarială VARGA & ASOCIAȚII

BRĂILA C.CĂLĂRAȘILOR nr.40A

Număr licență 34/2054/18.02.2016

Tel.0040/239.611818, fax.0040/239.614519

e-mail: office@notariatvarga.ro

Nr.înregistrare 4985

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 4478

18.07.2023

În fața mea, **PAUL MIRCEA LOI**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat: **MAZĂLU ANDREI** cetățean român, domiciliat în mun. BRĂILA, str. PANCIU nr. 2-4, bl. C, et. 4, ap. 20, jud. BRĂILA, identificat cu CI seria XR nr. 629238/30.05.2018/SPCLEP BRĂILA, Cod Numeric Personal 1870223297303

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

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

S-a perceput onorariul de 50 lei (inclus tva) cu chitanța nr.18089

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**

om

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

**NOTAR PUBLIC
PAUL MIRCEA LOI**





Ca urmare a cererii adresate de Bouzouklis Eleftherios, reprez. al S.C. Pro Bet Gr. Investments S.R.L. cu domiciliul/sediul în, municipiul/orașul/comuna Salonic, satul, sectorul, cod poștal, Str. Dimitrakopulu nr. 14116, bl....., sc....., et....., ap....., telefon 0773871023, e-mail vanzare@probetgr.ro, înregistrată la nr. 74071 / 19.04.2023, 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. 07 din 2023

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru:
Schimbare Funcțiune Zona din L1b în L2a
Generat de imobilul: Str. Panciu nr.2-4, Lot 1, Nr. cad. 87479, 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 :Nr. cad. 15723,18759, la Sud: Șos. Râmnicu Sărat, la Est: str. Soveja, la Vest : PUZ Centură.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Zona Rezidențială: L

- L1b – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat.

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

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

- funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiții: suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a min.3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22,00; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

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

- în L1b - realizarea locuințelor noi în aceste U.T.R-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 10000 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcțiile provizorii; depozitarea en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare

a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselecție; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive de mare capacitate; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile direct parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

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

Regim de construire	Dimensiune minimă L1b	
	Suprafață mp.	Front m.
Înșiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolată	250	12

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

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- în cazul fronturilor preexistente clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.

- la intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi. Această latură teșită va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 5,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

- se stabilesc următoarele retrageri minime obligatorii pentru construcțiile în L1b:

Retragerea minimă față de aliniament	L1b		
	înșiruit	cuplat	izolat
	4,0m	5,0m	

- *se admite micșorarea acestei retrageri minime față de aliniament, sau construcțiile se pot amplasa la aliniamentul parcelei, doar dacă astfel se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;

- noile construcții în regim înșiruit sau cuplat să fie amplasate astfel încât să nu se lase calcane vizibile.

- banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 m de la alinierea clădirilor.

- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

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

- în cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.

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

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (D=H), dar nu mai puțin de 5,0m.

Înălțimea maximă la clădirilor:

- 12 metri la coamă sau aticul ultimului nivel, regim de înălțime: P - P+2E.

Aspectul exterior al clădirilor:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- se interzice realizarea unor mansarde false;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

- în vederea reducerii încălzirii excesive a climatului urban se recomandă folosirea culorilor deschise pentru acoperișurile clădirilor și pentru suprefețele expuse soarelui.

Spații libere și verzi:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi verzi cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.

- pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală.

- eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

- spațiile verzi din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

Împrejmuiri:

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;

- gardurile spre limitele separate ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

-L2a – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară.

Utilizări admise:

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

Utilizări admise cu condiționări:

- se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultura, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/ comunitare, cu următoarele condiții:

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

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

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

- schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus se face numai dacă accesul se face dintr-o stradă principală și sunt asigurate locurile de parcare pentru specificul activității.

- lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;

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

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență; construcțiile provizorii; depozitarea en-gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare

a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice și dotate cu sisteme de preselecție; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive de mare capacitate; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor:

- clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

- pentru situația a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcelarului aferent locuințelor colective de acest tip.

Retragerile față de aliniament:

- în zonele constituite - clădirile vor respecta retragerea de la aliniament care este caracteristică străzii respective.

- în cazul fronturilor continue cu clădiri dispuse pe aliniament, inserțiile noi vor respecta regula străzii sau a ansamblului.

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și 6.0 metri pe străzi de categoria II și I, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor (H) și distanța dintre aliniamente (D).

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

- Pentru noile ansambluri de locuințe colective - se recomandă întocmirea unor documente de urbanism de tip PUZ, cu următoarele recomandări:

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament, fiind retrase față de cealaltă limită laterală cu o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;

- clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii.

- în cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- în zonele cu ansambluri de locuințe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se mențin distanțele existente între clădiri și caracterul acestora.

- pentru ansamblurile noi de locuințe colective - conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0m.

- între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$); distanța se poate reduce la jumătate ($D=H/2$) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

Înălțimea maximă la clădirilor:

	L2a	
	existent	propus
Înălțimea maximă la cornișă (sau atic)	P+4E (18m)	P+4E (18m)

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).

- se admite mansardarea clădirilor existente. În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

- în cadrul prezentului R.L.U., înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

Aspectul exterior al clădirilor:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

- se interzice realizarea unor mansarde false.

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.

Spații libere și verzi:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

- în ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;

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

- eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Împrejmuiri:

- locuințele colective vor putea fi împrejmuite doar pe limitele parcelei care se învecinează cu proprietăți particulare;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri;

- în cazul în care locuințele colective au în incinta lor și spații comerciale sau servicii, se va admite împrejmuirea către stradă numai cu gard viu.

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

- Zona rezidențială	L1b:	P.O.T. max.	Înșiruit = 60%,	C.U.T. maxim = 1,50;
			Cuplat = 45%,	C.U.T. maxim = 1,20;
			Izolot = 40%,	C.U.T. maxim = 1,20;

L2a:	P.O.T. max.	= 40%,	C.U.T. maxim = 2,00;
------	-------------	--------	----------------------

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

Circulații și Accese:

L1b

- orice parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

- lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic și min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.

- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor în vigoare privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mica de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.

- se vor asigura parcaje în limita parcelei;

- în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.

- pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

L2a

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute;

- lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic și min.7,0m pentru străzile cu dublu sens;

- pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor - 118-99, Art.2.9.5. privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice;

- sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor verzi dintre imobilele de locuințe colective;

- sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesele carosabile, pietonale sau pistele de biciclete;

- dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, și de standardul zonei;
- se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz;
- este interzisă construirea de garaje individuale.

Echipare edilitară:

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, rețele ce vor fi amplasate în subteran cf. Legișlației în vigoare. (H.G. nr.490/2011).
- **Extinderea și racordarea la utilități (apa, canalizare, energie electrică, gaze telecomunicații), se realizează de către investitor sau de inițiatorul P.U.Z.), pe cheltuiala acestuia.**

5. Capacitățile de transport admise:

- Conform profile stradale anexate la aviz.
- pentru drumurile din zona de studiu pentru care în Planșa - Profile stradale nu există alt detaliu privind categoria de drum, se va folosi profilul de la fig.6-6;
 - **toate drumurile propuse pentru deservirea fondului construit propus se vor amenaja pe amplasamentul ce a generat PUZ, pe cheltuiala investitorului sau a inițiatorul P.U.Z.**
 - se vor evidenția în zona de studiu toate imobilele ce au alte funcțiuni decât cea de locuire.

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

- Conform Certificatului de Urbanism nr. 289 din 07.03.2023.
- Acordul Inspectoratului Județean de Poliție Brăila va fi însoțit de Planșa de circulații propuse vizată;
- Se vor evidenția în zona de studiu toate imobilele ce au alte funcțiuni decât cea de locuire.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului vor trebui îndeplinite conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010 cât și a Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M nr.156/20.04.2011.

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

Etapa I Intenția de elaborare

- publică anunțul privind intenția de elaborare P.U.Z. în presa locală (2 apariții la interval de 3 zile);
- amplasează panoul conform anexa 1 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de P.U.Z.;

Etapa II Elaborării propunerilor

- transmite în vederea notificării de către Primărie a unui tabel nominal cu persoanele afectate de prevederile P.U.Z. (parcele vecine cu parcela ce a generat P.U.Z., terenuri vizate de operațiuni de utilitate publică, schimbare funcțiilor existente cu funcțiuni noi între care nu există compatibilități);
- amplasează panoul conform anexa 2 din Ordin nr.2701/30.12.2010 la teritoriul zonei tratate de planuri de urbanism;

Etapa III Dezbateri publică

- publică anunțul ce conține data, locul, ora unde va avea loc dezbateri publică în presa locală (1 apariție cu cel puțin 3 zile înainte de data dezbaterii publice);
- participă la ședința publică împreună cu reprezentantul elaboratorului P.U.Z. sau poate fi reprezentat de acesta în situația în care nu poate fi prezent la dezbateri publică.

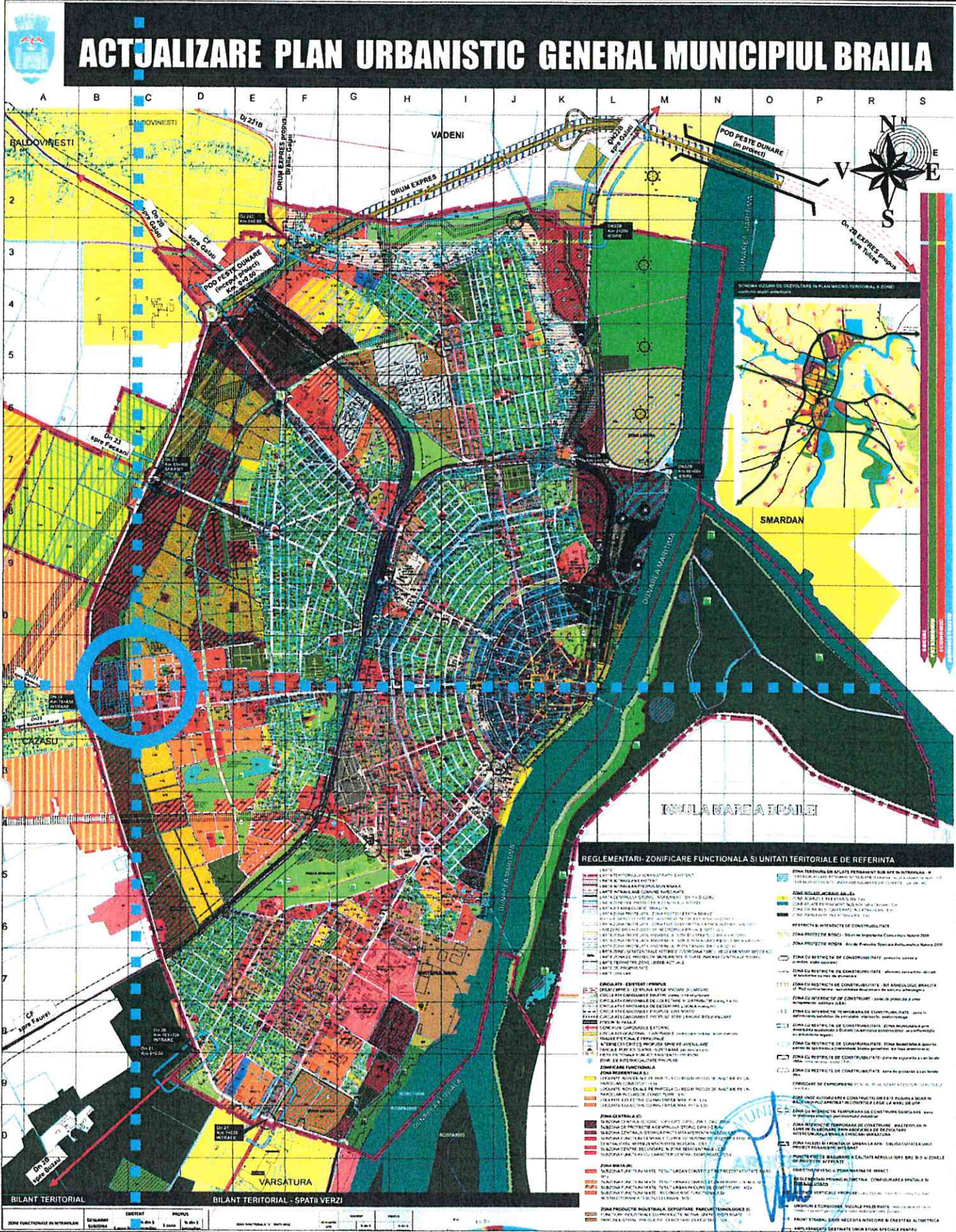
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 289 din 07.03.2023. Achitat taxa de 384 lei, conform Chitanței nr. 92538 din 19.04.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin poștă~~ la data de 13.06.2023.


Arhitect-șef,
Corina Elena Anghelescu

 (numele, prenumele și 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



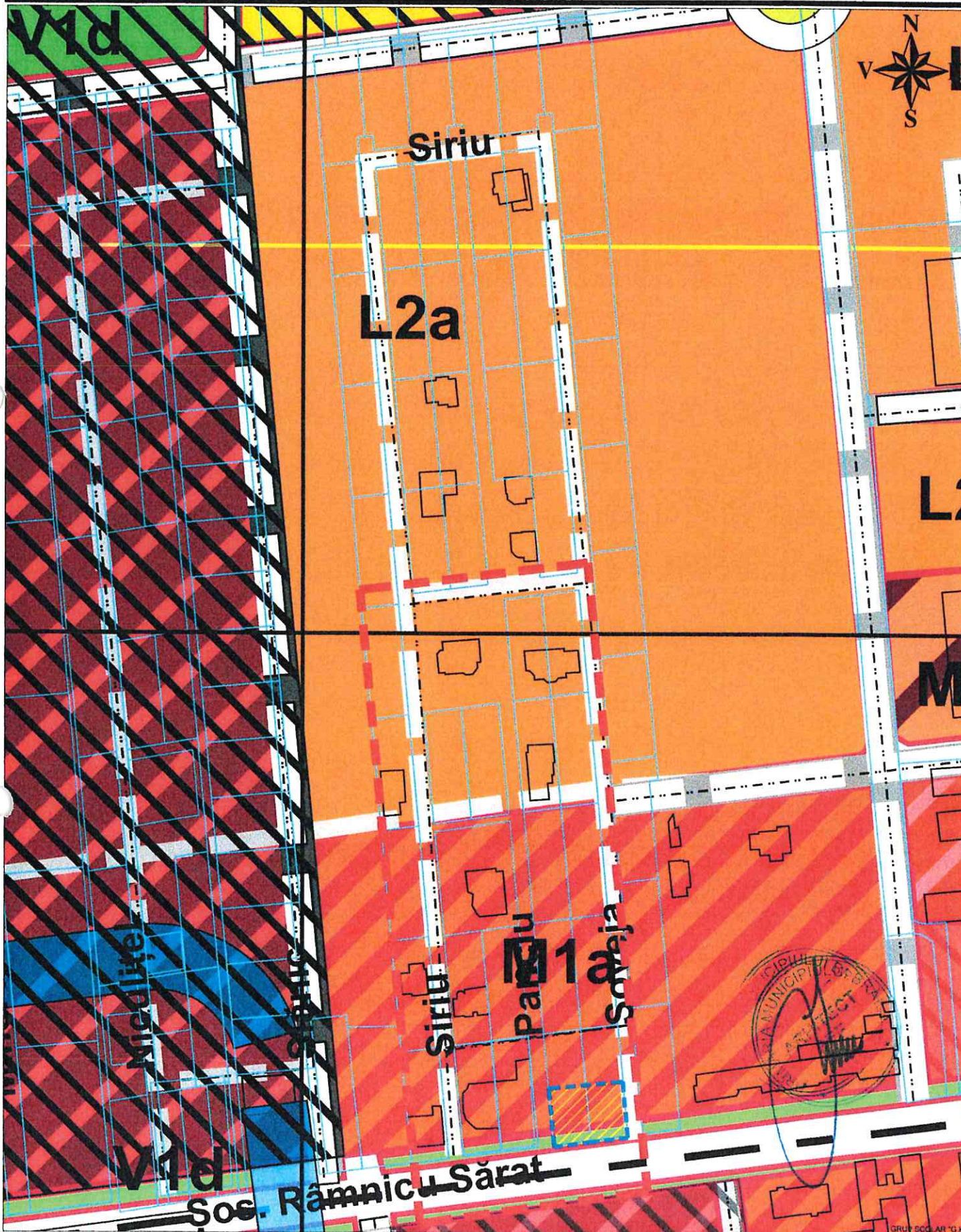
Anexa Aviz de Oportunitate nr. 7 din 2023
 Conform C.U. nr. 289 din 07.03.2023
 Solicitant: SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL

Plan de încadrare în PUG Municipiul Brăila



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 7 din 2023
Conform C.U. nr. 289 din 07.03.2023
Solicitant: SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL

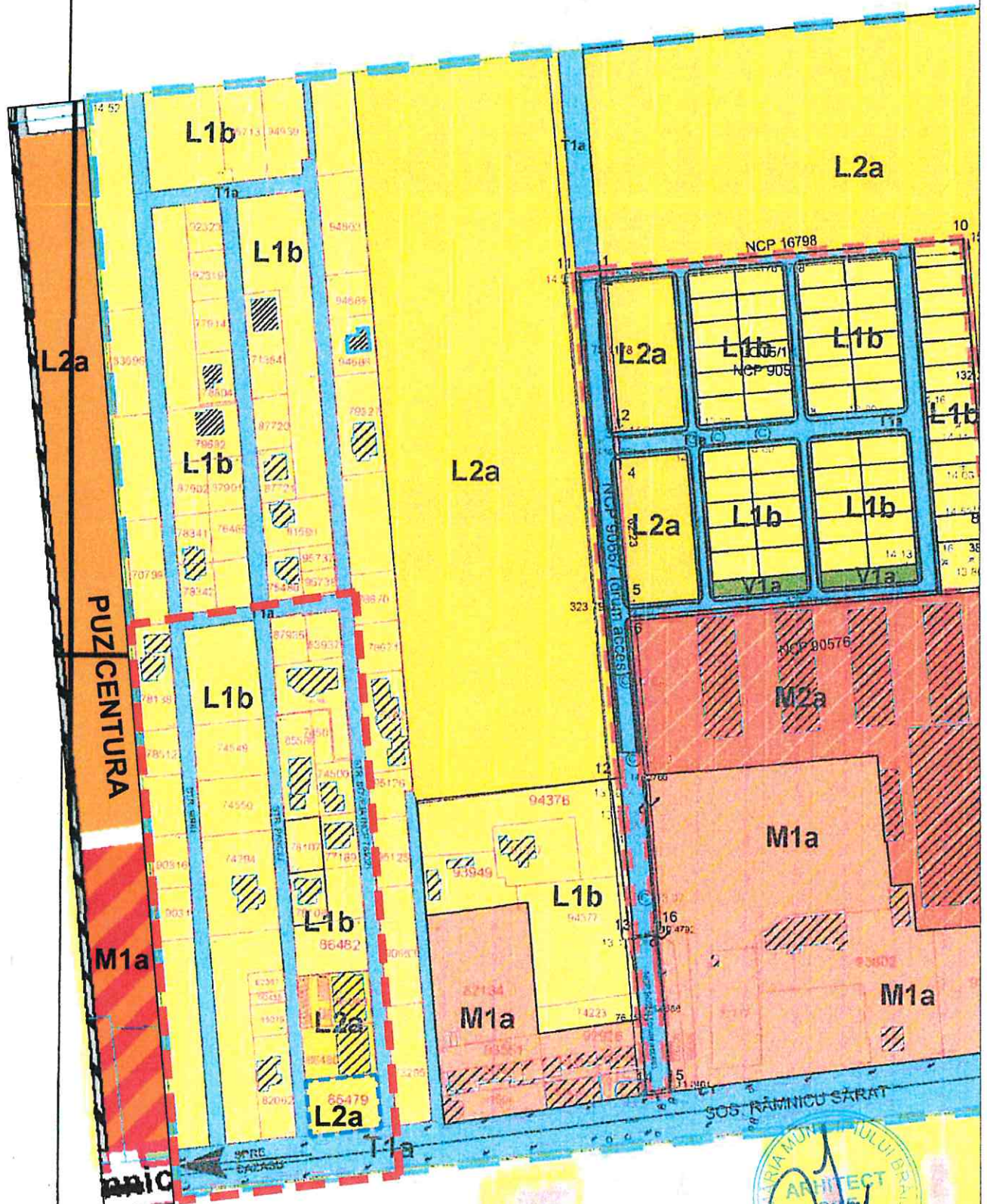
Plan de încadrare în
"ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL al MUNICIPIULUI BRĂILA",
conform etapa IV aprobată prin HCLM nr. 296/2014, în curs de avizare



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 7 din 2023
Conform C.U. nr. 289 din 07.03.2023
Solicitant: SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL

— — — — - Limita zona de studiu
- - - - - Limita imobil care a generat PUZ

Plan de incadrare in zona studiu conform:
PUZ "Lotizare in vederea construirii de locuinte unifamiliale si colective"
 initiat de SC IMOMAR SRL
 APROBAT PRIN HCLM NR. 640 DIN 28.10.2022



Anexa Aviz de Oportunitate nr. 7 din 2023
 Conform C.U. nr. 289 din 07.03.2023
 Solicitant: SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL

- - - - Limita zona de studiu
- - - - Limita imobil care a generat PUZ

Plan de încadrare în zonă REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII

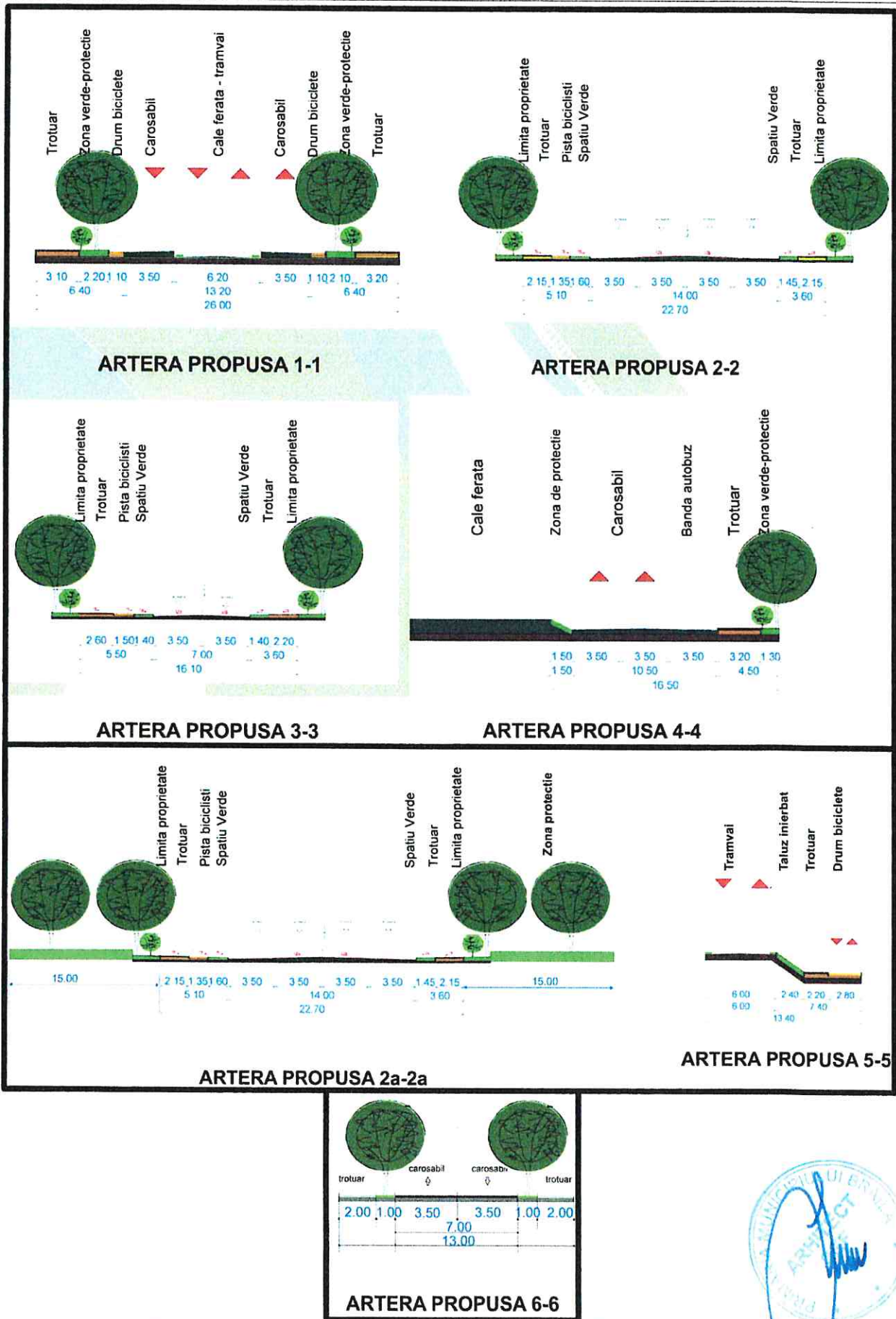


Anexa Aviz de Oportunitate nr. 7 din 2023
Conform C.U. nr. 289 din 07.03.2023
Solicitant: SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL

— — — — — - Limita zona de studiu
- - - - - - Limita imobil care a generat PUZ

REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII

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



Județul Brăila
Municipiul Brăila
Primar
Direcția Tehnică
Serviciul U.M.M.S.C.U.P



Nr. 43759/ 29.03.2024

CATRE: PRO BET GR INVESTMENTS SRL
Braila, B-dul Dorobantilor nr. 669, Corp C3

Ca urmare a cererii dumneavoastra, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Braila sub nr. 43759/14.03.2024, privind eliberarea unui Acord cale de acces de catre Directia Tehnica – Serviciul U.M.M.S.C.U.P., pentru lucrarea „Schimbare functiune zona din L1b in L2a” la adresa Braila, str. Panciu, nr. 2 – 4, LOT 1 beneficiar – PRO BET GR INVESTMENTS SRL, va comunicam urmatoarele:

- La data depunerii cererii, Certificatul de urbanism nr. 289/07.03.2023 emis in scopul „Schimbare functiune zona din L1b in L2a”, nu mai este in termen de valabilitate;
- Obiectul Certificatului de urbanism nr. 289/07.03.2023 nefiind executia unor lucrari ce afecteaza domeniul public sau privat al Municipiului Braila, nu sunt intrunite conditiile necesare pentru emiterea unui Acord cale de acces in conformitate cu prevederile *Regulamentului 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 H.C.L.M. Braila nr. 143/28.03.2023, modificat si completat prin H.C.L.M. nr. 130/12.03.2024 .

PRIMAR
Viorel Marian Dragomir



DIRECTOR EXECUTIV D.T.
Marius Termegan

SEF SERVICIU U.M.M.S.C.U.P.
Diana Ivanciu

Intocmit
Dorina Dobrea

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN BRĂILA
POLIȚIA MUNICIPIULUI BRĂILA
BIROUL RUTIER

Brăila
nesecret/2ex.
ex nr. 2
Nr. 2080559 din 03.03.2024

Către,

SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL
Mun. Brăila, str. Bld Dorobanților, nr. 669, corp c3, jud. Brăila

Urmare a solicitării dvs., după verificarea documentației prezentate, vă comunicăm faptul că pentru schimbare funcțiune zona din L1B în L2A în Municipiul Brăila, str. Panciu, nr. 2-4, lot 1, jud. Brăila, beneficiar SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL, conform Certificatului de urbanism nr. 289/07.03.2023, emis de către Primăria Municipiului Brăila, **nu este necesar avizul Poliției Rutiere** întrucât activitatea nu implică lucrări, restricții de circulație sau acces la drumurile publice.

Cu stimă,

→ /
~~ȘEFUL POLIȚIEI MUNICIPIULUI BRĂILA~~
~~Comisar șef de poliție,~~
~~BUDU MARIUS~~

✓ /
~~ȘEFUL BIROULUI RUTIER~~
~~Comisar șef de poliție,~~
~~STÂNCULEA DORU VALENTIN~~



Întocmit: Sinsp. de poliție Preda Liviu
Semnătura: _____



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 14213 din 13.11.2023

Ca urmare a cererii adresate de SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL, cu sediul în jud. Brăila, mun. Brăila, str. Bdul. Dorobanților, nr. 669, corp C3, înregistrată la APM Brăila cu nr. 12749 din 09.10.2023, în baza:

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 43/2020/16.01.2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor,
- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,

ca urmare a:

- consultării autorităților publice în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit Brăila din data de 19.10.2023,
- în conformitate cu prevederile art. 5 alin. 3, pct. a și ale Anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Agenția pentru Protecția Mediului Brăila, ca autoritate competentă decide că:
Planul Urbanistic Zonal (PUZ) - "SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a", amplasament jud. Brăila, municipiul Brăila, str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1, CF 86479, nu necesită realizarea evaluării de mediu și a evaluării adecvate, deci planul **se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu.**

Motivele care au stat la baza luării deciziei sunt următoarele:

- Caracteristicile planului:
 - ✓ Elaborarea planului a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 289/07.03.2023 emis de Primăria Municipiului Brăila;
- Amplasamentul care a generat PUZ are o suprafață totală de 922 mp, aparține titularului, se află în intravilanul municipiului Brăila și este liber de construcții. Vecinătățile terenului ce a generat PUZ sunt: la N – proprietate privată, NR.CAD. 86480; la S - Șos. Râmnicu Sărat; la E – str. Soveja; la V – str. Panciu; accesul pe amplasament se face prin partea de vest, prin Str. Panciu, ce are legătura directă cu Șos. Râmnicu Sărat; terenul are deschidere și la Șos. Râmnicu Sărat pe latura sudică. Folosința actuală a terenului este de curți – construcții, conform PUZ - „Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective”, amplasament mun. Brăila, Șos. Râmnicu Sărat nr. 92 Lot 1 5/1/1, 6/1, 10/1, Nr. cad. 90577, 90559 și 90667, aprobat prin



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

E-mail: office@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr. 14213 din 13.11.2023

I din 7

Vizat spre neschimbare,
Semnătura.....

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

HCLM nr. 640/28.10.2022; imobilul se situează în Subzona L1b – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat. Prin prezentul PUZ se propune schimbarea de funcțiune din L1b în L2a – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri rezidențiale, pentru realizarea unui ansamblu de locuințe colective.

- ✓ Zona studiată prin PUZ are o suprafață de 29669 mp și este situată în partea vestică a Municipiului Brăila, zonă aflată pe o arteră importantă a orașului, și anume Șoscaua Râmnicu Sărat; teritoriul este delimitat astfel: la N – str. Siriu, str. Panciu și str. Soveja și terenuri proprietate privată; la S – Șos. Râmnicu Sărat; la E - terenuri proprietate privată, la V - terenuri proprietate privată. Amplasamentul care a generat PUZ se situează în partea de NE a zonei de studiu. Conform P.U.Z. "Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective" aprobat prin HCLM nr. 640/28.10.2022, zona de studiu se încadrează în următoarele funcțiuni: L1b - locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat; L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale; T1a - căi de comunicații (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora).

Indicatori urbanistici conform PUG aprobat: POTmax=25%, CUTmax=0,45.

Indicatori urbanistici conform PUZ aprobat prin HCLM nr. 640/28.10.2022:

- Subzona L2a: POTmax=40%, CUTmax=2, regim de înălțime P+4E;
- Subzona L1b: POTmax=60% (înșiruit), 45% (cuplat), 40% (izolat), CUTmax=1.5 (înșiruit), 1.2 (cuplat), 1,2 (izolat), regim de înălțime P+2E.

Zona studiată prin PUZ cuprinde terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice și terenuri proprietate publică de interes local. Terenul din amplasamentul studiat, se prezintă relativ plan, orizontal, lipsit de eroziuni sau instabilități vizibile. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit reprezintă aproximativ 11,00 % din totalul zonei de studiu. În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit, atât în zona studiată cât și în vecinătatea acesteia, este specific mediului urban, cu regim de înălțime preponderent P și P+1E, existând și 2 construcții de locuire colectivă cu un regim de înălțime P+5E, din punct de vedere al planimetriei, predomină clădirile de formă dreptunghiulară. În zona studiată sunt identificate următoarele rețele edilitare: rețea de apă și canalizare; rețea de energie electrică; rețea de telefonie, televiziune și internet; rețea gaz metan de joasă presiune. Relațiile rutiere ale zonei de studiu cu zonele învecinate se axează în principal pe șos. Râmnicu Sărat, aceasta delimitând zona studiată la sud. Zona studiată nu dispune de locuri de parcare publice, parcările fiind în interiorul loturilor sau pe spațiul carosabil. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată: locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat; locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale; funcțiuni mixte - predominant servicii și comerț, cu accesibilitate mare și reprezentativitate ridicată - adiacent arterelor/ piețelor principale; circulații (acestea se desfășoară carosabil și pietonal); destinațiile construcțiilor din zonă sunt de locuințe individuale și locuințe colective. Nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunile propuse față de cele existente;

- ✓ Conform Avizului de oportunitate nr. 07 din 2023 emis de structura de specialitate a Primăriei Municipiului Brăila este prevăzută următoarea categorie funcțională a dezvoltării și eventuale servituți pentru zona ce a generat PUZ:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

E-mail: office@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Vizat spre neschimbare,
Semnătura.....

Decizia etapei de încadrare nr. 14213 din 13.11.2023

2 din 7

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

- Zona Rezidențială: L

- L1b — Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat.

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

Utilizări admise cu condiționări: mansardarea clădirilor existente; funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/comunitare, cu următoarele condiții: suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a min.3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22.00; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, aflate în zone cu risc hidro-geologic se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică; funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii cu suprafață desfășurată peste 250mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentatii P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului; în L1b, realizarea locuințelor noi în aceste U.T.R-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 10000 mp, aprobat conform legii, care să reglementeze noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/reparcelare - acolo unde este cazul. echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcțiile provizorii; depozitarea en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice dotate cu sisteme de preselecare; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive de mare capacitate; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice, construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- L2a - Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară.

Utilizări admise: locuințe colective și semi-colective în regim de construire continuu sau discontinuu, echipare edilitară aferentă, circulații carosabile pietonale, parcaje publice de max. 30



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

E-mail: office@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr. 14213 din 13.11.2023

3 din 7

Vizat spre neschimbare,
Semnătura.....

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

locuri - la sol, parcaje publice comune subterane/supraterane supraetajate, parcuri, grădini, scuaruri publice.

Utilizări admise cu condiționări: funcțiuni complementare locuirii - comerț de proximitate, dotări de învățământ, cultură, întreținere corporală, sănătate, servicii casnice/comunitare, cu următoarele condiții: suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC; să nu genereze transporturi grele; să nu atragă mai mult de 5 autoturisme; să asigure parcare a min. 3 autoturisme; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală; să nu aibă program prelungit peste orele 22.00; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale și serviciile complementare locuirii cu suprafață desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentatii P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului; se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.; se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.; schimbarea destinației apartamentelor pentru categoriile descrise mai sus se face numai dacă accesul se face dintr-o stradă principală și sunt asigurate locurile de parcare pentru specificul activității; lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună; se admite mansardarea clădirilor existente - suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; construcțiile provizorii; depozitarea en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane cu excepția celor ecologice dotate cu sisteme de preselecție; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive de mare capacitate; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Indicatori urbanistici obligatorii - Zona rezidențială:

L1b - POT_{max} - înșiruit=60%, CUT_{max}=1,5

- cuplat=45%, CUT_{max}=1,2

- izolat=40%, CUT_{max}=1,2

L2a - POT_{max}=40%, CUT_{max}=2,00.

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

E-mail: office@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Decizia etapei de încadrare nr. 14213 din 13.11.2023

4 din 7

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

Echipare edilitară: toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, rețelele vor fi amplasate în subteran conform legislației în vigoare. Spații libere și verzi: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; în ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor; în ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul min. 2-2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice); eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Împrejmuiri: locuințele colective vor putea fi împrejmuite doar pe limitele parcelei care se învecinează cu proprietăți particulare; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de max. 2,50 m; în cazul în care locuințele colective au în incinta lor spații comerciale sau servicii, se va admite împrejmuirea către stradă numai cu gard viu.

- ✓ Obiectivele urmărite prin PUZ: schimbarea funcțională a terenului din „L1b - locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat” în „L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri predominant rezidențiale” în vederea realizării unei construcții colective, continuând zona locuințelor până în Șos. Râmnicu Sărat; racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi; realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă; stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții; creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;
- ✓ Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal, pentru terenul situat în mun. Brăila, str. Panciu, nr. 2-4, Lot 1, nr.cadastral 87479 se propune schimbare de funcțiune zonă L1b în L2a și realizarea unui lot destinat locuințelor colective (blocuri) cu înălțimi reduse (P+3-4E), în ansambluri rezidențiale. Investiția propusă reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei; se va realiza corelarea accesului carosabil din zonă cu investiția propusă; se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privată; staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru a nu duce la congestie/dificultăți pentru locuitori/vizitatori, locuințele individuale, cât și locuințele colective sunt obligate de a respecta parcare pe parcela privată, creând locuri suficiente atât pentru utilizarea proprie, cât și pentru eventuali vizitatori.
- ✓ Bilanț teritorial pentru zona de studiu:

Subzona funcțională	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
	(mp)	(%)	(mp)	(%)
L1b - locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban slab constituit/parcelar destructurat	20220	68,15	19298	65,05
L2a - locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară	1736	5,85	2658	8,95
T1a – Căi de comunicații	7713	26	7713	26
Total zona de reglementare	29669	100	29669	100



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

E-mail: office@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr. 14213 din 13.11.2023

5 din 7

Vizat spre neschimbare,
Semnătura.....

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

Indicatori urbanistici conform PUZ propus:

L1b – POTmax - înșiruit=60%, CUTmax=1,5
- cuplat=45%, CUTmax=1,2
- izolat=40%, CUTmax=1,2

- regim de înălțime – P+2E

L2a – POTmax=40%, CUTmax=2,00

- regim de înălțime – P+4E

Indicatori urbanistici pentru amplasamentul care a generat PUZ:

Ac existent – 0 mp, Ac propus – 0 mp; Ad existent – 0 mp, Ad propus – 0 mp

POTmax existent – 0 %, POTmax propus – 0 %; CUTmax existent – 0, CUTmax propus – 0

✓ Sistemul de spații verzi propus:

- spațiul verde amenajat de pe amplasament, acesta va avea un procent de minim 15 % pentru funcțiunea de locuire;
- apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi;
- în ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;
- în ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum 2 – 2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice);
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- se vor reface plantațiile de aliniament în zonele unde este necesar aceasta intervenție.

✓ Asigurarea utilităților: alimentare cu apă, canalizarea, alimentare cu energie electrică, alimentarea cu gaze naturale, serviciile de telecomunicații se vor asigura prin bransarea la rețelele existente din Șos. Râmnicu Sărat. Toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran în canivouri, conform normelor tehnice în vigoare. Deșeurile menajere din cadrul amplasamentului se vor sorta și depozita în interiorul parcelei, în europubele acoperite, de unde vor fi ridicate și transportate de societăți autorizate.

- Implementarea planului nu implică folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecție;
- Nu au fost identificate efecte transfrontieră sau alte planuri/programe/proiecte/activități ce ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului;
- Planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG or. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, iar procedura de evaluare adecvată nu a fost demarată deoarece planul nu se propune în perimetrul sau în vecinătatea unor asemenea zone; terenul are folosința de curți-construcții și nu se modifică prin implementarea PUZ;
- S-au analizat criteriile pentru determinarea efectelor potențiale semnificative asupra mediului prevăzute de Anexa nr. 1 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și s-a parcurs etapa de încadrare în cadrul procedurii de evaluare de mediu în ședința CSC din data de 19.10.2023;
- Informarea publicului:
 - ✓ anunțurile privind depunerea solicitării au fost publicate în ziarul "Info Brăila" din data de 27.09.2023 și 29.09.2023;
 - ✓ anunțul privind decizia inițială a fost publicat în ziarul "Info Brăila" din data de 30.10.2023;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

E-mail: office@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732, Fax: 0339.401837

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Decizia etapei de încadrare nr. 14213 din 13.11.2023

6 din 7

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

- ✓ până la data luării deciziei nu au fost înregistrate opinii/observații/propuneri de reconsiderare a acesteia din partea publicului.

Prezenta decizie se emite cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism și obținerea avizelor, acordurilor prevăzute prin certificatul de urbanism nr. 289/07.03.2023;
- planul se va implementa cu respectarea prevederilor:
 - OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 - OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea și repararea prejudiciului asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare.
- notificarea autorității competente pentru protecția mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, precum și asupra oricăror modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acesteia, înainte de realizarea modificării, potrivit art. 15 alin. (2) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea planului sus menționat, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului, în conformitate cu art. 26 din HG nr. 1076/2004.
- proiectul aferent planului se va realiza numai după reglementarea din punct de vedere al protecției mediului, conform legislației în vigoare.

În conformitate cu prevederile art. 21 alin. (4) din OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări de Legea nr. 265/2006, cu completările și modificările ulterioare, răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului, revine titularului planului.

Prezenta decizie a fost emisă în 3 (trei) exemplare, este valabilă pe toată durata punerii în aplicare a planului și poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,

Ciprian CUZMIN



Avizat, Șef Serviciu AAA, Laura Daniela BĂDAȘCU

Întocmit, Daniela MANEA



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRĂILA

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

E-mail: office@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 746.248732; Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr. 14213 din 13.11.2023

7 din 7

Vizat spre neschimbare,
Semnătura.....

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

NUMELE ȘI PRENUMELE
VERIFICATORULUI ATESTAT :
ING. GHEORGHITA TITI
ADRESA : Brăila, str. Plevna nr. 90 A

Nr. 885

Data: 04 08 2024

REFERAT

Privind cerința de calitate A.f.: Studiu geotehnic – Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a

1. Date de identificare :

- Proiectant general : SC Imbaciou Arhitectura SRL Brăila
- Proiectant de specialitate : SC Geoproiect srl Brăila
- Investitor : SC Pro Bet Gr Investments SRL
- Amplasament : județul Brăila, municipiul Brăila, strada Panciu nr. 2 – 4
CF / NC 86179
- Data prezentării pentru verificare : 04 08 2024

2. Caracteristicile principale ale proiectului și ale construcției

Se solicită schimbarea subzonei în care este încadrat terenul propus pentru studiu, cu suprafața de 922 mp, prin trecerea acestuia din subzona L1b, destinată locuințelor individuale, cu regim redus de înălțime (P...P+2E), în subzona L2a, destinată locuințelor colective cu înălțime redusă (P+3...4E), în ansambluri rezidențiale. Terenul din amplasament, se prezintă plan, orizontal, stabil.

Caracteristicile macroseismice ale amplasamentului, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,30g$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c=1,0$ secunde.

Terenul de fundare este reprezentat, sub stratul superficial de sol vegetal, în grosime de 0,9...1,1 m, de un pachet loessoid umezit, moale... plastic curgător, compresibil, alcătuit din loessuri argilo-prăfoase până la 7,3...7,8 m adâncim urmate de nisipuri prăfoase imersate, curgătoare, încadrat ca teren de fundare dificil. Nivelul pânzei de apă subterană este situat la 2,7...2,8 m adâncime.

Se recomandă fundarea directă a construcțiilor, pe teren îmbunătățit cu perne de material granular compactat, de minimum 1,0 m grosime, considerând pentru dimensionarea fundațiilor, o presiune convențională maximă $p_{conv}=140$ kPa.

Pentru căile de comunicație, platforme, etc., se va adopta fundarea directă, pe stratul de loess, prin intermediul unui sistem rutier adecvat, dimensionat corespunzător, considerând un modul de elasticitate dinamic $E_p=70$ MPa și coeficientul lui Poisson, $\nu=0,35$.

Definitivarea soluțiilor de fundare optime din punct de vedere tehnico-economic, urmează a fi detaliată la următoarele faze de proiectare, pentru fiecare amplasament în parte.

Studiul are un caracter informativ, orientativ și este valabil pentru întocmirea documentației în fază PUZ și schimbarea funcțiunii zonei din L1b în L2a.

3. Documente ce se prezintă la verificare : Studiu geotehnic

4. Concluzii asupra verificării :

În urma verificării documentației, se constată respectarea reglementărilor tehnice și asigurarea cerințelor fundamentale aplicabile, prevăzute de legislația în vigoare. Studiul verificat, se consideră corespunzător, drept pentru care s-a semnat și stampilat în 2 exemplare.

Am primit 2 exemplare,

Proiectant,

Am predat 2 exemplare,

Verificator tehnic atestat
Ing. Gheorghita Titi





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

Strada Plevna nr. 90 A, Braila, tel. 0723225015; 0721049908; 0748136857
Email: geoproiectbraila@yahoo.com;
J/09/766/2006; CUI: RO19054907

STUDIU GEOTEHNIC

Proiect: SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1B ÎN L2A

Amplasament : JUDEȚUL BRĂILA, MUNICIPIUL BRĂILA,
STRADA PANCIU Nr. 2 – 4, CF / NC 86179

Beneficiari: SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

Administrator: GIGICA GHEORGHITĂ
Întocmit: Pr. GIGICA GHEORGHITĂ
Verificat: Ing. TITI GHEORGHITĂ





STUDIU GEOTEHNIC

1. TEMA

Prin temă, s-a solicitat întocmirea unui studiu geotehnic pentru proiectul "Schimbare funcțiune zonă din L1b în L2a", județul Brăila, municipiul Brăila, strada Panciu nr. 2 – 4, CF / NC 86179, care să precizeze:

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

Se solicită schimbare subzonei în care este încadrat imobilul propus pentru studiu, prin trecerea acestuia din subzona L1b, destinată locuințelor individuale, cu regim redus de înălțime (P...P+2E), în subzona L2a, destinată locuințelor colective cu înălțime redusă (P+3...4E), în ansambluri rezidențiale. Este necesară întocmirea unei documentații de urbanism tip PUZ, conform conținutului cadru, ce va fi supusă spre aprobare Consiliului Local Brăila.

Beneficiarul investiției: SC Pro Bet Gr Investments SRL.

Proiectant general: SC Imbaciou Arhitectura SRL.

2. AMPLASAMENT

Terenul din amplasamentul studiat, având o suprafață de 922 mp, este situat în intravilanul municipiului Brăila, și se prezintă plan, orizontal și stabil din punct de vedere geotehnic. Vecinătățile acestuia sunt:

- La nord, proprietate particulară, NC 86480,
- La sud, Șoseaua Râmnicu Sărat,
- La est, strada Soveja,
- La vest, strada Panciu.

3. STUDII EFECTUATE

În vederea întocmirii prezentului studiu geotehnic, în amplasamentul propus, au fost executate două foraje geotehnice ϕ 3", la adâncimea de 8 m de la cota terenului natural, din care au fost prelevate eșantioane tulburate din metru în metru, pentru efectuarea analizelor de laborator. Au fost consultate studii geotehnice anterioare, din zona studiată.

4. CONDIȚII NATURALE GENERALE

4.1. Condiții geomorfologice

Orașul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării, la limita nord-estică a Bărăganului, aparținând unității geomorfologice Câmpia Brăilei, subunitatea Terasa Brăilei.

Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate și aflat în pantă lină, de la vest la est și de la nord la sud, punctele cele mai înalte fiind în centrul orașului, care domină platforma portului, cu o faleză înaltă.

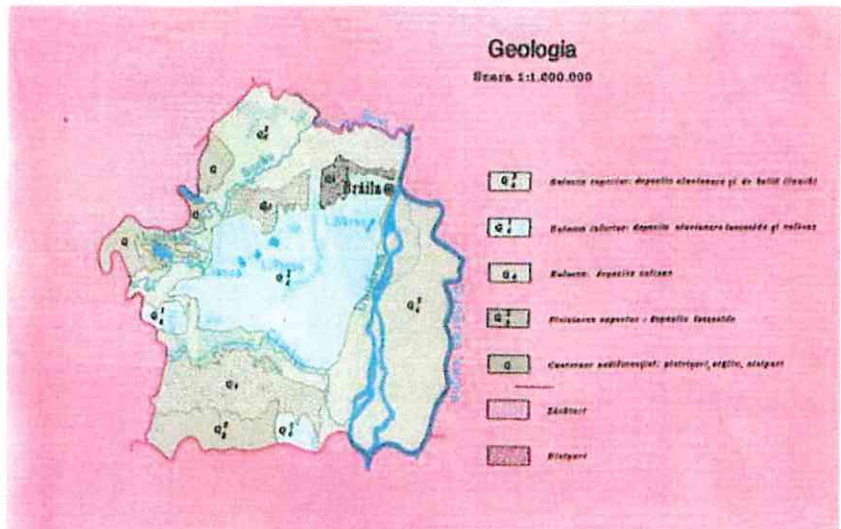


Terasa Brăilei se extinde între Valea Ianca la vest și Lunca Dunării la est. Ea prezintă cote de cca. 50 m în vest, care în partea estică, descresc la 15...20 m. Este ușor înclinată de la N la S și de la V la E. Valea Ianca, orientată N-S, are o lățime de 0,5 km, până la 2,5 km către Lunca Siretului.

4.2. Condiții geologice

Terasa Brăilei prezintă în suprafață depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumulările aluvionare ale luncilor și nisipurile eoliene din regiune.

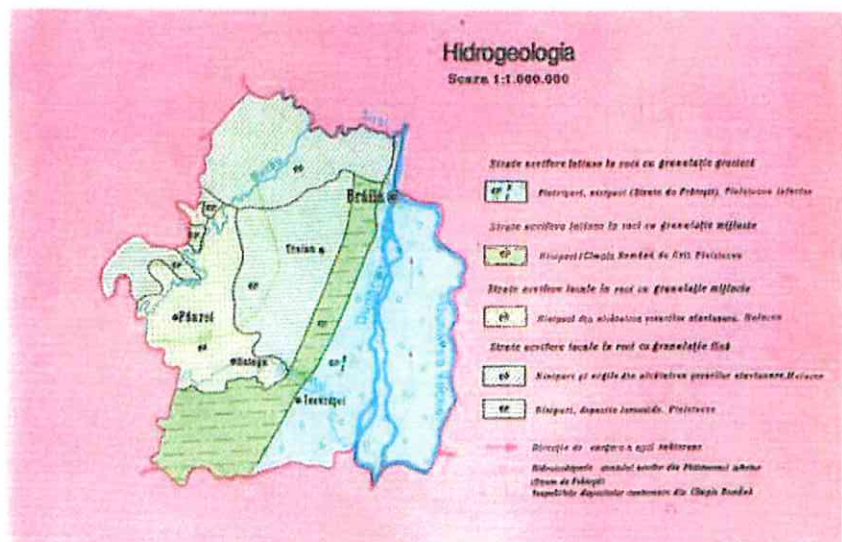
Roca de bază o constituie Levantinul, întâlnit în facies argilos, marnos sau nisipos, de regulă sub adâncimea de 20 m.



4.3. Condiții hidrogeologice

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

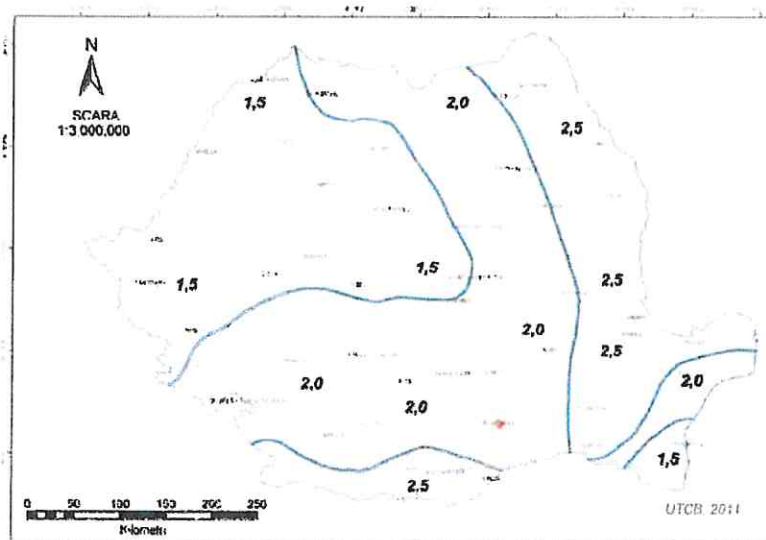
- stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului sau în intercalațiile permeabile din aluviuni;



- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, de un complex argilos.

4.4. Condiții climatice

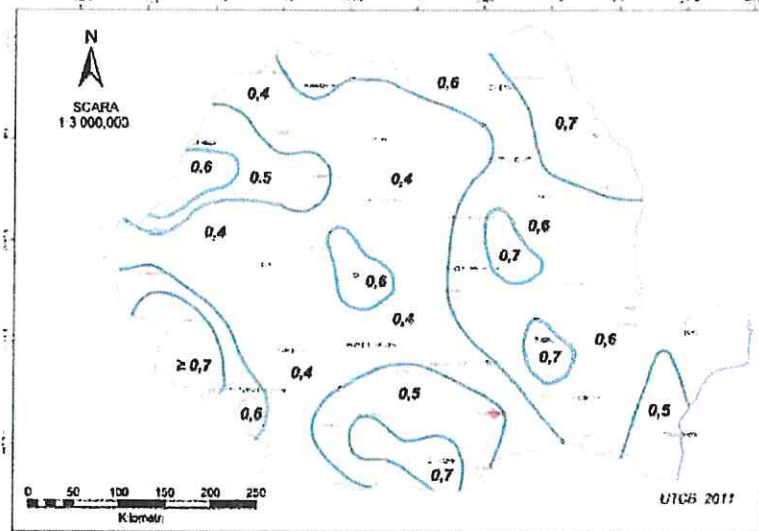
Din punct de vedere climatic, zona orașului Brăila se caracterizează printr-o climă continentală, temperată, cu amplitudine mare a variațiilor sezoniere și prin precipitații cantitativ reduse. Temperatura medie anuală este de +11 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an. Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.



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

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

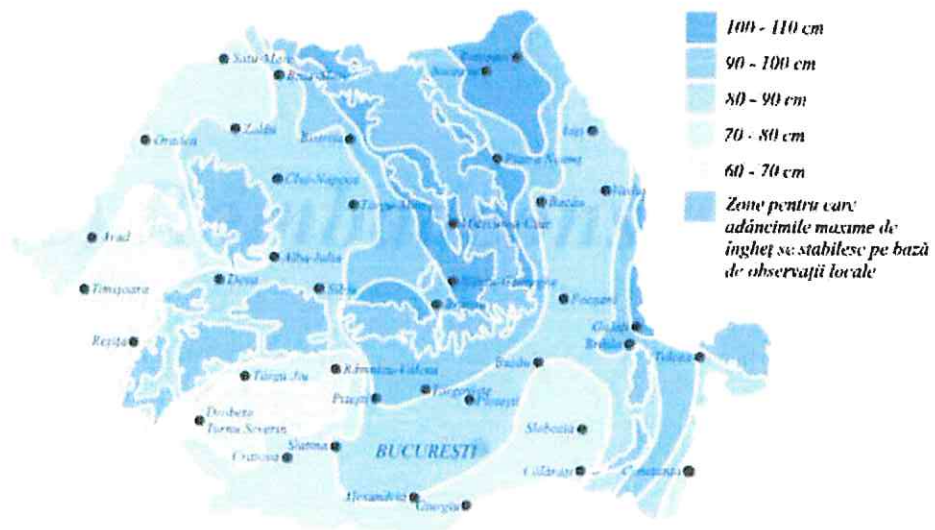
Încărcările date de vânt, conform CR 1-1-4 / 2012, cu referire la valorile de referință ale presiunii dinamice a vântului, având interval mediu de recurență de 50 ani, pentru zona studiată este de $q_b = 0,60 \text{ kPa}$



Zonarea valorilor de referinta ale presiunii dinamice a vantului in kPa, avand IMR=50 ani

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

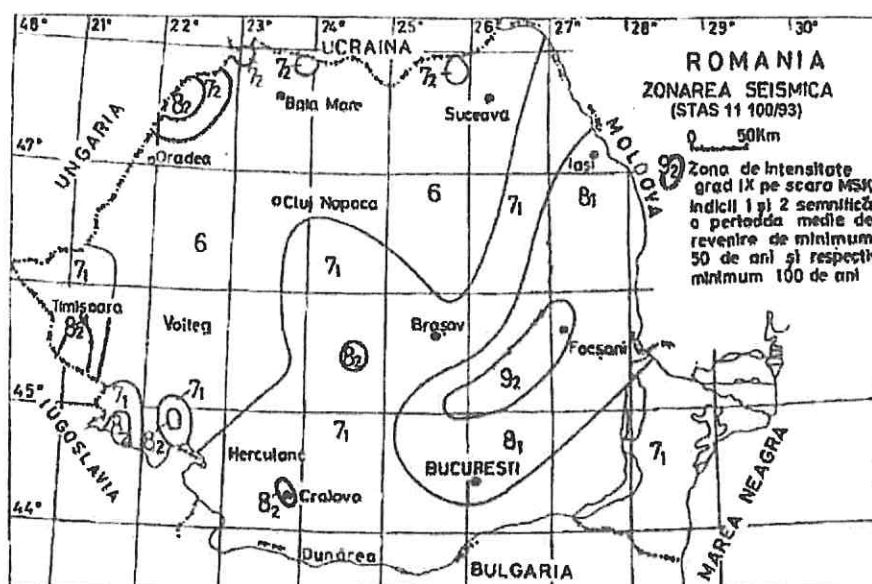
HARTA CU ADÂNCIMILE MAXIME DE ÎNGHEȚ ÎN ROMÂNIA



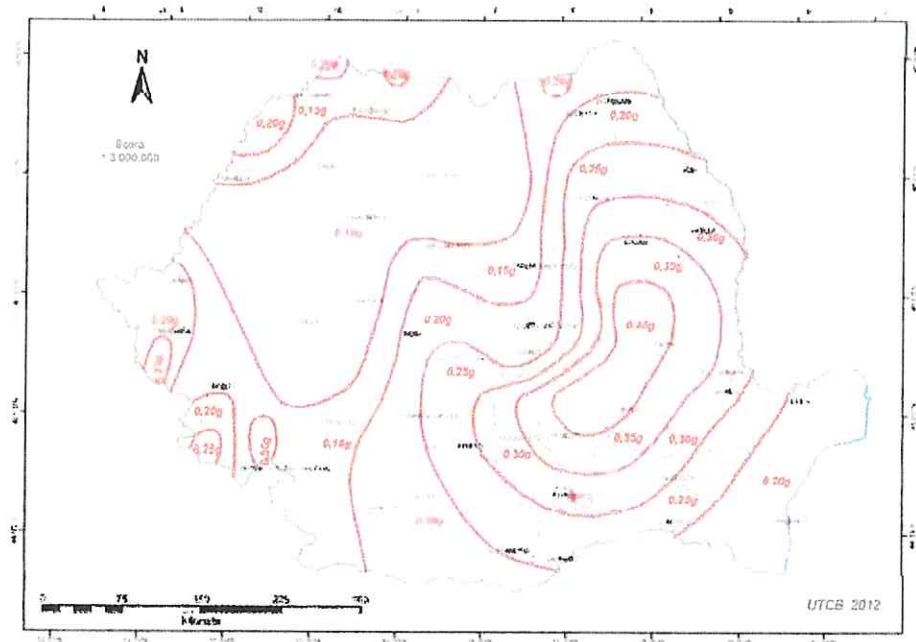
4.5. Condiții seismice și tectonice

Amplasamentul cercetat, se încadrează în zona cu gradul 8_1 de intensitate macroseismică, situându-se în apropierea liniei de fractură tectonică majoră Sf. Gheorghe – Adjud – Oancea (Galați). Datorită acestui fapt în zonă se resimt puternic cutremurele de pământ cu epicentrul în Vrancea.

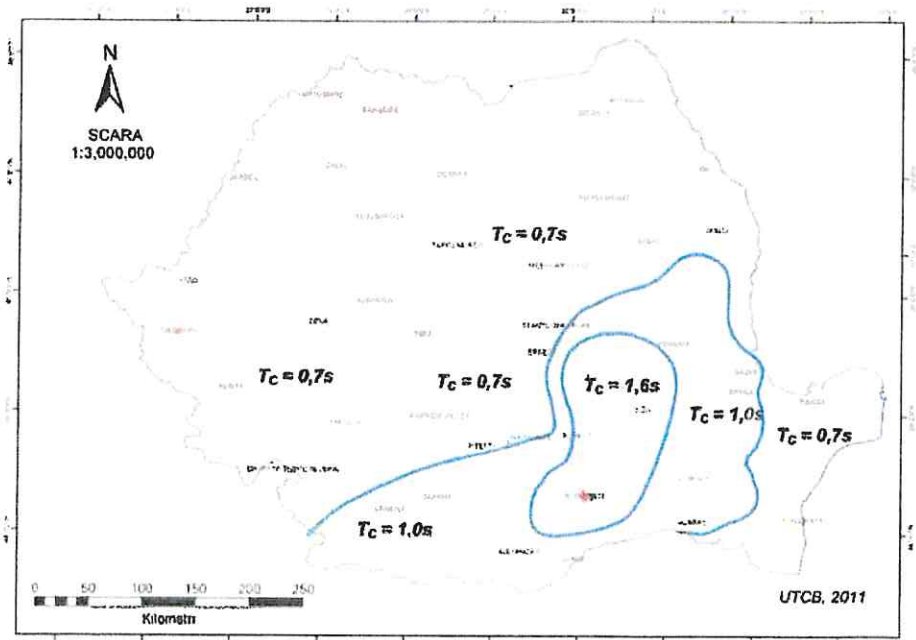
Harta zonării după gradul de intensitate al cutremurelor



Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013, sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,30g$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c=1,0$ secunde.



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



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

4.6. Riscurile naturale din zona amplasamentului

În conformitate cu prevederile legii 575/2001 (Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zone de risc natural, publicată în M.O. nr. 726/2001), referitor la amplasamentul studiat, se fac următoarele mențiuni:

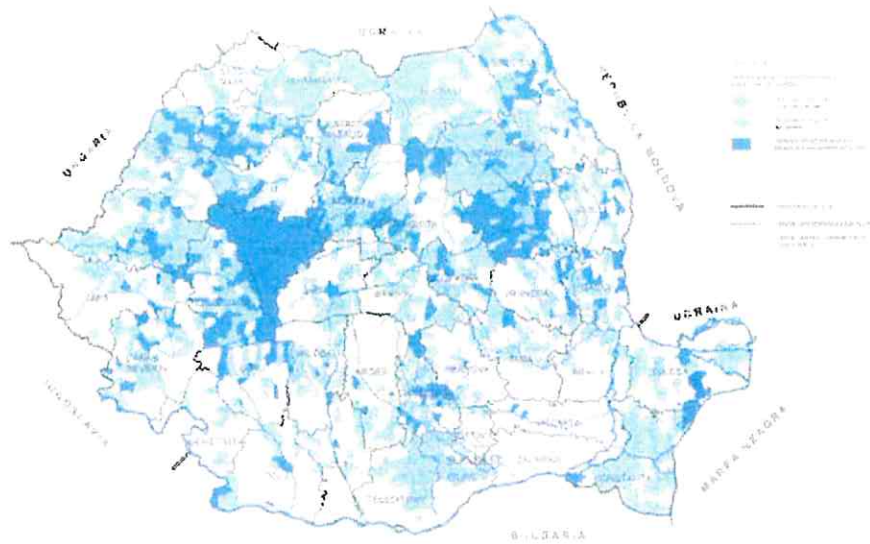
În vederea aprecierii cantitative a riscurilor naturale ce pot afecta zona studiată, vom analiza factorii care conduc la manifestarea unor fenomene de instabilitate:

- factorul litologic. În cadrul zonei de studiu propuse, sunt reprezentative terenuri recente, de natură loessoidă, sensibile la umezire, având umiditate redusă, consistență ridicată și compesibilitate ridicată sub acțiunea unor câmpuri de forțe.
- factorul geomorfologic. Terenul din zona studiată, se prezintă relativ plan, cu denivelări locale ne semnificative, orizontal sau foarte slab înclinat. Nu se remarcă prezența unor zone cu versanți și văi aferente, sau zone în care apele meteorice se scurg haotic pe pantă și produc șiroiri.
- factorul hidrogeologic, caracterizat de oscilațiile nivelului apelor subterane, care pot ajunge în zona studiată, la cca. 1,0 m.
- factorul seismic. Zona studiată prezintă gradul 8₁ de intensitate macroseismică.

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

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

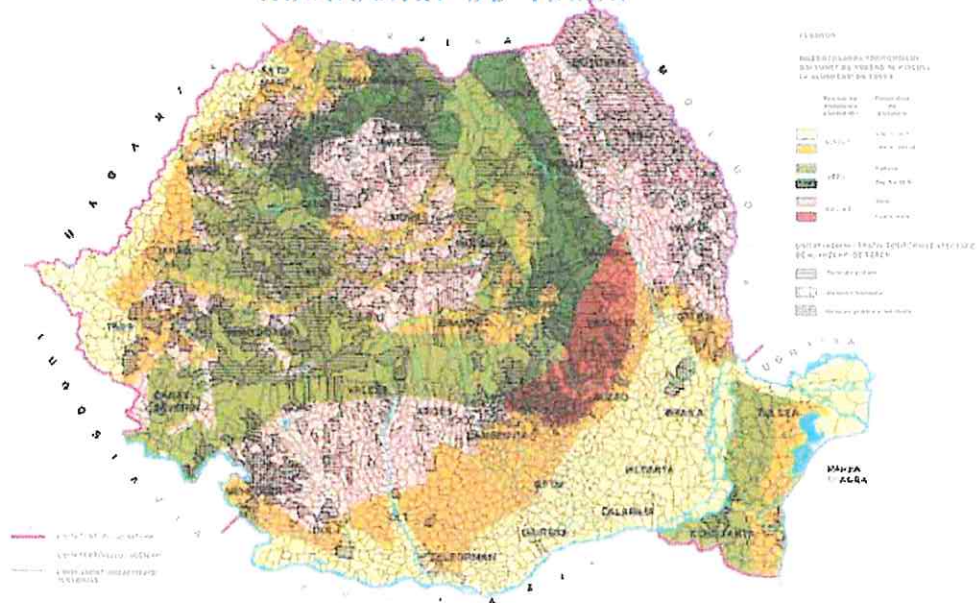
PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL
 SECTIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL
 (IN STUDIUL)



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

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

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



Riscul geotehnic este determinat de două categorii de factori:

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

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

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

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

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

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

5. STRATIFICAȚIA TERENULUI

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

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

În continuare, se întâlnește un orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire la partea superioară, până la cca. 2,5 m adâncime, puternic umezit, cu consistență redusă sub această adâncime, alcătuit din loess argilos galben, plastic moale, până la 2,7...2,8 m adâncime și loess prăfos galben, plastic moale... plastic curgător, până la adâncimi de 7,3...7,8 m.

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

Stratul de loess interceptat, este sensibil la umezire la partea superioară, până la cca. 2,5 m adâncime, și se încadrează în grupa „A” a pământurilor sensibile la umezire colapsibile, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

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

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptat la adâncimi de 2,7...2,8 m de la cota terenului.

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

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

6. CARACTERIZAREA GEOTEHNICĂ A TERENULUI

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

- umiditatea naturală, $w=23,7...27,5$ %;

- plasticitatea, $I_p=13,7...15,6$ %,

$I_c=0,12...0,49$;

- gradul de umiditate, $S_r=0,40...0,9$;

- greutatea volumică, $\gamma=16,9...17,9$ kN/m³ în stare naturală și $\gamma_d=13,7...14,1$ kN/m³ în stare uscată;

- porozitatea, $n=46,5...49,6$ %;

- indicele porilor, $e=0,87...0,98$;

- modulul de deformație edometric, $M_{2-3}=83,1...90,9$ daN/cm² în stare naturală, și $M_{i2-3}=42,1...68,9$ daN/cm² în stare inundat inițial;

- coeficienții de tasare specifică, $\varepsilon_{p2}=3,1...4,2$ % (stare naturală), $\varepsilon_{p2i}=5,6...8,1$ % (stare inundat inițial) și $\varepsilon_{p3i}=9,2...11,1$ % (stare inundat inițial);

- unghiul de frecare internă, $\phi=17...19$ grade ;

- coeziunea, $c=0,15...0,20$ daN/cm²;

- tasarea specifică suplimentară prin umezire, $i_{m3}=3,7...5,8$ %.

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

7. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

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

Terenul de fundare din zona studiată, cuprinde un strat superficial de sol vegetal, în grosime de 0,9...1,1 m, urmat de un orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire până la cca. 2,5 m adâncime, alcătuit din loess argilos galben, plastic moale, interceptat până la adâncimi de 2,7...2,8 m de la cota terenului, continuat cu loess prăfos galben, puternic umezit,

cu sensibilitatea la umezire diminuată sub limita semnificativă și compresibilitate ridicată, interceptat până la 7,3...7,8 m adâncime.

În baza pachetului loessoid, se dezvoltă un orizont necoeziv, imersat, saturat, reprezentat de nisip prăfos galben, imersat, saturat, curgător.

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptat la adâncimi de 2,7...2,8 m de la cota terenului, având caracter oscilant sezonier, în limitele $\pm 1,0$ m.

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

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

Stratul de loess interceptat, este sensibil la umezire la partea superioară, până la cca. 2,5 m adâncime, și se încadrează în grupa „A” a pământurilor sensibile la umezire colapsibile, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

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

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

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

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

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

Având în vedere natura terenului de fundare, slabele lui caracteristici fizico-mecanice, sarcinile transmise de viitoarele construcții terenului de fundare, poziția ridicată a nivelului hidrostatic și caracterul oscilant sezonier al acestuia, se recomandă, în vederea realizării obiectivului propus, fundarea directă, pe teren consolidat, a construcțiilor propuse, având regim de înălțime P+3...4E.

Pentru construcțiile cu destinația locuințe colective cu înălțime redusă (P+3...4E), în ansambluri rezidențiale, admise în cadrul subzonei L2a, se recomandă fundarea directă, pe teren îmbunătățit cu perne de material granular compactat, având minimum 1,0 m grosime, realizate evazat față de lățimea fundațiilor, pentru a crea sub fundații, un orizont de fundare stabil și uniform, cu caracteristici geotehnice ameliorate.

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

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

Pe terenul astfel îmbunătățit, dimensionarea fundațiilor, se va face la o presiune convențională $p_{conv}=140$ kPa, la sarcini fundamentale aplicate centric.

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

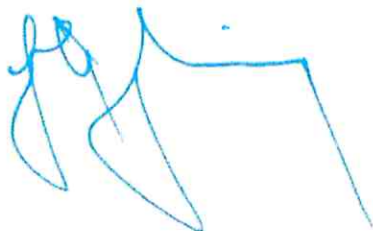
Definitivarea soluțiilor de fundare, optime din punct de vedere tehnico-economic, urmează a fi luată la următoarele faze de proiectare, după cunoașterea datelor complete privind sarcinile transmise în teren de construcțiile preconizate, structura de rezistență prevăzută, precum și condițiile geotehnice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

Menționăm că datele prezentate în acest studiu, au un caracter informativ și orientativ, valabile pentru întocmirea documentației în fază PUZ și schimbarea funcțiunii zonei, din L1b în L2a, urmând ca pentru proiectul de execuție să se întocmească un studiu geotehnic aprofundat, bazat pe un număr corespunzător de lucrări geotehnice executate în amplasamentul construcțiilor, care să evidențieze stratificația de detaliu și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului, pentru fundarea în condiții de siguranță a fiecărei construcții preconizate, în conformitate cu prevederile normativului NP 074-2022.

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

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

ÎNTOCMIT,
Pr. Gigica GHEORGHITĂ



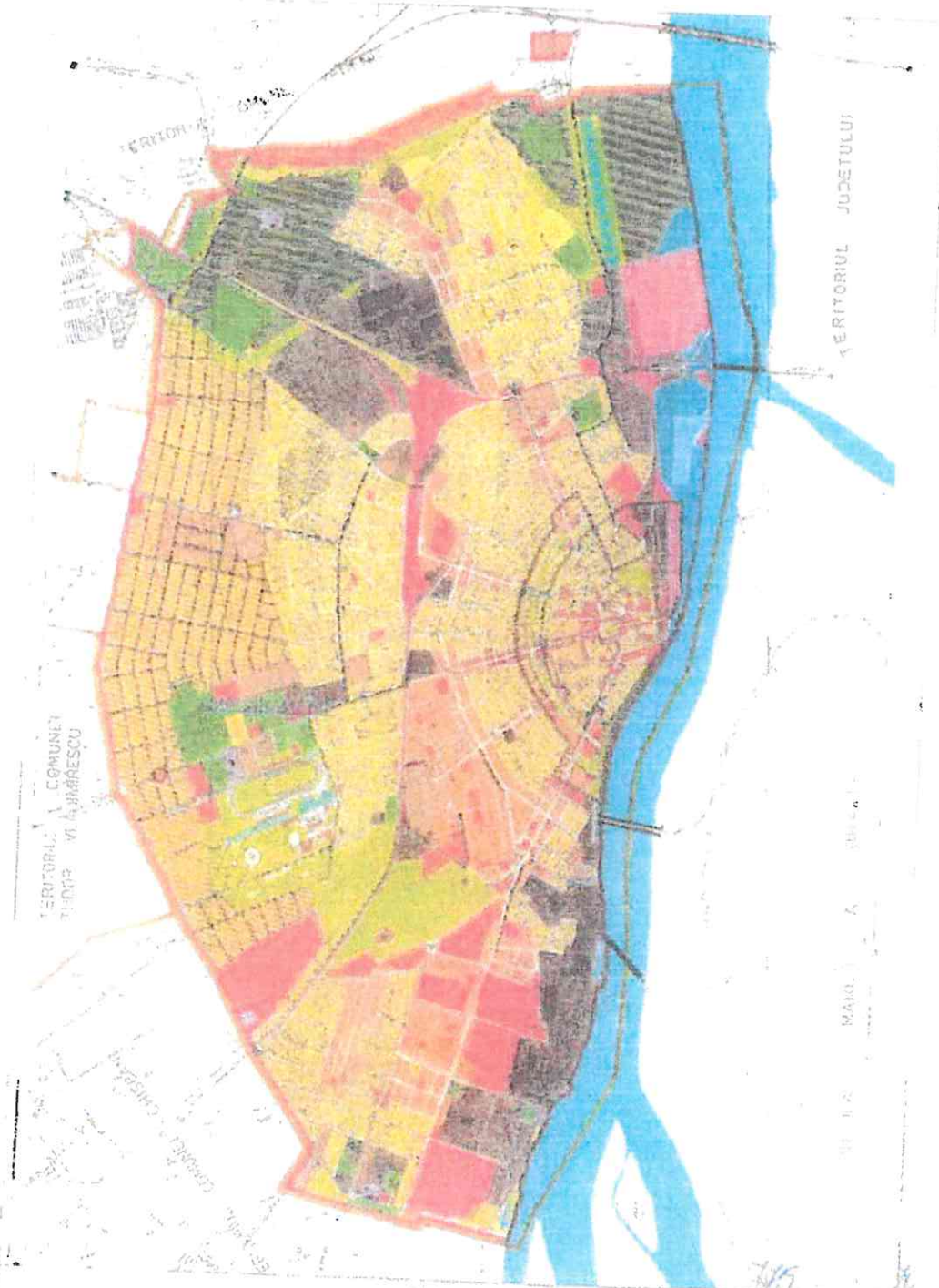
VERIFICAT,
Ing. Titi GHEORGHITĂ

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





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



● AMPLASAMENT

IMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCTIUNE DIN L1b IN L2a

NR. PR.

2023

FAZA

C.U.

JUD.BRAILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1 CF. 66475

TITLU PLANSA

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

NR. PL.

U0.2

SPECIFICATE	SEMNTURA	SCARA
SEF PROIECT		1:50.000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESEINAT	URB. MARIUS BACIU	IAN. 2024

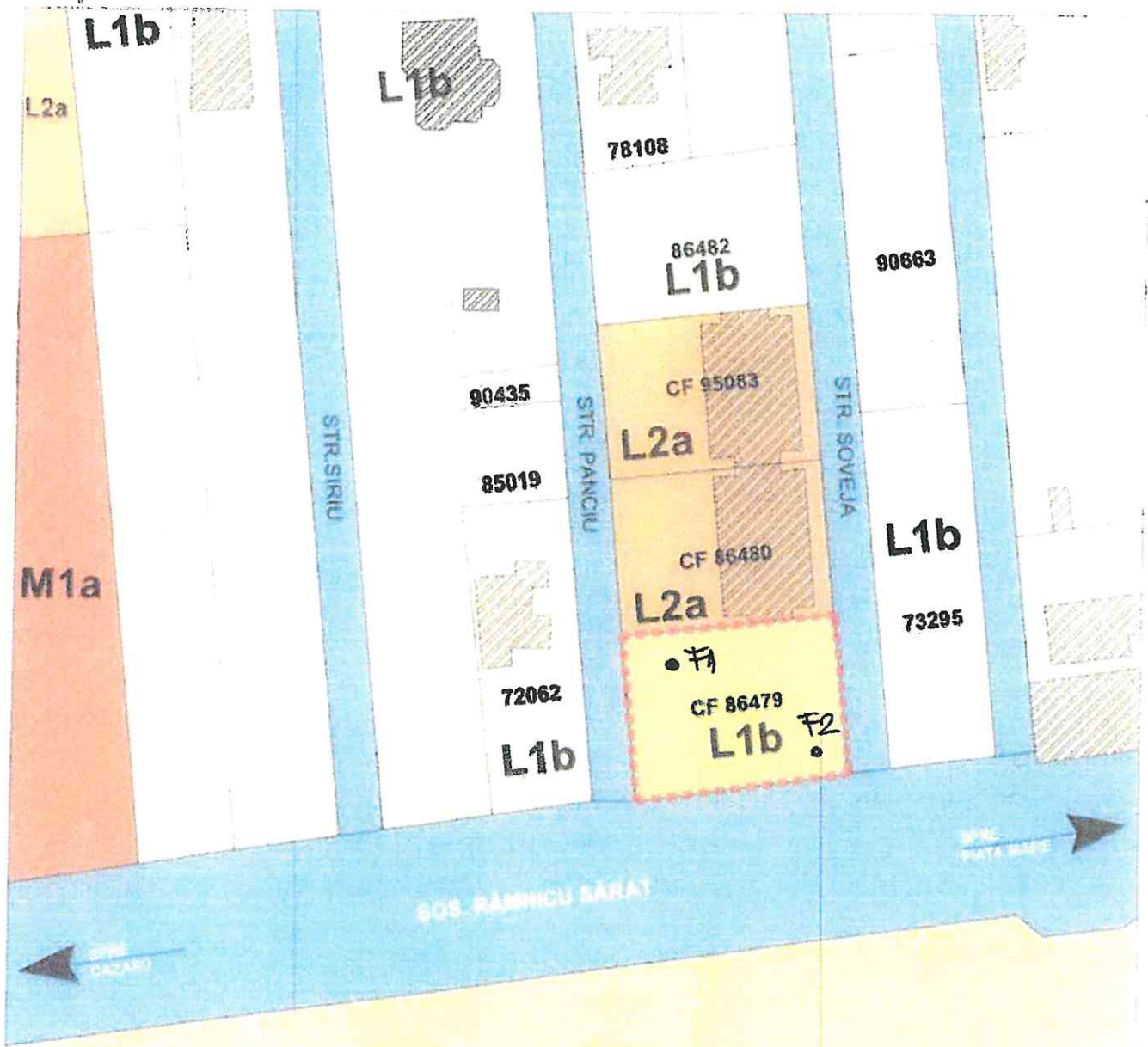
SOFTWARE LICENȚIAT

IMBaciuArhitectura@gmail.com



SITUAȚIA EXISTENTĂ

U1



LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT
- LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P+P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat
- LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale
- FUNCȚIUNI MIXTE - PREDOMINANT SERVICII ȘI COMERȚ, CU ACCESIBILITATE MARE ȘI REPREZENTATIVITATE RIDICATĂ - ADIACENT ARTERELOR/ PIEȚELOR PRINCIPALE CAI DE COMUNICATII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
- STR. SIRIU
- STR. PANCIU
- STR. SOVEJA
- SOS. RÂMBUCU SĂRAT

• F Foraj geotehnic

IMBACIU
arhitectura

PROFESIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN L1b IN L2a

NR. PR.

2023

FAZA

C.U.

NR. PL.

U1

SPECIFICAȚIE	SEMNAȚURA	SCARA
SEF PROIECT		1:2000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	JUNE 2024

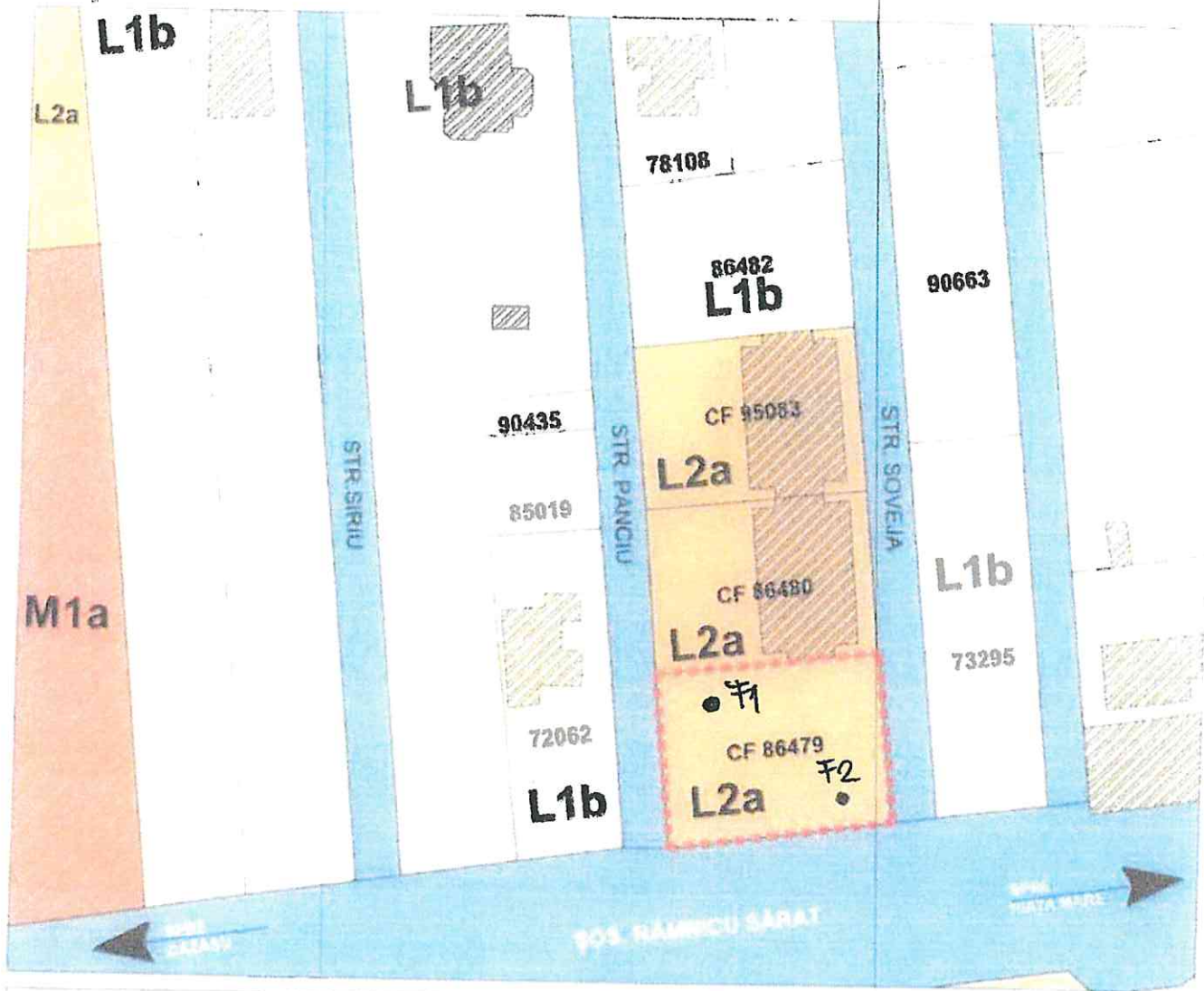
JUD. BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT1, CF. 86479

TITLU PLANSA
SITUAȚIA EXISTENTĂ



SITUAȚIA PROPUȘĂ

U2



LEGENDA



LIMITA AMPLASAMENT



LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat



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



CAI DE COMUNICAȚII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)



LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri predominant rezidențiale

• P Foraj geotehnic

INDICI URBANISTICI CONFORM DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

CRT.	L1b	L2a	M1a
P.O.T.	60%(îngrui), 45%(cuplet), 40%(izolat)	40.00 %	50.00 %
C.U.T.	1.50(îngrui), 1.2(cuplet), 1.2(izolat)	2.00	2.50

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.G. APROBAT

CRT.	U.T.R. 24
P.O.T.	25.00 %
C.U.T.	0.45

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT

SUPRAFAȚA TEREN - 9220m²			
INDICI EXISTENȚI	INDICI PROPUȘI		
Ac	0,00 m²	Ac	0,00 m²
Ad	0,00 m²	Ad	0,00 m²
POT	0,00 %	POT	0,00 %
CUT	0,00	CUT	0,00



BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE DIN L1b IN L2a

NR. PR.

2023

FAZA

C.U.

NR. PL.

U2

SPECIFICAȚIE	SEMNAȚURA	SCARA
SEF PROIECT		1:2000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESEMAT	URB. MARIUS BACIU	MARE
		2024

JUD.BRAILA, MUN. BRAILA, STR. PANCIU 2-4 LOT, CF. 86479

TITLU PLANSA

SITUAȚIA PROPUȘĂ

SOFTWARE LICENȚIAT

IMBaciuArhitectura@gmail.com

Cod verificare



100169009247

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **86479**, UAT Brăila / BRAILA, Loc.
Braila, Str. Panciu, Nr. 2-4 LOT 1

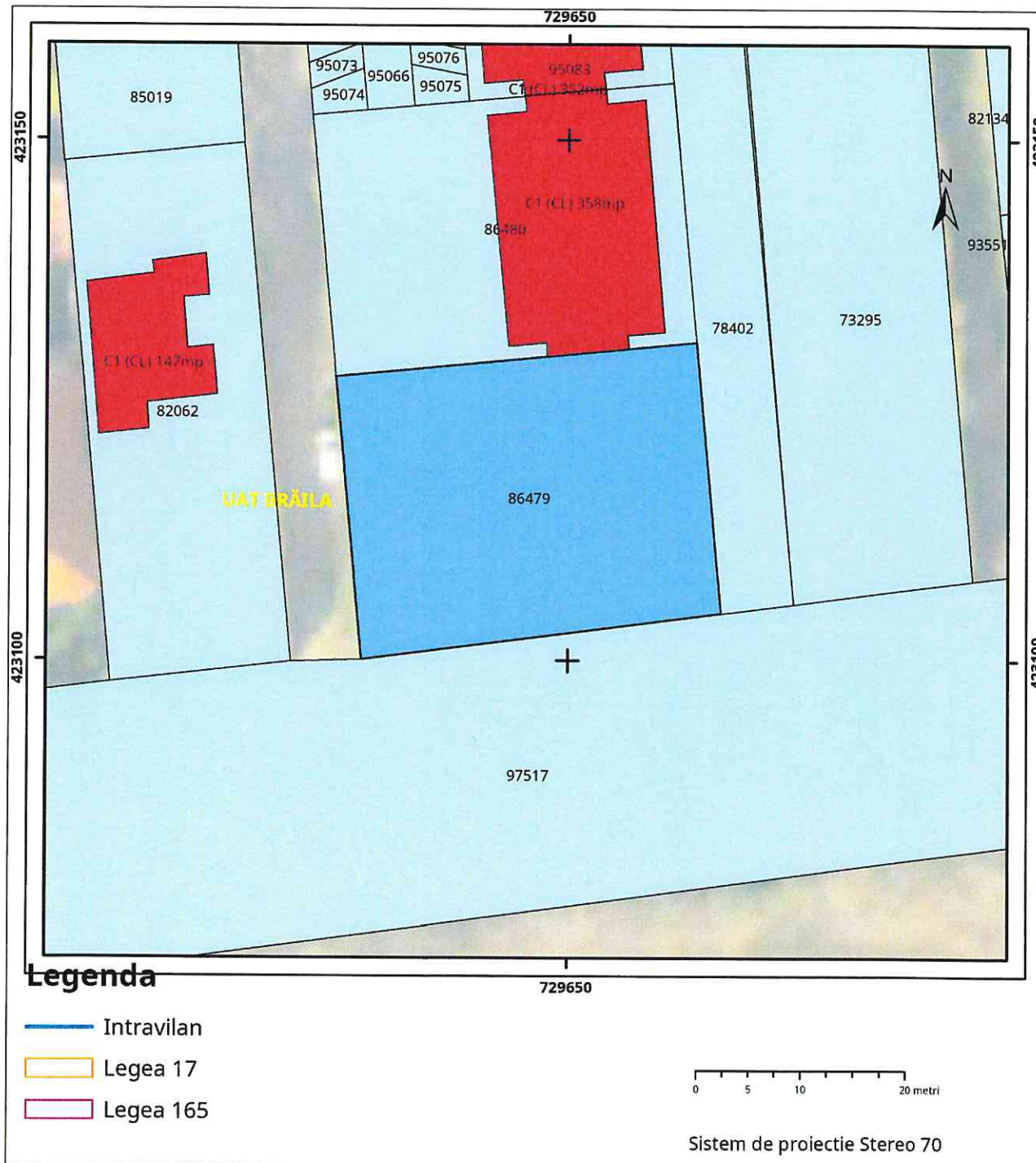
Nr.cerere	55874
Zluc	04
Luna	06
Anul	2024

Teren: 922 mp

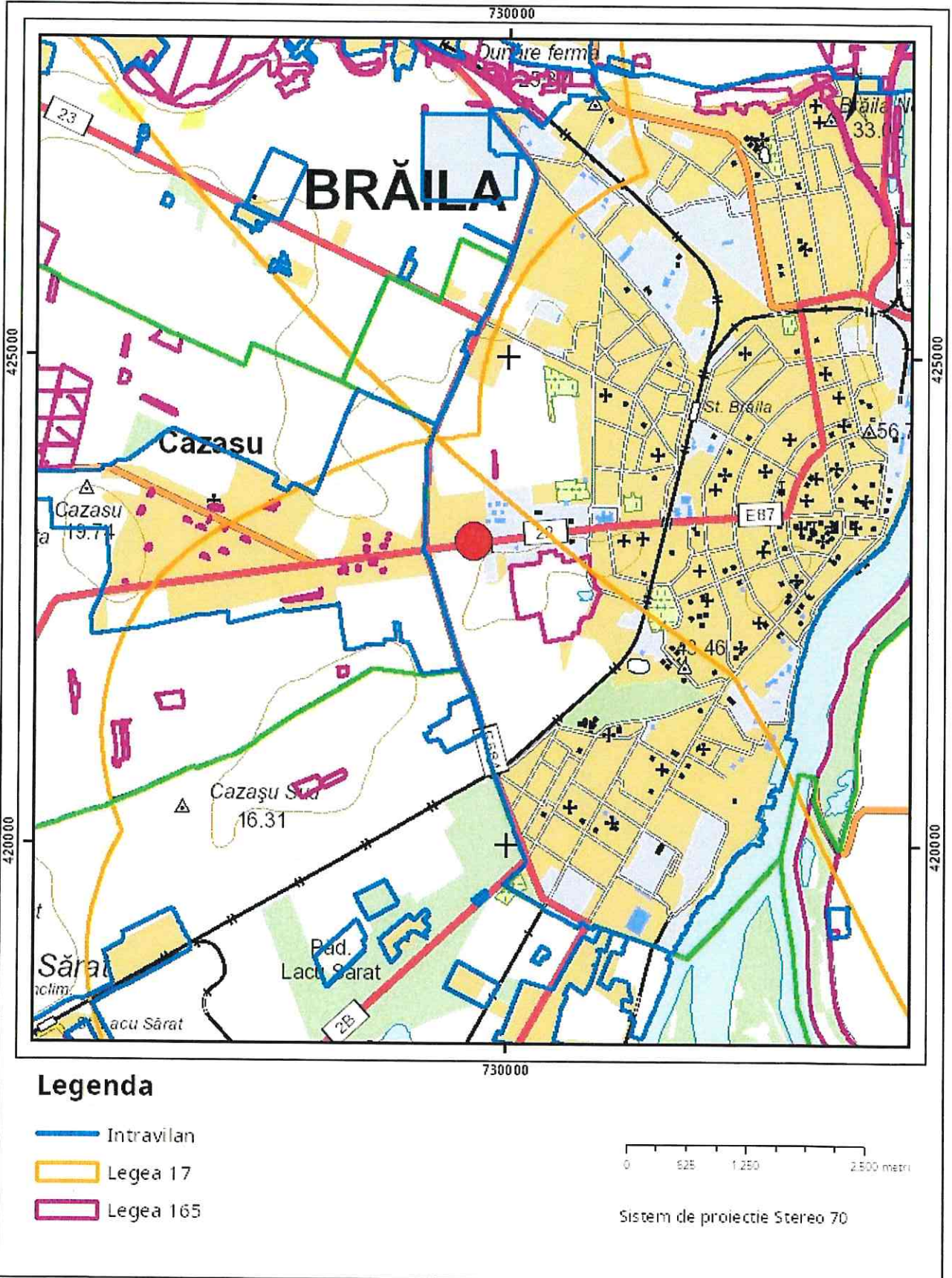
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 922mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-12-2014
Data și ora generării: 04-06-2024 10:50

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 86479 Brăila

Nr. cerere	55877
Ziua	04
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169009341



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Braila, Str PANCIU, Nr. 2-4 LOT 1, Jud. Braila

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	86479	922	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
5577 / 28/01/2015	
Act Administrativ nr. Incheiere cf nr.5577, din 27/01/2015 emis de OCPI BRAILA (Act de dezmembrare aut nr. 180 din 13.01.2015 emis de Loi Paul Mircea);	
B48	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) SC PRO BET GR INVESTMENTS SRL , CIF:21238839
	<i>OBSERVATII: Contract de vanzare-cumparare nr. AUT 4795, din 11.05.2007, DECLARATIE AUT NR 4861/14.05.2007 - BNP VARGA& ASOCIATII</i>

C. Partea III. SARCINI .

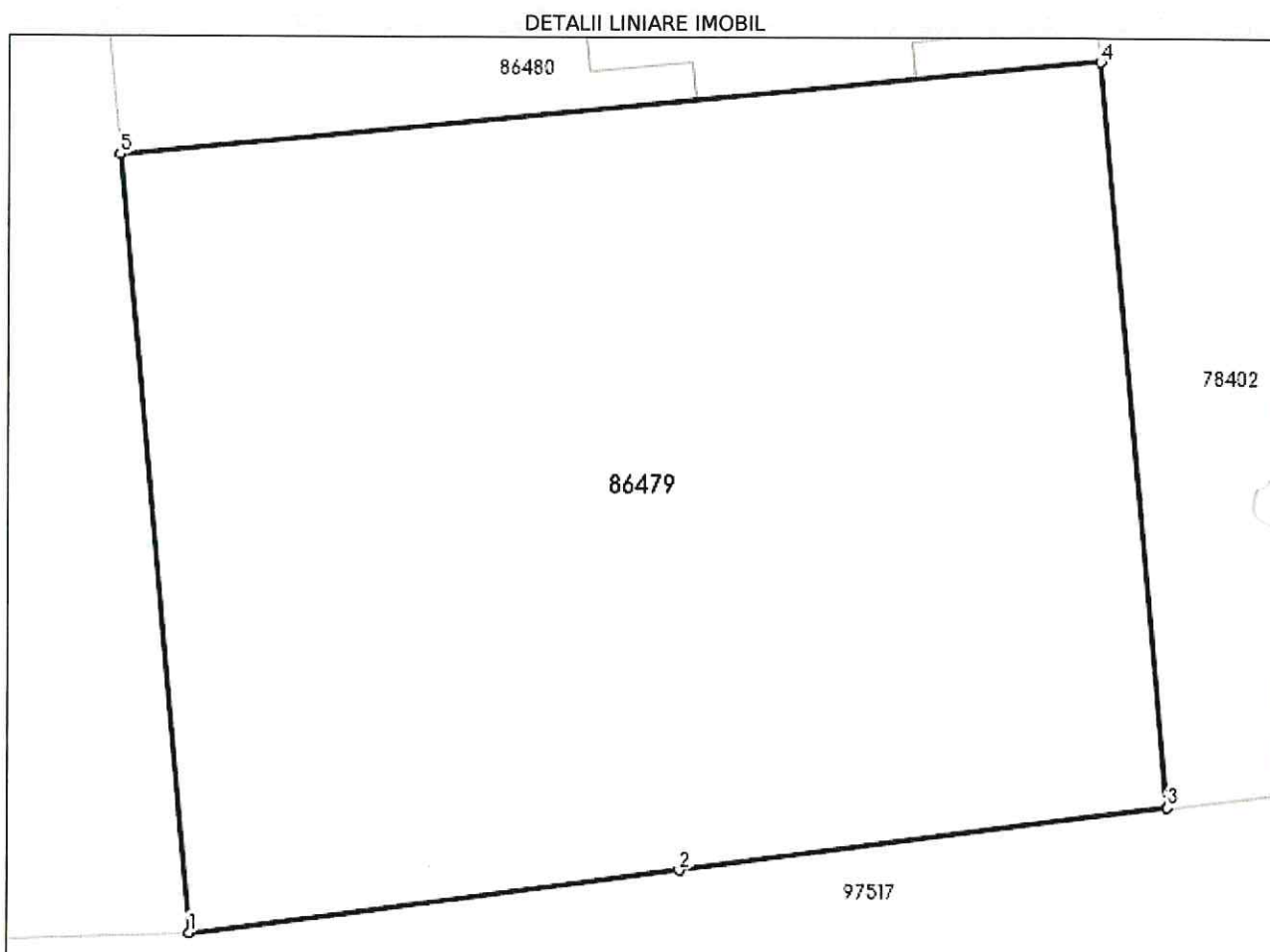
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
86479	922	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	922	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	17.307
2	3	17.279
3	4	26.099
4	5	34.563
5	1	27.273

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.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,

04/06/2024, 10:52

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRĂRII :

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

AMPLASAMENT:

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 – NR.CAD.
86479

FAZA:

PROIECT URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

DATA:

IULIE

PROIECT NR:

35 / 2023

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

2.3. INCADRARE IN LOCALITATE

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.5. CIRCULATIA

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ
TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

NR. PL.	DENUMIRE	SCARA
U 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	1:50 000 1:25 000
U 0.2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. APROBAT MUN. BRAILA	1:50 000
U 0.3	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:3000
U 1	SITUAȚIA EXISTENTĂ	1:1000
U 2.1	REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE	1:1000
U 2.2	ILUSTRARE PROPUNERE POSIBILĂ 1	1:500
U 2.3	PROFIL STRADAL – EXISTENT / PROPUS – A-A', B-B'	1:200
U 2.4	PROFIL STRADAL – EXISTENT / PROPUS – C-C', D-D'	1:200
U 2.5	PROFIL STRADAL – EXISTENT / PROPUS – E-E'	1:200
U 3	REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	1:1000
U 4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:1000

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A LUCRARIII

DENUMIRE PROIECT :

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

AMPLASAMENT :

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 – NR.CAD.
36479

BENEFICIAR :

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

INTOCMIT :

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

URB. CARAMAN RAMONA - COSMINA

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

1.2. OBIECTUL P.U.Z. :

1.2.1. ROLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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

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

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

- este prevăzut într-un act normativ specific (lege, ordonanță, hotărâre),
- este prevăzut în Planul Urbanistic General.
- este solicitat prin Certificatul de Urbanism în vederea parcelarii unui teren pentru construirea de locuințe.
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

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

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

1.2.2. SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezenta documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 775 / 27.06.2024, eliberat de Primăria Municipiului Brăila pentru realizarea investiției "SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a" în intravilanul Jud. Brăila, Mun. Brăila, str. Panciu, Nr. 2-4, Lot 1 – NR.CAD. 86479 și se întocmește la solicitarea beneficiarului.

S-a solicitat și s-a obținut avizul de oportunitate nr. 07 din 2023 emis de Primăria Municipiului Brăila (atașat la prezenta documentație P.U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., situată în intravilanul Mun. Brăila, Jud. Brăila are o suprafață de 29 669 mp.

Pe acest teren se propune schimbare de funcțiune a amplasamentului din L1b în L2a în urma căruia va rezulta un lot destinat locuințelor colective (blocuri) cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje), în ansambluri rezidențiale. Terenul ce a generat P.U.Z. este în proprietatea beneficiarului S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L., cu folosința actuală de "curți-construcții". Acesta are o suprafață de 922 mp.

1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- Schimbarea funcțională a terenului din „L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN SLAB CONSTITUIT /PARCELAR DESTRUCTURAT” în „L2a - LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) ÎN ANSAMBLURI PREDOMINAT REZIDENȚIALE” în vederea construirii unei construcții colective continuând zona locuințelor până în Șos. Râmnicu Sărat;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

1.4. SURSE DOCUMENTARE :

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat documentații și proiecte întocmite anterior:

- P.U.G. Municipiul Brăila, aprobat;
- Propunere actualizare P.U.G. Municipiul Brăila 2020;
- P.U.Z. “Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective” aprobat prin H.C.L.M. nr. 640 din 28.10.2022;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat cu ordinul MLPAT nr.176/N/16 august 2000 - Indicativ GM - 010 - 2000;
- <http://geoportal.ancpi.ro>
- <https://gis.primariabraila.ro>
- Studiu geotehnic;
- Studiu topografic;
- Documente surse internet.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea vestică a mun. Brăila, pe Str. Panciu, Nr. 2 - 4, Lot 1, teren amplasat în apropierea Magazinului comercial Selgros Brăila. Folosința actuală a terenului este de „curți – construcții”

După anii 2000, zona din partea vestică a Municipiului Brăila, de-a lungul Șos. Râmnicu Sărat a cunoscut transformări semnificative. Inițial, acest teritoriu era alcătuit din terenuri arabile, parte din intravilanul orașului, oferind un potențial mare pentru dezvoltare urbană. Cu timpul, aceste terenuri au fost transformate în loturi pentru construcții, marcând începutul dezvoltării unui nou cartier rezidențial.

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Brăila, adoptat inițial prin Hotărârea Consiliului Local nr. 2/2001, a fost succesiv actualizat și extins prin diverse hotărâri ale Consiliului Local Municipal: H.C.L.M. nr. 16/2011, H.C.L.M. nr. 361/2012, H.C.L.M. nr. 430/2015, H.C.L.M. nr. 607/2018 și cea mai recentă, **H.C.L.M. nr. 647 din 28.11.2023**. Conform acestui plan, zona de studiu este încadrată în **Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.) 27 și 24**, având funcțiunea de **LMu – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban**. Această clasificare a permis dezvoltarea de locuințe individuale și colective, contribuind astfel la formarea unui nou nucleu urban care a accelerat expansiunea orașului Brăila.

Recent, în anul 2022, a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) denumit „Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective”, prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 640 din 28.10.2022. Acest document nu a modificat funcțiunile existente ale zonei de studiu, ci a actualizat și clarificat reglementările urbanistice existente în momentul elaborării acestei documentații, reconfirmând caracterul predominant rezidențial al zonei. Imobilul vizat de acest P.U.Z. se află în **Subzona L1b**, caracterizată prin **locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit/ parcelar destructurat**.

Prin aceste etape de planificare și dezvoltare, zona a evoluat de la simplu teren arabil la un cartier vibrant și bine structurat, reflectând dinamica urbană și capacitatea orașului de a se adapta la cerințele locuitorilor săi. Această evoluție nu doar că a modelat peisajul urban al Brăilei, dar a și contribuit la creșterea calității vieții prin furnizarea de noi opțiuni de locuire.

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Investiția propusă de către investitor va aduce numeroase beneficii și va avea un impact semnificativ asupra dezvoltării zonei și a municipiului Brăila în ansamblu. Prin realizarea proiectului de construire a locuințelor colective cu înălțimi reduse și amenajarea de facilități suplimentare zonei, investitorul va contribui la:

- Dezvoltarea urbanistică și anume acest proiect va aduce un nou val de dezvoltare urbană în zona respectivă, contribuind la modernizarea și îmbunătățirea aspectului și infrastructurii locale;
- Creșterea ofertei de locuințe prin construirea locuințelor colective acesta va satisface cererea crescută de locuințe în zonă și va oferi noi opțiuni rezidențiale pentru comunitate;
- Stimularea economiei locale - investiția va genera noi oportunități de afaceri și de angajare în sectorul construcțiilor și în industriile conexe, contribuind la creșterea activității economice locale;
- Creșterea veniturilor la bugetul local prin impozite și taxe generate de proiect, investiția va sprijini financiar bugetul local și va contribui la finanțarea serviciilor publice și a infrastructurii;
- Îmbunătățirea calității vieții - Noile facilități ce constau în amenajarea de spații verzi și amenajarea unei parcări în vederea suplimentării locurilor de parcare în zona pentru a avea un raport de 1/1 privind numărul de apartamente raportat la numărul de locuri de parcare atât pentru investita ce urmează a fi propusa cat si pentru blocurile existente, pe lotul de la nord cu NR.CAD. 86482 - un număr de 32 de locuri de parcare suplimentare pentru a deservi zona. Accesul acesteia se va face pe Str. Panciu și ieșirea va fi pe Str. Soveja. În acest fel se va diminua congestia Străzii Panciu iar toate problemele legate de parcarele autovehiculelor pe spațiu carosabil al străzii Panciu vor fi rezolvate.

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

2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în partea vestică a Municipiului Brăila, zonă aflată pe o arteră importantă a Brăilei și anume Șoseaua Râmnicu Sărat. Zona de studiu are o suprafață de 29 669 mp și este delimitată astfel:

Puncte cardinale	NORD	SUD	EST	VEST
Vecinătăți	Str. Siriu, Str. Panciu, Str. Soveja, Loturi în proprietate privată	Șos. Râmnicu Sărat	Loturi în proprietate privată	Loturi în proprietate privată
Nr. CAD. / IE.	78342, 75480, 95738	97517	78670, 78671, 75142, 95126, 95125, 90663, 73295	88358

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind "SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a" se situează în intravilanul Mun. Brăila, Șoseaua Râmnicu Sărat, Nr. 2 - 4, Lot 1 – Nr.cad - 86479, în partea SE a zonei de studiu, terenul având folosința actuală de "curți-construcții" și o suprafață de 922 mp.

Vecinătățile amplasamentului se prezintă astfel (în conformitate "Plan topografic suport pentru P.U.Z." – întocmit de S.C. VADRAM PROIECT S.R.L., atașat):

Puncte cardinale	NORD	SUD	EST	VEST
Vecinătăți	Loturi în proprietate privată	Șos. Râmnicu Sărat	Str. Soveja	Str. Panciu
Nr. CAD. / IE.	86480	97517	-	-

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.4.1. CONDITII GEOMORFOLOGICE

Orașul Brăila este situat pe malul stâng al Dunării, la limita nord-estică a Bărăganului, încadrându-se în subunitatea morfologică Terasa Brăilei.

Relieful este în general monoton, cu denivelări izolate și aflat în pantă lină, de la vest la est și de la nord la sud, punctele cele mai înalte fiind în centrul orașului Brăila, care domină platforma portului cu o faleză înaltă.

2.4.2. CONDITII GEOLOGICE

Terasa Brăilei prezintă în suprafață depozite loessoide cuaternare (Holocen superior), care includ depozitele loessoide ale terasei joase, acumulările aluvionare ale luncilor și nisipurile eoliene din regiune.

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

2.4.3. CONDITII HIDROGEOLOGICE

Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:

- stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului
- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

2.4.4. CONDITII CLIMATICE

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

Temperatura medie anuală este de +11 grade C, iar cantitatea medie de precipitații este de 400 mm/an.

Vântul dominant suflă cu intensitate moderată din direcția NE.

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

2.4.5. CONDITII TECTONICE

Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. Sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{g,0.30g}$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 de ani. iar perioada de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c= 1,0$ secunde.

2.5. CIRCULATIA

2.5.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFASURAREA CIRCULATIEI RUTIERE, IN CADRUL ZONEI STUDIASTE

Relațiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe șos. Râmnicu Sărat, aceasta delimitând zona studiată la sud.

Pe strada Panciu s-au identificat practici neadecvate de parcare, acestea pot crea blocaje și aglomerație pe străzi și în zonele rezidențiale. Aceste aspecte pot afecta fluxul de trafic și pot genera frustrare în rândul locuitorilor și vizitatorilor.

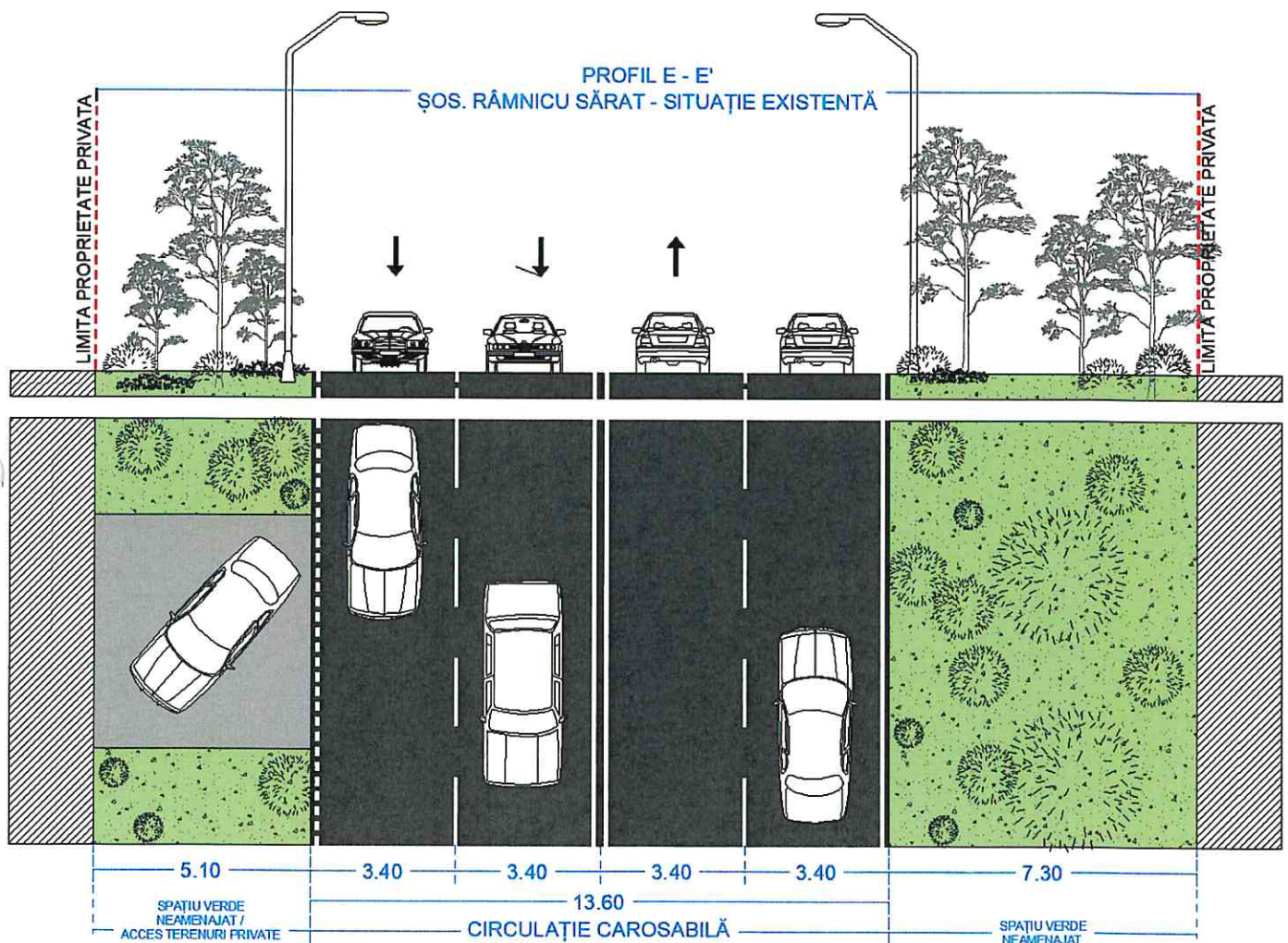
2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

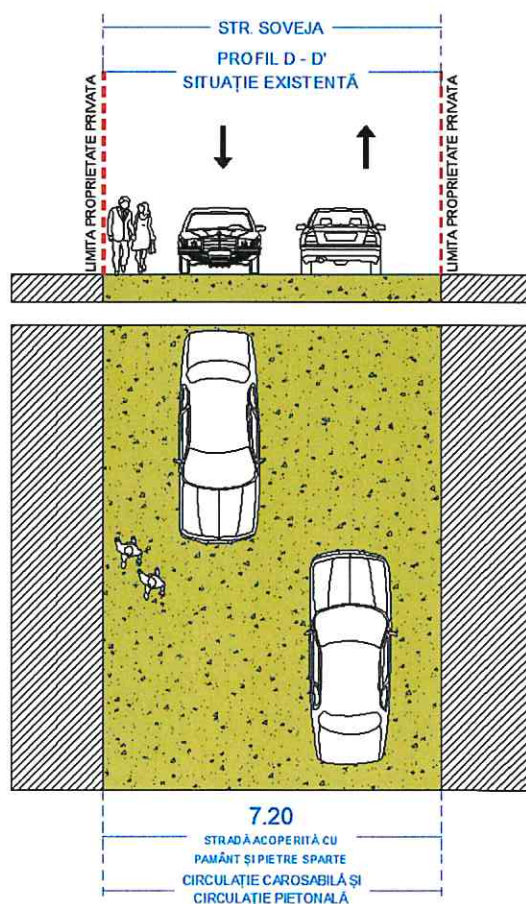
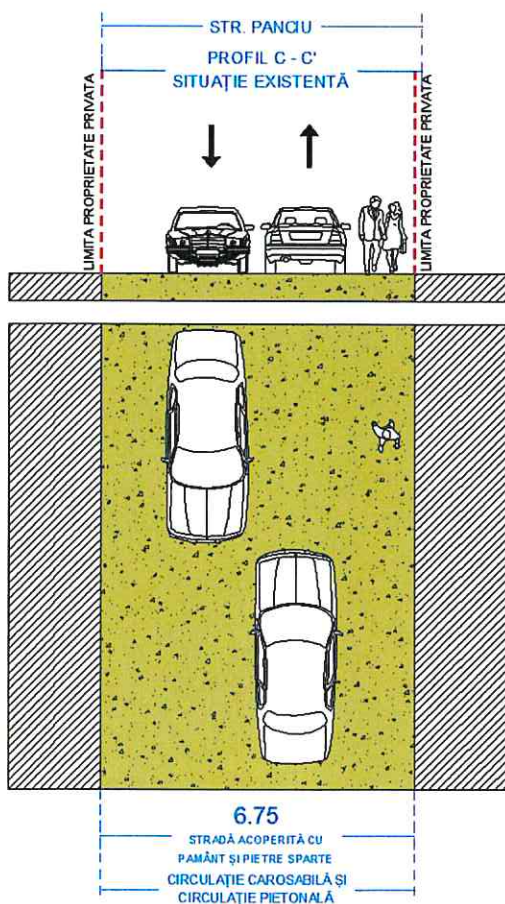
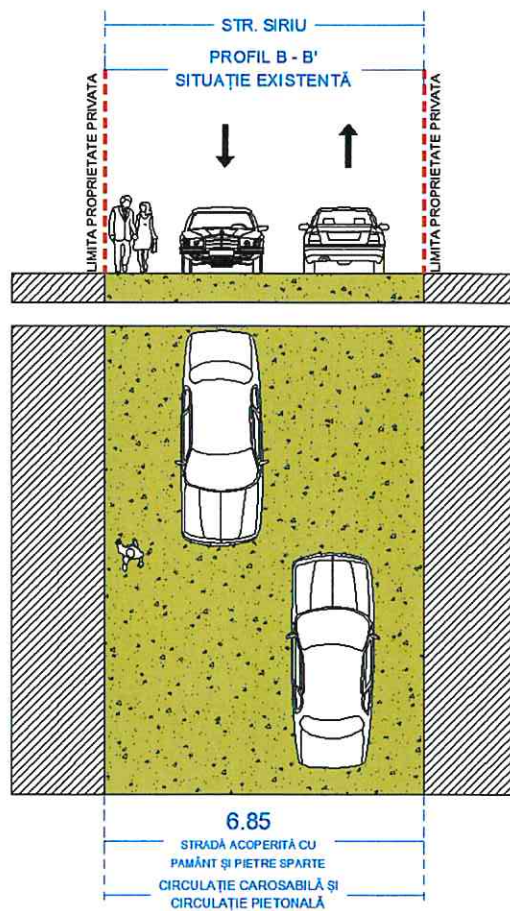
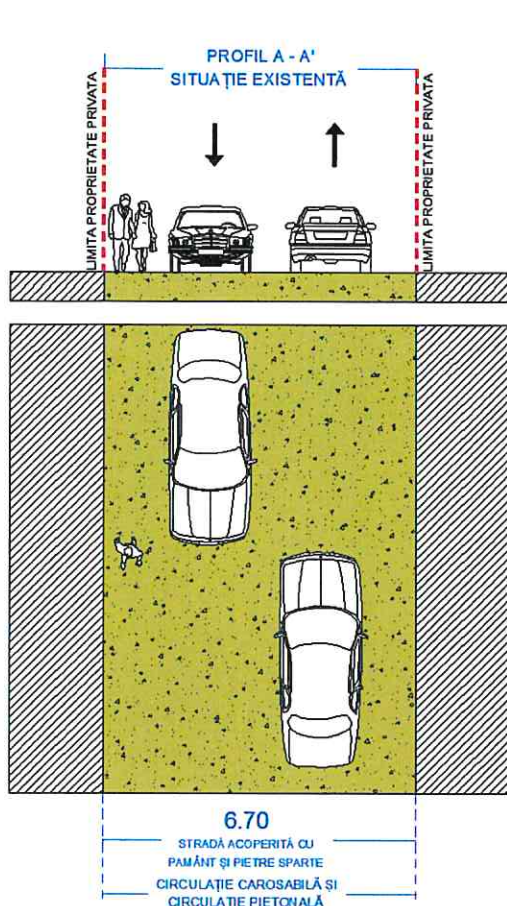
Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din: Șos. Râmnicu Sărat, Str. Siriu, Str. Panciu, Str. Soveja și la nord strada ce face legătura între str. Siriu, Panciu și Soveja aceasta neavând o denumire.

În ceea ce privește caracteristicile tehnice ale tramei stradale regăsim o serie de lipsuri și anume :

- Străzile Siriu, Panciu, Soveja și strada de legătură între acestea, au un profil foarte îngust, acesta variind între 6.75 m și 7.20 m, din cauza acestui profil, spațiul verde de aliniament cât și spațiul pietonal nu există.
- Străzile mai sus menționate sunt neasfaltate, cu un profil maxim de 6,85 m, strada fiind de pământ și piatră spartă, neexistând delimitat spațiul carosabil de cel pietonal;
- Șoseaua Râmnicu Sărat este asfaltată și are un profil de 26.00 m din care, 13.60 m sunt destinați circulației carosabile, aceasta desfășurându-se pe 4 benzi (2 benzi pe sens), 5.10 m spațiu verde neamenajat și accesul către terenurile private pe latura stânga iar pe dreapta 7.30 m spațiu verde neamenajat, Șos. Râmnicu Sărat duce lipsa spațiului pietonal.

Rețeaua stradală a zonei studiate cât și aspectul calitativ al acestora se prezintă astfel:





2.5.3. TRANSPORT IN COMUN

În zona studiată nu există stații de transport în comun, cea mai apropiată stație fiind la aproximativ 60 metri – Stația – Liceul Agricol GH. K. Constantinescu - linia 35 de autobuz.

Linia 35 de autobuz (Școala Nr. 1 → Soroli Cola) are 29 de opriri, prima stație la Școala Nr. 1 și ultima stație la Soroli Cola.

2.5.4. PARCĂRI

Zona studiată nu dispune de locuri de parcare publice, parcările fiind în interiorul loturilor sau pe spațiul carosabil, generând blocaje și aglomerație pe străzi și în zonele rezidențiale. Acest aspect generează disconfort în rândul locuitorilor și vizitatorilor.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCTIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA

În zona studiată, funcțiunile predominante sunt rezidențiale, reflectând caracterul predominant al acesteia ca zonă rezidențială. Casele individuale și apartamentele în blocuri colective alcătuiesc principalul tip de locuințe în această zonă. Recent, s-a observat o tendință către construirea de ansambluri rezidențiale cu înălțimi reduse, în concordanță cu reglementările urbanistice. Această diversitate de opțiuni rezidențiale indică o preocupare pentru adaptarea ofertei locative la nevoile și preferințele variate ale populației.

În apropierea zonei de studiu, la aproximativ 120 de metri, se găsește Liceul Agricol "Gh. K. Constantinescu", iar la 400 de metri față de zona de studiu se află magazinul Selgros. Acestea constituie importante puncte de referință în vecinătatea imediată a zonei studiate. Este important de menționat că în zona nu există magazine de mici dimensiuni, spații comerciale de cartier sau birouri mici, ci este o zonă predominant rezidențială, cu facilități educaționale și comerciale limitate.

2.6.2. RELATIONARI INTRE FUNCTIUNI

Relațiile între funcțiunile din zona studiată sunt caracterizate în principal de coeziunea rezidențială și de accesibilitatea la facilitățile de învățământ și comerciale din apropiere. Funcțiunile rezidențiale predomină în această zonă, cu majoritatea locuințelor individuale și blocurilor colective. Există, de asemenea, o interconectare între aceste locuințe și instituțiile educaționale din zonă, cum ar fi Liceul Agricol "Gh. K. Constantinescu", asigurând un flux constant de activitate în jurul acestei zone. Deși predomină funcțiunile rezidențiale, există și unele legături cu funcțiuni comerciale, precum magazinul Selgros, care pot influența și completa oferta de servicii disponibile pentru locuitorii din zonă.

2.6.3. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată prin P.U.Z. cuprinde terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice și terenuri proprietate publică de interes local.

2.6.4. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit reprezintă aproximativ 11,00 % din totalul zonei de studiu.

Terenul ce a generat P.U.Z. este liber de construcții, gradul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0.00% și coeficientul de ocupare (C.U.T.) este de 0.00.

2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit, atât în zona studiată cât și în vecinătatea acesteia, este specific mediului urban, cu regim de înălțime preponderent P și P+1E, existând și 2 construcții de locuire colectivă cu un regim de înălțime P+5, din punct de vedere al planimetriei, predomină clădirile de formă dreptunghiulară.

Construcțiile din zonă se prezintă noi, acestea fiind realizate din zidărie de cărămidă cu fundații de beton. Orientarea clădirilor este în general cu latura scurtă spre stradă.

2.6.6. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată, precum și în vecinătăți, nu există riscuri naturale.

2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

- Majoritatea străzilor din zonă sunt subdimensionate și neasfaltate, ele fiind acoperite cu pământ și piatra spartă, ceea ce duce la congestionarea traficului și dificultăți de circulație.
- Lipsa trotuarelor și a trecerilor de pietoni reprezintă o problemă semnificativă pentru siguranța pietonilor și mobilitatea acestora în zonă.
- Pe strada Panciu există o problemă în ceea ce privește colectarea apelor uzate, aceasta rețea nu există, fiecare locuință individuală are o fosa septică în curte, singurele construcții care sunt conectate la rețeaua de colectare a apelor uzate a Municipiului Brăila, sunt locuințele colective, restul amplasamentelor de pe această stradă au fosă septică în curte;
- Pe strada Siriu, rețeaua de colectare a apelor uzate este realizată parțial, pe restul amplasamentelor având fose septice;
- Zona studiată prin P.U.Z. și împrejurimile sale se confruntă cu o insuficiență de locuri de parcare, ceea ce poate duce la congestie și dificultăți pentru locuitori și vizitatori.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

În zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

- rețea de apă și canalizare;
- rețea de energie electrică;
- rețea de telefonie, televiziune și internet;
- rețea gaz metan de joasă presiune.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, în vederea rezolvării problemelor de circulație și de echipare edilitară nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

În prezent, terenul este liber de construcție, aflându-se vegetație spontană și necontrolată pe el;

2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Documentația a parcurs procedura privind dezbateră și consultarea populației conform cu Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Au fost primite observații din partea a doi cetățeni și anume din partea a domnului Bălan Virgil și a domnului Bănică Octavian Marius pentru care a fost întocmit un răspuns. După transmiterea răspunsului către aceștia, nu au mai fost primite observații sau propuneri care au dus la modificarea planului urbanistic zonal.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

Terenul de fundare din zona studiată, cuprinde un strat superficial de sol vegetal, în grosime de 0,7...0,8 m, urmat de un orizont loessoid macroporic, sensibil la umezire până la 2,5 m adâncime, alcătuit din loess argilos galben, plastic vârtos... plastic consistent, interceptat până la adâncimea de 2,5 m de la cota terenului, continuat cu loess prăfos galben, puternic umezit, cu sensibilitatea la umezire diminuată sub limita semnificativă și compresibilitate ridicată, interceptat până la 7, 1...7,8 m adâncime.

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

Nivelul hidrostatic al apelor freatice a fost interceptat la adâncimi de 3,7...4,1 m de la cota terenului, având caracter oscilant sezonier, în limitele + 1,0 m.

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

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

Stratul de loess interceptat, este sensibil la umezire la partea superioară, până la cca. 3,0 m adâncime, și se încadrează în grupa „A” a pământurilor sensibile la umezire colapsibile, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

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

În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat :

Factorii de avut în vedere		Punctaj
Condiții de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Total punctaj		10 puncte

La total punctaj, se adaugă 3 puncte, corespunzătoare zonei seismice ($a_g > 0,25g$), rezultând un număr de 13 puncte, pentru care corespunde categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

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

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

Pentru construcțiile cu destinația locuințe și spațiu administrativ având regim de înălțime P...P+IE, se recomandă fundarea directă, pe teren îmbunătățit cu un strat de umplutură de material granular compactat, având minimum 0,5 m grosime, realizat pe lățimea fundațiilor, pentru a crea un orizont de fundare stabil și uniform, cu caracteristici geotehnice ameliorate. Condiția de calitate a compactării stratelor de loess sau de balast, este realizarea unui grad de compactare $D_{med} = 98\%$ și $D_{min} = 95\%$ pe fiecare strat, de 20...25 cm grosime.

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

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

Pentru realizarea drumurilor de acces, trotuarelor, aleilor pietonale, se va avea în vedere fundarea directă, prin intermediul unor sisteme rutiere standard, realizate din material granular compactat. Pentru dimensionarea acestora, se va considera tipul de pământ P4, tipul climateric I, regimul hidrologic 1, modulul de elasticitate dinamic $E_p=80$ Mpa și coeficientul lui Poisson, $\nu=0,35$.

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

Menționăm că datele prezentate în acest studiu, au un caracter informativ și orientativ, valabile pentru investiția propusă și întocmirea documentației în fază PUZ, urmând ca pentru proiectul de execuție să se întocmească un studiu geotehnic aprofundat, bazat pe un număr corespunzător de lucrări geotehnice executate în amplasamentul construcțiilor, care să evidențieze stratificația de detaliu și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului, pentru fundarea în condiții de siguranță a fiecărei construcții preconizate, în conformitate cu prevederile normativului NP 074-2014.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea de vest a Jud. Brăila, Mun. Brăila, str. Panciu, Nr. 2-4, Lot 1 – NR.CAD. 86479;

Zona de studiu se încadrează în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Brăila, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 2/2001, prelungită prin H.C.L.M. nr. 16/2011, H.C.L.M. nr. 361/2012, H.C.L.M. nr. 430/2015, H.C.L.M. nr. 607/2018 și **H.C.L.M. nr. 647 din 28.11.2023.**, în **Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.) 27 și 24**, având funcțiunea de **LMu – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban.**

INDICI URBANISTICI – CONFORM P.U.G. APROBAT		
U.T.R.	24	27
P.O.T. max.	25.00 %	40.00 %
C.U.T. max.	0.45	0.90

Terenul pentru care s-a solicitat P.U.Z. se încadrează în U.T.R. 24.

Conform Regulamentului de urbanism al P.U.G.-ului menționat mai sus, zona are următoarele prescripții:

LMu – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban

LMu - Utilizări admise:

- Locuințe individuale, cuplate sau înșiruite, maxim P+2, în lotizări în subzonele;
- Completări, modernizări, refaceri și extinderi în toate subzonele. Acestea nu vor depăși înălțimea maximă de P+2;

- Construcții necesare funcțiilor complementare locuințelor: afectarea unor spații la parterul locuințelor sau amenajarea unor spații independente pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- Activități nepoluante și cu volum mic de transporturi.

LMu - Utilizări admise cu condiționări:

- cu condiția respectării normelor de igienă și însorire stabilite prin Ordinul Ministerului Sanatatii nr
- pentru subzonele LMj și LMm din UTR nr.21 și 22 sunt permise locuințe și funcțiuni complementare cu condiția respectării regimului de aliniere și de înălțime specifice zonei de sit istorie;
- pentru subzonele LMm din UTR-urile nr.4, 14, 23, 29, 31 sunt permise locuințe și funcțiuni complementare cu condiția respectării zonei de siguranță a liniei CF București - Brăila
- pentru subzona LMm din UTR nr.20, 21, 38 și 46 sunt permise locuințe cu condiția respectării zonei de siguranță față de cornișa taluzului (condiții de fundare)
- pentru subzonele LMj din UTR nr. 53, 31, 32 și 4 sunt permise locuințe și funcțiuni complementare cu condiția obținerii avizului M.Ap.N.
- pentru subzonele LMjP și LMmP din UTR nr. 27, 39, 42 și 47 sunt permise locuințe cu condiția respectării zonei de siguranță a culoarelor tehnice.

LMu - Utilizări interzise:

- Se interzice demolarea construcțiilor declarate monumente istorice din subzonele LMj și LMm din UTR-urile nr.20 și 21 precum și din restul municipiului
- Se interzice amplasarea de locuințe pe terenurile afectate de inundații din UTR nr.7
- se interzice construcția de locuințe și funcțiuni complementare în zona culoarelor tehnice din UTR nr.38, 42, 26 și 47.

LMu - Regim de înălțime:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei;
- În zonele protejate păstrarea și amenajarea cadrului arhitectural și urbanistic al monumentelor istorice se face prin supravegherea și avizarea tuturor schimbărilor, care intervin în configurația construcțiilor din zona respectivă, inclusiv înălțimea acestora, de către autoritățile administrației publice specializate.

LMu - Aspectul exterior al clădirilor:

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor, care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor (ferestre, uși, etc) materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, giuri, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

LMu - Spații libere și verzi:

- conform art.34 și a anexei 6 din R.G.U. alin.6.9.
- Se recomandă ca în spațiile neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea în viitor a unor obiective de utilizare publică, să se asigure amenajarea de spații verzi;
- Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoțește cererea de autorizație de construcție, modul de tratare a spațiilor libere, în special a celor vizibile de pe circulațiile publice.

LMu - Împrejmuiri:

- Conform art. 35 din R.G.U.
- Se recomandă ca administrația locală, pe baza folosirii unor materiale accesibile, să stabilească modele de împrejmuiri pentru orientarea locuitorilor și asigurarea unei imagini de calitate dinspre circulațiile principale.

Zona de studiu se încadrează și în documentația Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „**Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective**”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Municipal nr. 640 din 28.10.2022. În cadrul acestei documentații în interiorul zonei de studiu sunt identificate următoarele funcțiuni:

- **L1b** – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime (P-P+2E) situate în țesut urban slab constituit/ parcellar destructurat
- **L2a** – Locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară
- **T1a** - Funcțiuni de Transport / Cai de Comunicație Rutiera (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai)

Aceste funcțiuni sunt detaliate în prezentul Regulamentului de urbanism al prezentului P.U.Z. împreună cu prescripțiile fiecărei zone funcționale.

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z.

„Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective” aprobat prin H.C.L.M. nr. 640 din 28.10.2022

U.T.R.	L1b	L2a
P.O.T. max.	60.00% (înșiruit), 45.00% (cuplat), 40.00% (izolat)	40.00 %
C.U.T. max.	1.50 (înșiruit), 1.2 (cuplat), 1.2 (izolat)	2.00
R.H. max.	P+2E	P+4E

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezvoltarea de construcții, cu condiția respectării prevederilor speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Terenul ce a generat P.U.Z. are acces direct la trei străzi și anume: Șos. Râmnicu Sărat la sud, Str. Panciu la vest și Str. Soveja la est.

În ceea ce constă modernizarea circulației în interiorul zonei de studiu se evidențiază o serie de propuneri și recomandări asupra zonei după cum urmează:

- Se va realiza corelarea accesului carosabil din zonă cu investiția propusă;
- Se vor organiza parcaje auto pe parcela proprietate privată;
- În cazul în care o construcție nu își poate îndeplini numărul de locuri de parcare necesare conform normelor în vigoare, se propune rezolvarea acestora pe un amplasament din vecinătatea sa sau prin închirierea de spații de parcare ale Primăriei Mun. Brăila, dacă este posibil acest lucru;

În zona studiată se propune asfaltarea tuturor străzilor și amplasarea de stâlpi pentru iluminatul stradal. Acesta propunere neafectând terenurile aflate în proprietate privată. Circulația se va desfășura sub forma de **shared-space** între circulația pietonală și cea carosabilă (ceea ce se întâmplă și în momentul actual). Conducătorii autovehiculelor trebuie să aibă un **grad ridicat de atenție** în utilizarea acestor străzi, circulația pietonală fiind prioritară în condițiile acestea. Forma și regula acestor străzilor este una temporară până când proprietarii zonei și Primăria Municipiului Brăila vor găsi o soluție de rezolvare a rețelei rutiere din zonă. Regulile de circulație pe aceste străzi va trebui implementate de către Inspectoratul Județean de Poliție – Poliția Municipiului Brăila – Biroul Rutier.

În cazul implementării acestui model de stradă "shared space", se recomandă ca viteza de deplasare a unei mașini să fie limitată la o valoare redusă, de obicei între 10 și 15 km/h. Această limitare încurajează conducătorii auto să își adapteze viteza la mediu și să acorde prioritate pietonilor și bicicliștilor.

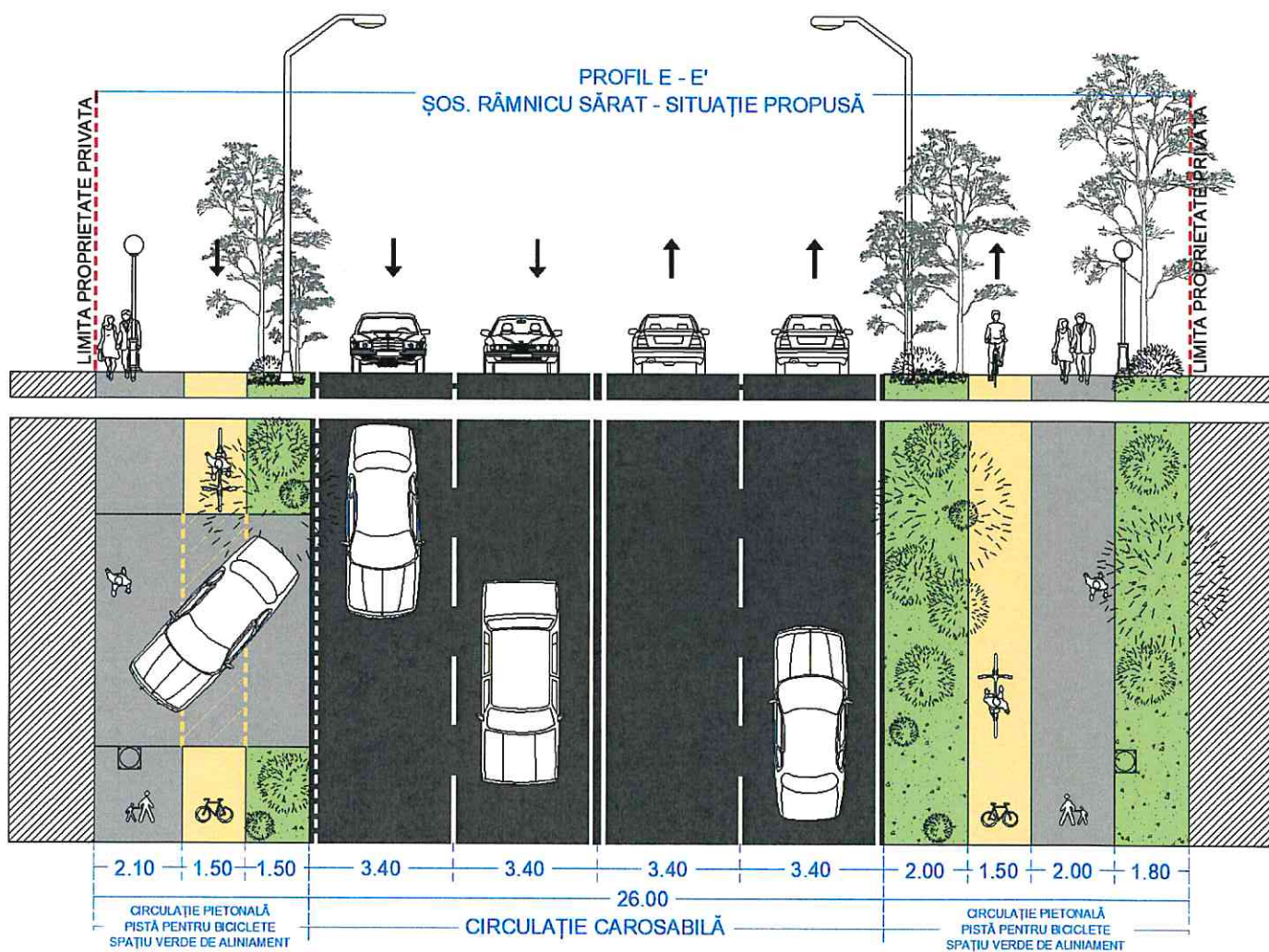
În condițiile menționate mai sus se recomandă pentru viitor ca absolut toți locuitorii zonei să renunțe la un minim aproximativ de 1,00 m din proprietatea privată pentru a se putea lărgi străzile având ca scop final siguranța locuitorilor zonei și pentru rezolvarea într-o manieră mai organizată a rețelelor echipării edilitare.

În vederea rezolvării parării investitorul a obținut Certificatul de urbanism "Construire parcare pentru ansamblul de locuințe din strada Panciu" cu nr. 760 eliberat la data de 20.06.2022. Acesta propune amenajarea unei parări pe lotul cu NR. CAD. 86482 în vederea suplimentării locurilor de parcare în zonă pentru a avea un raport de 1/1 privind numărul de apartamente raportat la numărul de locuri de parcare atât pentru investita ce urmează a fi propusă cât și pentru blocurile existente. Vor rezulta un număr de 32 de locuri de parcare suplimentare pentru a deservi zona.

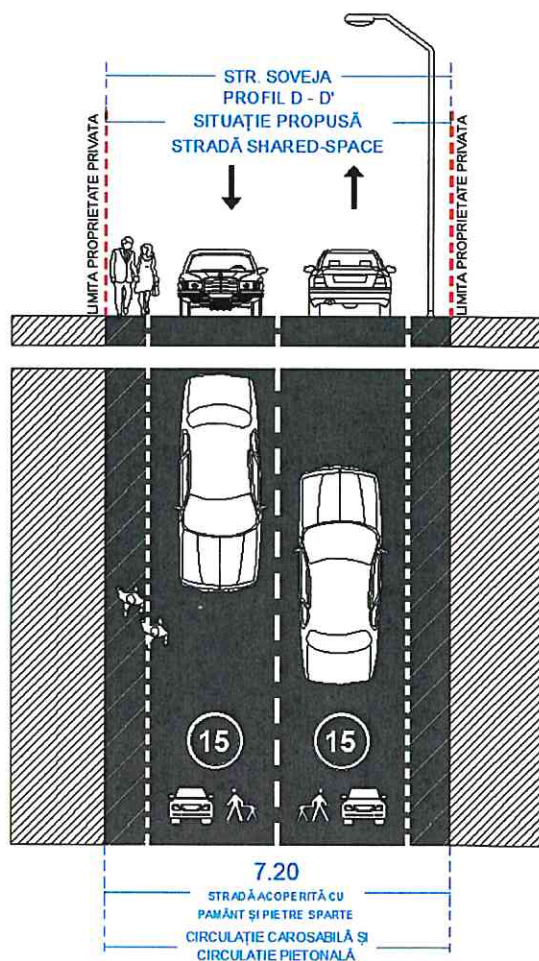
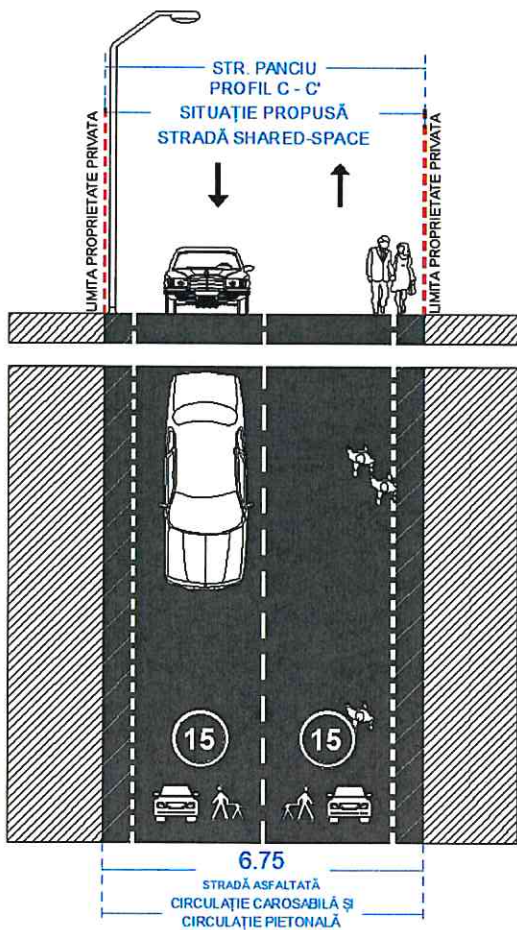
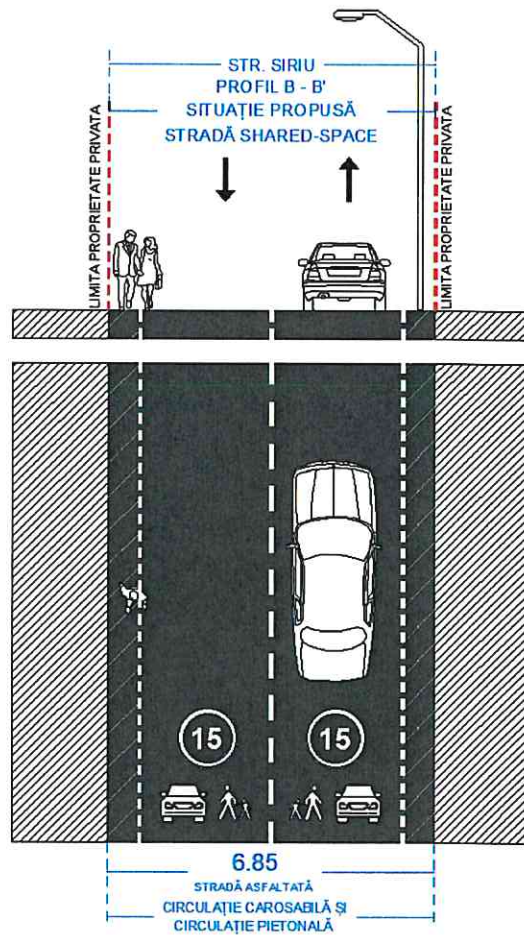
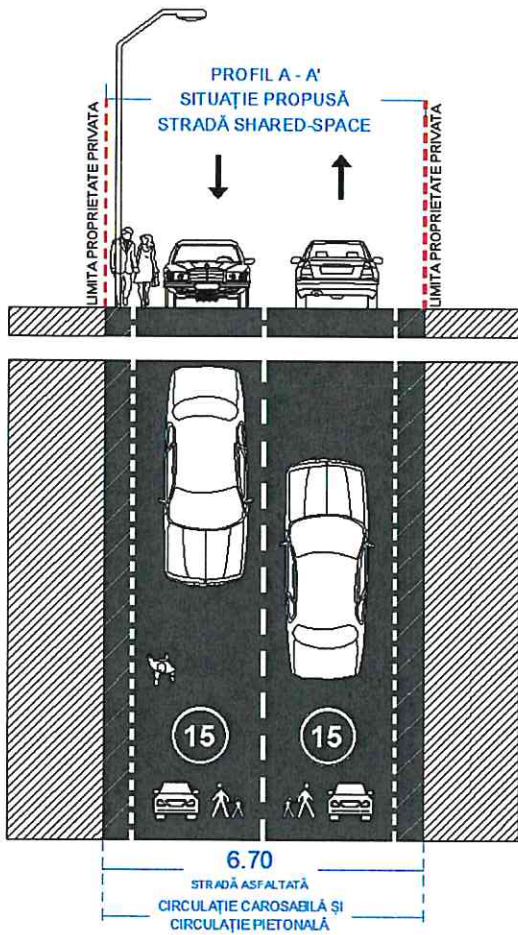
Accesul acesteia se va face pe Str. Panciu și ieșirea va fi pe Str. Soveja. În acest fel se va diminua congestia Străzii Panciu iar toate problemele legate de parcare a autovehiculelor pe spațiu carosabil al străzii Panciu vor fi rezolvate.

Posibilele situații propuse privind profilele stradale ale zonei în urma modernizării se prezintă astfel:

Șos. Râmnicu Sărat – în cadrul acestei variante posibile s-au amplasat stâlpi pentru iluminat și s-a amenajat spații pentru circulația pietonală și piste pentru biciclete, reconfigurând spațiul verde existent și transformându-l în spațiu verde pentru aliniament ce are și rol de protecție a circulației pe bicicletă / pietonale. Pistele pentru biciclete ar putea fi foarte utile persoanelor care tranzitează zona, în mod special persoanelor ce fac naveta din Satul Cazasu. Dimensiunile se pot observa în imaginea de mai jos.



Str. Siriu, Str. Panciu, Str. Soveja și strada de legătură a acestora – în cadrul acestor variante posibile s-au amplasat stâlpi pentru iluminat, s-a asfaltat și s-a marcat zona de circulație inclusiv viteza de deplasare pentru a atrage atenția conducătorilor de autovehicul în vederea adaptării vitezei la mediu și să acorde prioritate pietonilor și bicicliștilor. Dimensiunile se pot observa în imaginile de mai jos pentru fiecare stradă în parte.



- *Accesul pe lot și circulația în incinta pe terenul proprietății private al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La solicitarea beneficiarilor, S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L., s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a”, în Jud. Brăila, Mun. Brăila, str. Panciu, Nr. 2-4, Lot 1 – NR.CAD. 86479, terenul aparținând beneficiarilor, cu folosința actuala de curți-construcții și are o suprafața de 922 mp.

Funcțiunile din zona studiată se vor păstra. Singura funcțiune ce va suferi modificări va fi strict terenul pentru care s-a solicitat documentația P.U.Z. aceasta transformându-se din L1b – Locuire individuala cu regim redus de înălțime (P+2E) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat în L2a – locuințe colective cu înălțimi reduse (P+3-4E) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolară.

Investitorul își propune să valorifice terenul prin transformarea acestuia în ansambluri rezidențiale cu înălțimi reduse, contribuind astfel la întregirea și îmbunătățirea aspectului frontului către Șoseaua Râmnicu Sărat. Această schimbare nu doar va îmbunătăți estetica zonei, ci și va aduce un plus de funcționalitate și coerență urbanistică. Prin crearea de locuințe colective se va forma un cadru armonios care să se integreze în mediul înconjurător și să ofere o atmosferă plăcută locuitorilor și trecătorilor.

În cadrul acestei investiții, investitorul dorește să includă în proiectul său și amenajarea unei parcări suplimentare conform Certificatului de urbanism “Construire parcare pentru ansamblul de locuințe din strada Panciu” cu nr. 760 eliberat la data de 20.06.2022. Acesta propune amenajarea unei parcări pe lotul cu NR. CAD. 86482, pentru a completa infrastructura necesară ansamblurilor rezidențiale propuse. Această parcare va avea un număr adecvat de locuri pentru a deservi eficient noile locuințe colective cât și cele existente, inclusiv pentru vizitatorii zonei, contribuind la reducerea presiunii asupra spațiilor de parcare existente și la îmbunătățirea confortului locuitorilor. Astfel, se urmărește nu doar crearea unui cadru rezidențial plăcut și funcțional, ci și oferirea unei soluții pentru problema parcajului, în concordanță cu principiile dezvoltării urbane durabile.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru a nu duce la congestie și dificultăți pentru locuitori și vizitatori, locuințele individuale cât și locuințele colective sunt obligate de a respecta parcare pe parcela privata, creând locuri suficiente atât pentru utilizarea proprie cât și pentru eventuali vizitatori.

Funcțiunile din zona studiată, evidențiate și în planșa U2.1 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE", se prezintă astfel:

ZONA REZIDENȚIALĂ – L

L1b - Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime (P – P+2 etaje) în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat;

L2a - Subzona locuințelor colective cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară;

SUBZONA TRANSPORTURILOR – T

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

Prescripțiile pentru zonele funcționale enumerate mai sus privind utilizările funcționale, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor cât și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare ale terenurilor se regăsesc în prezentul Regulament Local de Urbanism anexat documentației intitulat "Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z.".

BILANT TERITORIAL

BILANȚ COMPARATIV ZONĂ DE STUDIU				
L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat	20 220 m ²	68.15%	19 298 m ²	65.05%
L2a - LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară	1 736m ²	5.85%	2 658 m ²	8.95%
T1a - FUNCȚIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / strazi de categoria a-iii-a / strazi de categoria a-iv-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai)	7 713 m ²	26.00%	7 713 m ²	26.00%
ZONĂ DE STUDIU	29 669 m ²	100%	29 669 m ²	100%

INDICI URBANISTICI

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUS		
U.T.R.	L1b	L2a
P.O.T. max.	60.00% (înșiruit), 45.00% (cuplat), 40.00% (izolat)	40.00 %
C.U.T. max.	1.50 (înșiruit), 1.2 (cuplat), 1.2 (izolat)	2.00
R.H. max.	P+2E	P+4E

INDICI AMPLASAMENT STUDIAT		
Suprafețe / Indicatori	EXISTENT	PROPUS
Arie construită	0.00 m ²	0.00 m ²
Arie desfășurată	0.00 m ²	0.00 m ²
P.O.T. max.	0.00%	0.00%
C.U.T. max.	0.00	0.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu apă.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Șos. Râmnicu Sărat.

3.6.2. CANALIZAREA

Zona de studiu dispune de rețea de canalizare.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Șos. Râmnicu Sărat.

3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu energie electrică.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Șos. Râmnicu Sărat.

3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

Zona de studiu dispune de rețea de gaz metan de joasă presiune.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Râmnicu Sărat.

3.6.5. TELECOMUNICATII

Zona de studiu dispune de rețea de telecomunicații și internet.

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă din Șos. Râmnicu Sărat.

3.6.6. GOSPODARIE COMUNALA

Deșeurile menajere din cadrul amplasamentului se vor sorta și depozita în interiorul parcelei, în europubele acoperite, de unde vor fi ridicate și transportate de societăți cu care primăria încheie contract, la stația de transfer stabilită.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Din punct de vedere al funcțiunii și al activităților ce se desfășoară în zona studiată nu rezultă elemente care să modifice factorii de mediu.

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele ecologice, în locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de societăți specializate.

În ceea ce privește spațiul verde amenajat de pe amplasament, acesta va avea un procent de minim 15.00 % pentru funcțiunea de locuire.

În ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor;

În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum 2 – 2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice);

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Se vor reface plantațiile de aliniament în zonele unde este necesară această intervenție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiată și adiacent acesteia s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate privată de interes local;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

De asemenea s-au respectat prevederile P.U.G. Mun. Brăila, P.U.Z. „Lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale și colective” **aprobat prin H.C.L.M. nr. 640 din 28.10.2022**, Codul Civil, R.L.U., Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, H.G. 525/96 și legislația în vigoare.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al Mun. Brăila.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al mun. Brăila, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentații în faza P.U.Z. presupune elaborarea în continuare de documentații pentru obținerea viitoarelor autorizații de construire și de execuție.

Prin investiția propusă se va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU



VOLUMUL 2

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

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE ZONA DIN L1b în L2a”, JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 – NRC. 87479, au stat in principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- ”Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000”;
- ”Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizata la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;

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

3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – „SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONA DIN L1b ÎN L2a”, are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului studiat .

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa U2.1.– Reglementări urbanistice, acest perimetru studiat se afla în intravilanul Municipiului Brăila, aparține U.T.R. **27 și 24**, categoria de folosință “curți construcții” și se desfășoară pe o suprafață de 922 mp.

R.L.U. SE APLICA:

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor.

De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor P.U.Z.-ului în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Prezenta documentatie are ca obiect schimbare de funcțiune a amplasamentului din L1b în L2a în urma căruia va rezulta un lot destinat locuințelor colective (blocuri) cu înălțimi reduse (P+3-4 etaje), în ansambluri rezidențiale., terenul este situat in JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STRADA PANCIU, NR. 2 - 4, LOT 1, NRC. 87479.

Terenul in suprafata de 922 mp, ce a generat P.U.Z.- ul este in proprietatea beneficiarului S.C. „PRO BET GR INVESTMENTS” S.R.L.

Terenul este intravilan, categoria de folosinta „curti-constructii”;

Suprafata propusa de studiu este de 29 669 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 7 din 2023.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- Schimbarea funcțională a terenului din „L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 ETAJE) SITUATE ÎN ȚESUT URBAN SLAB CONSTITUIT /PARCELAR DESTRUCTURAT” în „L2a - LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 ETAJE) ÎN ANSAMBLURI PREDOMINAT REZIDENȚIALE” în vederea construirii unei construcții colective continuând zona locuințelor până în Șos. Râmnicu Sărat;
- racordarea la rețelele existente în zona, precum și realizarea de rețele noi;
- realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- 4.1. Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2. Se interzice amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului.
- 4.3. În perimetrul P.U.Z. nu se vor realiza obiective noi care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 cu completările și modificările ulterioare privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.
- 4.4. Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare.
- 4.5. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- 5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. sunt accelerația terenului pentru proiectare $a_{,}=0,30g$ cu $IMR=225$ ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 dc ani. iar perioada de control (colț) a spectrului dc răspuns, $T_c= 1,0$ secunde.
- 5.2. Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:
 - stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;
 - stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.
- 5.3. În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.
- 5.4. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

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

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

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 6.4. Aliniamentul reprezinta limita de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cel privat.
- 6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea fata de aliniament”
- 6.6. Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:
 - 6.6.1. In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
 - 6.6.2. Retragera constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.
- 6.7. În ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca înaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- 6.8. Fac exceptie de la prevederile alin. (6.7) constructiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 6.9. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

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

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

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

ACCESE PIETONALE

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

ACCESE AUTO

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

PARCAJE

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la retelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare si de bransare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislatiei în vigoare, rețelele edilitare publice apartin domeniului public, national sau local, după caz.

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

- 9.1. Pentru a fi constructibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor si protectiei civile.
- 9.2. Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile si completarile ulterioare – sectiunea 4 – Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor – art. 30, 31, 32

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

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
- 10.4. Împrejmuirea va avea o inaltime de maxim 2,5 m, poate fi formata dintr-un soclu opac in zidarie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioara semitransparenta.
- 10.5. Spatiile verzi si plantate vor fi dimensionate conform art. 34 si anexei nr. 6 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

Zonele functionale propuse pe amplasament sunt puse in evidenta in plansele de REGLEMENTARI din prezenta documentatie;

Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la urmatoarele zone si subzone functionale :

1.1. SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELĂ CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME – L1

- **Subzona - L1b** – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;

1.2. SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE – L2

- **Subzona - L2a** – LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structura predominant alveolara ;

1.3. ZONA TRANSPORTURILOR – T

- **Subzona - T1a** – FUNCTIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / strazi de categoria a-iii-a / strazi de categoria a-iv-a / circulatii pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;

IV. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PE PARCELA CU REGIM REDUS DE INALTIME – L1

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul acestei subzone este datorat, în primul rând tipologiei parcelarului, și mai ales, evoluției acestuia care a imprimat cartierelor orașului o anumită personalitate.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate în etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor Reglementări de natură a-i păstra caracterul, îmbunătățind condițiile locuirii și ale dezvoltării urbane în viitor.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- **Subzona - L1b** – LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit /parcelar destructurat;

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

In subzona **L1b** sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;
- parcaje publice de max. 40 locuri – la sol;
- parcaje publice subterane /supraterane supraetajate;
- parcuri, grădini, scuaruri publice - cf. normelor de specialitate.

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

In subzona **L1b** sunt admise cu conditionari următoarele utilizari:

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

(2) Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:

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

(3) Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării pe parcelă.

(4) Orice lucrări de extindere la clădirile de locuit aflate pe loturi sub 150 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare, fără încăperi sanitare în clădire, și aflate în zone cu risc hidro-geologic, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică, proprietarul acceptă să fie despăgubit numai pentru valoarea clădirii dinainte de extindere, stabilită prin expertiză tehnică.

(5) L1b - realizarea locuințelor noi în aceste UTR-uri este condiționată de existența unui P.U.Z. pe o suprafață minimă de 10000mp, aprobat conform legii, care să reglementeze: noua tramă stradală de deservire, operațiunile de parcelare/ reparcelare – acolo unde este cazul, echiparea edilitară, asigurare cu echipamente și dotări publice.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L1b** se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții :
 - o L1b – 150 mp pentru construcții înșiruite, 200 mp pentru construcții cuplate și 250 mp izolate pe parcela;
 - o L1b – să aibă front la stradă min. 8 m pentru construcții înșiruite, 12 m pentru construcții cuplate și 12 m pentru construcții izolate;

- În cazul parcelelor existente, cu front având dimensiuni sub 8,0 m, și/sau suprafețe mai mici de 150 mp, în cazuri excepționale, atunci când nu se poate obține acordul vecinilor pentru cuplarea la calcan și prin P.U.D. se arată ca nu există o altă soluție arhitecturală, se admite ca noile locuințe să poată fi autorizate respectând prevederile Codului Civil (distanța de 0,6 m față de limitele parcelei)

- După aprobarea prezentului P.U.Z. - Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- pentru situațiile în care există alinieri definitive (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. **5,0 m** sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Se acceptă amplasarea de garaje pe limita de aliniament a loturilor.

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

- Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare ale loturilor va fi de 5,00 m;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale loturilor va fi de 2,00 m.
- În cazul loturilor cu adâncime mai mică 15 m se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea noii construcții respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul anexelor și garajelor.
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5,0m față de limitele posterioare ale parcelei.
- ***Pentru loturile existente se vor aplica reglementările Codului Civil în vigoare privind distanțele față de limitele parcelei, vederea directă și indirectă.***

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0m.
- în toate situațiile se va urmări ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- o parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.

- Pentru toate circulațiile și accesurile publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte.
- Pentru suplimentarea numărului de locuri de parcare în zonele dense, se vor organiza parcaje în lungul arterelor colectoare și secundare de circulație, astfel încât să nu fie stânjenie fluxurile principale de circulație și nici plantațiile de aliniamente stradale.

ART. 12 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maxima la cornișa (sau atic)	L1b		
	Înșiruit	Cuplat	Izolată
	P+2, P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R		
	10,0 m		
Înălțimea maxima la coama (sau aticul ultimului nivel)	12,0 m		

- (1) M se referă la posibilitatea construirii unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (M);
- (2) R se referă la posibilitatea construirii unui nivel retras în suprafață de maxim 60% din aria construită;
- (3) D se referă la posibilitatea construirii unui demisol locuibil (H îngropat = înșiruit.0,9m);
- (4) Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- (5) Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri);

ART. 13 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele înșiruit publice :

- **alimentarea cu apă și canalizarea:**
 - o toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare;
 - o urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
 - o în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
 - o se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
 - o se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- **alimentarea cu energie electrică** o toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
- **telecomunicații:**
 - o se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
 - o se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
 - o cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- **alimentarea cu gaze naturale** o extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.
- **evacuarea deșeurilor** o fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
 - o se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite dintre construcție și aliniamentul parcelei vor fi plantate cu min. 60% din suprafața respectivă cu plantații arboricole înalte sau medii.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- Pe fiecare parcelă, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală.
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- Spațiile plantate din zonele posterioare ale parcelelor foarte adânci se recomandă a fi tratate în comun pe întreaga insulă, ca grădini pentru relaxare, terapeutice, livezi sau grădini de legume.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1b	
P.O.T. max	60.00 %(insiruit, 45%(cuplat), 40% (izolat)

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

L1b	
C.U.T. max	1.50(insiruit), 1.2(cuplat), 1.2 (izolat)

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Caracterul acestei subzone este acela în care predomină locuințele colective cu înălțimi reduse, încadrate în ansambluri rezidențiale. Este o suzonă care indică o densitate mai mare a populației și o dezvoltare urbană mai compactă. Aici, locuitorii beneficiază de acces facil la diverse facilități publice și comerciale, cum ar fi magazine, școli și parcuri.

Caracterul predominant alveolar al ansamblurilor rezidențiale contribuie la o arhitectura urbana coezivă și la un mediu de viață plăcut pentru comunitate.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- **L2a – LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE CU STRUCTURA PREDOMINANT ALVEOLARĂ;**

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În subzona **L2a**, sunt admise urmatoarele utilizari:

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

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În subzona **L2a**, sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- Se admit funcțiuni complementare locuiri – comerț de proximitate, dotări de învățământ sănătate, servicii și mici activități manufacturiere, nepoluante, cu următoarele condiții:
 - o suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC;
 - o să nu genereze transporturi grele;
 - o să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
 - o să asigure parcare a min. 3 autoturisme;
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - o să nu aibă program prelungit peste orele 22,00;
 - o activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - o să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere nepoluante cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D. pentru detalierea organizării în cadrul ansamblului.
- În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit se recomandă:
 - o dispensarele de la parterul blocurilor să aibă un acces separat de cel al locatarilor;
 - o creșele și grădinițele să aibă un acces separat de cel al locatarilor și să dispună în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp. pentru jocul copiilor;
 - o se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- Lucrările ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună;
- Se admite mansardarea clădirilor existente; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent.

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În subzona **L2a**, se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- realizarea unor anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcțiile provizorii;
- depozitarea en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive de mare capacitate;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.
- Pentru situația a doua descrisă anterior, se va folosi termenul de „cvartal” ca expresie a parcelarului aferent locuințelor colective de acest tip.
- *După aprobarea prezentului P.U.Z. - Loturile de teren rezultate în urma unei operațiuni notariale dezmembrare care nu respectă suprafețele și dimensiunile precizate în prezentul regulament local de urbanism devin neconstruibile.*

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retrageri față de aliniament			
Strada	Șos. Râmnicu Sărat	Str. Panciu	Str. Soveja
Retragere minimă	6,00 m	10,00 m	3,00 m

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

- Pentru noile ansambluri de locuințe colective - se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism de tip P.U.Z., cu următoarele recomandări:
 - o clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren;
 - o **clădirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adâncime de maxim 15.0 metri de la aliniament;**
 - o clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15.0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;
 - o retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii.

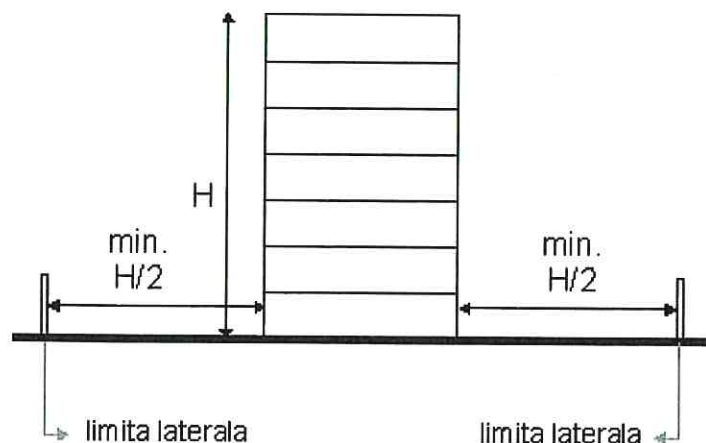


Figura 2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale unei parcele în L2a

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- În zonele cu ansambluri de locuințe colective existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, se mențin distanțele existente între clădiri și caracterul acestora.
- Pentru ansamblurile noi de locuințe colective - conform P.U.Z., cu următoarele recomandări:
 - o distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($D=H$), dar nu mai puțin de 5,0m.
 - o între fațadele înspre care sunt orientate camere de locuit, distanța dintre clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ($D=H$); distanța se poate reduce la jumătate ($D=H/2$) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei artere de servitute.
- Lățimea carosabilului căilor de acces în ansamblurile noi de locuințe colective va fi de min.5,0m pentru străzile cu sens unic și min.7,0m pentru străzile cu dublu sens.
- Pentru toate circulațiile și accesurile publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50m față de aceste circulații, **a acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80m lățime și 4,20 m înălțime.**
- *Accesul pe lot și circulația în incintă pe terenul proprietății private al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi modernizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de asfaltare, bordurare parte carosabilă și trotuare, colectarea apelor pluviale, amenajarea spațiilor verzi, iluminat public și mobilier urban, conform normelor tehnice în vigoare și a anexei 4 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.*

Ca recomandari:

- În zona studiata se propune asfaltarea tuturor străzilor și amplasarea de stâlpi pentru iluminatul stradal. Acesta propunere neafectând terenurile aflate în proprietate privată. Circulația se va desfășura sub forma de **shared-space** între circulația pietonală și cea carosabilă (ceea ce se întâmplă și în momentul actual). Conducătorii autovehiculelor trebuie să aibă un **grad ridicat de atenție** în utilizarea acestor străzi, circulația pietonală fiind prioritară în condițiile acestea. Forma și regula acestor străzilor este una temporară până când proprietarii zonei și Primăria Municipiului Brăila vor găsi o soluție de rezolvare a rețelei rutiere din zonă. Regulile de circulație pe aceste străzi va trebui implementate de către Inspectoratul Județean de Poliție – Poliția Municipiului Brăila – Biroul Rutier.
- În cazul implementării acestui model de stradă "shared space", se recomandă ca viteza de deplasare a unei mașini să fie limitată la o valoare redusă, de obicei între 10 și 15 km/h. Această limitare încurajează conducătorii auto să își adapteze viteza la mediu și să acorde prioritate pietonilor și bicicliștilor.
- În condițiile menționate mai sus se recomandă pentru viitor ca absolut toți locuitorii zonei să renunțe la un minim aproximativ de 1,00 m din proprietatea privată pentru a se putea lărgi străzile având ca scop final siguranța locuitorilor zonei și pentru rezolvarea într-o maniera mai organizata a rețelelor echipării edilitare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara circulațiilor publice. Sunt interzise amenajări de spații de parcare în perimetrul spațiilor plantate dintre imobilele de locuințe colective.
- Sunt permise amenajări de spații de parcare în lungul circulațiilor, cu modelarea bordurilor și a traversărilor astfel încât să nu fie blocate accesese carosabile, pietonale sau piste de biciclete.
- Dimensionarea locurilor de parcare pentru imobilele de locuințe colective se va face conform RGU și a normativelor în vigoare, în funcție de numărul de locatari / apartament, de tipul de activități de la parterul imobilelor respective, de standardul zonei, de indicele de motorizare al orașului.
Se recomandă realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.
- Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de U.T.R. sau de cartier. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
- Este interzisă construirea de garaje individuale.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L2a		
Înălțimea maxima la cornișa (sau atic)	Existent	Propus
	P+4E (18m)	P+4E (18m)

- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri).

- În cadrul prezentului RLU, înălțimea clădirilor este definită în raport cu cota trotuarului fiecărei clădiri.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice 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.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- Platformele de gunoi se vor amenaja la distanțe de minimum 5 m de ferestrele apartamentelor din blocurile de locuințe și se vor dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia; nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate.

Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, gaze, apă-canal, telecomunicații) în vederea racordării amplasamentului. Toate rețelele edilitare se vor amplasa subteran în canivouri, conform legislației în vigoare, conform prevederilor art. 27, art. 28 din H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Orice intervenție în cadrul cvartalului de locuințe colective privind reorganizarea spațiilor plantate, circulațiilor și a parcajelor, se va face în baza PUD incluzând studiu peisagistic și de iluminat public, cu condiția păstrării cel puțin a suprafeței existente a spațiilor plantate.
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.
- În ansamblurile de locuințe colective se vor asigura spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte **1,3 mp teren de fiecare locuitor**;

- În ansamblurile de locuințe colective zonele verzi de folosință generală se vor proiecta luând în calcul minimum **2 - 2,2 mp teren/locuitor** (în afară parcurilor publice).
- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60 și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri.

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2a	
P.O.T. max	40.00 %

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

L2a	
C.U.T. max	2.00

VI. PRESCRIPTII PENTRU ZONA TRANSPORTURI – T

CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

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

CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

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

Situatia existenta si propunerile privind organizarea circulatiei rutiere este evidentiata in plasa U1 – „situatia existenta”, U2.1 – „reglementari urbanistice – zonificare” și plansele profilelor stradale.

ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona este constituita din urmatoarele unitati teritoriale de referinta :

- Subzona – T1a – functiuni de transport / cai de comunicatie rutiera (centura / strazi de categoria a-III-a / strazi de categoria a-IV-a / circulatii pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai;
-

CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit urmatoarele functiuni:

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

ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit urmatoarele functiuni cu conditionari:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
 - spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.);
 - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
 - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.
-

ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Orice utilizare care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Orice constructii sau amenajari pe terenurile rezervate pentru: largirea unor strazi sau realizarea strazilor pentru asigurarea acceselor in zona, pentru modernizarea intersectiilor, precum si pentru realizarea spatiilor de parcare;

- Constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclama publicitara.

Accese carosabile

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau private de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 3.5 metri pentru lungime de drum de max 10 m si 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 si a mijloacelor de transport grele;
- Pentru funcțiuni altele decât locuirea este obligatoriu ca accesul carosabil și pietonal să se facă direct din drumul public (nu prin servitute de trecere).
- Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile.
- Caracteristicile acceselor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice.
- În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de pompieri.
- Parcelele rezultate din divizări, în cazul în care nu pot beneficia de un acces propriu din drumul public (nu prin servitute de trecere) -altele decât locuirea, cu lățime de minim 3,5 m, devin neconstruibile până la asigurarea îndeplinirii acestei condiții.
- Acolo unde se impune realizarea unor căi de acces sau reabilitarea celor existente (lărgiri, reprofilări etc), se vor putea face exproprieri pentru cauza de utilitate publica, cu respectarea legislației specifice în vigoare. Subzonele unde se va interveni pentru reprofilarea drumurilor de acces sunt cele care cuprind parcelarul vechi si unele parcelari mai noi in care drumurile au lățimi de cca 3,00 - 5,00 m.

Accese pietonale:

- Dacă există activități de lucru cu publicul, accesele pietonale pe parcelă și în clădirile respective vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dificultăți de deplasare.
- Acolo unde este posibil, se recomandă realizarea unei accesibilități pietonale cât mai mari a parcelei, prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- În cazul clădirilor amplasate în regim de construire continuu (înșiruite) se va asigura un acces în curtea posterioară printr-un pasaj (gang).

Staționarea autovehiculelor:

- Staționarea autovehiculelor necesare altor activități se va asigura în interiorul parcelelor, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor și conform legislației în vigoare.
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate sau subterane.

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

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

- Nu este cazul.

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

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

- Nu este cazul.

ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

- Nu este cazul.

ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice in vigoare.

ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Nu este cazul.

ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Vor fi realizate plantații de aliniament unde va fi posibil.
- eliminarea arborilor este permisă în cazul în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea investițiilor propuse;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul

CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Conform normelor tehnice in vigoare.

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

- Conform normelor tehnice in vigoare.

INTOCMIT:

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

URB. MARIUS BACIU



SEF PROIECT:

ARH. PASCU MIHAELA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

U0.1



● AMPLASAMENT



BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.
35 / 2023

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

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANSA
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

NR. PL.
U0.1

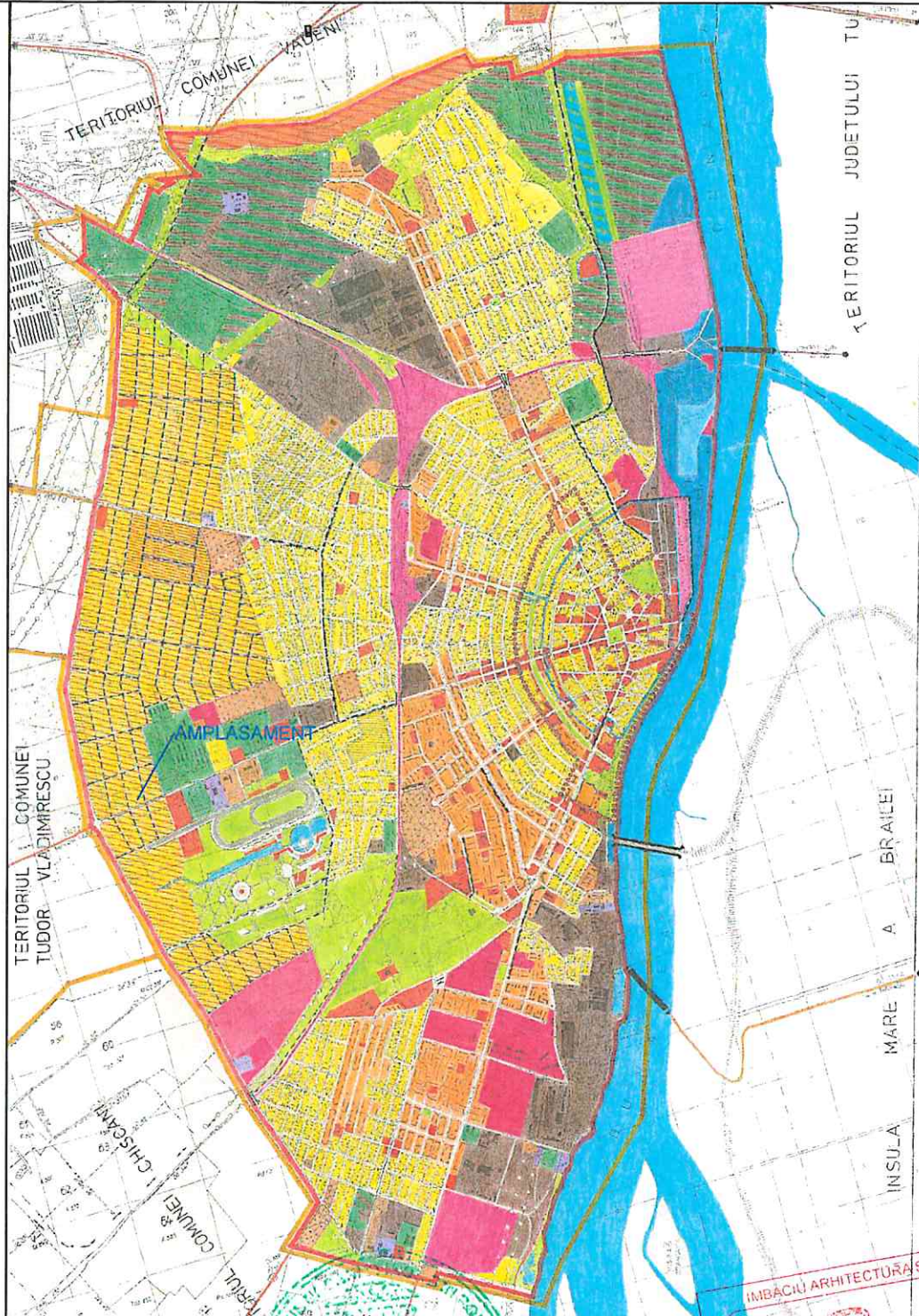
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



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

U0.2



AMPLASAMENT



OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.
35 / 2023

FAZA
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANSA

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

NR. PL.
U0.2

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

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

U0.3



LIMITĂ AMPLASAMENT STUDIAT



LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU PROPUȘĂ



BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.

35 / 2023

FAZA

P.U.Z.

TITLU PLANSA

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

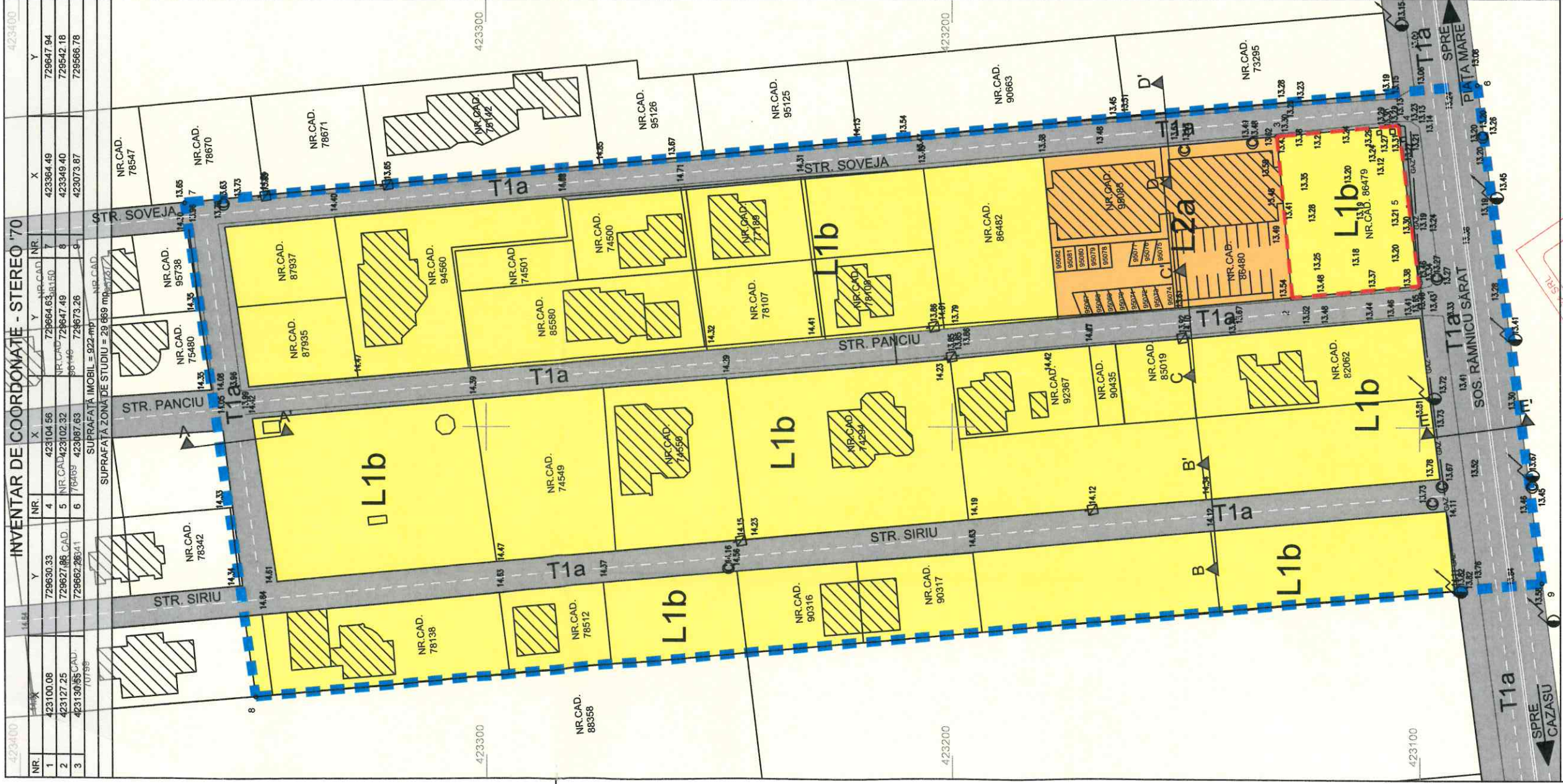
NR. PL.

U0.3

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:3000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAY 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT - S = 922 mp
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU - S = 29 669 mp
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	FUNCȚIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / strazi de categoria a-iii-a / strazi de categoria a-iv-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai)
	LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat
	LOCUINTE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- **Infrastructura și siguranța rutieră**
 - Majoritatea străzilor din zonă sunt subdimensionate, ceea ce duce la congestionarea traficului și dificultăți de circulație.
 - În plus, lipsa trotuarelor și a trecerilor de pietoni reprezintă o problemă semnificativă pentru siguranța pietonilor și mobilitatea acestora în zonă.
- **Echiparea edilitară**
 - Pe strada Panciului rețeaua de colectare a apelor uzate există sub forma de fose septice, singurele construcții care sunt conectate la rețeaua Municipiului Brăila, sunt locuințele colective, restul amplasamentelor de pe această stradă au fose septice în curte;
 - Pe strada Siriu, rețeaua de colectare a apelor uzate este parțial realizată, restul amplasamentelor având fose septice;
- **Parcări**
 - Zona studiată prin P.U.Z. și împrejurimile sale se confruntă cu o insuficiență de locuri de parcare, ceea ce poate duce la congestie și dificultăți pentru locuitorii și vizitatorii.

GRADUL DE OCUPARE

- Suprafața totală construită din zonă = 3288 mp, reprezentând - 11,00% din totalul zonei de studiu;

PRIORITĂȚI

- **Infrastructura și siguranța rutieră**
 - Modernizarea și asfaltarea tuturor străzilor neasfaltate;
 - Dezvoltarea și extinderea rețelei de trotuare pentru a asigura siguranța pietonilor și pentru a încuraja mobilitatea activă în zonă.
 - Îmbunătățirea infrastructurii rutiere, inclusiv treceri de pietoni și semnalizare corespunzătoare, pentru a reduce riscurile pentru pietoni și a asigura siguranța rutieră.
- **Echiparea edilitară**
 - Extinderea echipării edilitare în toate zonele unde acestea lipsesc;
 - Instalarea unui sistem modern de canalizare pentru gestionarea eficientă a apelor uzate și protejarea mediului înconjurător prin conectarea acestora la rețeaua Municipiului Brăila.
- **Parcări**
 - Pentru a nu duce la congestie și dificultăți pentru locuitorii și vizitatorii, locuințele individuale cât și locuințele colective sunt obligate de a respecta parcare pe parcela privată, creând locuri suficiente atât pentru utilizarea proprie cât și pentru eventuale vizitatori;

SITUAȚIA EXISTENTĂ

U1

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.	35 / 2023
FAZA	P.U.Z.
NR. PL.	U1

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANȘA
SITUAȚIA EXISTENTĂ

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

OM BACIU
arhitectura

SEMNAȚURA

SCARA 1:1000

DATA MAI 2024

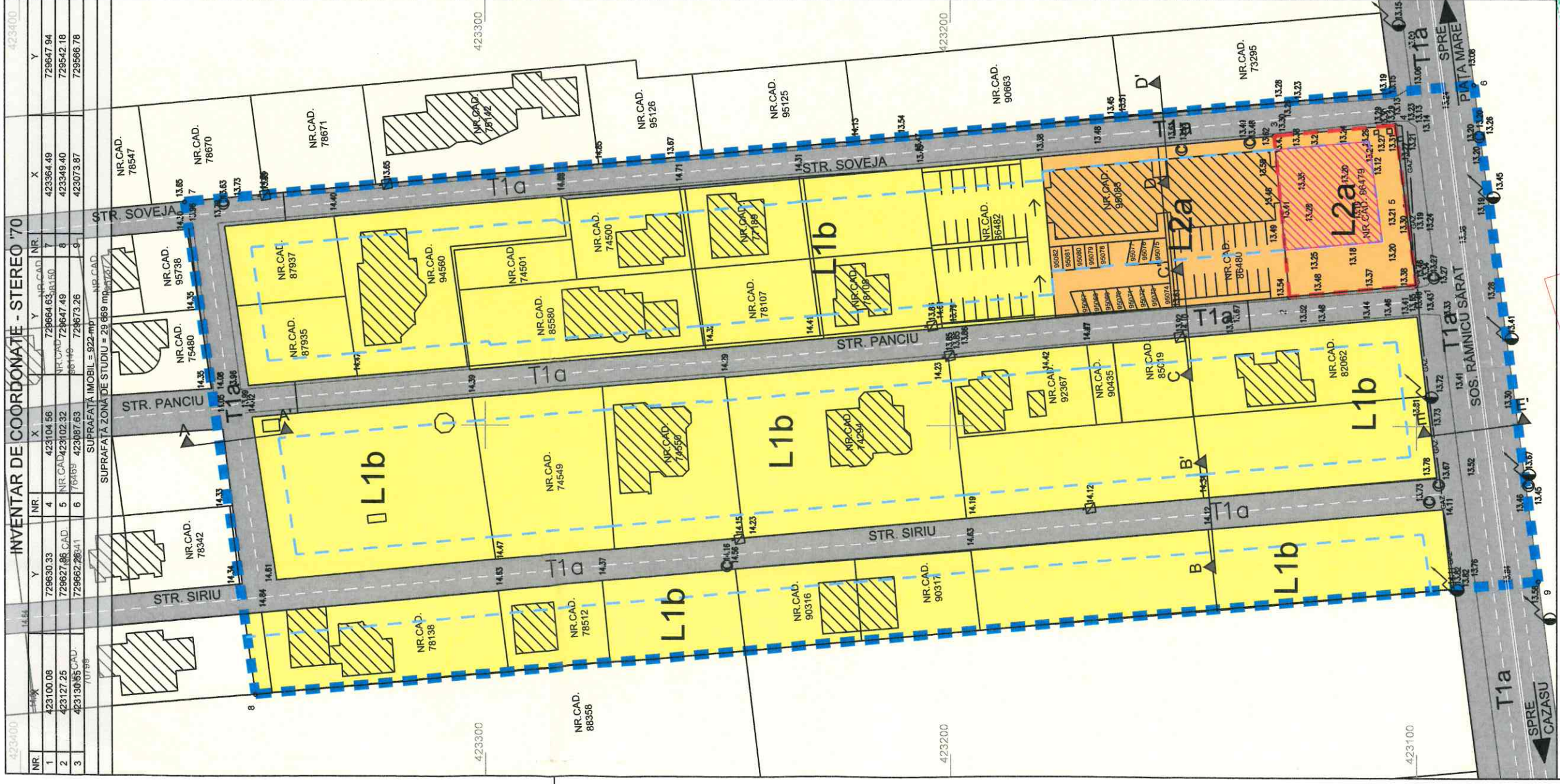
SPECIFICATIE

ȘEF PROIECT ARH. MIHAELA PASCU

PROIECTAT URB. MARIUS BACIU

DESENAT URB. MARIUS BACIU

SOFTWARE LICENȚIAT



LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT - S = 922 mp
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU - S = 29 669 mp
	RETRAGERE FAȚĂ DE ALINIAMENT
	EDIFICABIL
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	FUNCȚIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / străzi de categoria a-iii-a / străzi de categoria a-iv-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai)
	LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat
	LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară

ANEXA NR. 1
LA HELIA NR.

INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z.

APROBAT PRIN H.C.L.M. NR. 640/28.10.2022

L2a	L1b
P.O.T. MAX	40.00%
C.U.T. MAX	2.00
INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUS	
L2a	L1b
P.O.T. MAX	40.00%
C.U.T. MAX	2.00
REGIM DE ÎNĂLȚIME	
L2a	L1b
R.H. MAX	P+2E

BILANȚ COMPARATIV ZONĂ DE STUDIU

L1b - LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME (P-P+2 etaje) situate în țesut urban slab constituit / parcelar destructurat	20 220 m ²	68.15%	19 298 m ²	65.05%
L2a - LOCUINȚE COLECTIVE CU ÎNĂLȚIMI REDUSE (P+3-4 etaje) în ansambluri rezidențiale cu structură predominant alveolară	1 736m ²	5.85%	2 658 m ²	8.95%
T1a - FUNCȚIUNI DE TRANSPORT / CAI DE COMUNICATIE RUTIERA (centura / străzi de categoria a-iii-a / străzi de categoria a-iv-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai)	7 713 m ²	26.00%	7 713 m ²	26.00%
ZONĂ DE STUDIU	29 669 m²	100%	29 669 m²	100%

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESEMNAT	URB. MARIUS BACIU	MAI
		2024

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANSĂ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

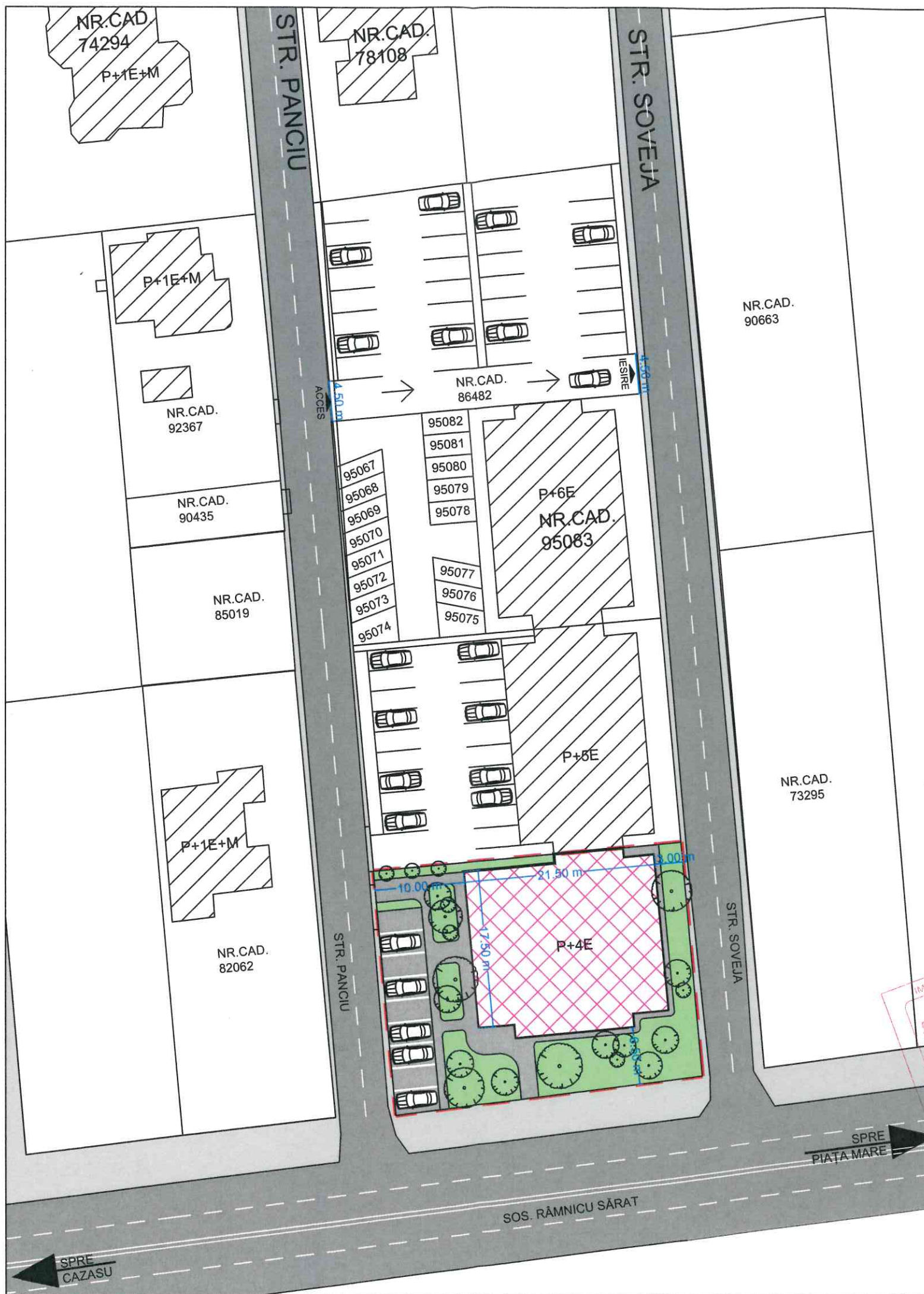
NR. PR. 35 / 2023

FAZA P.U.Z.

NR. PL. U2.1

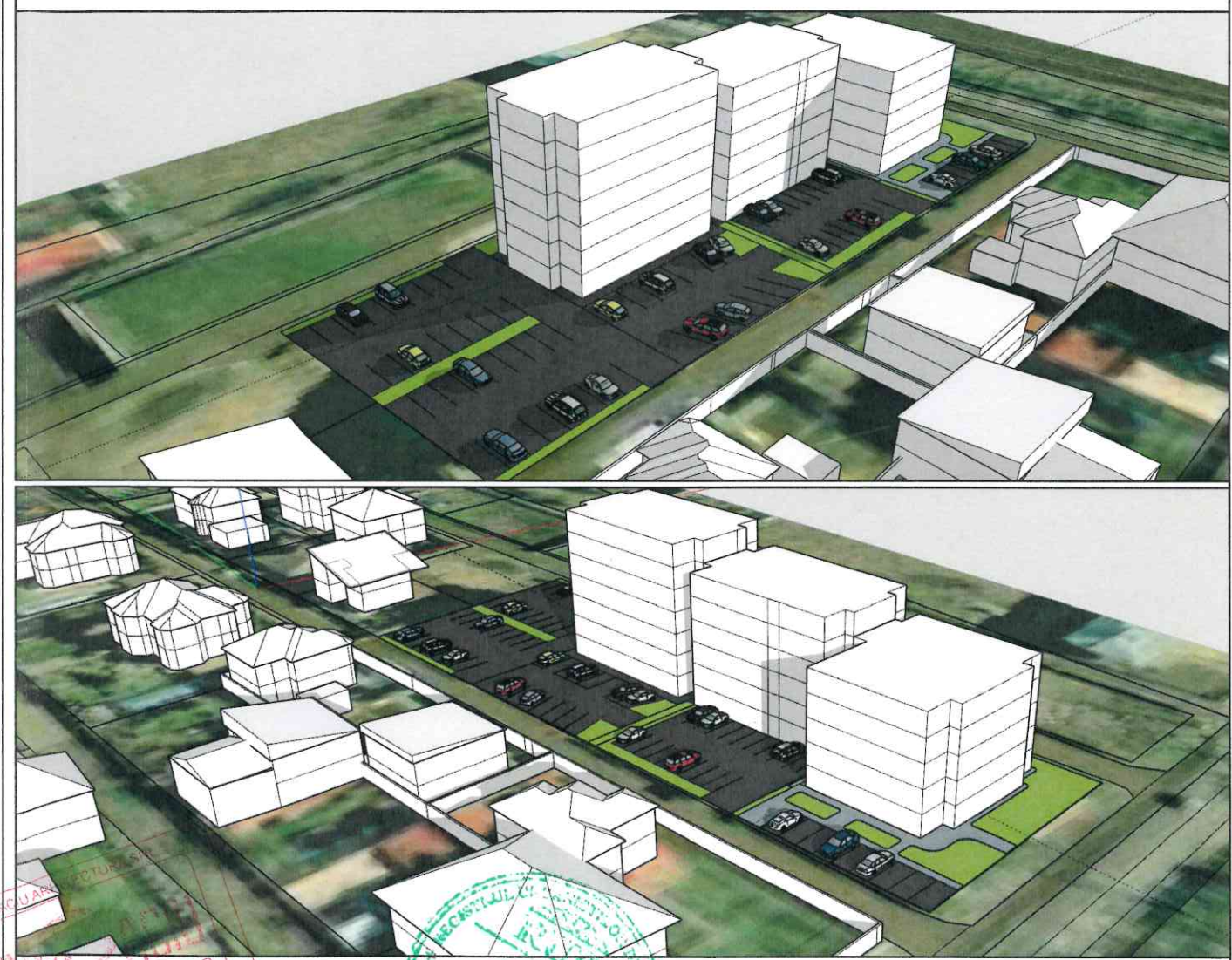
PROIECTAT / SKETCHUP / VRAY / LUMION

SOFTWARE LICENȚIAT



LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT - S = 922 mp
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU - S = 29 669 mp
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	CONSTRUCȚIE POSSIBILĂ
	CĂI DE COMUNICAȚII (circulații auto, pietonale și spații verzi aferente acestora)
	ACCES / IESIRE
	SPATII VERZI PLANTATE DE PROTECTIE SI AGREMENT
	CIRCULATII PIETONALE PAVATE



OM BACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.
35 / 2023

JUD.BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

FAZA
P.U.Z.

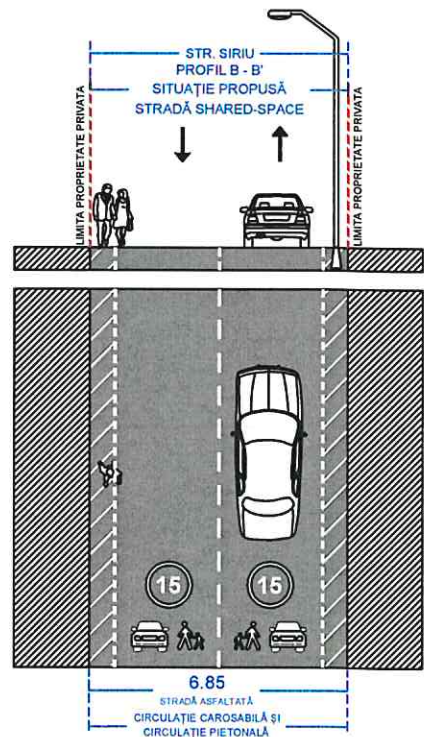
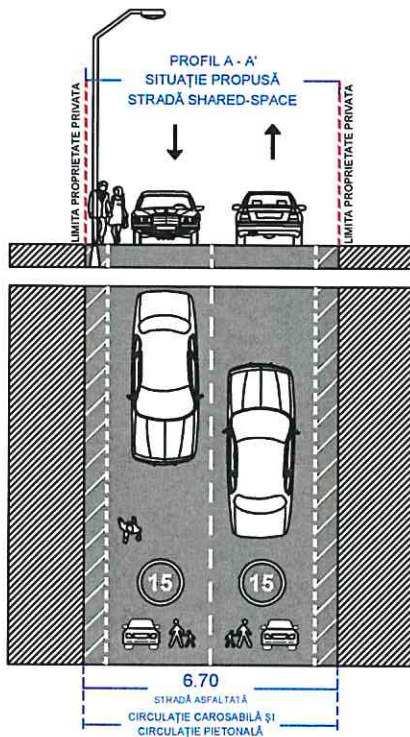
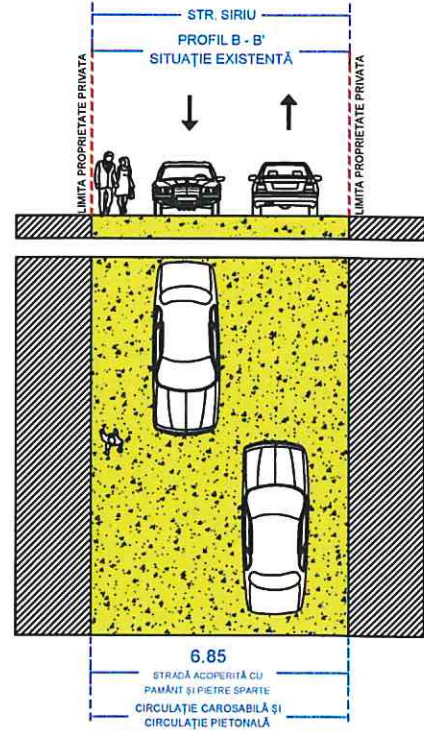
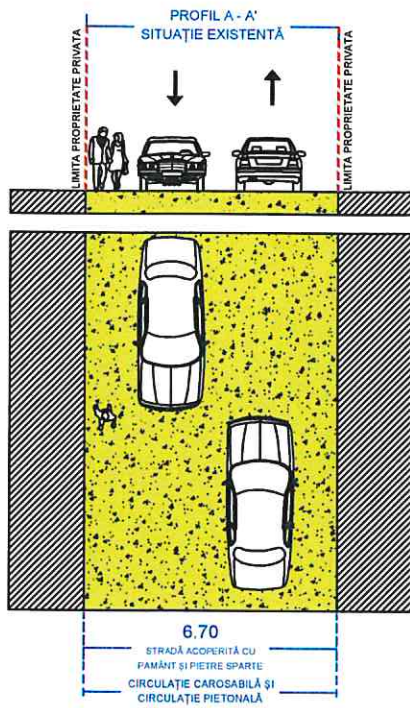
TITLU PLANSA
ILUSTRARE PROPUNERE POSSIBILA

NR. PL.
U2.2

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:500
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	MAI 2024

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



NOTĂ

Se recomandă pentru viitor ca absolut toți locuitorii zonei să renunțe la un minim aproximativ de 1,00 m din proprietatea privată pentru a se putea lărgi străzile având ca scop final siguranța locuitorilor zonei și pentru rezolvarea într-o maniera mai organizată a rețelelor echipării edilitare.

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR

S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.
35 / 2023

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

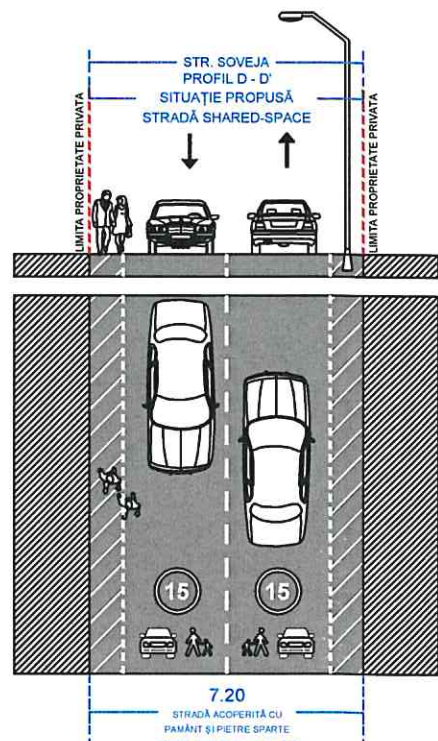
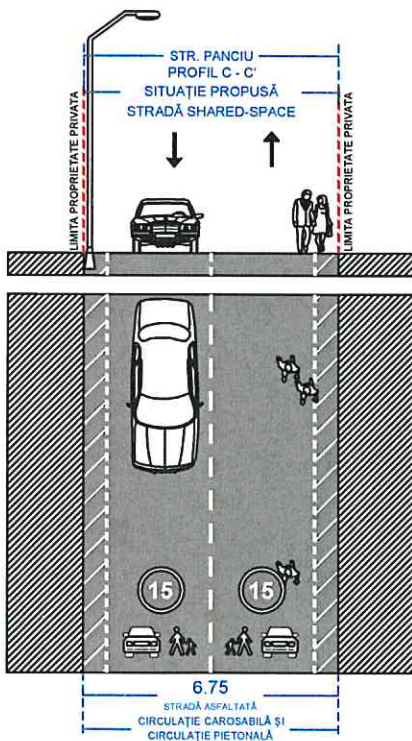
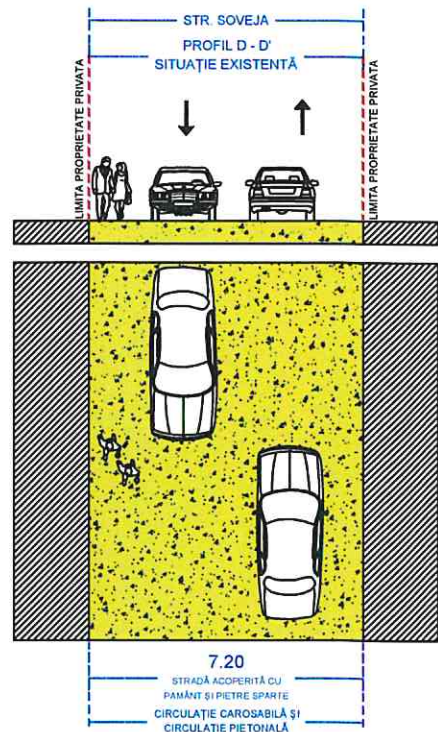
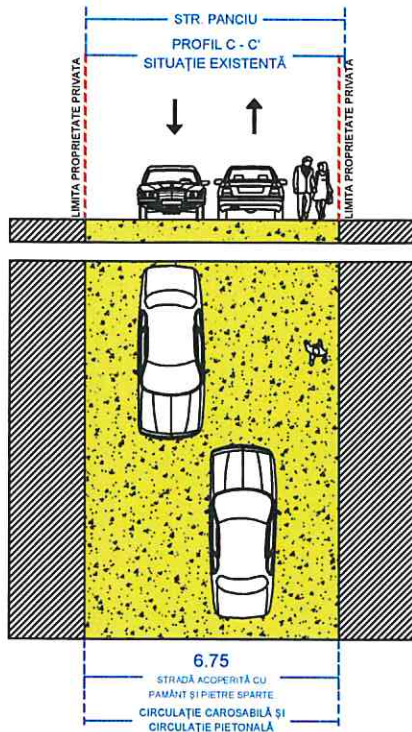
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANȘA

PROFIL STRADAL - EXISTENT / PROPUS - A-A' , B-B'

FAZA
P.U.Z.

NR. PL.
U2.3



NOTĂ

Se recomandă pentru viitor ca absolut toți locuitorii zonei să renunțe la un minim aproximativ de 1,00 m din proprietatea privată pentru a se putea lărgi străzile având ca scop final siguranța locuitorilor zonei și pentru rezolvarea într-o manieră mai organizată a rețelilor echipării edilitare.

OMBACIU
arhitectura

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

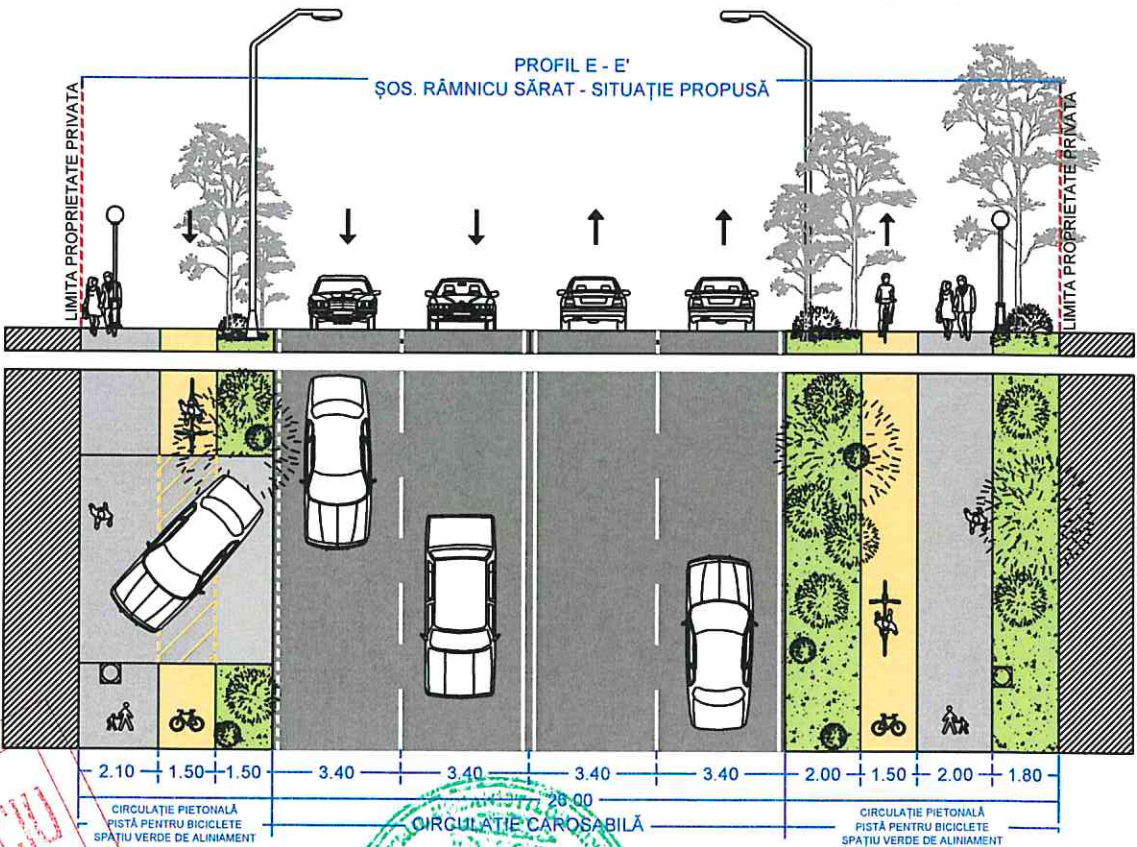
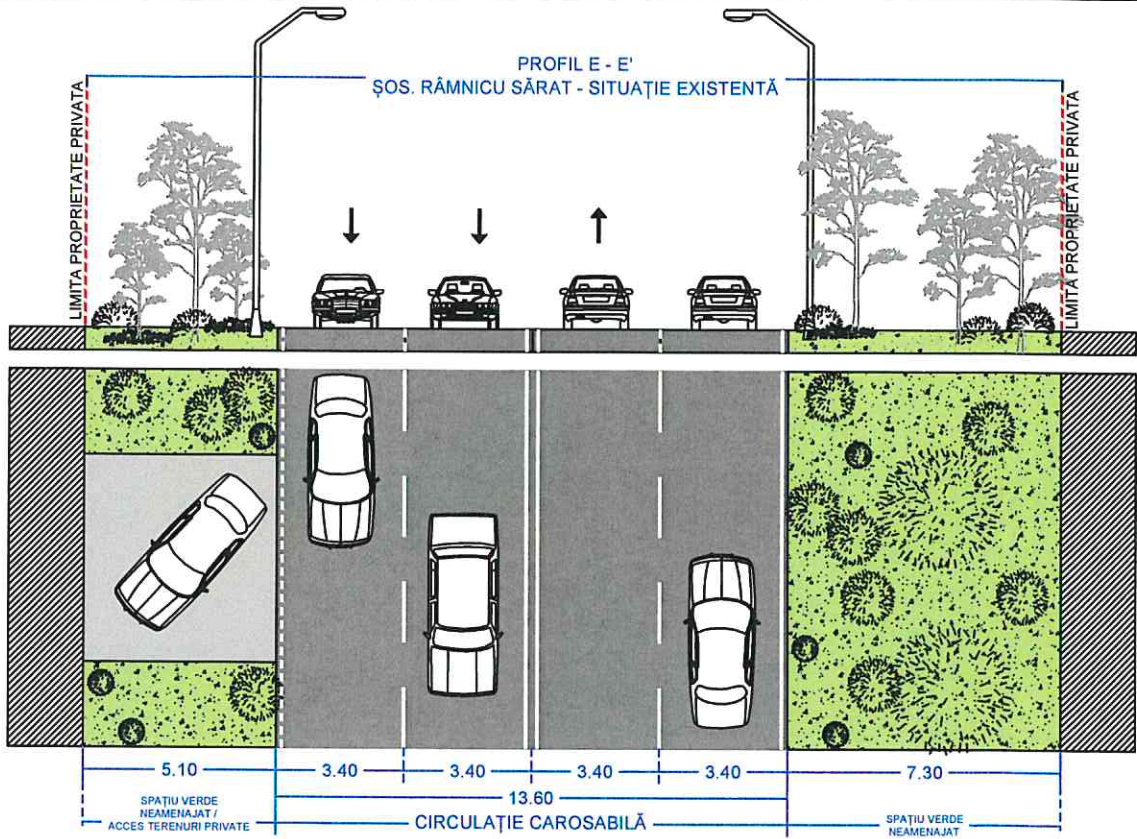
NR. PR.
35 / 2023

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANSA
PROFIL STRADAL - EXISTENT / PROPUȘ - C-C', D-D'

NR. PL.
U2.4



IMBACIU ARHITECTURĂ SRL
IMBACIU
 arhitectura
 CUI. 1538/2016

IMBACIU
 arhitectura

BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT
SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.
 35 / 2023

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:200
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAI 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479

TITLU PLANȘA
PROFIL STRADAL - EXISTENT / PROPUȘ - D-D'

FAZA
 P.U.Z.
 NR. PL.
 U2.5

SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



INVENTAR DE COORDONATE - STEREO '70

NR.	X	Y	Z
1	423100.08	729630.33	4
2	423127.25	729627.08	5
3	423130.85	729662.26	6
4	423104.56	729664.63	7
5	423102.32	729647.49	8
6	423087.63	729673.26	9

SUPRAFAȚĂ ZONĂ DE STUDIU = 29.669 mp
SUPRAFAȚĂ IMOBIL = 922 mp

LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
ECHIPARE EDILITARA EXISTENT	
	REȚEA DE DISTRIBUȚIE A GAZULUI
	REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICALĂ
	REȚEA DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE
	REȚEA DE EVACUARE A APELOR MENAJERE
PROPIUS	
	REȚEA DE DISTRIBUȚIE A GAZULUI
	REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICALĂ
	REȚEA DE DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE
	REȚEA DE EVACUARE A APELOR MENAJERE



REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ

U3

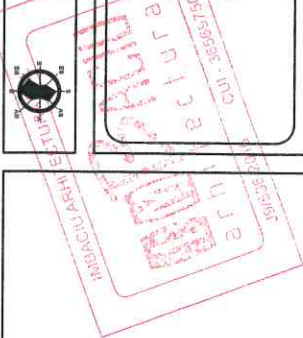


BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.






TITLU PROIECT SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a		NR. PR. 35 / 2023	FAZA P.U.Z.
JUD. BRĂILA, MUN. BRĂILA, STR. PANCIU, NR. 2-4, LOT 1 - NRC 86479		NR. PL. U3	
TITLU PLANȘA REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ			

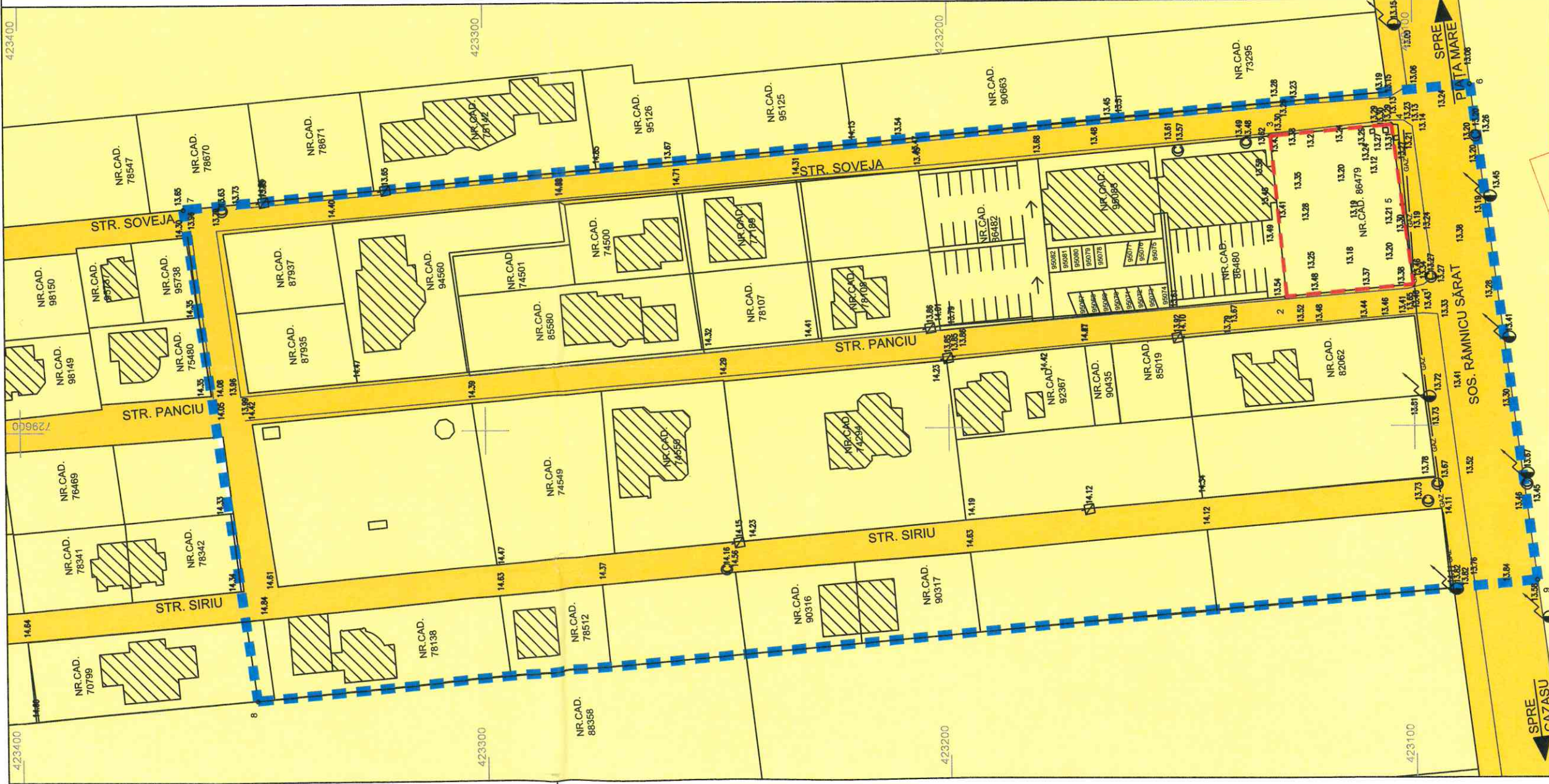
SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
ȘEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAY 2024
DESEMAT	URB. MARIUS BACIU	

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION



LEGENDĂ

	LIMITĂ AMPLASAMENT
	LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	TERENURI APARTINAND PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
	TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL



U4

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR




BENEFICIAR
S.C. PRO BET GR INVESTMENTS S.R.L.

TITLU PROIECT

SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ DIN L1b ÎN L2a

NR. PR.
35 / 2023

SPECIFICATIE	SEMNTURA	SCARA
ȘEF PROIECT		1:1000
PROIECTAT	URB. MARIUS BACIU	DATA MAY 2024
DESENAT	URB. MARIUS BACIU	

FAZA	NR. PL.
P.U.Z.	U4

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION

SOFTWARE LICENȚIAT