

ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 54 din 24.04.2025

Privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent PUZ , pentru proiectul „Centrul Regional IPSO Agricultură Brăila - Împrejmuire aferentă, utilități, parcuri, amplasare însemne publicitare, accese auto și pietonal pentru zonă mixtă de comerț și servicii „, investitor SC M REAL ESTATE ROMANIA SRL prin reprezentant TĂNASE ROBERT pe terenul din Tarlaua 106, Parcela 660/1, LOT 2/2/2/2/2 din extravilanul Comunei Chiscani, Judetul Braila și introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 15.000 m.p. din care, suprafața de 5982mp categoria curți construcții și 9018 mp categoria arabil.

Consiliul Local al comunei Chiscani, întrunit în ședință ordinară la data de 30.04.2025;
La inițiativa primarului Comunei Chiscani;

Analizând cererea SC M REAL ESTATE ROMANIA SRL prin TĂNASE ROBERT prin care solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru proiectul „Centrul Regional IPSO Agricultură Brăila - Împrejmuire aferentă, utilități, parcuri, amplasare însemne publicitare, accese auto și pietonal pentru zonă mixtă de comerț și servicii „, pentru terenul extravilan în suprafață de 15.000 m.p., tarlaua 106, parcela 660/1, Lot 2/2/2/2/2 , carte funciară 87418, număr cadastral 87418 situat, comuna Chiscani, județul Brăila și introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 15.000 m.p. din care, suprafața de 5982mp categoria curți construcții și 9018 mp categoria arabil, avizul favorabil emis de Consiliul Județean Brăila pentru aprobare PUZ, nr.1 din 15.01.2025;

Văzând raportul de specialitate întocmit de compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului și avizul cu caracter consultativ al comisiilor de specialitate nr.1,2,3 din cadrul C.L.Chiscani

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.93) 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 Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr.176/N/16.08.2000;

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

Consiliul Local al Comunei Chiscani HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent PUZ , pentru proiectul „Centrul Regional IPSO Agricultură Brăila - Împrejmuire aferentă, utilități, parcări, amplasare însemne publicitare, accese auto și pietonal pentru zonă mixtă de comerț și servicii „, investitor SC M REAL ESTATE ROMÂNIA SRL prin reprezentant TĂNASE ROBERT pe terenul din Tarlaua 106, Parcela 660/1, LOT 2/2/2/2/2 carte funciară 87418, număr cadastral 87418 , din extravilanul Comunei Chiscani, Judetul Braila și introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 15.000 m.p. din care, suprafața de 5982mp categoria curți construcții și 9018 mp categoria arabil.

Art.2. Planul Urbanistic Zonal mentionat la art.1, se va integra în Planul Urbanistic General al Comunei Chiscani.

Art.3. Prezenta documentație de urbanism este valabilă până la aprobarea actualizării Planului Urbanistic General al Comunei Chiscani și va prelua toate prevederile și reglementările din Planul Urbanistic Zonal.

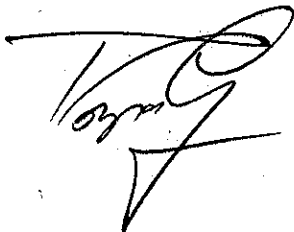
Art.4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Comunei Chiscani prin compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului.

Art.5. Odată cu prezenta hotărâre se revocă H.C.L. nr. 39/27.03.2025.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică SC M REAL ESTATE ROMÂNIA SRL, Instituției Prefectului – Județului Brăila, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, C.J.Brăila, OCPI Brăila și se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului general al comunei Chiscani.

INITIAT DE PRIMAR ,

POSPAI GEANINA



**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,**

ENACHE MARCELA



REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent PUZ , pentru proiectul „Centrul Regional IPSO Agricultură Brăila - Împrejmuire aferentă, utilități, parcuri, amplasare însemne publicitare, accese auto și pietonal pentru zonă mixtă de comerț și servicii „, investitor SC M REAL ESTATE ROMÂNIA SRL prin reprezentant TĂNASE ROBERT pe terenul din Tarlaua 106, Parcela 660/1, LOT 2/2/2/2/2 din extravilanul Comunei Chiscani, Judetul Braila și introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 15.000 m.p. din care, suprafața de 5982mp categoria curți construcții și 9018 mp categoria arabil.

- Analizând solicitarea SC M REAL ESTATE ROMÂNIA SRL prin TĂNASE ROBERT pe terenul din Tarlaua 106, Parcela 660/1, LOT 2/2/2/2/2 Comunei Chiscani, Judetul Braila

Având în vedere:

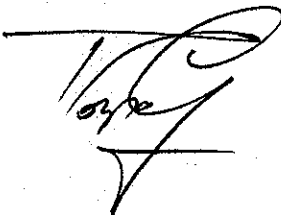
- avizul favorabil emis de Consiliul Județean Brăila pentru aprobare PUZ, nr.1 din 15.01.2025;
- suprafața terenului ce se introduce în intravilanul localității este de 15.000 mp., situat în tarlaua 106, parcela 660/1, Lot 2/2/2/2/2 , carte funciară 87418, număr cadastral 87418 situat, comuna Chiscani, județul Brăila, din care suprafața de 5982mp categoria curți construcții și 9018 mp categoria arabil.

- raportul informării și consultării publicului pentru documentația Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului local de urbanism pentru lucrarea „Centrul Regional IPSO Agricultură Brăila - Împrejmuire aferentă, utilități, parcuri, amplasare însemne publicitare, accese auto și pietonal pentru zonă mixtă de comerț și servicii „,

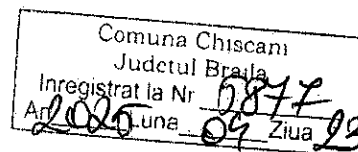
Supun spre analiză și aprobare Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent proiectului Centrul Regional IPSO Agricultură Brăila - Împrejmuire aferentă, utilități, parcuri, amplasare însemne publicitare, accese auto și pietonal pentru zonă mixtă de comerț și servicii”

PRIMAR,

Ec.POSPAI GEANINA



ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA CHISCANI



RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind: aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism aferent PUZ, pentru proiectul „Centrul Regional IPSO Agricultură Brăila - Împrejmuire aferentă, utilități, parcări, amplasare însemne publicitare, accese auto și pietonal pentru zonă mixtă de comerț și servicii”, investitor SC M REAL ESTATE ROMÂNIA SRL prin reprezentant TĂNASE ROBERT pe terenul din Tarlaua 106, Parcela 660/1, LOT 2/2/2/2/2 din extravilanul Comunei Chiscani, Judetul Braila și introducerea în intravilanul localității a suprafeței de 15.000 m.p. din care, suprafața de 5982mp categoria curți construcții și 9018 mp categoria arabil.

Compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului propune spre analiză și aprobare solicitarea SC M REAL ESTATE ROMÂNIA SRL prin TĂNASE ROBERT pentru terenul din Tarlaua 106, Parcela 660/1, LOT 2/2/2/2/2, pentru introducerea terenului în intravilanul localității conform avizului emis de Consiliul Județean Brăila pentru aprobare PUZ, nr.1 din 15.01.2025 pentru suprafața de 15.000 mp., tarlaua 106, parcela 660/1, Lot 2/2/2/2/2, carte funciară 87418, număr cadastral 87418 situat, comuna Chiscani, județul Brăila, din care suprafața de 5982mp categoria curți construcții și 9018 mp categoria arabil.

Conform prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Chiscani va analiza și va aproba documentația mai sus menționată.

Având în vedere că zona studiată pentru PUZ este de 15.000 m.p. se propune introducerea în intravilan a întregii suprafețe din care, suprafața de 5982mp-categoria curți construcții și 9018 mp categoria arabil.

Analizând toate documentele care stau la baza inițierii proiectului de hotărâre, am constatat că sunt întrunite toate condițiile de legalitate, drept pentru care propunem aprobarea acestuia în forma prezentată.

COMPARTIMENT URBANISM,

Insp. Mitu Mioara

Insp. Pirpiriu Valentin

03.02.2025
Ma Enache M
Ma Petre
Al Blazaru
Consiliul Local Chiscani
Tănase

CERERE

Comuna Chiscani		
Judetul Braila		
Inregistrat la Nr.	1620	
An	Luna	Ziua
2025	02	03

In atenția Domnului Președinte al Consiliului Local Chiscani,

Domnule Președinte, Stimați membri ai Consiliului Local Chiscani,

Subsemnatul Robert Tănase identificat prin C.I. seria IF nr. 804773, CNP 1830507292898, în calitate de reprezentant al Societății Comerciale M. REAL ESTATE ROMÂNIA S.R.L, societate având CUI 3265290 și nr. de ordine la registrul comerțului J23/2914/08.11.2010, inițiatorul Planului de Urbanism Zonal **"Centrul regional IPSO Agricultură Brăila - Împrejmuire aferentă, utilități, parări, amplasare însemne publicitare, accese auto și pietonal pentru zonă mixtă de comerț și servicii"**, în baza Certificatului de Urbanism nr. 4 din 08/01/2024 emis de Consiliul Județean Brăila, parte a documentației care însoțește prezenta cerere solicită începerea etapei de Consultare a populației în vederea emiterii HCL cu privire la PUZ-ul mai sus menționat.

În vederea desfășurării etapei de Consultare a populației comunei Chiscani, conform legislației în vigoare, însoțim prezenta cerere cu următoarele documente:

- Documentație PUZ parte desenată, cu viza Consiliului Județean Brăila
- Documentație PUZ parte scrisă, cu viza Consiliului Județean Brăila
- Aviz Favorabil Consiliul Județean nr. 1/15.01.2025 și Aviz Arhitect Șef Brăila pentru PUZ-ul mai sus menționat având proiectant general S.C. SOL Architecture S.R.L și Specialist cu drept de semnatura atestat RUR arh. dipl. urb. Mihai Suărășan
- Totalitatea acordurilor și avizelor obținute pe parcursul elaborării PUZ
- Acte de proprietate ale terenului care face obiectul prezentei documentații

Dorim ca valabilitatea PUZ-ului să fie de 10 ani (zece)
În 2 exemplare letrice și 1 compact-disc.

Introducerea în intravilan a terenului cu nr. cad. 87418 în sc. 15000 up.

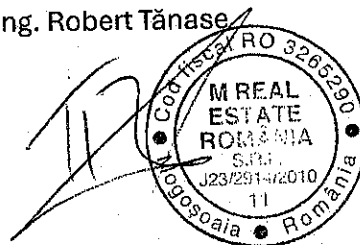
Data:

Director Tehnic M.REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.:

27.01.2025

ing. Robert Tănase

0723 17 92 88
dr. arh. Teodora
Rădulescu



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Președinte
NR. 28678/A/4493 din 28/12/2023
DOSAR VII-D-2

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 4 din 28/12/2023

În scopul: CENTRU REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA-IMPREJMUIRE AFERENTA, UTILITATI, PARCARI, AMPLASARE INSEMNE PUBLICITARE, ACCESE AUTO SI PIETONAL PENTRU ZONA MIXTA DE COMERT SI SERVICII **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) SC M REAL ESTATE ROMANIA SRL prin TANASE ROBERT, cu domiciliul*2) /-sedintă în județul ILFOV, municipiul / orașul / comuna POPESTI LEORDENI, satul -, sector -, cod poștal -, strada OCCIDENTULUI, nr. 27, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0744513539, e-mail robert.tanase@ipso.ro, înregistrată la nr. 28678/A/4493 din 19/12/2023,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☐ construcții situat în județul BRĂILA, municipiul / orașul / comuna CHISCANI, satul -, sector -, cod poștal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) CARTEA FUNCIARA 78933, NR. CADASTRAL -,

În temeiul reglementărilor Documentatiei de urbanism faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului local Chiscani nr. 59/30.11.2000 și HCL Chiscani nr. 124/21.12.2018 de prelungire a valabilitatii PUG pana la data de 31.12.2023.

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:

Terenul în suprafața de 15000 mp se afla în extravilanul comunei Chiscani și aparține dlui. SERBAN CORNEL cf. act notarial nr. 6987/18.10.2023 emis de NP Lei Paul Mircea și extrasului de carte funciara pentru informare nr. 103443/29.11.2023 emis de OCPI Braila. Pe acest teren exista încheiat act notarial nr. 1964/15.11.2023 emis de NP Ivanescu Adina -promisiune bilaterala de vanzare cumparare incheiata intre Serban Cornel si M REAL ESTATE ROMANIA SRL.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala: arabil
- Reglementarile fiscale sunt conform legislatiei în vigoare și a hotararilor consiliului local al comunei Chiscani

3. REGIMUL TEHNIC:

În aceasta zona se poate construi în urma realizării studiilor geotehnice amanuntite și dacă este cazul a calculului de stabilitate a versanților conform Hartilor de risc la alunecări de teren în baza Legii 575/2001 privind aprobarea PATN secțiunea VI -Zone de risc natural.

4. REGIM ACTUALIZARE:

- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) cu aviz de oportunitate, elaborat pe ridicare topografică recepționată de OCPI Braila, pentru introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a amplasamentului.

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

"CENTRU REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA-IMPREJMUIRE AFERENTA, UTILITATI, PARCARI, AMPLASARE INSEMNE PUBLICITARE, ACCESE AUTO SI PIETONAL PENTRU ZONA MIXTA DE COMERT SI SERVICII"

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia Pentru Protecția Mediului Braila, cu sediul în Braila, B-dul Independenței, nr.14, bl. B5, telefon 0339 401834.**

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.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

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

☒ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☐ canalizare

☐ telefonizare

☒ AVIZ ELECTRICA S.A.

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☒ AVIZ TELEKOM ROMANIA MOBILE COMMUNICATIONS S.A.

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☒ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA BRAILA

■ **SECTIA DRUMURI NATIONALE BRAILA**

■ **INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA DUNAREA AL JUDETULUI BRAILA**

■ **DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA SI DEZVOLTARE RURALA BRAILA**

■ **dreptul real de executie a lucrarii conform Anexei 2 la Legea 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare.**

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

■ **avizul primarului com. Chiscani**

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

■ **studiu geotehnic, inclusiv referatul de verificare a studiului**

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

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

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

☐ -

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRESEDINTE,
Francisk Iulian CHIRIAC

L.S.



SECRETAR GENERAL AL JUDETULUI,
Dumitrel PRICEPUTU

ARHITECT SEF,
Arh. Marian RUSU

Întocmit: Simion Alina
Număr exemplare: 3

Achitat taxa de: 77 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 2346 din 19/12/2023 2023.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de
____/____/____.

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

se prelungește valabilitatea

Certificatul 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.

PREȘEDINTE

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

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
- *) Se completează, după caz:
 - Consiliului județean;
 - Primăria Municipiului București;
 - Primăria Sectorului al Municipiului București;
 - Primăria Municipiului
 - Primăria Orașului
 - Primăria Comunei
- **) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
- **) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
 - primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului al municipiului București
 - primar
- ****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BRAILA
Comisia tehnică pentru analizarea și avizarea
documentațiilor de amenajare a teritoriului/urbanism
și autorizarea executării lucrărilor de construcții
Nr 28678/A/4493 din 28/12/2023
Dosar VII-D-4

AVIZ
Nr 3106 din 28/12/2023

Urmare cererii înregistrată la Consiliul Județean BRAILA cu nr. 28678/A/4493 din 19/12/2023, analizata în cadrul comisiei CTATU din data de 22/12/2023, solicitată de SC M REAL ESTATE ROMANIA SRL prin TANASE ROBERT cu domiciliul / ~~sediu~~ în județul ILFOV ~~municipiul~~ / orașul / ~~comuna~~ POPEȘTI LEORDENI, sat -, sectorul -, cod poștal -, strada OCCIDENTULUI, nr. 27, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / ~~fax~~ 0744513539, e-mail robert.tanase@ipso.ro.

În vederea emiterii certificatului de urbanism,

Analizând documentația ~~anexată formularului F-4~~ pentru emiterea certificatului pe baza căruia se va elibera autorizația de construire / ~~desființare~~, se emite următorul

AVIZ FAVORABIL

cu următoarele condiții:

Plan urbanistic zonal (PUZ) cu aviz de oportunitate, elaborat pe ridicare topografică recepționată de OCPI Braila, pentru introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a amplasamentului.

Se vor solicita următoarele avize:

- Agenția de protecție a Mediului Braila;
- AVIZ ELECTRICA S.A.;
- AVIZ TELEKOM ROMANIA MOBILE COMMUNICATIONS S.A.;
- DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA BRAILA;
- SECTIA DRUMURI NATIONALE BRAILA;
- INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA DUNAREA AL JUDETULUI BRAILA;
- DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA SI DEZVOLTARE RURALA BRAILA;
- avizul primarului com. Chiscani;
- studiu geotehnic, inclusiv referatul de verificare a studiului;
- dreptul real de executie a lucrării conform Anexei 2 la Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

pentru lucrările: CENTRU REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA-IMPREJMUIRE AFERENTA, UTILITATI, PARCARI, AMPLASARE INSEMNE PUBLICITARE, ACCESE AUTO SI PIETONAL PENTRU ZONA MIXTA DE COMERT SI SERVICII situate în județul BRAILA, ~~municipiul~~ / orașul / comuna CHISCANI, satul -, cod poștal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. - și identificate prin: CARTEA FUNCİARA 78933

În baza prezentului AVIZ se poate emite certificatul de urbanism.

Taxa eliberare aviz 15.00 lei, conform HCJ nr 319 din 12.12.2022, chitanța numărul 2346 din 2023.

PREȘEDINTE COMISIE
ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,
Arh. Rusu MARIA



Întocmit: Simion Alina
Numar exemplare: 2

MEMORIU TEHNIC – CERTIFICAT DE URBANISM

Obiectiv:

CENTRUL REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA-
împreună aferență, utilități, parcuri, amplasare însemne
publicitare, accese auto și pietonal pentru zona mixtă de
comerț și servicii

Adresa obiectiv:

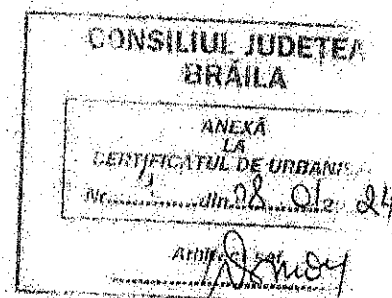
Comuna Chiscani, IE 78933, UAT Chiscani/ Braila

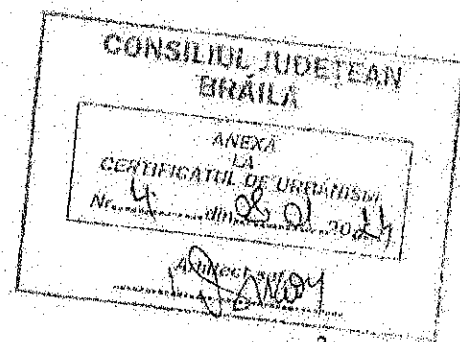
Beneficiar:

S.C. M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L

Proprietar:

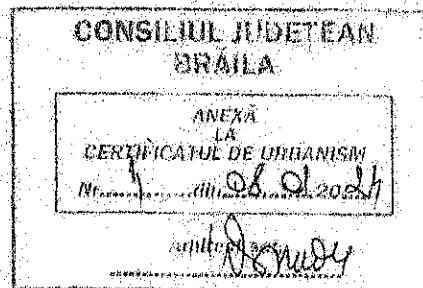
SERBAN CORNEL





CUPRINS

1.	INTRODUCERE.....	3
1.1	Date de recunoastere a documentatiei	3
1.2	Obiectul lucrarii	3
2.	REGIM JURIDIC.....	3
2.1	Date generale.....	3
2.2	Descrierea terenului.....	3
2.3	Situatie existenta vecinatati	3
3.	REGIM ECONOMIC	3
4.	REGIM TEHNIC	4
4.1	Situatia existenta	4
4.2	Situatia propusa	4
4.2.1	Descriere.....	4
4.2.2	Bilant teritorial	4
5.	MODUL DE ASIGURARE A UTILITATILOR CONSTRUCTIEI	4
5.1	Alimentarea cu apa rece.....	4
5.2	Canalizarea menajera si canalizarea pluviala	4
5.3	Alimentarea cu energie electrica	4
5.4	Energia termica (apa calda menajera si incalzire)	4
5.5	Gospodarirea desurilor.....	5
6.	MODUL DE AMPLASARE SI EXECUTIE	5
6.1	Masuri de prevenirea si stingerea incendiilor	5
6.2	Masuri de protectia muncii	5
	INTOCMIT	5



INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei

Amplasament	NR. CAD. 78 933 UAT Chiscani, Braila
Propunere	CENTRUL REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA – imprejmuire aferenta; bransamente utilitati, parcuri, amplasare insemne publicitare, accese auto si pietonale
Regim de inaltime constructie	P+2
Categoria de importanta	"C" – NORMALA (cf. HG 766/1997)
Clasa de importanta	"III" – CONSTRUCTII DE TIP CURENT
Regim juridic	Proprietate privata – persoana juridica
Beneficiar	S.C. M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.
Data elaborarii documentatiei	Decembrie 2023

2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului, cuprinde partea scrisa si desenata, si are ca obiect obtinerea Certificatului de Urbanism necesar proiectarii si construirii centrului regional IPSO Agricultura Braila ce face obiectul acestei documentatii, a intocmirii proiectelor in vederea asigurarii utilitatilor, a parcarilor, si amenajarea acceselor pietonale si auto. Parcela care face obiectul acestei documentatii este imobilul de tip teren extravilan arabil, se afla pe raza UAT Chiscani si are nr. Cad. 78 933 conform Extras de plan cadastral emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Braila si Extras de carte funciara nr. 78933 in vigoare si atasate prezentei documentatii.

REGIM JURIDIC

3. Date generale

Imobilul care face obiectul acestei documentatii este proprietatea domnului Serban Cornel in calitate de proprietar domiciliat in Mun. Braila, B-dul. Dorobantilor nr. 76, Bl. B33, Sc. B, et. 2, ap. 17, Jud. Braila, posesor Cl. seria XR nr. 496844. Beneficiarul este reprezentat de compania S.C. M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L., persoana juridica romana cu sediul social in satul Mogosoia, Comuna Mogosoia, Sos. Bucuresti-Targoviste, nr. 174D, jud. Ilfov, avand numar de ordine in Registrul Comertului J23/2914/2010, CUI RO 3265290 prin persoana autorizata, dl. Director Tehnic, ing. Robert Tanase, conform imputernicirii atasate acestei documentatii.

4. Descrierea terenului

- Proprietatea este situata in extravilanul Localitatii Braila, inscrisa in Cartea Funciara numarul 78933, Localitatea Chiscani, Jud. Braila, Tarla 106, Parcela 660/1 – LOT 2/2/2/2/2 si este compusa din teren in suprafata de 15 000mp teren neimprejmuit, liber de constructii.
- Terenul se gaseste in categoria de folosinta arabil.

5. Situatia existenta vecinatati

Conform planurilor cadastrale si a actelor de proprietate, terenul compus din parcela cu nr. Cad 78933 are urmatoarele vecinatati:

- La Nord si la Est: teren arabil proprietate privata nr. Cad 78932;
- la Sud: parcela nr. Cad 72005;
- la Nord - Vest: drumul European 584;

REGIM ECONOMIC

- Folosinta actuala: arabil, extravilan, cf. Extrase de Carte Funciara atasate.
- POT propus = 40%

- CUT propus = 1
- Hmax propus: 20 M;

REGIM TEHNIC

6 Situația existentă

Actualmente, terenul este liber de construcții și neîmprejmuit.

7 Situația propusă

Se dorește împrejmuirea incintei ce face obiectul acestei documentații, cu gard de plasa pe montanți din teava metalică, asigurarea acceselor auto pe teren conform planului de situație anexat, racordarea tuturor utilitatilor și bransamentelor necesare bunei desfășurări a activitatilor beneficiarului terenului, construirea unor platforme betonate și a unor parcuri pentru autovehicule, amenajarea spațiilor verzi și construirea unei clădiri principale (Corp A) cu regim de înălțime parter + 1 etaj și suprafața construită de cca. 1105 mp și a unor construcții anexe de suprafețe reduse, tip cabină poartă, magazii, gospodărie de apă etc.

Activitățile ce se vor desfășura aici vor fi de tip comercial și administrativ, din categoria stocare și prezentare utilaje agricole de ocazie, cu funcțiune admisă de activități de comerț, depozitare, stații de întreținere și reparatii auto.

7.1 Descriere

Lucrările propuse sunt:

- Împrejmuire incintă cu gard de plasa și montanți din teava metalică.
- Asigurare accese conform plan de situație
- Asigurare paza a incintei prin amplasarea cabinelor de paza
- Construire clădire principală Corp A
- Construire clădiri anexe
- Amenajare parcuri auto
- Amenajare platforme betonate
- Amenajare platforme din piatră balastată
- Amplasare însemne publicitare pe fațadele Corpului A
- Amplasare însemne publicitare de tip steag și totem în apropierea accesului
- Asigurarea totalității bransamentelor la utilități

7.2 Bilant teritorial

POT propus = 40%
H max propus: 20m

MODUL DE ASIGURARE A UTILITATILOR CONSTRUCȚIEI

1 Alimentarea cu apă rece

Se solicită racord.

2 Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

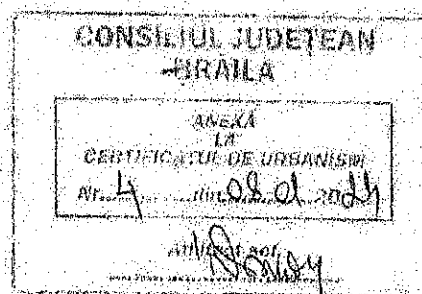
Se solicită racord.

3 Alimentarea cu energie electrică

Se solicită racord.

4 Energia termică (apa caldă menajeră și încălzire)

Ventilația și climatizarea se vor asigura prin echipamente proprii, prin grija proiectanților de specialitate și a beneficiarului conform proiectelor de specialitate care sunt parte integrantă a viitoarelor proiecte de execuție cu detalii de execuție. Încălzirea spațiilor, în funcție de destinație, este asigurată de echipamente stabilite de comun acord cu beneficiarul și proiectanții de specialitate, încălzirea se va face prin intermediul unei centrale, prevăzută cu posibilitatea de comutare pe gaz.



5 Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere sunt colectate în pubele de gunoi proprii (sortate pe categorii) și sunt evacuate, prin grija investitorului, periodic, prin contract cu o firmă de salubritate.

6 Gaze naturale:

Se va solicita bransament.

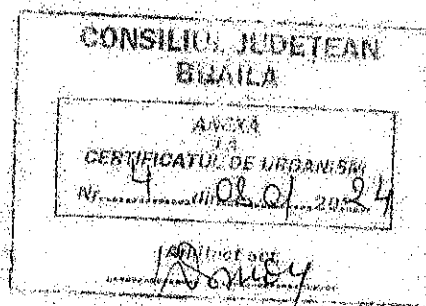
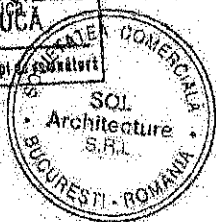
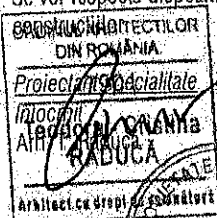
MODUL DE AMPLASARE ȘI EXECUȚIE

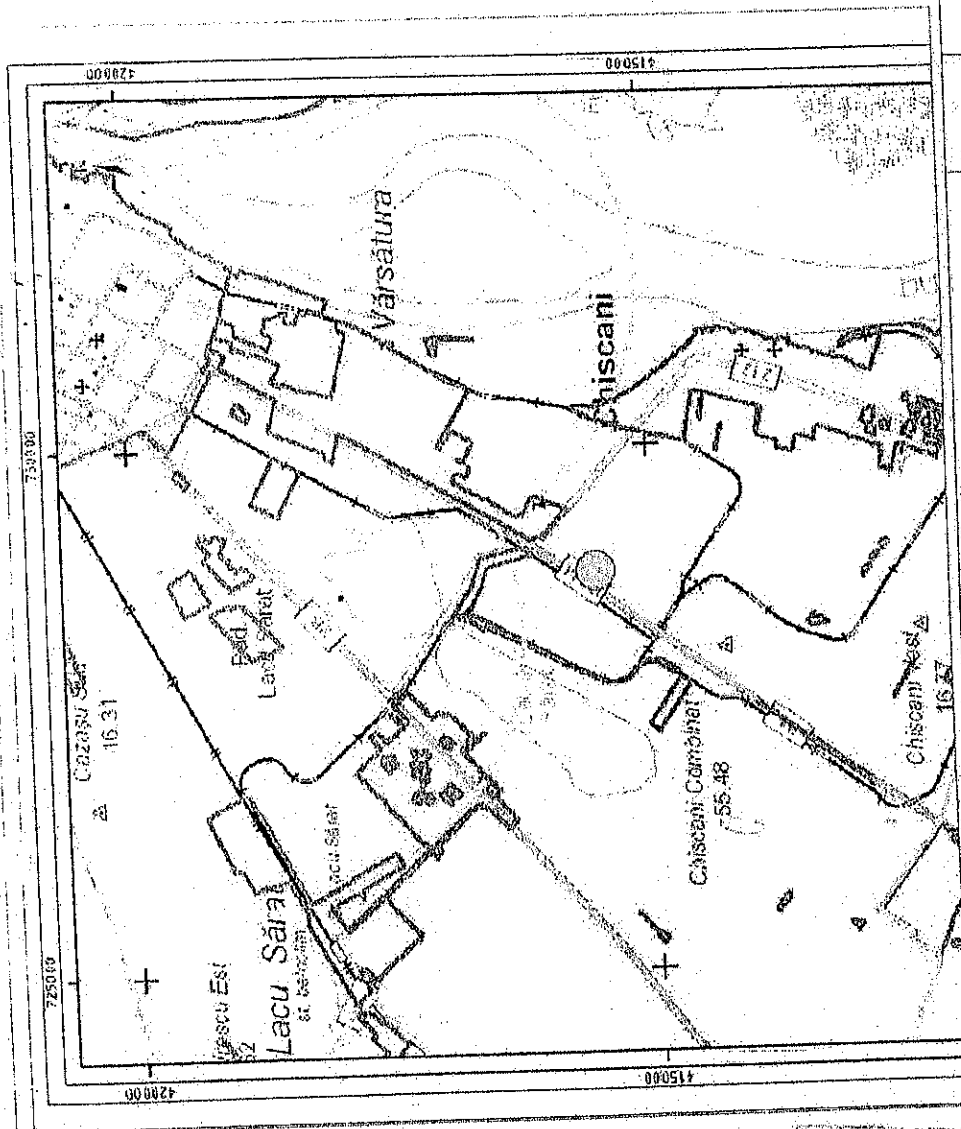
1.1 Măsurile de prevenirea și stingerea incendiilor

Clădirile se va proiecta cu respectarea legislației aferente problematicii de prevenire și stingere a incendiilor: P118/1999, Manualul cu indicativul MP-008-2000, SC 003/1999 și celorlalte normative și reglementări legale specifice domeniului, pentru îndeplinirea cerințelor de protecție la foc a investiției proiectat.

1.2 Măsurile de protecția muncii

Măsurile de protecție a muncii vor respecta Legea securității și sănătății în muncă nr.319/2006. Norme metodologice pentru aplicarea legii securității și sănătății în muncă nr.319/2006 publicate în HG nr. 1425/2006. Codul muncii legea nr. 53/2003 cu modificările și completările ulterioare, H. G. 300/2006 - cerințele minime de securitate și sănătate pentru santierele temporare sau mobile. Se vor respecta dispozițiile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cât și dispozițiile Legii 50 republicată în 2004 privind autorizarea





REPERAT NR.

VERIFICATOR

SOL ARCHITECTURE

București | www.sol-architecture.ro



CENTRUL REGIONAL IPSO AGRICULTURĂ BRAILA - împreună cu aferența, bransamente utilități, parcuri, amplasare însemne publicitare, acces auto și pietonal

ADRESA: Comuna Chiscani, satul 106
PROPRIETAR: S.C. M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.
INVESTITOR: S.C. M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SEF PROIECT
PROIECTAT
INTOCMIT

ARH.T. RADU CA
ARH.T. RADU CA
ARH.T. RADU CA

ORDINUL DE VERIFICARE
7901
Todoran, Cristina
KAWAK

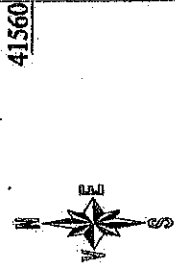
FAZA CU DATA 2003

SC. 1/150 A. 01.0

**CONSILIUL JUDETEA
BRAILA**

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANIS
Nr. 4 din 08.01.2024

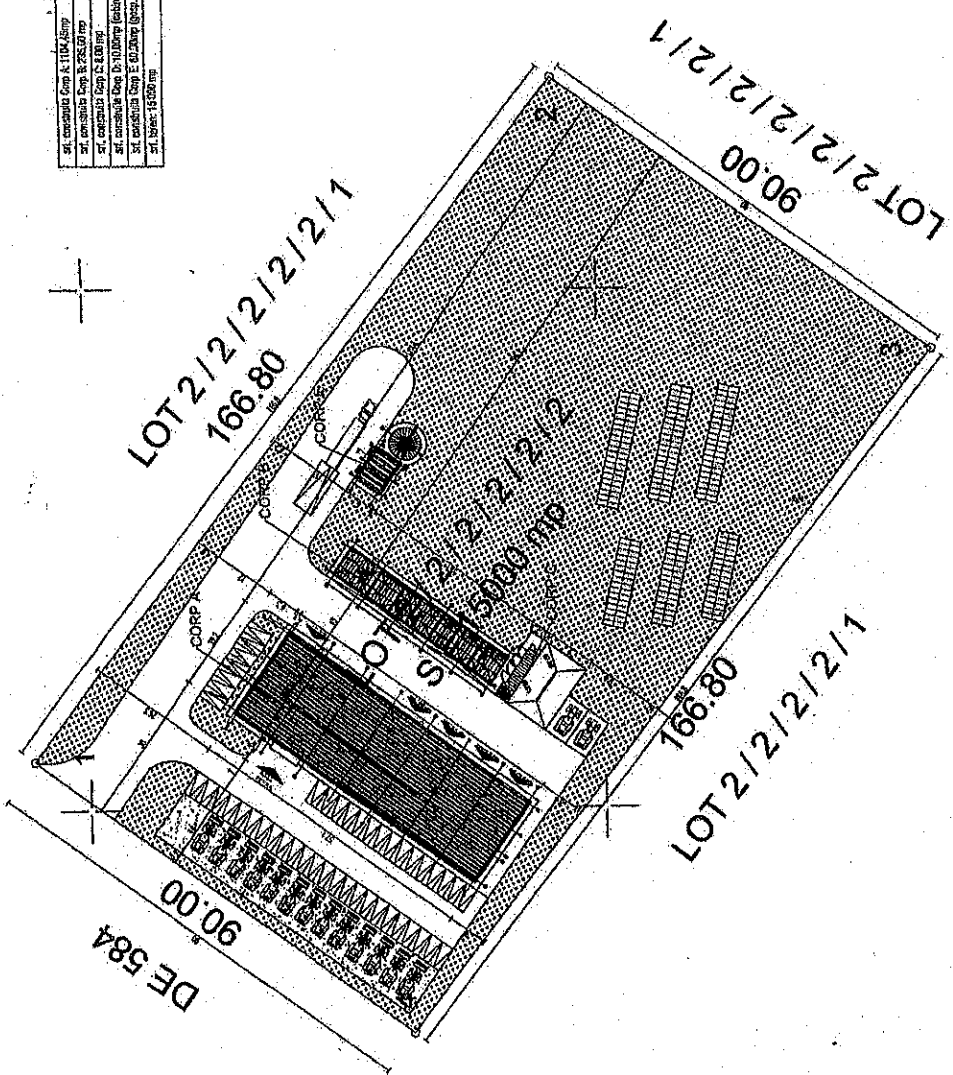
Arhitect
Todoran, Cristina



41560

41550

ST. CONSTRUCȚII CLAS. A 100/1000
ST. CONSTRUCȚII CLAS. B 200/2000
ST. CONSTRUCȚII CLAS. C 300/3000
ST. CONSTRUCȚII CLAS. D 400/4000
ST. CONSTRUCȚII CLAS. E 500/5000
ST. CONSTRUCȚII CLAS. F 600/6000
ST. CONSTRUCȚII CLAS. G 700/7000
ST. CONSTRUCȚII CLAS. H 800/8000
ST. CONSTRUCȚII CLAS. I 900/9000
ST. CONSTRUCȚII CLAS. J 1000/10000



CONSILIUL JUDEȚEAN
BRAILA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 4/2008-2009

19.08.2007

VERIFICATOR	SOL ARCHITECTURE	VERIFICAT NR.	SOL
Bucuresti www.sol-architecture.ro		SOL	
CENTRUL REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA - Impartășire așezării, bransament utilitat, parcare, amplasare însemne publicitare, acces auto al plotului			
ADRESA: Comuna Oltenița, Iași 708			
PROFRIETAR/S.C. M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.			
INVESTITOR: S.C. M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.			
PLAN DE SITUAȚIE			
SEF PROIECT	ARHIT. RADUICA	PL. NR. 22	FAZA DUL
PROIECTANT	ARHIT. RADUICA	7001	10/2008
INTOCMIT	ARHIT. RADUICA	7000	10/2008
		SC.	ACT.1
		1/100	1/100

ROMÂNIA
Județul **BRĂILA**
Consiliul Județean **BRĂILA**
DOSAR VII.A.3

Aprobat,
Președintele Consiliului județean,
Francisk Iulian CHIRIAC

(numele, prenumele și semnătura)

Ca urmare a cererii adresate de *1) **M REAL ESTATE ROMANIA** reprezentat prin **TANASE ROBERT**, cu domiciliul / sediul *2) în județul **ILEOV**, municipiul / orașul / comuna **POPESTI - LEORDENI**, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. **OCCIDENTULUI**, nr. **27**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / fax **0724012970**, e-mail **mihai.suarasan@zeendesign.ro**, înregistrată la nr. **6741** din **29/03/2024**,

*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.

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 6 din 08/04/2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru *3) **CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA - IMPREJMUIRE AFERENTA, UTILITATI, PARCARI, AMPLASARE INSEMNE PUBLICITARE, ACCESE AUTO SI PIETONAL PENTRU ZONA MIXTA DE COMERT SI SERVICII**

*3) Denumirea investiției / operațiunii propuse.

generat de imobilul *4) **COM. CHISCANI, NR. CADASTRAL 78933, JUD. BRAILA,**

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

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei *5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de imobil NCF 78932, la sud de imobil NCF 72005, la est de imobil NCF 78932, la vest de DN 21.

*5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic / ~~cadastral~~ actualizat, furnizat de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

ZONA MIXTA DE COMERT SI SERVICII

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

P.O.T. = 40,00 %; C.U.T. = 1,00; regim de inaltime P+2E

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

5. Capacitățile de transport admise

Sunt admise toate capacitățile de transport.

6. Acorduri / ~~Avize~~ specifice ale organismelor centrale și / sau teritoriale pentru P.U.Z.

Sectia Drumuri Nationale Braila, Agentia pentru Protectia Mediului Braila, S.C. Electrica S.A. S.C. Compania de Utilitati Publice Dunarea Braila S.A., Administratia Bazinala de Apa Buzau - Ialomita, Orange Romania Communication.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Se vor respecta 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.

Se vor prezenta Planul topografic al terenului, vizat de O.C.P.I. Braila și Procesul Verbal de recepție O.C.P.I. Braila.

Piese desenate se vor elabora în coordonate STEREO 1970 și se vor preda în formatul stabilit prin ordinul Nr. 904/2023 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism. Pentru consultarea normelor tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, accesați linkul https://cjbraila.ro/dm_cj/portal.nsf/AllByUNID/Norme-tehnice-privind-setul-de-date-spatiale-aferente-documentatiilor-de-urbanism-00036F36?OpenDocument de unde se poate descărca Ordinul nr. 904 din 15 mai 2023. Linkul se afla postat pe pagina web portal-braila.ro, secțiunea Amenajarea teritoriului și urbanism, normele tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 4 din 08/01/2024 emis de **CONSILIUL JUDETEAN BRAILA**.

Achitat taxa de 240,00 lei, conform Chitanței nr. O.P. nr. 87 din 26/03/2024

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de ____/____/____.

Arhitect-șef*),
Marian RUSU

*) 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.

Nr 6741 din 29/03/2024
Dosar VII.A.4

AVIZ
Nr. 16 din 08/04/2024

Urmare cererii inregistrata la Consiliul Judetean BRĂILA cu nr. 6741, din 29/03/2024 solicitata de: **TANASE ROBERT** reprezentant al **M REAL ESTATE ROMANIA** cu domiciliul / sediul în județul **ILFOV**, ~~municipiul~~ / orașul / ~~comuna~~ **POPESTI - LEORDENI**, sat -, sectorul -, cod poștal -, strada **OCCIDENTULUI**, nr. 27, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / fax **0724012970**, e-mail **mihai.suarasan@zeendesign.ro**

În vederea emiterii ,

Analizând documentația de urbanism, avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, în ședința din data de 05.04.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite:

AVIZ FAVORABIL

pentru Plan Urbanistic Zonal

CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA - IMPREJMUIRE AFERENTA, UTILITATI, PARCARI, AMPLASARE INSEMNE PUBLICITARE, ACCESE AUTO SI PIETONAL PENTRU ZONA MIXTA DE COMERT SI SERVICII

situate în județul **BRĂILA**, ~~municipiul~~ / orașul / comuna **CHISCANI**, satul -, cod poștal -, strada -, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -

și identificate prin NC 78933 - -

În baza prezentului AVIZ se poate emite Avizul Consiliului Județean Brăila/ Avizul structurii de specialitate pentru **CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL**

Taxa eliberare aviz 15 lei , conform Hotărârii Consiliului Județean Brăila nr. 300 din 20 decembrie 2023.

PRESEDINTE COMISIE

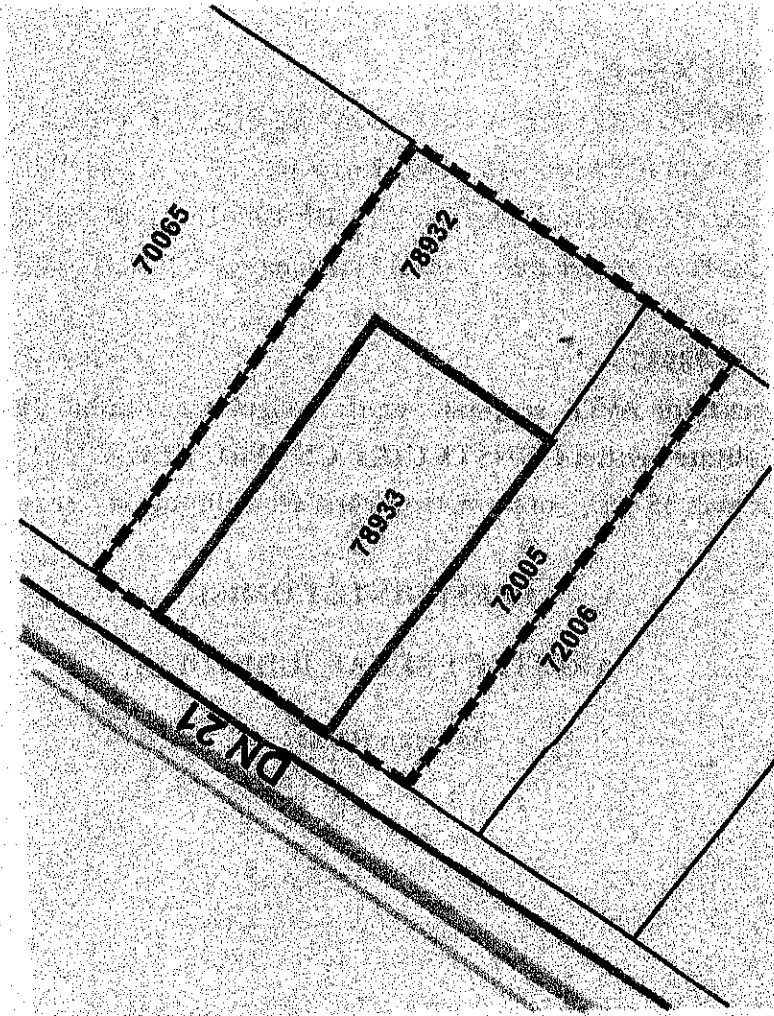
ARHITECT SEF AL JUDETULUI,

Marian RUSU



Intocmit,

ANEXA la avizul de oportunitate nr. 6/08.04.2024
BENEFICIAR: TANASE ROBERT



LEGENDA

-  parcela care a generat P.U.Z.=
zona reglementata prin P.U.Z.
-  zona de studiu P.U.Z.
-  parcele intabulate
-  retea
-  Orange Romania Communication
-  DN 21
-  perdea de verdeata

ARHITECT SEF AL JUDETULUI,
Marian RUSU



**FORMAT STANDARDIZAT PREDARE DOCUMENTATII DE URBANISM PENTRU
INTEGRARE IN BAZA DE DATE URBANE LA NIVELUL CONSILIULUI JUDETEAN
BRAILA**

Avand in vedere ca la nivelul Consiliului Judetean Braila exista implementata o aplicatie informatica de management teritorial al judetului cu scopul de a gestiona in format STEREO 1970 toate documentatiile de urbanism, precum si toate tipurile de documente emise de catre Consiliul Judetean si de UAt-urile din judet, referitoare la certificate de urbanism, autorizatii de construire/desfiintare, precum si avizele aferente, constituirea si intretinerea bazei de date geospatiale a judetului fiind una din atributiile ce revin Consiliului Judetean.

In consecinta, avand in vedere ca aplicatia informatica de tip GIS foloseste standardizarea modului de lucru la nivelul judetului, in urma analizei documentatiilor de urbanism PUG/PUZ/PUD existente pana in prezent in aplicatia GIS-Urbanism, coroborate cu indrumarul privind modul de intocmire a documentatiilor de urbanism nou aprobate sau aflate in lucru la proiectanti, *va solicitam ca incadrarea zonelor si subzonelor functionale din cadrul fiecarei documentatii sa se faca in urmatoarele categorii:*

- A – Zona unitati agricole
- C – Zona centrala
- Cca – Zona cai de comunicatie aeriana si amenajar
- Ccf – Zona cai de comunicatie feroviara si amenaja
- Ccn – Zona cai de comunicatie navala si amenajari
- Ccr – Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari
- DS – Zona cu destinatie speciala
- Extravilan – Zona extravilan
- G1 – Zona gospodarie comunala, cimitire
- G2 – Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare
- I – Zona unitati industriale/depozitare
- IS – Zona institutii publice si servicii
- L1 – Zona pentru locuinte
- L2 – Zona pentru locuinte
- M – Zona mixta
- M1 – Zona mixta
- M2 – Zona mixta
- TAI – Terenuri agricole in intravilan
- V – Spatii plantate, agrement, sport

Prevederi la nivelul zonelor functionale din intravilan

- L = zona pentru locuinte
 - subzona L1 = locuinte individuale;
 - subzona L2 = locuinte colective.
- IS = zona pentru institutii si servicii (poate fi si zona centrala)
- M = zona mixta (locuire, servicii si mici activitati manufacturiere, comert cu amanuntul, sedii ale unor firme si companii pe diferite domenii, alimentatie publica, depozitare mic-gros, etc.)
- SH = zona servicii turistice
- ID = zona pentru unitati industriale si depozitare
- A = zona pentru unitati agricole
 - subzona A1 = ferme agrozootehnice;
 - subzona A2 = servicii pentru agricultura si depozitare;
 - subzona A3 = parc agricol (sere, pepiniere, etc.).
- C = zona pentru cai de comunicatie
 - subzona Ca = cai de comunicatii aerinene;
 - subzona Cn = cai de comunicatii navale;
 - subzona Cf = cai de comunicatii feroviare;
 - subzona Cr = cai de comunicatii rutiere;
- SP - zona pentru spatii verzi amenajate, perdele de protectie, sport si agrement
- DS - zona cu destinatie speciala
- GC - zona pentru gospodarie comunală (cimitire)
- TE - zona pentru echipare edilitara
- Ee – zona capacitati energetice

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan

- TDA - terenuri destinatie agricola in extravilan
- TDF - terenuri destinatie forestiera in extravilan
- TDH - terenuri aflate permanant sub ape in extravilan
- TDS - terenuri cu destinatie speciala etc. in extravilan
- N - terenuri neproductive in extravilan
- DR - drumuri rutiere etc. in extravilan

MODUL DE PREDARE A DOUMENTATIEI REGULI DE PREDARE A DOCUMENTATIEI

1. Documentatia de urbanism va contine:

- *Toate plansele desenate se vor preda in format STEREO 1970 sub forma de fisiere (.gdb si/sau shp si/sau dwg) in functie de mediul de lucru de care dispune fiecare birou de proiectare;*
- *Se vor respecta toate conditiile de incadrare a zonelor si subzonelor functionale conform categoriilor definite mai sus*
- *La predarea documentatiilor se va folosi ca reprezentare a zonelor si subzonelor functionale geometrii de tip polygon inchis*
- *Toate geometriile aferente zonelor si subzonelor definite vor avea atasate minim 2 attribute textuale reprezentand:*

*"Tip" - acronimul aferent zonei conform descrieri de mai sus
si*

"SIRUTA" - completata cu siruta UAT de care apartine documentatia respectiva

- *Daca formatul fisierelor predate este .dwg sau .dxf, acestea vor contine poligoanele aferente zonelor si subzonelor functionale grupate pe Layere, unde layerele vor fi denumite conform descrieri de mai sus (acronim sau descriere)*
- *Se vor respecta regulile de topologie a obiectelor din fisierele predate -sa nu existe spatii libere intre poligoane sau suprapuneri de poligoane ce reprezinta zonele si subzonele functionale din cadrul unei limite de UAT, inclusive zona aferenta extravilanului.*
- *Toate poligoanele definite pentru zone si subzone functionale, sau alte tipuri de poligoane folosite vor fi inchise pentru a putea obtine suprafete masurabile in vederea verificarii de suprafete definite in RLU.*
- *Nu se accepta predarea de fisiere de lucru care nu contin elementele descrise mai sus.*
- *Toate plansele desenate predate in format letric, vor avea correspondent in format electronic*
- *Nu se accepta predarea sub forma de fisiere .cdr*

**NOTA Toate documentatiile de urbanism au ca fundament de elaborare un plan topografic in coordonate STEREO 1970*

Mentionam ca modul standardizat de lucru al acestor tipuri de documentatie sunt necesare in vederea preluarii reglementarilor urbanistice din zonele propuse, reglementari ce se vor reflecta in emiterea de Certificate de Urbanism la nivelul judetului.

Consiliul judetean Braila va pune la dispozitia tuturor proiectantilor de documentatii urbanistice o aplicatie informatica de tip GIS cu ajutorul caruia se poate verifica documentatia inainte de predare prin incarcarea acesteia in aplicatie si verificarea corectitudinii respectarii celor precizate mai sus.

Prin intermediul aplicatiei se poate verifica daca documentatia este lucrata corect in coordonate Stereo 1970, precum si daca toate propunerile urbanistice prezentate in partea desenate corespund cu partea scrisa a documentatiei (verificare prin comparatie a anumitor elemente propuse cu elemente din baza de date exemplu extindere intravilan, etc).

Pentru accesul in aplicatie fiecare proiectant v-a solicita un cont de acces pe baza de user si parola care va fi obtinut de la Compartimentul Banca de date urbane si GIS.

Cu ajutorul acestui user si parola se va accesa aplicatia www.avizare.cjbraila.ro in care se pot incarca geometrii si verifica diferite aspecte urbanistice prin vizualizare staturi din baza de date detinuta de Consiliul judetean Braila.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, **nerespectarea** modului standardizat de predare a documentatiilor va duce la nereceptionarea acestor documentatii in cadrul comisiei CTATU.

ARHITECT SEE

Marian BUSU



Intocmit:

Iosif George

ROMÂNIA

Județul **BRĂILA**

Consiliul Județean **BRĂILA**

[conducătorul autorității administrației publice emitente*)]

DOSAR VILA.4

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1) **M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.**, cu domiciliul / sediul*2) în județul **ILFOV**, ~~municipiul~~ / orașul / comuna **MOGOSOIA**, satul **MOGOSOIA**, sectorul -, cod poștal -, str. **SOS. BUCURESTI - TARGOVISTE**, nr. **174D**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **464** din **13/01/2025**,

*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.

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

AVIZ

Nr. 1 din **15/01/2025**

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA - IMPREJMUIRE AFERENTA, UTILITATI, AMPLASARE INSEMNE PUBLICITARE, ACCESE AUTO SI PIETONAL PENTRU ZONA MIXTA DE COMERT SI SERVICII**

*3) Denumirea investiției / operațiunii propuse.

generat de imobilul*4) **Jud. Braila, comuna Chiscani, Nr. Cad. 78933, extravilan.**

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

Inițiator: **M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.**

ROMÂNIA

Județul **BRĂILA**

Consiliul Județean **BRĂILA**

[conducătorul autorității administrației publice emitente*)]

DOSAR VII.A.4

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1) **M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.**, cu domiciliul / sediul*2) în județul **ILFOV**, ~~municipiul~~ / orașul / comuna **MOGOSOAIA**, satul **MOGOSOAIA**, sectorul -, cod poștal -, str. **SOS. BUCURESTI - TARGOVISTE**, nr. **174D**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **464** din **13/01/2025**,

*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.

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

AVIZ

Nr. 1 din 15/01/2025

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA - IMPREJMUIRE AFERENTA, UTILITATI, AMPLASARE INSEMNE PUBLICITARE, ACCESE AUTO SI PIETONAL PENTRU ZONA MIXTA DE COMERT SI SERVICII**

*3) Denumirea investiției / operațiunii propuse.

generat de imobilul*4) **Jud. Braila, comuna Chiscani, Nr. Cad. 78933, extravilan.**

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

Inițiator: **M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.**

Proiectant: **SOL ARCHITECTURE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **drd. arh. dipl. urb. dipl. Mihai SUARASAN**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Conform plansei nr. 2:**

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE, suprafața zonei studiate/ reglementata este de 15000,00 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- **UTR EXTRAVILAN - FARA REGLEMENTARI URBANISTICE;**

- regim de construire: -;
- funcțiuni predominante: -;
- H max = -;
- POT max = -;
- CUT max = -;
- retragerea minimă față de aliniament = -;
- retrageri minime față de limitele laterale = -;
- retrageri minime față de limitele posterioare = -.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **UTR M - ZONA MIXTA UNITATI DE COMERT, SERVICII, DEPOZITARE SI LOGISTICA;**

- regim de construire: **discontinuu (izolat);**
- funcțiuni predominante: **spatiu comercial, activitati logistice, servicii, spatii depozitare mic-gross;**
- H max = **$P + 2E$ (20,00 m);**
- POT max = **40%;**
- CUT max = **1,00;**
- retragerea minimă față de aliniament = **50,00 m;**
- retrageri minime față de limitele laterale = **7,50 m;**
- retrageri minime față de limitele posterioare = **7,5 m;**
- circulații și accese: **Accesul se propune prin DN21; Circulația în incintă va fi alcătuită din alei cu profil de 7,00 m; Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități; Se propun 48 de locuri de parcare în incintă;**
- echipare tehnico-edilitară: **Construcțiile viitoare vor fi racordate la rețeaua electrică existentă; Rețelele de telecomunicații vor fi extinse; Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racord la rețeaua existentă; Asigurarea încălzirii se va face în sistem individual, cu centrale termice sau cu panouri solare.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20/12/2024 se avizează favorabil / ~~cu condiții~~ / nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

Suprafața terenului ce se introduce în intravilanul localității este de 15000,00 mp.

Conform prevederilor Legii 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Chiscani va analiza și va supune spre aprobare documentația mai sus

menționată și va înainta câte un exemplar din hotărâre către Consiliul Județean Braila-Direcția Arhitect Șef și către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila, însoțită de documentația PUZ în format electronic cu limitele intravilanului în coordonate stereografice 1970.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată 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 (DTAC) 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. 4 din 08/01/2024, emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BRAILA.

Semnătură**),


Bianca Oana LAZAR

**) 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.

Numar exemplare: 2

ROMANIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Comisia tehnica de amenajare a teritoriului/urbanism si autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Nr 464/A56 din 15/01/2025
Dosar VII.A.4

AVIZ
Nr. 1 din 15/01/2025

Urmare cererii inregistrata la Consiliul Judetean BRĂILA cu nr. 464, din 13/01/2025 solicitata de: **M REAL ESTATE ROMANIA S.R.L.** cu domiciliul / sediul în județul ILFOV, ~~municipiul~~ / orașul / comuna **MOGOSOAIA**, sat **MOGOSOAIA**, sectorul -, cod poștal -, strada **SOS. BUCURESTI -TARGOVISTE**, nr. 174D, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -

În vederea emiterii ,

Analizând documentația de urbanism, avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, în ședința din data de 20.12.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, se emite:

AVIZ FAVORABIL

pentru Plan Urbanistic Zonal

CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA - IMPREJMUIRE AFERENTA, UTILITATI, AMPLASARE INSEMNE PUBLICITARE, ACCESE AUTO SI PIETONAL PENTRU ZONA MIXTA DE COMERT SI SERVICII

situate în județul **BRĂILA** , ~~municipiul~~ / orașul / comuna **CHISCANI**, satul -, cod poștal -, strada **DN21**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -

și identificate prin Nr. Cad. 78933, plan de situatie receptionat de OCPI .

În baza prezentului AVIZ se poate emite Avizul Consiliului Județean Brăila/ Avizul structurii de specialitate pentru **CONSTRUIRE CENTRU REGIONAL IPSO AGRICULTURA BRAILA - IMPREJMUIRE AFERENTA, UTILITATI, AMPLASARE INSEMNE PUBLICITARE, ACCESE AUTO SI PIETONAL PENTRU ZONA MIXTA DE COMERT SI SERVICII**

Taxa eliberare aviz 15 lei , conform Hotarării Consiliului Județean Brăila nr. 300 din 28 noiembrie 2024.

PRESEDINTE COMISIE

ARHITECT SEF AL JUDETULUI,

Bianca Oana LAZAR



Intocmit, 2 ex.