

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTARAREA NR. 616

din 30.10.2025

Privind: Aprobarea *PLANULUI URBANISTIC de DETALIU* pentru obiectivul *<Construire Hală de Producție Corpuri de Iluminat, Spații Administrative P+E1, Dotări Tehnico – Edilitare, Amenajări Exterioare Incintă, Circulații Auto și Alei Pietonale, Amplasare Totem Publicitar și Organizare Șantier>*, la adresa din Municipiul Brăila, T 23, P 218/23, Lot 1, Nr. Cad. 94934, inițiat de societatea Solar Watts S.R.L.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 543771/22.10.2025, precum și cererea domnului Cristian Neagoe, reprezentant al societății Globexterra S.R.L., în calitate de proiectant, înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 341450/11.06.2025;

Văzând raportul de specialitate, înregistrat sub nr. 341450/15.10.2025, întocmit de către Instituția Arhitect Șef, precum și avizul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila, înregistrat sub nr.546908/29.10.2025;

În conformitate cu prevederile art. 32, art. 48, 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 Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului Ministrului Dezvoltării și Turismului nr. 2701/2010, modificat prin Ordinul nr. 835/2014, Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 37/N din 8 iunie 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu”, Indicativ: GM 009-2000, precum și ale Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila, aprobat prin H.C.L.M. Brăila nr. 156/20.04.2011;

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

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

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă **PLANUL URBANISTIC de DETALIU** pentru obiectivul **<Construire Hală de Producție Corpuri de Iluminat, Spații Administrative P+E1, Dotări Tehnico – Edilitare, Amenajări Exterioare Incintă, Circulații Auto și Alei Pietonale, Amplasare Totem Publicitar și Organizare Șantier>**, la adresa din Municipiul Brăila, T 23, P 218/23, Lot 1, Nr. Cad. 94934, inițiat de societatea Solar Watts S.R.L., conform documentațiilor **anexate**, părți integrante din prezenta hotărâre.

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

Art.3 Prezenta documentație de urbanism este valabilă **2 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, societatea Solar Watts 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CĂTĂLIN NICOLESCU



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDĂ

- Teren ce a generat P.U.D. (nr.cad. 94934)
- Limită teren studiat
- Limită cadastru
- Acces carosabil
- Acces pietonal
- Limită edificabil propus
- Aliniere propusă
- Construcție propusă



CIRCULAȚII

- Circulații carosabile
- Spații verzi

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONF. PUG BRĂILA APROBAT PRIN H.C.L.M. NR.2/2001, PRELUNGIT PRIN H.C.L.M. NR.16/2011, NR.361/2012, NR. 430/2015, H.C.L.M. NR. 607/2018 ȘI H.C.L.M. NR.647/28.11.2023

- A - Subzona unităților agricole - UTR 44
- Lmu - Subzona rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu - UTR 42

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONF. PUZ MUN. BRĂILA APROBAT PRIN H.C.L.M. NR.593/29.10.2020

- M2b - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice
- L1b - Subzona locuințelor individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime pe un parcellar în curs de constituire

REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- Rețea electrică existentă LEA 20kV conf. Aviz Distribuție Energie Electrică România nr. 142503/13.05.2025
- Rețea electrică LEA 20kV din interiorul terenului ce a generat PUD propusă a se devia conform Aviz Distribuție Energie Electrică România nr. 142503/13.05.2025
- Zonă de protecție pentru rețeaua electrică LEA 20 kV zona de protecție și siguranță este de 24m centrat față de axul liniei, conf. Ordin nr. 239/2019

Indicatori urbanistici pentru terenul ce a generat PUD conf. PUG BRĂILA aprobat prin H.C.L.M. nr.2/2001, prelungit prin H.C.L.M nr. 16/2011, nr. 361/2012, nr. 430/2015, nr.607/2018, nr.647/2023

UTR 42
POT max = 45%
CUT max = 0,8 mp ADC/mp teren

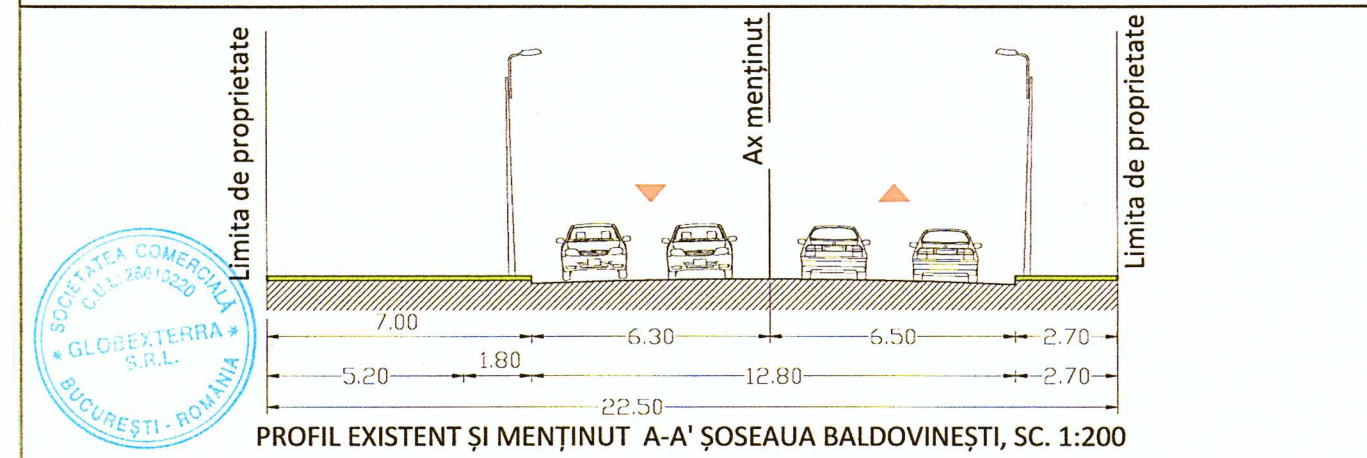
Indicatori urbanistici pentru terenul ce a generat PUD conf. PUZ BRĂILA aprobat prin H.C.L.M. nr. 593/29.10.2020:

M2b - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice
POT max = 50%
CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren
Rh - Hmax = P+4E

Indicatori urbanistici propusi :
POT propus = 11,20%
CUT propus = 0,16 mp ADC/mp teren
Rh - Hpropus = P+1E

DENUMIRE	SUBZONA FUNCȚIONALĂ M2b			
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ			1,119.62	11.20%
S. CONSTRUITĂ HALĂ	-	-	983.57	9.84%
S. CONSTRUITĂ STAȚIE DE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE	-	-	136.05	1.36%
SUPRAFAȚĂ ALEI PIETONALE	-	-	688.53	6.89%
SUPRAFAȚĂ CAROSABIL AUTO ȘI PARCARI	-	-	2,833.45	28.33%
SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE	-	-	5,358.40	53.58%
SUPRAFAȚĂ TEREN	10,000.00	100%	10,000.00	100.00%
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-	-	1,684.99	
S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ HALĂ	-	-	1,548.94	
S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ STAȚIE DE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE	-	-	136.05	
POT		0%		11.20%
CUT		0 mp ADC/mp teren		0,16 mp ADC/mp teren
Rh maxim		-		P+1E

Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 10,000.00mp conform acte și măsurători cadastrale.



Legenda

- ① Hala
- ② Stație de încărcare mașini electrice (2 stații)
- ③ Platforma de reținer a deșeurilor și gunoier menajer
- ④ Terasa și bazin de retenție apă

***Notă:** Documentația PUD a fost întocmită pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70.

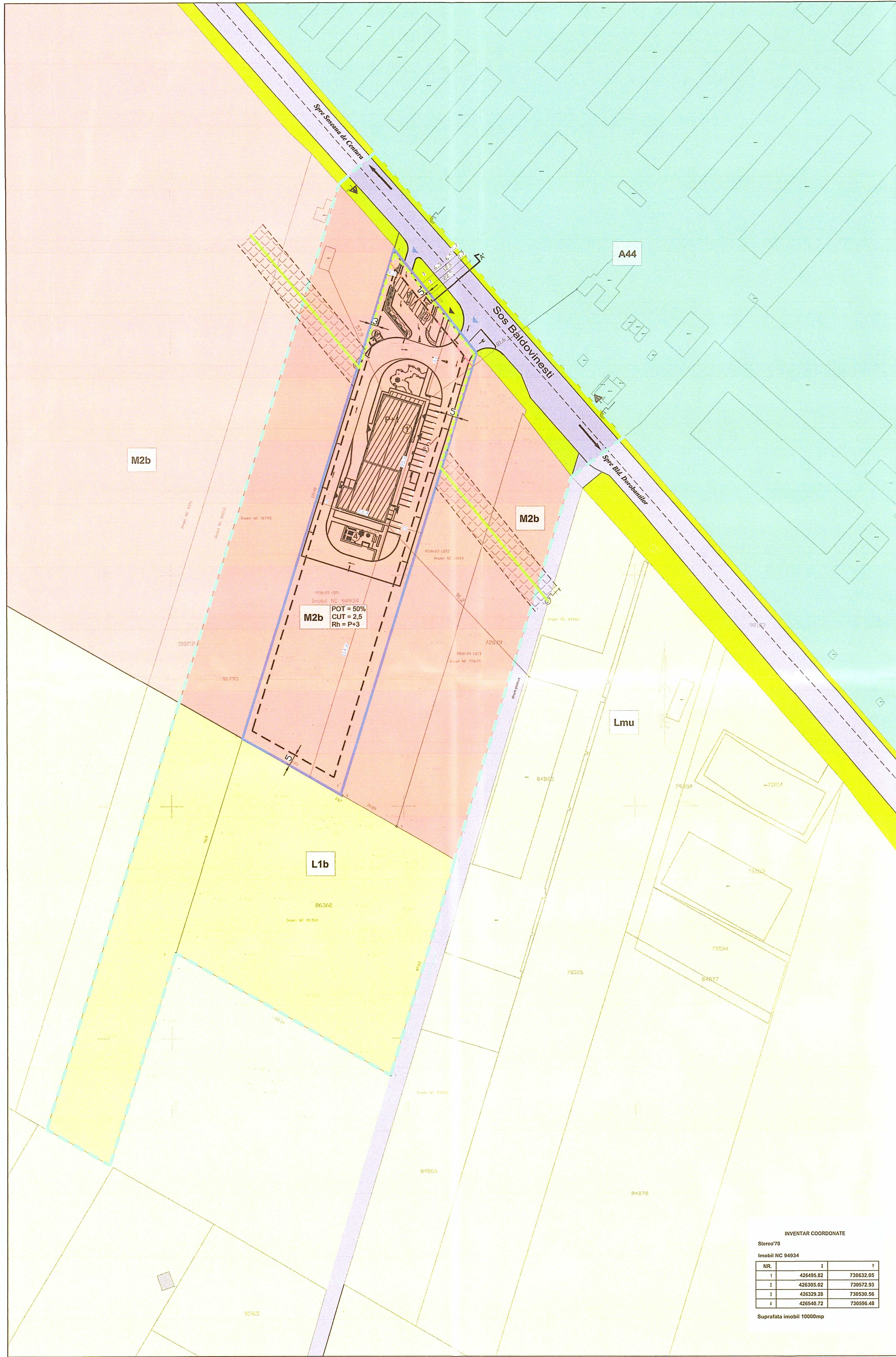
PROIECTANT GENERAL:	S.C. GLOBEXTERRA S.R.L. Dr. Eugen Brode nr. 33-41, sector 1, Bucuresti, CUI: RO28610220	Faza:	P.U.D.
	SOLAR WATTS S.R.L. Adresa: Braila, Bd. Dorobantilor, Nr. 623, Bl. 7, Sc. 3, Ap. 42, Jud. Braila		
BENEFICIAR:	URBANISM	Nr. Proiect:	3
SPECIALITATEA:	URBANISM	Data:	SEPT 2025
Șef Proiect	Urb. Rucandra BUCUR	Scara:	1:1000
Proiectat / Desenat	Urb. Eduard GURĂMULTĂ	Planșă:	U2
Verificat	Urb. Rucandra BUCUR		

ACEST DESEN ESTE PROPRIETATEA FIRMEI GLOBEXTERRA S.R.L., REPRODUCEREA SAU COMERCIALIZAREA LUI SE VA FACE NUMAI CU ACORDUL PROPRIETARULUI. NU SE VA FACE NICI O MODIFICARE FARA ACORDUL PROIECTANTULUI ȘI AL VERIFICATORULUI. PENTRU ORICE MODIFICARE ÎN EXECUȚIE, RAMAN DIRECT RĂSPUNZĂTORI CONSTRUCTORUL ȘI BENEFICIARUL.

NUME PROIECT: CONSTRUIRE HALA DE PRODUCȚIE CORPURI DE ILUMINAT, SPAȚII ADMINISTRATIVE P+HE, DOTARI TEHNICO-EDILITARE, STAȚIE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE ÎNCINTA, CIRCULAȚII AUTO ȘI ALEI PIETONALE, ÎMPREJMUIRE TOTEM PUBLICITĂȚI ȘI ÎNCADRARE DE SANCTUAR

Amplasament: Municipiul Braila, T23, P 218/23, LOT 1, Jud. Braila

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



INVENTAR COORDONATE

Stereo70

Imobil NC 94934

NR.	X	Y
1	426495.82	730632.05
2	426305.02	730572.93
3	426329.28	730530.56
4	426540.72	730596.48

Suprafata imobil 10000mp

Instituția Arhitect Șef
Compartiment Planificare Dezvoltare și Strategie Urbană
Nr. 341450 / 15.10.2025

Vizat,

Viceprimar
Jantea Crican Alexandru

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul „ Construire Hală de Producție Corpuri de Iluminat, Spații Administrative P+1E, Dotări Tehnico – Edilitare, Amenajări Exterioare Incintă, Circulații Auto și Alei Pietonale, Amplasare Totem Publicitar și Organizare Șantier” la adresa T 23, P 218 / 23, Lot1 nr. cad. 94934, din Municipiul Brăila, inițiator S.C. Solar Watts S.R.L.

Motivația: solicitare aprobare P.U.D. prin cererea nr. 341450 / 2025.

Oportunitatea: Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită de inițiatori ca urmare a condițiilor impuse prin certificatul de urbanism nr. 335 din 28.03.2025 eliberat în vederea realizării obiectivului „ Construire Hală de Producție Corpuri de Iluminat, Spații Administrative P+1E, Dotări Tehnico – Edilitare, Amenajări Exterioare Incintă, Circulații Auto și Alei Pietonale, Amplasare Totem Publicitar și Organizare Șantier ”.

Amplasamentul studiat este situat în partea de nord - vest a intravilanului Municipiului Brăila la T23, P 218/23, LOT 1, și are o suprafață de 10.000,00 mp conform extrasului de carte funciară eliberat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila.

Conform P.U.G. al Municipiului Brăila în vigoare, imobilul se află în U.T.R. 42 având indicatorii urbanistici P.O.T.max = 45% și C.U.T.max = 0,80, funcțiunea zonei fiind locuirea.

În anul 2020 a fost aprobat prin H.C.L.M. nr. 593, Planul Zonal de Urbanism cu obiectivul „ Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila-Chiscani-Cazasu-Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila, în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre”, documentație ce prevede reglementări urbanistice noi privind amplasarea și conformarea construcțiilor, precum și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului. Astfel funcțiunea ce reglementează amplasamentul studiat este reprezentată de:

- Subzona funcțiunilor mixte (M2b) - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice, având indicatorii urbanistici următori:

- P.O.T. max. = 50%;
- C.U.T. max. = 2,50.
- R.H.max. = 18,00 metri (P+4E).

Utilizări admise ale zonei:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare,

544 / 15.10.2025

consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; Servicii sociale, colective și personale; Sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; Lăcașuri de cult; Comerț cu amănuntul; Activități manufacturiere; Depozitare mic-gros; Hoteluri, pensiuni, agenții de turism; Restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; Sport și recreere în spații acoperite; Parcaje la sol și multietajate; Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; Spații plantate - scuaruri; Locuințe cu partiu obisnuit; Locuințe cu partiu special.

Fondul construit în zonă este reprezentat de construcții cu destinația de locuire, depozitare și servicii, având regim de înălțime predominant de parter. Starea tehnică este în general bună, excepție făcând unele construcții din zona de nord a terenului studiat, acestea fiind într-o stare rea.

Obiectivele principale ale documentației de urbanism constau în detalierea modului de amplasare a viitoarei construcții în cadrul parcelei, retragerile față de limitele laterale și posterioare, asigurarea acceselor auto și pietonale, precum și conformarea arhitectural-volumetrică.

Prin planul urbanistic de detaliu se propune edificarea unei hale de producție corpuri de iluminat, spații administrative P+1E și stație încărcare mașini electrice.

Forma planimetrică a clădirii principale, respectiv a halei de producție se încadrează într-o formă regulată, cu dimensiunile maxime de 23,4 m x 55,2 m, fiind amplasată oblic față de Șoseaua Baldovinești.

Înălțimea maximă a construcției:

Înălțimea maximă atic : + 9,40 metri;

Categoria de importanță : C.

Suprafață construită și desfășurată totală:

Sc = 1119,62 mp și Sd = 1684,99 mp;

Indicatorii urbanistici propuși pentru amplasament:

P.O.T. = 11,20 % și C.U.T.max = 0,16.

Limite și vecinătăți ale imobilului:

- la nord : Șoseaua Baldovinești;
- la sud : imobil nr. cad. 86360;
- la est : stradă nr. cad. 19193;
- la vest : imobil nr. cad. 91795.

Retragerile față de limitele parcelei sunt următoarele:

- | | | |
|-----------|---|-----------------|
| - la nord | : față de aliniament (Șoseaua Baldovinești) | = 40,70 metri; |
| - la sud | : | = 113,40 metri; |
| - la est | : | = 15,00 metri; |
| - la vest | : | = 9,00 metri. |

Accesul pietonal și auto:

Intrarea și ieșirea din imobil se va face prin Șoseaua Baldovinești și va fi realizată prin două accese auto, respectiv un acces principal de intrare-ieșire și un acces secundar de intrare pentru încărcarea mașinilor electrice și un acces destinat circulației pietonale. În interiorul imobilului vor fi amenajate alei pietonale și 16 locuri de parcare pentru autoturisme.

Spații verzi:

Terenul a fost prevăzut cu spații verzi rol estetic și de ameliorare a calității aerului în procent de 53,58 % (5,358.40mp) din suprafața totală a terenului de 10.000,00 mp

Echiparea edilitară:

Investiția propusă se va racorda la toate utilitățile publice iar costurile vor fi suportate de către beneficiar.

Cererea cu nr. 341450 / 2025 este însoțită de următoarele acte:

- Certificat de Urbanism nr. 335 din 28.03.2025;
- documentație anexă C.U.;
- contract de vânzare - cumpărare;
- extras de carte funciară pentru informare;
- plan topografic avizat de Oficiul de cadastru și Publicitate Imobiliară Brăila;
- aviz nr. S3037 / 23.04.2025 C.U.P. Dunărea Brăila;
- aviz nr. 3020250401267 / 17.04.2025 D.E.E.R. România Sucursala Brăila;
- aviz nr. 320944479 / 04.04.2025 Distrigaz Sud Rețele;
- aviz nr. AFO971094 / 23716 / 17.04.2025 Orange România S.A.;
- aviz nr. 9942 / 04.08.2025 S.U.P.A.G.L.;
- aviz nr. 587 / 25 / SU-BR / 17.07.2025 I.S.U. „Dunărea” Brăila;
- notificarea nr.187 / 07.07.2025 Direcția de Sănătate Publică Brăila;
- adresă reconfirmare număr poștal;
- acord nr. 32 / 15.07.2025 Serviciul I.I.A.P.- Primăria Municipiului Brăila;
- aviz nr.602765 / 14.07.2025 Inspectoratul de Poliție Județean Brăila;
- aviz nr. 67 / 2025 Arhitect Șef;
- decizia etapei de evaluare inițială nr. 4799 / 08.04.2025 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- decizia etapei de încadrare nr. 740 / 18.08.2025 Agenția Protecția Mediului Brăila;
- studiu geotehnic;
- documentație de urbanism - P.U.D.
- taxă R.U.R.

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 2 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 a reglementărilor cuprinse în Ghidul pentru Metodologia de Elaborare a Conținutului Cadru al P.U.D. (G.M.009 – 2000), se propune spre aprobare prezentul P.U.D. pentru obiectivul „**Construire Hală de Producție Corpuri de Iluminat, Spații Administrative P+1E, Dotări Tehnico – Edilitare, Amenajări Exterioare Incintă, Circulații Auto și Alei Pietonale, Amplasare Totem Publicitar și Organizare Șantier**” la adresa T 23, P 218 / 23, Lot1 nr. cad. 94934, din Municipiul Brăila, inițiator S.C. Solar Watts S.R.L.

Temei legal:

- Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr.233 / 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;
- Ordinul nr. 37/N / 2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu", Indicativ: GM 009 – 2000;
- Ordinul M.D.R.T. 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;
- H.C.L.M. nr. 156 / 2011 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism pentru Municipiul Brăila.

**ARHITECT ȘEF
CORINA ELENA ANGHELESCU**



**INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY**



RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Privind: Planul Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul „ Construire Hală de Producție Corpuri de Iluminat, Spații Administrative P+1E, Dotări Tehnico – Edilitare, Amenajări Exterioare Incintă, Circulații Auto și Alei Pietonale, Amplasare Totem Publicitar și Organizare Șantier” la adresa T 23, P 218 / 23, Lot1 din Municipiul Brăila, inițiator S.C. Solar Watts S.R.L.

Procedura de informare și consultare a publicului privind propunerea P.U.D a fost realizată în două etape după cum urmează:

I. Implicarea publicului în etapa pregătitoare:

Au fost notificați proprietarii parcelelor alăturate, ca în termen de 15 zile să transmită către Primăria Municipiului Brăila eventuale propuneri sau observații cu privire la planul urbanistic de detaliu, în conformitate cu prevederile art. 42, lit.a, a Ordinului nr.2701 / 2010.

În termenul stabilit nu au fost primite observații, sau propuneri.

II. Implicarea publicului în etapa aprobării P.U.D.

A fost organizată o dezbatere publică în data de 14.07.2025 ora 10.00, la Sala de Ședință a Primăriei Municipiului Brăila din Calea Călărașilor nr.17. În prealabil s-au făcut următoarele demersuri:

Populația a fost informată despre ședință de către inițiatorul planului de urbanism printr-un anunț public ce a apărut în presă (Infobrăila din data de 10.07.2025), anunț ce a cuprins data, ora și locul unde se va desfășura ședința.

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.

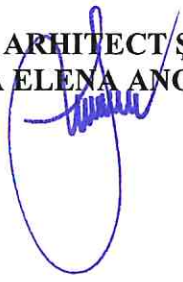
Nu au fost formulate observații, probleme sau propuneri.

Raportul este însoțit de următoarele documente:

- document de planificare a procesului de informare și consultare a populației;
- tabel nominal cu proprietarii parcelelor vecine cu parcela care a generat P.U.D.;
- notificările cu nr. 341450 / 23.06.2025 trimise proprietarilor parcelelor alăturate;
- anunțul public cu nr. 456118 / 01.07.2025;
- proces verbal de afișare a anunțului cu nr. 456118 / 01.07.2025;
- anunțul publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Brăila;
- anunțul publicat în ziarul Infobrăila din data de 10.07.2025;
- ordinea de zi a ședinței publice;
- tabel persoane participante la ședința publică;
- proces verbal al ședinței publice din data de 14.07.2025.

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 de Detaliu cu obiectivul „ Construire Hală de Producție Corpuri de Iluminat, Spații Administrative P+1E, Dotări Tehnico – Edilitare, Amenajări Exterioare Incintă, Circulații Auto și Alei Pietonale, Amplasare Totem Publicitar și Organizare Șantier” la adresa T 23, P 218 / 23, Lot1.

ARHITECT ȘEF,
CORINA ELENA ANGHELESCU



INSPECTOR,
EUGEN KERESTELY



URBANISM

MEMORIU TEHNIC PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE
SOLICITAT PRIN C.U. NR.335 DIN 28.03.2025:

**PUD - CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE CORPURI DE
ILUMINAT, SPAȚII ADMINISTRATIVE P+1E, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, STAȚIE
ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE
INCINTĂ, CIRCULAȚII AUTO ȘI ALEI PIETONALE, AMPLASARE TOTEM PUBLICITAR
ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**

beneficiar: **S.C. SOLAR WATTS S.R.L.**

proiectant general: **S.C. GLOBEXTERRA S.R.L.**

proiect: **03.02.2025**

adresă: **Jud. Brăila, Mun. Brăila, Tarla 23, Parcela 218-23 Lot
1, nr. cad. 94934**

faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

perioada de elaborare: **August 2025**

P.U.D. – ” CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE CORPURI DE ILUMINAT, SPAȚII ADMINISTRATIVE P+1E, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, STAȚIE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ, CIRCULAȚII AUTO ȘI ALEI PIETONALE, AMPLASARE TOTEM PUBLICITAR ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”, Jud. Brăila, Mun. Brăila, Tarla 23, Parcela 218-23 Lot 1, nr. cad. 94934

LISTA DE SEMNĂTURI:

șef proiect: Urb. Rucsandra-Mihaela BUCUR
proiectat/desenat: Urb. Rucsandra-Mihaela BUCUR
Urb. Eduard GURĂMULTĂ



BORDEROU

PIESE SCRISE:

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE

U01.1_Încadrare în zonă

U01.2_Încadrare în PUG Municipiul Brăila aprobat

U01.3_Încadrare in PUZ aprobat prin H.C.L.M. Brăila
nr.593/29.10.2020

PIESE DESENATE:

U1_Situatie existentă

U2_Reglementări urbanistice – zonificare funcțională

U3_Reglementări tehnico-edilitare

U4_Proprietatea asupra terenurilor

U5_Detalieri propunere

U6_Ilustrare de temă – 3D

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

Cuprins

1	INTRODUCERE.....	3
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI.....	3
1.2	OBIECTIVUL LUCRĂRII	3
2	ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	4
2.1.	CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE.....	4
2.1.1.	Prevederi ale PUG Municipiul Brăila aprobat.....	4
2.1.2.	Prevederi ale PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr. 593/29.10.2020	4
2.2.	CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD.....	6
3	SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	6
3.1	ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE.....	6
3.2	SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE, VECINĂȚĂȚI	7
3.3	SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE - AMPLASAMENT	7
3.4	CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC.....	7
3.5	DESTINAȚIA CLĂDIRILOR	7
3.6	TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE....	8
3.7	CONCLUZII ALE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE.....	8
3.8	ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE ȘI UEMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA 10	
3.9	ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE – HIDROGEOLOGICĂ.....	10
3.10	PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD KS, TC) CONDIȚII SEISMICE..	10
3.11	ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT	10
3.12	ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ.....	10
4	REGLEMENTĂRI	11
4.1	OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM	11
4.2	FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	11
4.3	CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ.....	11
4.4	PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC.).....	12
4.4.1.	Distanțele față de construcțiile existente.....	12

	4.4.2. Accesele pietonale și auto.....	12
	4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE.....	12
	4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE	12
	4.7 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE.....	12
	4.8 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI	12
	4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA	12
	4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII (DUPĂ CAZ)	13
	4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPĂ CAZ).....	13
	4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI	13
	4.13 PROFILURILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE.....	13
	4.14 LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ.....	13
	4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR)	14
	4.16 PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.), COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)	14
	INDICI URBANISTICI CONFORM PUG ȘI PUZ APROBAT	14
	INDICI URBANISTICI AMPLASAMENT CE A GENERAT P.U.D.....	14
	4.17 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)	15
	4.18 BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUȘ)	16
5	MONITORIZAREA FACTORILOR DE MEDIU	16
6	CONCLUZII	16
	6.1 CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUȘE.....	16
	6.2 MĂSURI CE DECURG DIN REALIZAREA P.U.D.	17
	6.3 PUNCT DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI	17

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

denumire proiect: **CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE CORPURI DE ILUMINAT, SPAȚII ADMINISTRATIVE P+1E, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, STAȚIE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ, CIRCULAȚII AUTO ȘI ALEI PIETONALE, AMPLASARE TOTEM PUBLICITAR ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**

amplasament: **Jud. Brăila, Mun. Brăila, Tarla 23, Parcela 218-23 Lot 1, nr. cad. 94934**

beneficiar **S.C. SOLAR WATTS S.R.L.**

proiectant general: **S.C. GLOBEXTERRA S.R.L.**

întocmit: **urb. Rucsandra Mihaela BUCUR**
urb. Eduard GURĂMULTĂ

șef proiect: **urb. Rucsandra Mihaela BUCUR**

proiect: **3/2025**

adresă: **Jud. Brăila, Mun. Brăila, Tarla 23, Parcela 218-23 Lot 1, nr. cad. 94934**

faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

perioada de elaborare: **mai 2025**

1.2 OBIECTIVUL LUCRĂRII

Fundamentarea propunerilor din cadrul prezentei documentații are ca obiectiv întocmirea unui **Plan Urbanistic de Detaliu**, în conformitate cu cerințele Certificatului de Urbanism obținut cu nr. 335 din 28.03.2025, pentru **"CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE CORPURI DE ILUMINAT, SPAȚII ADMINISTRATIVE P+1E, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, STAȚIE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ, CIRCULAȚII AUTO ȘI ALEI PIETONALE, AMPLASARE TOTEM PUBLICITAR ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER"**, Jud. Brăila, Mun. Brăila, Tarla 23, Parcela 218-23 Lot 1, nr. cad. 94934 și se întocmește la solicitarea beneficiarului S.C. SOLAR WATTS S.R.L.

Terenul care a generat P.U.D. are suprafața de **10.000 mp** conform acte și măsurători cadastrale și se află în proprietatea privată a S.C. SOLAR WATTS S.R.L., conf. CVC, autentificat cu nr. 1761 din 16.09.2022. Terenul este proprietate privată, iar categoria de folosință este teren arabil, intravilan.

Proiectul își propune reglementarea urbanistică a terenului aflat în Municipiul Brăila, T23, P 218/23, LOT 1, Jud. Brăila, nr. cad. 94934.

Solicitarea temei-program constă în construirea unei hale de producție corpuri de iluminat, spații administrative P+1E, dotări tehnico-edilitare, stații încărcare mașini electrice, împrejmuire teren, amenajări exterioare incintă, circulații auto și alei pietonale, amplasare totem publicitar și organizare de șantier.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unui obiectiv pe o parcelare, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 50/91 privind Autorizarea Construcțiilor cu completările ulterioare, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, precum și de GM 009 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.

2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

2.1.1. Prevederi ale PUG Municipiul Brăila aprobat

Terenul ce a generat PUD conf. PUG Mun Brăila aprobat prin H.C.L.M. NR.2/2001, prelungit prin H.C.L.M. nr.16/2011, nr.361/2012, nr. 430/2015, H.C.L.M. nr. 607/2018 ȘI H.C.L.M. nr.647/28.11.2023 se încadrează în subzona rezidențială cu clădiri de tip urban **LMu – UTR 42**.

Indicatori urbanistici conf. PUG Brăila:

Lmu-UTR 42:

- POT max = 45%
- CUT max = 0,8 mp ADC/mp teren

2.1.2. Prevederi ale PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr. 593/29.10.2020

Prezenta documentație de urbanism de tip PUD se află sub incidența documentației PUZ "Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila-Chiscani-Cazasu-Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila, în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre" aprobat prin H.C.L.M. nr. 593/29.10.2020, iar conform reglementărilor acestuia, terenul este amplasat în următoarea zonă funcțională:

M2b - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice:

- POT max = 50%
- CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren
- Rh - Hmax = P+4E.
- S. min. sp verzi = 20%.

M2b - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice

M2b – Utilizări admise

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;

- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- Lăcașuri de cult;
- Comerț cu amănuntul;
- Activități manufacturiere;
- Depozitare mic-gros;
- Hoteluri, pensini, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- Sport și recreere în spații acoperite;
- Parcaje la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate - scuaruri;
- Locuințe cu partiu obisnuit;
- Locuințe cu partiu special.

M2b – Utilizări admise cu condiționări

- În zonele existente, se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii locuințelor în proporție de minim 30% din ADC;
- Restaurantele, care comercializează băuturi alcoolice, sunt obligate să respecte o distanță de min. 100 metri de biserici, școli, grădinițe, licee;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură, etc) sunt admise, cu condiția ca în funcționarea acestora, să producă un nivel de zgomot, care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;
- Garajele publice, sau private, sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- Să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- Accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație redusă/ secundare și să fie organizat, astfel încât, să nu perturbe traficul;
- Activități de tip terțiar ale locatarilor, ce sunt obligate să se desfășoare în interiorul locuințelor, far ca acest fapt să implice o conversie funcțională - servicii profesionale, sau manufacturiere, cu următoarele condiții:
 - o Să se desfășoare în apartamentul în cauza în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - o Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - o Să implice maximum 5 persoane;
 - o Să aibă acces public limitat (ocazional);
 - o Să nu producă poluare fonică, chimică, sau vizuală;
 - o Activitatea (inclusiv depozitare) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

M2b – Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic, sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură, excepție fac construcțiile provizorii cu mesaj artistic- instalații de art urbană, pavilioane, destinate unor evenimente culturale, amenajări provizorii în scop educativ și cultural;
- Dispunerea de panouri de afiș pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Spații de întreținere auto și curățare auto, cu capacitate de peste 5 mașini;
- Depozitări de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile, sau toxice;
- Activități, care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, sau din instituturile publice;
- Lucrări de terasament, de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

M2b – Regim de înălțime

	Hmax (metri etaje)	Lățimea străzii Între aliniament (m) / profile standard actuale	Hmax. Diferențiat (etaje)
M2b	18 (P+4)	< 12 metri	P – P+2
		12,01 – 14,00	P+2
		14,01 – 24,00	P+3
		24,01 – 32,00	P+4
		> 32,01	P+4

M2b – Aspectul exterior al clădirilor

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

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D. sunt Ridicarea Topografică avizată de OCPI Brăila și Studiul Geotehnic.

Ridicarea Topografică:

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

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

Încadrarea terenului la săpătură este următoarea:

- sol vegetal,
- teren ușor, cat. I,
- loess prăfos, loess argilos galben,
- teren mijlociu, cat. a II-a.

3 SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona reglementată cuprinde terenul din Municipiul Brăila, T23, P 218/23, LOT 1, Jud. Brăila, având nr. cad. 94934.

3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat în intravilanul Municipiului Brăila în nord-vestul orașului și se află într-o zonă parțial construită unde se regăsesc funcțiuni de depozitare, logistică și servicii.

Zona din care face parte terenul studiat are acces la o stradă de categoria a II-a, aceasta fiind Șoseaua Baldovinești, care leagă zona de centrul orașului și Șoseaua de Centură. Aceasta are un profil existent general de aproximativ 22,50m respectiv 12,80m carosabil 7,00m spațiu verde pe un sens și 2,70m spațiu verde pe celălalt sens).

Șoseaua Baldovinești este o stradă asfaltată, cu acces direct la terenul care a generat P.U.D. Terenul pe care se propune investiția este amplasat oblic la Șoseaua Baldovinești.

Accesul pe amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații se va face prin latura de nord a terenului.

3.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE, VECINĂȚĂȚI

Terenul ce a generat P.U.D. are o suprafață de **10.000,00** mp conform acte și măsurători cadastrale, și este situat în partea de nord-vest a orașului, cu deschidere la Șoseaua Baldovinești, care are legătură directă cu Bulevardul Dorobanților (spre est) și cu Șoseaua de Centură (spre vest).

Zona studiată ocupă o suprafață de 46.994,00 mp, ce prezintă și relația cu vecinătatea.

Limitele amplasamentului ce a generat P.U.D. se prezintă astfel:

- NORD: Șoseaua Baldovinești cu nr. cad. 208716
- EST: teren proprietate privată cu nr. cad. 19193
- SUD: teren proprietate privată cu nr. cad. 86360
- VEST: teren proprietate privată cu nr. cad. 91795

Limitele zonei studiate sunt:

- NORD: teren proprietate privată cu nr. cad. 80588
- EST: drum pietruit
- SUD: terenuri necadastrate
- VEST: teren proprietate privată cu nr. cad. 100212

3.3 SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE - AMPLASAMENT

Întregul teren ce a generat documentația PUD este liber. Nu există construcții pe acesta, astfel suprafața de teren liberă este de 10.000,00 mp.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul zonei este urban. Din punct de vedere arhitectural urbanistic, amplasamentul studiat face parte dintr-o zonă în care predomină locuirea, unitățile de depozitare și servicii.

Zona se află sub incidența documentației PUZ "Dezvoltarea teritoriului intercomunitar Brăila-Chiscani-Cazasu-Vădeni și creșterea capacității de transport a drumului colector de centură al Municipiului Brăila, în vederea fluidizării traficului către podul peste Dunăre" aprobat prin H.C.L.M. nr. 593/29.10.2020, iar conform reglementărilor acestuia, terenul ce a generat PUD este amplasat în subzona funcțională **M2b** - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice.

Regimul de înălțime al construcțiilor aflate în zonă sunt de înălțime parter și P+1. Majoritatea terenurilor din interiorul zonei studiate sunt private sau terenuri aparținând domeniului public.

3.5 DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Destinația clădirilor existente din zona de studiu a prezentei documentații este reprezentată de servicii și depozitare.

3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

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

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri aparținând domeniului public de interes local
- nu există terenuri propuse pentru circulația între deținători pe terenul ce a generat P.U.D.

Terenul pe care se propune investiția este proprietate privată, acesta având o suprafață de 10.000,00 conform acte și măsurători cadastrale.

Limitele de proprietate au următoarele dimensiuni:

- La nord: 57,29 mp
- La sud: 48,83 mp
- La est: 199,75 mp
- La vest: 221,48 mp

La nord, terenul ce a generat documentația PUD se învecinează cu Șoseaua Baldovinești, de unde se va face și accesul pe amplasament.

Imobilul este înscris în C.F. 94934, cu nr. Cadastral / topografic 94934, având o suprafață de 10.000,00mp

Terenul este liber de construcții, astfel indicatorii urbanistici existenți pe teren sunt: P.O.T = 0% și C.U.T. = 0.

3.7 CONCLUZII ALE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Terenul de fundare din amplasamentul studiat, cuprinde un strat de pământ vegetal până la 0,8...0,9 m adâncime, urmat de un orizont loessoid cu consistență medie la partea superioară, plastic consistent... plastic moale și puternic umezit, plastic moale... plastic curgător, sub adâncimea de 2,5...3,0 m, întâlnit până la adâncimea de 7,5 m. În baza loessului, se dezvoltă un orizont nisipos imersat, saturat, curgător.

Nivelul hidrostatic este situat la adâncimi de 4,0...4,2 m de la cota terenului natural. Sunt de așteptat oscilații sezoniere de cca. +1,0 m.

Stratul de pământ vegetal interceptat de forajele executate în amplasament, alcătuit din pământ cu conținut organic, având grosimea variabilă în cadrul amplasamentului și o alcătuire eterogenă, constituie un orizont impropriu pentru fundarea construcției preconizate.

Pachetul loessoid se prezintă plastic consistent până la cca. 2 m adâncime, după care consistența scade treptat la plastic moale... plastic curgător, datorită umezirii pământului prin efectul de capilaritate, odată cu apropierea de pânza freatică și prin contactul direct cu aceasta.

Pachetul loessoid interceptat în foraje sub adâncimea de 4 m, este îmbibat cu apă și prezintă consistență foarte redusă. El are porozitate ridicată, compresibilitate foarte mare, atât în stare naturală, cât și în stare inundată, valori reduse pentru parametrii rezistenței la forfecare.

Aceste caracteristici încadrează terenul de fundare din amplasamentul studiat, în categoria terenurilor de fundare dificile.

Stratul de loess argilo - prăfos interceptat, este sensibil la umezire până la cca. 2 m adâncime și se încadrează în categoria pământurilor sensibile la umezire colapsibile, grupa "A", care se tasează suplimentar la umezire, sub acțiunea încărcărilor transmise de fundațiile construcțiilor, conform prevederilor normativului NP 125-2010.

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 :

Orizontul nisipos se prezintă imersat, afânat la partea superioară, cu grad mediu de îndesare în adâncime. Stratele de nisip prezintă porozitate și compresibilitate medii, valori ridicate pentru parametrii rezistenței la forfecare.

Având în vedere natura terenului de fundare, slabele lui caracteristici fizico-mecanice, sarcinile transmise de viitoarea construcție în teren, poziția ridicată a nivelului hidrostatic și caracterul variabil al acestuia, se recomandă, în vederea fundării obiectivului, îmbunătățirea terenului de fundare după cum urmează.

În amplasamentul halei de producție preconizate, se va realiza o săpătură generală până la minimum 0,5 m adâncime, pentru decaparea parțială a stratului vegetal și de umpluturi, continuată cu excavații perimetrale sub formă de șanțuri (tranșee), pe traseul fundațiilor, până la cca. 2,0...2,5 m adâncime totală, sau cu excavații izolate, sub stâlpii construcției. În continuare, în șanțurile perimetrale sau excavațiile izolate, se vor așterne perne de material granular în grosime totală de 1,0 m, evazate corespunzător, alcătuite dintr-un strat de blocaj de cca. 30 cm grosime, din piatră spartă, urmate de strate de balast sau piatră spartă amestec optimal, sort 0...63 mm de 70 cm grosime totală.

Stratul de piatră se va așterne în contact direct cu terenul moale, urmând să penetreze parțial în pământ, după compactare, realizând o înfrățire între cele două orizonturi. Blocajul din piatră se va așterne uniform, după care va fi compactat într-un singur strat, prin treceri succesive cu șenila buldozerului, sau cu un utilaj terasier adecvat dimensiunilor excavației, până se va realiza stabilizarea fundului săpăturii, iar perna de balast va fi compactată cu cilindrul compresor, pe strate de 20...25 cm grosime în stare afânată, realizându-se 14...16 treceri cu viteză redusă, pe fiecare strat.

Eventualele zone cu umpluturi depistate la execuție, sub cota excavației prevăzute pentru perna de material granular, vor fi decapate local, iar gropile rezultate se vor umple cu balast compactat.

Umpluturile sub pardoseală, se recomandă a se realiza din pământ loessoid și balast, compactate pe strate subțiri, conform tehnologiei pernei de loess / balast, pentru a se realiza o platformă stabilă în timp.

Condiția de calitate a compactării pernei de balast, este realizarea unui grad de compactare $D_{med}=98\%$ și $D_{min}=95\%$ pe fiecare strat, sau un modul de deformare liniară pe suprafața pernei, $E_{min}=30\,000\text{ kPa}$.

Materialul folosit la realizarea pernei, va avea o granulație continuă și neuniformă ($U>15$). Frațiunile peste 70 mm, nu vor depăși 15-20 % din volumul total.

Este obligatorie verificarea compactării pernei de balast, în conformitate cu prevederile din "Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente", indicativ C 56-85, STAS 9850-89 "Verificarea compactării terasamentelor" și "Normativ privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe, prin procedee mecanice", indicativ C 29-85.

Nu se va trece la execuția pernei de balast, decât după recepția naturii terenului de fundare, la cota excavației, de către proiectantul de specialitate.

Pe terenul astfel îmbunătățit, dimensionarea fundațiilor, se va face la o presiune convențională maximă $p_{conv}=160\text{ kPa}$, la sarcini fundamentale aplicate centric.

Umpluturile peste fundații și cele realizate în jurul construcției, vor fi realizate din pământ loessoid din zonă, lipsit de bulgări, molozi, pământ vegetal sau alte materiale, compactat la o densitate în stare uscată, $\rho_{dmin}=16\text{ kN/m}^3$.

Încadrarea pământurilor interceptate, conform clasificării din STAS 1243, este la tipul de pământ P 4. Zona studiată face parte din tipul climateric I, iar regimul hidrologic conform prevederilor STAS 1709/2, este 2b.

Pentru dimensionarea sistemului rutier al platformelor și drumurilor de acces propuse a se realiza, se recomandă a se lua în calcul o valoare a modului de elasticitate dinamic $E_p=70\text{ MPa}$ și valoarea de calcul $\nu=0,35$, pentru coeficientul lui Poisson.

Presiunea convențională se va considera $p_{conv}=120\text{ kPa}$ pentru orizontul loessoid interceptat.

În proiectare și execuție, se vor respecta prevederile normativelor NP 125-2010, privind proiectarea și executarea construcțiilor fundate pe pământuri sensibile la umezire colapsibile,

C 169-88, privind executarea lucrărilor de terasamente, C 29-85, privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe prin procedee mecanice, C 56-85, privind verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente, precum și alte norme incidente.

Pe parcursul executării lucrărilor, constructorul are obligația de a solicita prezența proiectantului geotehnician pe șantier, la atingerea cotei finale a excavațiilor, pentru verificarea naturii terenului de fundare și ori de câte ori se constată neconcordanțe între prevederile studiului geotehnic și dispunerea stratelor, a caracteristicilor terenului, a nivelului și caracterului apelor subterane.

Sistematizarea verticală a terenului din jurul construcțiilor, va asigura colectarea, dirijarea, îndepărtarea apelor pluviale și evitarea stagnării acestora. În jurul clădirii, se va prevedea o sistematizare verticală a terenului, pe o înălțime corespunzătoare, pentru asigurarea protecției la îngheț a terenului de fundare. Sistematizarea va ține seamă, de cotele terenului din amplasament, față de nivelul străzii.

Trecerea la turnarea fundațiilor este permisă numai după recepția consolidării terenului de fundare cu pernele de material granular prevăzute.

Încadrarea terenului la săpătură, conform indicatorului Ts-81, este următoarea:

- sol vegetal, - teren ușor, cat. I,
- loess prăfos, loess argilos galben, - teren mijlociu, cat. a II-a.

Informațiile de mai sus au fost preluate din studiul geotehnic.

3.8 ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE ȘI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Nu este cazul.

3.9 ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE – HIDROGEOLOGICĂ

Conform studiului geotehnic, din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă două straturi 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.

3.10 PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD KS, TC) CONDIȚII SEISMICE

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.

Informațiile au fost preluate din studiul geotehnic.

3.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

În vecinătatea zonei de studiu se regăsesc construcții cu destinația de locuire, depozitare și servicii, având regim de înălțime predominant de parter. Starea tehnică este în general bună, excepție făcând unele construcții din zona de nord a terenului studiat, acestea fiind într-o stare rea.

3.12 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zonă se regăsesc următoarele rețele edilitare:

- **Alimentare cu apă:**
În prezent, conform aviz COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE DUNĂREA BRĂILA nr.S3037/23.04.2025 există rețea de alimentare cu apă AZB DA 200, pe Șoseaua Baldovinești.
- **Canalizare menajeră:**

În prezent, conform aviz COMPANIA DE UTILITĂȚI PUBLICE DUNĂREA BRĂILA nr.S3037/23.04.2025 există rețea de canalizare pe Șoseaua Baldovinești.

- **Alimentare cu gaze naturale:**

În prezent, conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 68692-320.944.479/04.04.2025 există conductă subterană PE, Dn 180 mm și conductă subterană PE, Dn 90 mm.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9m față de generatoare superioară a acestora sau a tubului de protecție, branșamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de branșament cu o înălțime de aprox. 0,2m și adâncimea de pozare a branșamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora.

- **Alimentarea cu energie electrică:**

În prezent, conform Aviz conditionat Distribuție Energie Electrică Romania nr. 142503/13.05.2025 există rețea electrică LEA 0,4kV pe Șoseaua Baldovinești, dar și o rețea electrică LEA de 20kV pe terenul ce a generat PUD, pentru care s-a solicitat devierea ei, conf aviz de amplasament conditionat.

Toate utilitățile vor fi racordate la cele existente din Șoseaua Baldovinești.

4 REGLEMENTĂRI

4.1 OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA – PROGRAM

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) în vederea "CONSTRUIRE HALĂ DE PRODUCȚIE CORPURI DE ILUMINAT, SPAȚII ADMINISTRATIVE P+1E, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE, STAȚIE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ, CIRCULAȚII AUTO ȘI ALEI PIETONALE, AMPLASARE TOTEM PUBLICITAR ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER".

Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului și solicitării din Certificatul de Urbanism nr. 335 din 28.03.2025, emis de Primăria Municipiului Brăila, teren având categoria de folosință arabil – intravilan în suprafață totală de 10.000,00 mp, fiind amplasată în Jud. Brăila, Mun. Brăila, Tarla 23, Parcela 218-23 Lot 1, nr. cad. 94934.

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile propuse vor fi hală de producție corpuri de iluminat, spații administrative P+1E și 2 stații încărcare mașini electrice.

Forma planimetrică a clădirii principale, respectiv a halei de producție se încadrează într-o formă regulată, cu dimensiunile maxime de 23,4 m x 55,2 m, fiind amplasată oblic față de Șoseaua Baldovinești.

4.3 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Se propune o hală de producție și 2 stații de încărcare mașini electrice, conform tabelului următor:

Suprafețe rezultate			
Suprafețe		Existent	Propus
Hală de producție	Suprafață construită	0	983.57
	Suprafață desfășurată	0	1,548.94
Stație de încărcare mașini electrice	Suprafață construită	0	136.05
	Suprafață desfășurată	0	136.05

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR, ETC.)

4.4.1. Distanțele față de construcțiile existente

- La nord: 81,6 m
- La sud: 114,6m (limita de proprietate)
- La est: 91,2 m
- La vest: 57,9 m

4.4.2. Accesele pietonale și auto

Se vor asigura 2 accese carosabile dintr-o circulație publică în mod direct, respectiv din Șoseaua Baldovinești, un acces carosabil de intrare și un acces carosabil de intrare-ieșire.

Accesul pietonal se realizează tot din Șoseaua Baldovinești, în partea de nord a terenului ce a generat PUD.

4.4.3. ACCESELE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR

Utilajele de stingere a incendiilor vor putea acționa din Șoseaua Baldovinești.

4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Integrarea și amenajarea noilor construcții, precum și armonizarea cu cele existente în zonă, se va realiza prin materiale utilizate și prin regimul de înălțime admis.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

4.7 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Șoseaua Baldovinești este o stradă asfaltată, cu acces direct la terenul care a generat P.U.D. (având un profil existent și menținut general de aproximativ 22,50m respectiv 12,80m carosabil, 7,00m spațiu verde pe un sens și 2,70m spațiu verde pe celălalt sens).

Accesul pe terenul ce face obiectul PUD se va face din Șoseaua Baldovinești. Vor fi 2 accese carosabile din Șoseaua Baldovinești, respectiv un acces principal de intrare-ieșire și un acces secundar de intrare pentru încărcarea mașinilor electrice și un acces pietonal tot din Șoseaua Baldovinești.

Terenul dispune de 16 locuri de parcare în interiorul lotului.

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Nu este cazul.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere a faunei, vegetației sau a construcțiilor existente din zonă, pentru a fi impuse de condiții speciale de protecție.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII (DUPĂ CAZ)

Construcțiile ce fac obiectivul acestei investiții, nu va influența negativ zona, din punct de vedere ecologic.

Beneficiarul investiției va urmări ca deșeurile menajere și cele rezultate din activitatea care face obiectul prezentului P.U.D. să fie evacuate și va realiza contractul salubritate cu Serviciul de Utilități Publice de Administrare și Gospodărire Locală conform C.U.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI (DUPĂ CAZ)

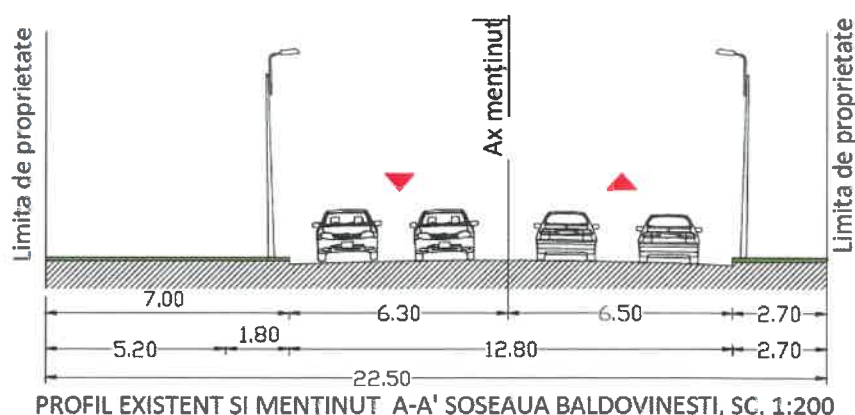
Nu se prevăd obiective publice noi.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Terenul a fost prevăzut cu spații verzi în procent de 53,58 % (5,358.40mp) din suprafața totală a terenului de 10.000,00 mp.

4.13 PROFILURILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Profilul Șos. Baldovinești este un profil existent și menținut general de aproximativ 22,50m respectiv 12,80m carosabil, 7,00m spațiu verde pe un sens și 2,70m spațiu verde pe celălalt sens).



4.14 LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații

tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate. Se va asigura necesarul de spații verzi, de minim 20% din suprafața lotului ce a generat P.U.D.

Se va amenaja spațiul pietonal și auto în suprafață de 3521,98 mp și un spațiu verde de 5,358.40 mp.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:

Pe planșa U2 - Reglementări Urbanistice- Zonificare funcțională a fost trasată limita edificabilului respectând retragerile obligatorii de la limitele proprietății, după cum urmează:

- Retragerile față de aliniament de minim 5,00 m;
- Retragerile față de limita laterală estică de minim 5,00 m;
- Retragerile față de limita laterală vestică de minim 3,00 m;
- Retragerile față de limita posterioară de minim 5,00 metri.

Retragerile propuse de la limitele de proprietate fata de hala sunt urmatoarele:

- Retragerile față de aliniament de 37,00 m;
- Retragerile față de limita laterală estică de 15,00 m;
- Retragerile față de limita laterală vestică de 9,00 m;
- Retragerile față de limita posterioară de 114,60 metri.

ÎNĂLȚIMEA HALEI DE PRODUCTIE:

- Înălțimea halei de producție propuse va avea un regim de înălțime P + 1E.
- Înălțimea maximă la atic pentru hala = 9,40 m
- Număr de niveluri = P+1E partial

4.16 PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.), COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

INDICI URBANISTICI CONFORM PUG ȘI PUZ APROBAT

Indici urbanistici conform PUG Municipiul Brăila:

Lmu-UTR 42:

- POT max = 45%
- CUT max = 0,8 mp ADC/mp teren

Indici urbanistici conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr. 593/29.10.2020:

M2b - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice:

- POT max = 50%
- CUT max = 2,5 mp ADC/mp teren
- Rh - Hmax = P+4E.
- S. min. sp verzi = 20%.

INDICI URBANISTICI AMPLASAMENT CE A GENERAT P.U.D.

- P.O.T. propus = 11,20%;
- C.U.T. propus = 0,16 mp ADC/mp teren
- Rh propus = P+1E

4.17 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Investiția propusă se va racorda la toate utilitățile existente din Șoseaua Baldovinești.

Branșament la rețeaua de alimentare cu apă

Se va realiza branșamentul la rețeaua de alimentare cu apă existentă de pe Șoseaua Baldovinești. Se va solicita asistență tehnică, din partea Secției "Apa-Canal Municipiu" cu 48h înainte de începerea lucrărilor pentru poziționarea exactă în teren a rețelei de apă.

Branșament la rețeaua de canalizare a apelor uzate și menajere

Se va realiza branșamentul la rețeaua de canalizare menajeră existentă de pe Șoseaua Baldovinești. Se va solicita asistență tehnică, din partea Secției "Apa-Canal Municipiu" cu 48h înainte de începerea lucrărilor pentru poziționarea exactă în teren a rețelei de canalizare.

Clădirea de tip hală va dispune în incintă de rezervă de incendiu și un bazin de retenție apă pluvială pentru irigații spațiilor verzi.

Branșament la rețeaua de alimentare cu gaze naturale

Se va realiza branșamentul la rețeaua de alimentare cu gaze existentă în zonă.

Conform aviz Distrigaz se avizează obiectivul propus prin Certificatul de urbanism nr. 335/28.03.2025 și se precizează că nu este afectată rețeaua de distribuție de propunerile de edificare din PUD.

Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă.

În cazul în care lucrările de construire propuse afectează amplasamentul rețelei de distribuție gaze naturale, beneficiarul are obligația să modifice traseul acestor conducte, conform Legii 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care lucrările de construire vor afecta racordurile individuale de gaze naturale și posturile de reglare-măsurare aferente, cu reîntregirea instalațiilor de utilizare, acestea se vor reamplasa conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Pe traseul rețelei de distribuție gaze naturale din oțel, decopertată sau aparentă, nu se vor depozita materiale de construcție sau piese metalice grele ce pot afecta izolația anticorozivă.

La întocmirea documentației se vor respecta Normele Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, STAS 8591/1/1997 și Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.

Lucrările de intersectare cu conductele și racordurile de distribuție gaze precum și cu elementele subterane / supratereane ce compun instalațiile de protecție catodică aferente conductelor de oțel se vor executa conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

Conducta de distribuție gaze naturale va fi subtraversată la minim 0,5 metri față de generatoarea inferioară a acesteia. Cablurile electrice vor subtraversa conducta de distribuție gaze naturale în tub de protecție care să asigure imunitatea conductei de distribuție gaze naturale, în cazul unei avarii la rețeaua electrică.

La executarea lucrărilor de refacere a tramei stradale, rigolelor și/sau trotuarelor, se va avea în vedere respectarea distanței în proiecție verticală a adâncimii de pozare a conductei de distribuție gaze naturale (aprox. 0,9 metri față de generatoarea superioară, inclusive piesa de record-teu de branșament), iar casetele de protecție GN și căminele de vană vor fi aduse la cota finală a trotuarelor și străzii; în locurile unde se amenajează trotuarul și există răsuflători pentru spații verzi, acestea se vor înlocui cu răsuflători pentru carosabil. În acest sens se vor elabora proiecte de specialitate de către operatori economici autorizați de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei.

Lucrările mecanice premergătoare asfaltărilor sau refacerilor de rigole și trotuare (frezări, debitări, compactări, etc) vor ține cont obligatoriu de adâncimea minimă de pozare a unei rețele de distribuție gaze naturale (conducte, racorduri, vane de secționare, etc.) cât și de posibilă orientare a unor racorduri sub un unghi de 60°, cu respectarea zonei de protecție de 0,5 metri față de generatoarea superioară a conductei de gaze naturale, în proiecție pe verticală.

Branșament la rețeaua de alimentare cu energie electrică

Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de alimentare cu energie electrică prezente pe Șoseaua Baldovinești.

Rețeaua electrică Lea 20kV existentă pe terenul ce a generat documentația PUD se va devia în zona de nord a terenului.

4.18 BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUȘ)

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.D. – SITUAȚIE EXISTENTĂ ȘI PROPUȘĂ

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT PUD					
NR.CRT.	DENUMIRE	SUBZONA FUNCȚIONALĂ M2b			
		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ			1,119.62	11.20%
	S. CONSTRUITĂ HALĂ	-	-	983.57	9.84%
	S. CONSTRUITĂ STAȚIE DE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE	-	-	136.05	1.36%
2	SUPRAFAȚĂ ALEI PIETONALE	-	-	688.53	6.89%
3	SUPRAFAȚĂ CAROSABIL AUTO	-	-	2,833.45	28.33%
4	SUPRAFAȚĂ SPAȚIU VERDE	-	-	5,358.40	53.58%
	SUPRAFAȚĂ TEREN	10,000.00	100%	10,000.00	100.00%
5	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ	-		1,684.99	
	S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ HALĂ	-		1,548.94	
	S. CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ STAȚIE DE ÎNCĂRCARE MAȘINI ELECTRICE	-		136.05	
6	POT	0%		11.20%	
7	CUT	0 mp ADC/mp teren		0,16 mp ADC/mp teren	
8	Rh maxim	-		P+1E	
Notă: Rezultatul bilanțului teritorial propus este raportat la suprafața totală de 10,000.00mp conform acte și măsurători cadastrale.					

5 MONITORIZAREA FACTORILOR DE MEDIU

Prin încadrarea corectă în specificul zonei, obiectivul nu intervine agresiv asupra factorilor de mediu, neavând o activitate care să producă noxe și deșeuri ce ar necesita măsuri speciale de protecție.

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

6 CONCLUZII

6.1 CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Propunerile din cadrul documentației P.U.D. vor sta la baza următoarelor faze de proiectare:

După obținerea P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brăila, investitorul pe baza C.U. emis de Primăria Municipiului Brăila va putea trece la fazele de proiectare.

Planul Urbanistic de Detaliu devine ca urmare a aprobărilor, act de autoritate al Administrației Publice Locale, pe baza cărora se poate actualiza regimul juridic, economic și tehnic al terenului.

6.2 MĂSURI CE DECURG DIN REALIZAREA P.U.D.

Vor fi necesare:

- Rezolvarea retragerilor laterale și posterioare ale construcțiilor propuse
- Rezolvarea acceselor pietonale și auto.

6.3 PUNCT DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Soluția propusă nu afectează în niciun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte.

Prezenta documentație de urbanism respectă și păstrează reglementările urbanistice aprobate conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr.593/29.10.2020 . Terenul care face obiectul PUD se încadrează în zona funcțională M2b - Subzona funcțiunilor mixte - unități productive industriale mici și mijlocii, depozitare, servicii de interes general, echipamente publice.

Din punct de vedere al încadrării în zonă, investiția este oportună în direcția stabilită de P.U.Z.- ul în vigoare și va duce la îmbunătățirea economică a Municipiului Brăila.

15 septembrie 2025

Sef Proiect,
urb. Rucsandra-Mihaela BUCUR
Rucsandra-Mihaela M.
BUCUR
master urbanist
D₂₀ E

