

Primăria comunei Cazasu

Nr. 833 /30.01.2026

În conformitate cu Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, se dă publicității următorul

### ANUNȚ

referitor la elaborarea unui proiect de Hotărâre de Consiliu Local privind **Aprobare PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „Lotizare teren în vederea construirii de locuințe,, judetul Braila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T 34, P 24, CF - 78387**

- Proiect de Hotărâre de Consiliu Local privind **Aprobare PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „Lotizare teren în vederea construirii de locuințe,, judetul Braila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T 34, P 24, CF - 78387**

- Expunere de motive

- raport de specialitate

- **Termenul-limită, locul și modalitățile prin care se pot trimite în scris propuneri, sugestii și opinii cu valoare de recomandare:**

- 30.01 - 2.03.2026 , ora 14.00 (conf. art. 7, alin. 4 din legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare);

- Primăria COMUNEI CAZASU, sediul, str. Rimnicu Sarat, nr.211 sau pe e-mail, la adresa [primariacazasu@yahoo.com](mailto:primariacazasu@yahoo.com). - pentru secretar general -responsabil de relația cu societatea civilă

Secretar general



## Proiect de hotarare

### Privind aprobare PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „Lotizare teren in vederea construirii de locuinte,, judetul Braila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T 34, P 24, CF - 78387

Consiliul Local al comunei Cazasu, judetul Braila, intrunit in sedinta in data de \_\_\_\_\_ ;  
Având în vedere:

- Expunerea de motive inregistrata cu nr. \_\_\_\_\_ ;
  - Raportul compartimentului de specialitate din cadrul Primariei Cazasu cu nr. 342/15.01.2026 ;
  - Raportul de informare si consultare a publicului pentru documentatia **PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „Lotizare teren in vederea construirii de locuinte,, judetul Braila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T 34, P 24, CF - 78387 ;**
  - documentația „Lotizare teren in vederea construirii de locuinte,, judetul Braila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T 34, P 24, CF – 78387, intocmita de SC IMBACIU ARHITECTURA SRL arhitect Mihaela Pascu pentru beneficiarul Stanciu Floarea;
  - certificatul de urbanism nr. 17/6.02.2026 emis de Primaria Cazasu precum si avizele eliberate in baza acestuia;
  - Avizul Consiliului Judetean Braila- arhitect -sef cu nr.74/5.02.2025;
  - Avizul Consiliului Judetean Braila – comisia tehnica cu nr. 91/5.02.2025;
  - Avizul de oportunitate al Consiliului Judetean Braila –cu nr. 9/9.05.2025;
  - Avizul Consiliului Judetean Braila- comisia tehnica cu nr. 4/12.01.2026;
  - Avizul arhitectului –sef cu nr. 1/12.01.2026;
  - In conformitate cu prevederile art.5, alin.1 si art.12 din Metodologia aprobata prin Ordinul Ministrului Dezvoltarii regionale si turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, si Hotararii Consiliului Local Cazasu cu nr.27/2011 privind aprobarea regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism.
  - Prevederile art.5, art.25, alin.(1), art.56, alin.(6) și (7) și ale Anexei nr.1, Cap.B, din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publica;
  - Prevederile art.23, alin.(2) din Legea nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare;
  - Avizele comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local cu nr. \_\_\_\_\_ ;
- În temeiul prevederilor art.129, alin.1, alin.2, lit.c, alin.6 lit.c), art.139, alin.3 lit.e si art.196 alin.1 lit.a din OUG 57/2019- Codul Administrativ.

## HOTĂRĂȘTE

**ART.1** – Aproba raportul informarii si consultarii publicului conform anexei nr.1, parte integranta din prezenta hotărâre.

**ART.2** – (1) Se aprobă documentația **PUZ(Plan Urbanistic Zonal) pentru „Lotizare teren in vederea construirii de locuinte,, judetul Braila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T 34, P 24, CF - 78387** intocmita de SC IMBACIU ARHITECTURA SRL arhitect Mihaela Pascu pentru beneficiarul Stanciu Floarea, imobilul ce a generat PUZ-ul este de 12.800 mp, fiind situat in comuna Cazasu, sat Cazasu, T 43, P,24, CF 78387 iar zona studiata prin PUZ este de 38.700 mp, conform anexei nr.2, parte integranta din prezenta hotărâre.

(2) Asigurarea echiparii edilitare - retea alimentare cu apa, retea iluminat public, pietruire, pentru zona reglementata prin PUZ, cuprinzand zona pentru locuinte, se face pe cheltuiala beneficiarului PUZ-ului .

**ART.3-** La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat și toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

**ART.4-** Termenul de valabilitate al prezentei documentații de urbanism este pana la actualizarea PUG-lui comunei Cazasu.

**ART.5** Cu punerea in executare a prezentei hotarari si respectarea documentatiei de urbanism se insarcineaza primarul comunei prin compartimentul urbanism si cadastru.

**ART.6-** Prezenta hotărâre poate fi contestata potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările si completările ulterioare, la Tribunalul Braila, Secția Contencios Administrativ.

**ART.7-**Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului-județul Braila, Primarului comunei Cazasu, Consiliului Judetean Braila- Structura Arhitectului Sef, OCPI Braila, compartimentului urbanism, beneficiarului si va fi afisata.

**Inițiat de Primar,**

**POPESCU ALEXANDRU - MARIAN**

**Avizează pentru legalitate  
Secretar general,  
Butuc Stelica**

Prezenta Hotarare a fost adoptata astfel : Total consilieri in functie 13 ; Consilieri prezenti 12;  
Voturi "PENTRU 12; Voturi "IMPOTRIVA" 0; "ABTINERI 0;

**Consiliul Judetean Braila**  
**Vizat**

**Romania**  
**Judetul Braila**  
**Primaria Comunei Cazasu**

**RAPORTUL DE INFORMARE SI CONSULTARE A PLUBLICULUI PENTRU**  
**DOCUMENTATIA**  
**"LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE", judetul**  
**Braila, comuna CAZASU, T34, P24, NR. CAD. 78387**

Elaborat in conformitate cu prevederile Cap.VII lit.B art.27 din Regulamentul local de implicare a publicului inelaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobat prin H.C.L Cazasu nr.27 din 15.04.2011.

a) Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si consulta publicul

Publicul a fost informat cu privire la intentia de elaborare a Puz-ului prin urmatoarele metode:

- anunt afisat la avizierul de la sediul primariei, accesibil tuturor cetatenilor;
- anunt cu vizibilitate imediata publicat pe pagina proprie de internet
- anunt afisat pe trei panouri rezistente la intemperii amplasate in trei locuri vizibile pe parcela care a generat elaborarea PUZ.

Anunturile au cuprins:

- prezentarea succinta a intentiei de elaborare si obiectivele PUZ
- numele si datele de contact ale persoanei responsabile cu informarea si consultarea publicului;
- perioada in care pot fi transmise comentarii,observatii si propuneri sau exprimate nevoi;
- modul in care va fi pus la dispozitia publicului raspunsul la observatiile transmise.

Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor s-a realizat prin anunturi la sediul primariei si pe pagina proprie de internet cu vizibilitate imediata cuprinzand:

- posibilitatea,modul si perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si transmite observatii la sediul primariei;
- obiectivele, data, locul de desfasurare si ora de incepere pentru dezbateri publice.

Anunturile au fost mentinute pe pagina de internet si la avizer pe toata perioada in care se puteau transmite observatii si propuneri.

Primarul, prin aparatul de specialitate:

- a identificat si notificat proprietarii ale caror proprietati vor fi direct afectate de propunerile PUZ ;
- a pus la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ inclusiv materialele scrise si desenate.

De asemenea, au fost publicate doua anunturi privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ, la un interval de 2 zile, la un ziar de circulatie locala

S-au afisat anunturi, pe site-ul si la avizierul primariei Cazasu, in trei locuri vizibile la parcela care a generat intentia de elaborare a PUZ , pe panouri rezistente la intemperii.

Data si locul organizarii dezbaterilor la care cetatenii au fost invitati sa participe pentru dezbaterile propunerilor preliminare : 12.09.2025, orele 11<sup>00</sup>, Primaria comunei Cazasu.

Continutul Notificarii proprietarilor ale caror proprietati vor fi direct afectate de propunerile PUZ-ului:

- invitatie pentru a transmite observatii si / sau sugestii asupra documentelor cu propunerile preliminare PUZ disponibile la sediul primariei in perioada 27.08.2025-09.09.2025, intre orele 8<sup>00</sup>- 16<sup>00</sup>;
- precizarea ca vor primi raspuns in scris la observatiile lor si ca va fi informat publicul referitor la opiniile colectate, raspunsurile date si argumentarea lor in termen de 15 zile de la incheierea perioadei de consultare a publicului;
- persoanele responsabile cu informarea si consultarea publicului din cadrul primariei.

b) Rezumat al problemelor, observatiilor si propunerilor exprimate de catre public pe parcursul procesului de informare si consultare :

- nu s-au primit recomandari sau propuneri din partea cetatenilor;
- la dezbaterile publice au participat : Dl Baciuc Marius din partea firmei de proiectare, initiatorul PUZ, 7 persoane interesate, iar din partea UAT Cazasu, subsemnata Avramescu Gina-responsabil planuri urbanistice .
- evaluarea parteneriatului cu publicul:
  - au fost puse la dispozitia publicului spre consultare documentele PUZ-ului, incluzand materiale scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic;
  - nu au fost obiectii cu privire la propunerile din documentatie .

**Prezentul raport va fi inaintat Institutiei Arhitectului Sef din cadrul Consiliului Judetean Braila, in vederea emiterii punctului de vedere tehnic.**

**Intocmit,**  
**responsabil cu informarea si consultarea publicului,**  
**Cons.. Avramescu Gina**

# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARIИ :

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

AMPLASAMENT:

JUD. BRĂILA, COM. CAZASU, SAT CAZASU, T34, P24, NR. CAD  
78387

FAZA:

PROIECT URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.

BENEFICIAR:

STANCIU FLOAREA

DATA:

IULIE

PROIECT NR:

/ 2025

INTOCMIT:

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. VLAD ALEXANDRU OLTEANU

SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

SILIUL JUDEȚEAN  
BRĂILA

- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
  - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
  - 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
  - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
  - 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
  - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

CONSILIUL JUDEȚEAN  
BRĂILA  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexa la avizul C.T.A.T.U.

# VOLUMUL 1

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

---

#### DENUMIRE PROIECT :

LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE

---

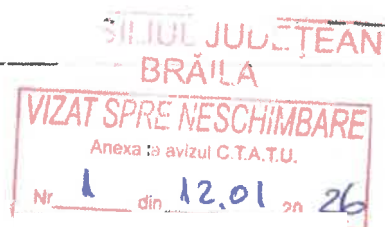
#### AMPLASAMENT :

JUD. BRĂILA, COM. CAZASU, SAT CAZASU, T34, P24, NR. CAD 78387

---

#### BENEFICIAR :

STANCIU FLOAREA



---

#### INTOCMIT :

S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. VLAD ALEXANDRU OLTEANU

---

#### SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU

În momentul de față, imobilul cu următoarea adresa: Jud. Brăila, Loc. Cazasu, T34, P24, Nr. Cad. 78387, este proprietate privată, categoria de folosință fiind de teren arabil.

### 1.3. OBIECTIVE URMARITE PRIN P.U.Z.

- Lotizarea amplasamentului studiat in 20 de loturi, 19 dintre care vor fi dedicate construirii de locuinte si au intre 425 si 500 mp, iar lotul 20 va fi dedicat circulatiei din zona, avand 3643 mp.
- Creșterea potențialului de dezvoltare in zona, prin schimbare funcțională din ZLI ( Zona rezidentiala si functiuni complementare – locuinte individuale) si în ZF11 – Zona locuinte si functiuni complementare si ZF06 – Cai de comunicatie si transporturi ( drum de exploatare si rutiere ) ;
- Actualizarea indicilor de urbanism și funcțiunea terenului, ce a generat P.U.Z., în vederea realizării investiției;
- Racordarea la rețelele existente în zonă, precum și realizarea de rețele noi;
- Realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- Creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

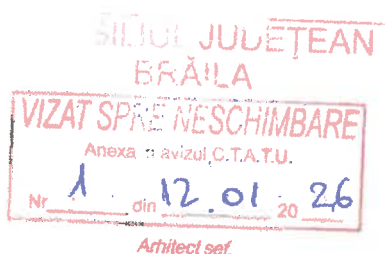
Accesul la zonă se poate face prin partea de nord a sitului, prin intermediul Str. Hortensiei.

### 1.4. SURSE DOCUMENTARE :

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au consultat documentații și proiecte întocmite anterior:

- Documentația de urbanism faza P.U.G. - „Reactualizare PUG si RLU Comuna Unirea, Jud. Brăila”;
- <https://gis.cjbraila.ro/firstPage.jsp#>
- <https://gis.primariabraila.ro/#>
- <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>
- Documente surse internet.

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



## 2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

### 2.4.1. CONDIȚII GEOMORFOLOGICE

Amplasamentul în studiu, este situat în localitatea Cazasu, în unitatea morfologică Terasa Brăilei. Relieful este în general monoton, cu o altitudine generală de maximum 50 m, cu unele denivelări izolate și se află în pantă lină cu dispunere dinspre NV spre SE având ca zonă înaltă, partea centrală a municipiului. Teritoriul județului Brăila, este afectat de mai multe tipuri de procese geomorfologice de tasare, de sufoziune și eoliene, de intensități importante, care afectează în parte zona studiată.

### 2.4.2. CONDIȚII GEOLOGICE

Perimetrul studiat aparține de Platforma Valahă, unitate situată în partea de sud a Carpaților Meridionali, reprezentând nordul Platformei Moesice. Fundamentul este eterogen, peste care sunt dispuse depozite de natura eoliana (loessuri, prafuri argiloase, nisipuri au vârstă loessoide). Depozitele holocen inferior și sunt reprezentate prin aluviunile terasei joase a Dunării și prin depozite loessoide aparținând Câmpiei Brăilei.

Terasa Brăilei, compusă din cuaternare (Holocen depozite includ depozite superior), ce includ depozite loessoide ale terasei joase și acumulări aluvionare precum și nisipuri eoliene. În baza acestor formațiuni, la adâncimi de circa 20-25 m se întâlnesc depozite Levantine alcătuite din nisipuri, argile și marne.

Județul Brăila prezintă un relief relativ uniform în zona Câmpiei Brăilei dar în zona fundamentului și a cuverturii preneogene se află o structură complexă prin existența unor compartimente tectonice separate prin falii a căror orientare în majoritate este NW-SE.

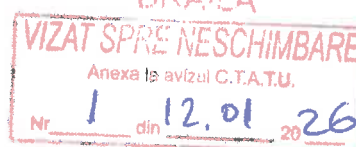
Două falii semnificative în această zonă sunt Peceneaga - Camena (în apropierea municipiului Brăila) și Capidava - Ovidiu la sud de prima.

### 2.4.3. CONDIȚII HIDROGEOLOGICE

Pânza freatică nu apare în foraiile geotehnice executate. Apele în această zonă au un caracter ascensional, stratul fiind afectat de ridicarea nivelului apei subterane influențată de nivelul fluviului Dunărea, ce se manifestă mai pregnant în perioada precipitațiilor sezoniere, cu oscilații de 0,5-1,0 m. Prin consultarea lucrărilor anterior executate în zonă, nivelul hidrostatic este situat la adâncimi situate sub cota de investigare a terenului natural.

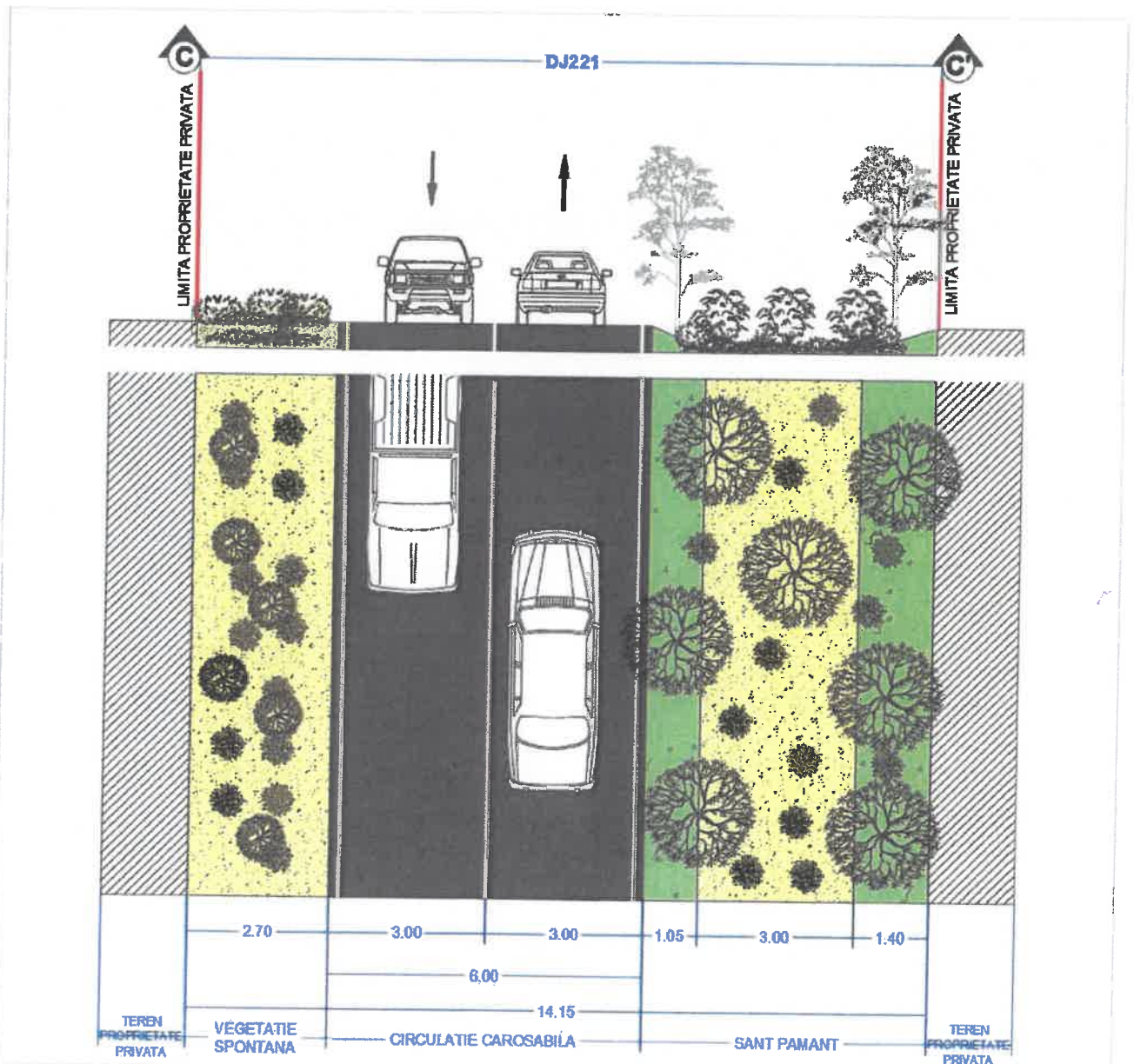
### 2.4.4. CONDIȚII CLIMATICE

În conformitate cu STAS 1709/1-90 privind reprimizarea tipurilor climatice, după indicele de umezeală Thortwaite, zona studiată face parte din tipul climatic I și aparține sectorului cu climă continentală.

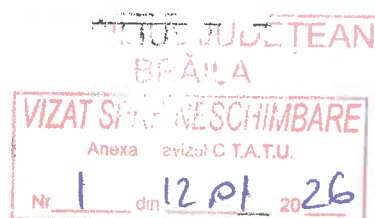


## 2.5.2. CARACTERISTICI TEHNICE ALE TRAMEI STRADALE

Rețeaua stradală a zonei studiate este alcătuită din:



**PROFIL STRADAL – C - C' – DJ221 – EXISTENT** profil de 14.15 m cu 2,70 m vegetatie spontana, stânga si 4,45 sant de pamant, dreapta si o circulație carosabila de 6,00 m.



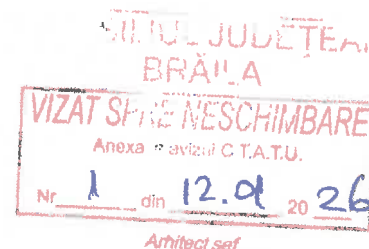
## 2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

- Lipsa infrastructurii rutiere, în afara de axa principală a DJ 221-ului, deși există planificare pentru alte circulații în zonă.
- Lipsa unei infrastructuri edilitare pentru a suplimenta zona cu electricitate și gaze naturale;

## 2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona de studiu sunt identificate următoarele rețele edilitare:

- Rețea de alimentare cu apă potabilă
- Rețea de canalizare a apelor uzate



## 2.8. PROBLEME DE MEDIU

Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, în vederea rezolvării problemelor de circulație și de echipare edilitară nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

## 2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația urmează a fi supusă procedurii privind dezbaterea și consultarea populației conform cu Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

# 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Amplasamentul propus pentru construire prezintă următoarele caracteristici:

Terenul în adâncime este alcătuit dintr-un strat de sol vegetal de aproximativ 0,60-0,80 m grosime urmat de stratul de fundare alcătuit dintr-un orizont loessoid galben macroporic plastic tare la plastic consistent până la adâncimea maximă de forare.

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajele executate pe amplasament.

Pentru executarea construcției în condiții de siguranță, pe amplasament în timpul executării săpăturilor este necesar să se prevadă desfacerea la zi a eventualelor accidente subterane interceptate în săpătura la fundații. Se va executa curățirea lor și umplerea acestora cu loess compactat.

Stratul de loess interceptat în forajele geotehnice este sensibil la umezire până la adâncimea maximă de forare și se încadrează în categoria pământurilor sensibile la umezire grupa < B > a PSUC, care se tasează suplimentar la umezire sub acțiunea încărcărilor transmise de fundațiile construcțiilor.

Propunerea ce face obiectul prezentului P.U.Z., vine în ajutorul dezvoltării zonei prin implementarea unei funcțiuni ce contribuie în mod direct la economia localității și prin schimbare funcțională din Zli – „Zona rezidențială și funcțiuni complementare – locuințe individuale” în ZF11 – „Zona locuințe și funcțiuni complementare” și ZF06 – „Cai de comunicație și transporturi (drum de exploatare și rutiere)”.

INDICI URBANISTICI – CONFORM P.U.Z. 230 - H.C.L. CAZASU NR. 8 – 31.01.2012		
	ZLI	ZCR
P.O.T. max.	40.00 %	-
C.U.T. max.	1.20	-
R.H. max.	P+2E	-

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural permite dezvoltarea de construcții, cu condiția respectării prevederilor speciale de fundare pe terenuri specifice zonei studiate, precum și asigurarea evitării factorilor poluanți din zonă.

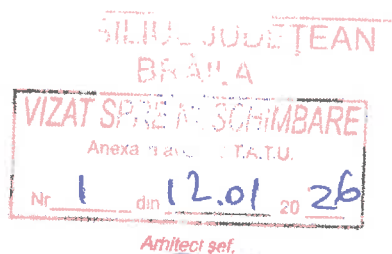
Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

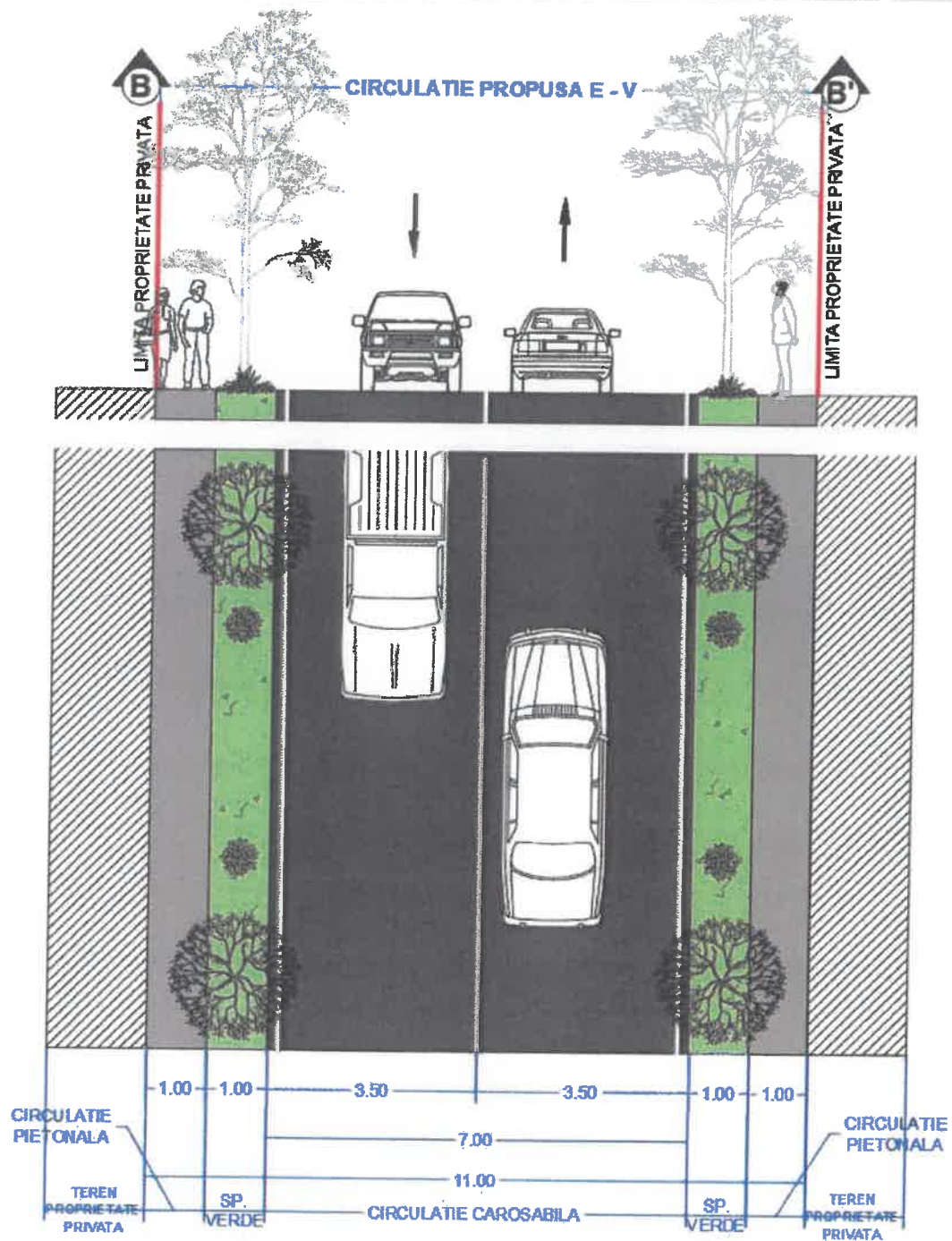
### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Teritoriul localității Cazasu este străbătut de o rețea de drumuri comunale și sătești, parte din ele modernizate (asfaltate), iar altele nemodernizate (pietruite).

Relațiile rutiere a zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe gradul de conectivitate a acesteia cu DJ221. Terenul studiat are acces către DJ221 prin partea de nord a acesteia.

Staționarea autovehiculelor se va asigura numai în interiorul proprietăților / parcelelor.





**Profil stradal B - B' - Circulație Propusa E - V – Profil stradal de 11.00 m, din care 7.00 m circulație carosabilă, 1.00 m spațiu verde stânga - dreapta și 1,00 m circulație pietonală stânga dreapta.**

ING. JUDEȚEAN  
BRĂILA

VIZAT ȘI NE SCHIMBARE  
Anexa la avizul C.T.A.T.U.  
Nr. 1 din 12.01.2026

Arhitect sof.

## INDICI URBANISTICI

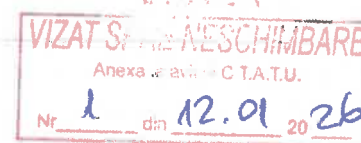
INDICI URBANISTICI CONF. - P.U.Z. 230 - H.C.L.CAZASU NR.8 - 31.01.2012			INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ	
CRT.	ZLI	ZCR	CRT.	ZF11
P.O.T.max	30.00%	-	P.O.T.max	40.00%
C.U.T.max	1.20	-	C.U.T.max	1.2
R.H.max	P+2E	-	R.H.max	P+2E

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. ALIMENTAREA CU APA

Zona de studiu dispune de rețea de alimentare cu apă

Pe amplasamentul studiat se va face branșarea la rețeaua existentă.



#### 3.6.2. CANALIZAREA

Zona de studiu nu dispune de rețea de canalizare.

Pe terenul studiat se va amplasa fosa septica cu bazin vidanjabil in urma construirii asupra acestuia, aceasta soluție va fi una temporara pana la dezvoltarea unei infrastructuri de canalizare a localității.

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi ale loturilor.

#### 3.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Zona de studiu nu dispune de rețea de alimentare cu energie electrică.

Soluții de energie alternativa pot fi utilizate pentru alimentarea cu energie electrica ca solutie temporara pana la dezvoltarea unei infrastructuri de canalizare a localitatii.

#### 3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

Zona de studiu nu dispune de rețea de gaz metan.

In situația construirii asupra terenului in absenta unei infrastructuri prestabilite pentru alimentarea cu gaz, se pot utiliza urmatoarele alternative:

- Utilizarea buteliilor de gaz pentru alimentarea construcției, fiind una din cele mai comune solutii;
- Utilizarea altor surse de energie - În loc să folosească gaz metan, persoana poate opta pentru alte surse de energie, cum ar fi energie electrică, energie solară sau energie geotermală;
- Sisteme de încălzire alternative: Pentru încălzirea construcției, se pot utiliza sisteme de încălzire alternative, precum sobe pe lemne sau sisteme de încălzire cu energie electrică.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al Com. Cazasu.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local Comunal al Com. Cazasu, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal se stabilește odată cu aprobarea sa.

Valorificarea prezentei documentații în faza P.U.Z. presupune elaborarea în continuare de documentații pentru obținerea autorizației de construire și de execuție.

Prin investiția propusă se va crea o imagine favorabilă a zonei, a bunăstării cetățenilor și a nivelului de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

## INTOCMIT:

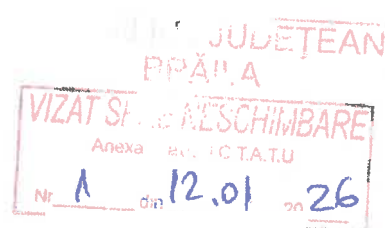
S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. VLAD ALEXANDRU OLTEANU



## SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU



# VOLUMUL 2

## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT P.U.Z.

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21 /N/10.04.2000, precum și reglementările cuprinse în P.U.G. și prescripțiile regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.;

#### 2. BAZA LEGALA

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. „LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE”, Jud. Brăila, Loc. Cazasu, CV 8, P279, 280, 281, Nr. Cad. 81958, au stat în principal :

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, actualizat până la data de 30 dec. 2014;
- "Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – Indicativ GM007-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/110.04.2000”;
- "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 -Legea apelor actualizată la data de 1 ianuarie 2012;
- Constituția României;



## R.L.U. SE APLICA:

La emiterea autorizațiilor de construire se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor.

De asemenea, se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor P.U.Z.-ului în acele zone, pentru care prezentul regulament cuprinde reglementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor.

Prezenta documentație are ca obiect LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE , terenul este situat în Jud. Brăila, Loc. Cazasu, CV 8, P 279, 280, 281.

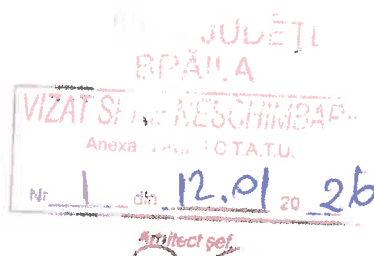
Terenul în suprafața de 12 800 mp, cu NR. CAD. 78387 ce a generat P.U.Z.- ul, se află în intravilan, cu categoria de folosință „arabil” și este în proprietatea beneficiarului S.C. AGRITWINS S.R.L.

Suprafața propusă de studiu este de 38 700 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 10 din 19.05.2025 emis de Consiliul Județean Brăila (atașat la prezenta documentație P.U.Z.).

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Conversia funcțională din ZLI – Zona rezidentiala si functiuni complementare – locuinte individuale în ZF11 – Zona locuinte si functiuni complementare si ZF06 – Cai de comunicație si transporturi (drum de exploatare si rutiere);
- Lotizarea terenului in 20 de loturi, 19 din acestea, cu suprafete intre 425 mp si 500 mp, vor fi dedicate constructiei de locuinte, iar lotul cu numarul 20, cu o suprafata de 3643 mp, va fi dedicat circulatiei in incinta;
- Actualizarea indicilor de urbanism și funcțiunea terenului, ce a generat P.U.Z., în vederea realizării investiției;
- Racordarea la rețelele existente în zonă, precum și realizarea de rețele noi;
- Realizarea/ modernizarea de căi de acces carosabile și pietonale, spații verzi aferente în zonă;
- Stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T., coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T., retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- Creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe, prin realizarea de noi investiții;

Accesul la amplasamentul studiat se va face prin partea de nord a sitului, prin intermediul DJ221.



## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. sunt accelerația terenului pentru proiectare  $a_{\cdot}=0,30g$  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.

5.2. Din punct de vedere hidrogeologic, zona prezintă 2 straturi purtătoare de apă:

- stratul acvifer freatic, cantonat în nisipurile de la baza loessului;
- stratul acvifer de adâncime medie, ascensional, identificat în nisipurile și pietrișurile inferioare, separate de orizontul freatic superior, printr-un orizont argilos impermeabil.

5.3. În conformitate cu prevederile "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

5.4. Toate categoriile de construcții pot fi autorizate, doar cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții.

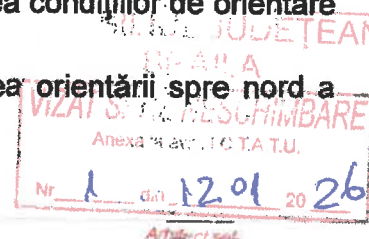
## 6. REGULI PRIVIND AMPLASARE, RETRAGERILE MINIME SI VALORILE MAXIME P.O.T. /C.U.T.

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

## ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

6.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale.

6.3. În cazul construcțiilor de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.



## AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

6.5. Conform H.G. Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism - Art. 23 „Amplasarea față de aliniament”

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului, sau retrase față de acesta, după cum urmează:

6.6.1. În cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

6.6.2. Retragera construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

6.7. În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

- 9.1. Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.
- 9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor articolelor privind ocuparea terenului din Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare – secțiunea 4 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor – art. 30, 31, 32.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

- 10.1. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea și funcțiunea dominantă a zonei, în care este amplasată construcția.
- 10.2. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- 10.3. Se propune un caracter unitar al împrejmuirilor astfel:
- Împrejmuirea va avea o înălțime de maxim 2,5 m, poate fi formată dintr-un soclu opac în zidărie de 0,20 – 0,90 metri, iar partea superioară semitransparentă.
  - Spațiile verzi și plantate vor fi dimensionate conform art. 34 și anexei nr. 6 din Regulamentului general de urbanism (R.G.U.), aprobat prin H.G. Nr. 525/27.06.1996 Republicată cu modificările și completările ulterioare;

## **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Zonele funcționale propuse pe amplasament sunt puse în evidență în planșele de REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE din prezenta documentație;

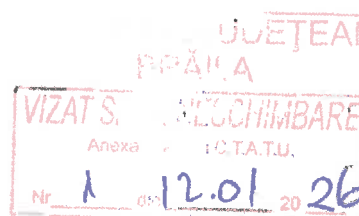
Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone funcționale:

### **1. ZONE FUNCȚIONALE / UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA/ SUBZONE TERITORIALE**

#### **1.1. ZF11 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

#### **1.2. ZF06 – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**

- ZF06 – Cai de comunicație si transporturi



## ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În zona ZF11 sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- Se admite mansardarea clădirilor atât timp cât suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit funcțiuni complementare locuirii – comerț de proximitate, dotări de învățământ, sănătate, cultura, comunitare, servicii publice, mici, nepoluante, cu următoarele condiții:
  - o Suprafața acestora sa nu depășească 100,00 mp ADC;
  - o Sa nu atragă mai mult de 5 autoturisme si sa asigure parcare pentru minim 3 autoturisme;
  - o Sa nu producă poluare: fonica, vizuala sau chimica;
  - o Activitatea sa se desfășoare numai in interiorul clădirii;
  - o Sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si producție;

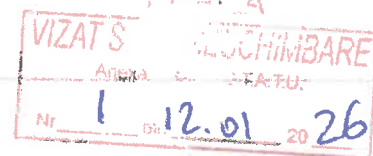
**Nota:** Funcțiunile complementare locuirii cu suprafața desfășurată între 100,00 mp și 250,00 mp se pot admite, cu condiția elaborării și aprobării unor documentații de tip P.U.Z.;

- Drumurile propuse pe trasee noi au caracter orientativ, însă în momentul emiterii certificatului de urbanism și a autorizației de construire se va ține cont de posibilitatea realizării acestor drumuri în următorii ani, recomandându-se neocuparea acestor trasee cu construcții permanente;
- Orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice, impuse de studiile geotehnice, de cerințele deținătorilor rețelelor tehnice, sau de normele sanitare și de mediu;
- În cazul în care, un investitor achiziționează mai multe parcele vecine și realizează un P.U.Z., traseul acestor drumuri propuse prin P.U.G poate fi modificat, păstrându-se însă continuitatea și legăturile acestuia cu celelalte drumuri din trama stradală majoră;

## ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În zona ZF11 se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt nocive prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;



## ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor va fi de minim **0,60 m** conform Codului Civil; retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim **3,00 m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **2,2 m**.

## ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

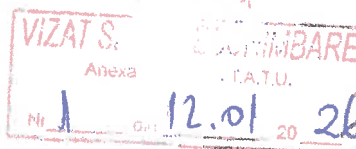
- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ( $D_i=H/2$ ); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **4.00 m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- În toate situațiile se va urmări, ca prin retragerile față de limitele laterale să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate.

## ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) O parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **min. 4.00 m** lățime dintr-o circulație publică, în mod direct, sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) Pentru toate circulațiile și accesele publice existente și propuse se vor respecta prevederile din **Normativul de siguranță la foc a construcțiilor- 118-99, Art.2.9.5.** privind asigurarea obligatorie, la toate curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente, ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, a **acceselor carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min.3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.**

## ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- (2) în situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte;



**(4) telecomunicații:**

- se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

**(5) Alimentarea cu gaze naturale:**

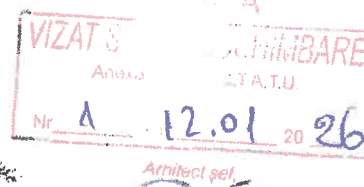
- extinderea sistemului public de alimentare cu gaze naturale se va face corelat cu cuantumul investițiilor în zonele neechipate.

**(6) Evacuarea deșeurilor:**

- fiecare clădire va avea un spațiu (integrat în clădire sau exterior, în imediata vecinătate) accesibil din spațiul public, destinat colectării deșeurilor ce vor fi evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate;
  - Toate clădirile vor respecta regulile privind pre colectarea deșeurilor menajere cf. Ord. MS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, respectiv- Art.4: *"platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare"*;
- nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate;
- se interzice depozitarea deșeurilor în spații neamenajate corespunzător.

## ART. 15 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă, vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100,00 mp;
- (3) Pentru locuințe, se va asigura un spațiu plantat de minim 30%;
- (4) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți, având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- (5) Se recomandă, ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;



menite să decongestioneze traficul. Situația existentă și propunerile privind organizarea circulației rutiere este evidențiată în plasa U1, U2.1, U2.2, U2.3.

## ART. 2 – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

Zona este constituită din următoarele unități teritoriale de referință :

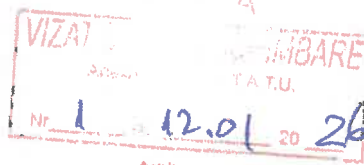
- ZF06 – funcțiuni de transport / căi de comunicație rutieră (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai);

## CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele funcțiuni:

- Cai de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Circulații pietonale;
- Piste pentru biciclete;
- Liniile de tramvai;
- Rețele tehnico - edilitare;
- Spații verzi amenajate;
- Parcaje publice;
- Lucrări de terasamente.



### ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit următoarele funcțiuni cu condiționări:

- pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) și legislația în vigoare;
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din: Regulamentul general de urbanism (R.G.U.);
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să respecte următoarele condiționări:
  - o să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
  - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

#### Accese pietonale:

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

#### Staționarea autovehiculelor:

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

### CAPITOLUL III : CONDIȚIILE DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

#### ART. 6 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu este cazul.

#### ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Nu este cazul.

#### ART. 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Nu este cazul.

#### ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

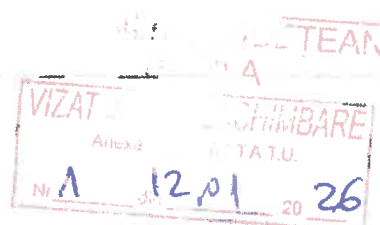
- Nu este cazul.

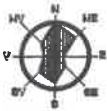
#### ART. 10 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor realiza conform normelor tehnice în vigoare.

#### ART. 11 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

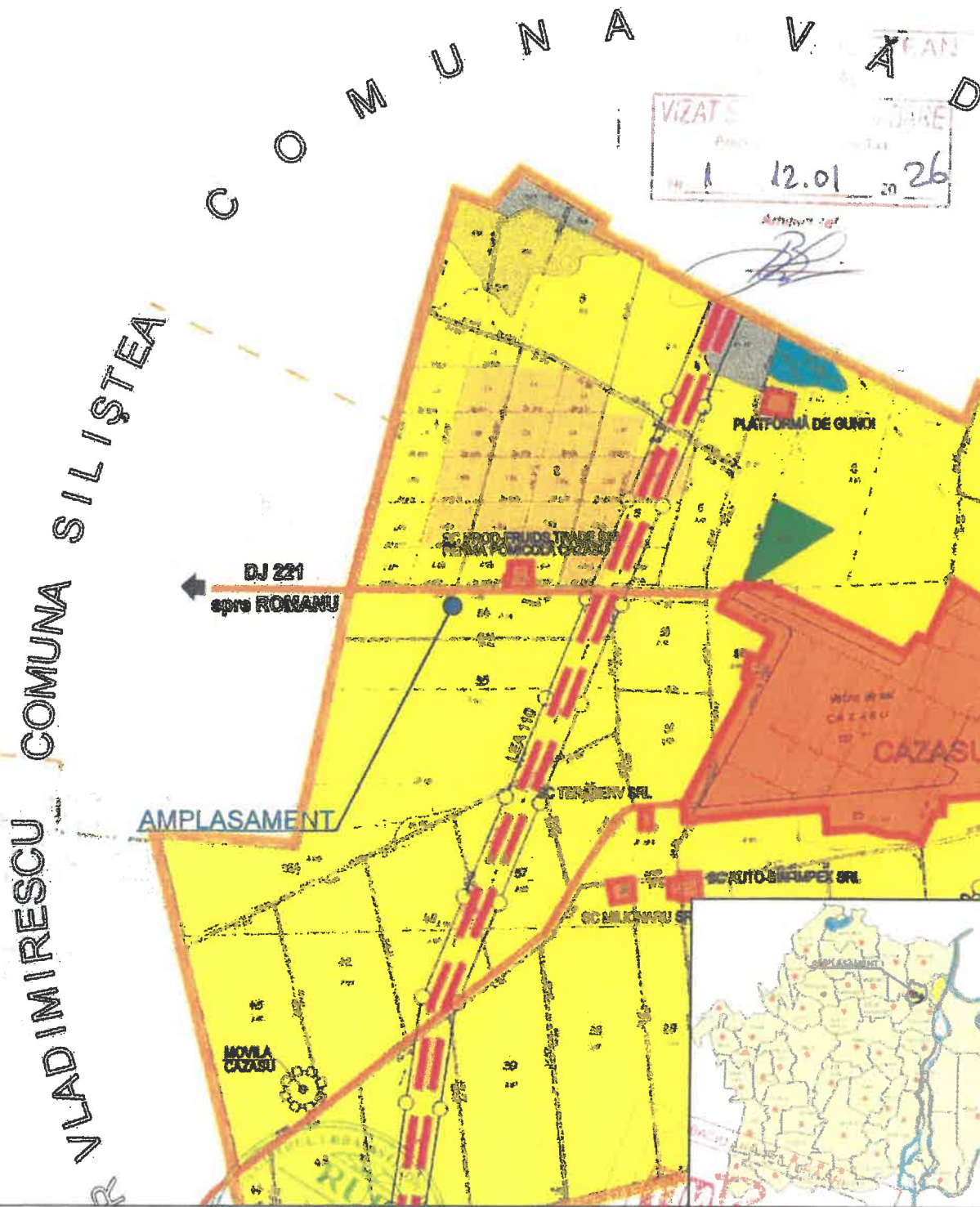
- Nu este cazul.





# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

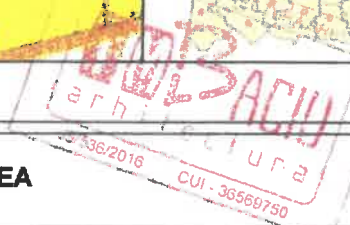
# U0.1



AMPLASAMENT STUDIAT



BENEFICIAR  
**STANCIU FLOAREA**



TITLU PROIECT  
**LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE  
LOCUINTE**

NR. PR.  
/ 2025  
FAZA  
P.U.Z.

JUD. BRĂILA, COM. CAZASU, T34, P24, NR. C.F. - 78387

TITLU PLANSA  
**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU**

NR. PL  
U0.1

SPECIFICATIE	SEMNTATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	F.5
PROIECTAT	URB. VLAD ALEXANDRU OLTEANU	DATA IULIE 2025
DESENAT	URB. VLAD ALEXANDRU OLTEANU	

SOFTWARE LICENTAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



ROMANIA  
JUDETUL BRAILA  
COMUNA CAZASU  
PRIMAR

**Expunere de motive  
la proiectul de hotarare  
aprobare PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „Lotizare teren in vederea construirii de  
locuinte,, judetul Braila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T 34, P 24, CF - 78387**

**Popescu Alexandru-Marian in calitate de primar al comunei Cazasu;**

**Avand in vedere:**

- Raportul compartimentului de specialitate din cadrul Primariei Cazasu cu nr. 342/15.01.2026 ;

- Raportul de informare si consultare a publicului pentru documentatia **PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „Lotizare teren in vederea construirii de locuinte,, judetul Braila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T 34, P 24, CF - 78387 ;**

- documentația „Lotizare teren in vederea construirii de locuinte,, judetul Braila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T 34, P 24, CF – 78387, intocmita de SC IMBACIU ARHITECTURA SRL arhitect Mihaela Pascu pentru beneficiarul Stanciu Floarea;

- certificatul de urbanism nr. 17/6.02.2026 emis de Primaria Cazasu precum si avizele eliberate in baza acestuia;

- Avizul Consiliului Județean Braila- arhitect -sef cu nr.74/5.02.2025;

- Avizul Consiliului Judetean Braila – comisia tehnica cu nr. 91/5.02.2025;

- Avizul de oportunitate al Consiliului Judetean Braila –cu nr. 9/9.05.2025;

- Avizul Consiliului Judetean Braila- comisia tehnica cu nr. 4/12.01.2026;

- Avizul arhitectului –sef cu nr. 1/12.01.2026;

- In conformitate cu prevederile art.5, alin.1 si art.12 din Metodologia aprobata prin Ordinul Ministrului Dezvoltarii regionale si turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, si Hotararii Consiliului Local Cazasu cu nr.27/2011 privind aprobarea regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism.

- Prevederile art.5, art.25, alin.(1), art.56, alin.(6) și (7) și ale Anexei nr.1, Cap.B, din Legea nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

- Prevederile art.23, alin.(2) din Legea nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare;

- Necesitate si oportunitatea aprobarii **PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „Lotizare teren in vederea construirii de locuinte,, judetul Braila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T 34, P 24, CF - 78387**

Propun comisiei de specialitate avizarea favorabila si adoptarea proiectului de catre Consiliul Local in sedinta sa .

**PRIMAR  
POPESCU ALEXANDRU - MARIAN**

ROMANIA  
JUD. BRAILA  
PRIMARIA CAZASU  
NR. 342/15.01.2026

## RAPORT

**Subsemnata Avramescu Gina, persoana cu atributii si responsabilitati privind Planul Urbanistic General, Planurile Urbanistice Zonale si Planurile Urbanistice de Detaliu intocmite la nivelul UAT Cazasu, va supun spre analiza in vederea aprobarii urmatoarea documentatie PUZ :**

*Denumire proiect :*

***"LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE", judetul Braila, comuna CAZASU, T34, P24, NR. CAD. 78387***

*Beneficiar/initiator : STANCIU FLOAREA*

*Elaborator : SC IMBACIU ARHITECTURA SRL*

Terenul care face obiectul prezentei documentatii, inscris in Cartea Funciara a comunei Cazasu sub nr. 78387, se afla in intravilanul comunei fiind situat in **T34, P24**, \_Extindere intravilan si are o suprafata de 12800 mp.

Documentatia PUZ a fost solicitata prin avizul structurii de specialitate a Consiliului Judetean Braila emis pentru Certificatul de Urbanism nr. 17/06.02.2025 cuprinde:

- Raportul informarii si consultarii publicului , avizat
- Avizul Arhitectului sef al Consiliului judetean Braila nr. 01/12.01.2026, emis in scopul aprobarii PUZ

- Avizul de Oportunitate al Consiliului Judetean Braila nr. 09/09.05.2025 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal
- datele de identificare ale terenului
- Certificatul de Urbanism nr. 17.06.2025
- toate avizele si acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism/Avizul de oportunitate
- Documentatia tehnica specifica

*Concluzionez ca prezenta documentatie intruneste toate cerintele legale pentru a fi aprobata prin Hotarare a Consiliului Local.*

**INTOCMIT,  
Cons., Avramescu Gina**