



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
COMUNA CAZASU

## PROIECT DE HOTARARE

**Privind aprobare PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, judetul Braila, comuna Cazasu, T 34, P 29, P 30, NR. CAD 79844**

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. 1923/10.03.2026 ;
  - 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, T 34, P 29, P 30, NR. CAD 79844;
  - documentația PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, judetul Braila, comuna Cazasu, T 34, P 29, P 30, NR. CAD 79844 intocmita de SC IMBACIU ARHITECTURA SRL arhitect Mihaela Pascu pentru beneficiarul Pavel Marius;
  - certificatul de urbanism nr. 181/11.11.2024 emis de Primaria Cazasu precum si avizele eliberate in baza acestuia;
  - Avizul Consiliului Județean Braila cu nr. 5/29.01.2026;
  - Avizul arhitectului-sef cu nr. 2/29.01.2026
  - Avizul de oportunitate al Consiliului Județean Braila cu nr. 8/7.04.2025;
  - Avizul Consiliului Județean Braila cu nr. 11/7.04.2025;
  - 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, T 34, P 29, P 30, NR. CAD 79844 intocmita de SC IMBACIU ARHITECTURA SRL arhitect Mihaela Pascu pentru beneficiarul Pavel Marius, imobilul ce a generat PUZ-ul este de 14.300 mp, fiind situat in comuna Cazasu, T 34, P 29, P 30, NR. Cadastral 79844, iar zona studiata prin PUZ este de 46.152 mp, conform anexei nr.2, parte integranta din prezenta hotărâre.

(2) Asigurarea echiparii edilitare - drumul propus pe directia N -S, pietruirea acestuia, extinderea retelelor de utilitati - apa, energie electrica, etc., 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 adusa la cunostinta publica prin publicare pe site-ul primariei Cazasu.

INITIATOR PROIECT

PRIV

Avizat pentru legalitate



ROMANIA  
JUDETUL BRAILA  
COMUNA CAZASU  
PRIMAR

**Expunere de motive  
la proiectul de hotarare**

**Privind aprobare PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „LOTIZARE TEREN IN  
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, judetul Braila, comuna Cazasu, T 34, P 29, P  
30, NR. CAD 79844**

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

**Avand in vedere:**

- Raportul compartimentului de specialitate din cadrul Primariei Cazasu cu nr. 1923/10.03.2026 ;
  - 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, T 34, P 29, P 30, NR. CAD 79844;**
  - documentația **PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE, judetul Braila, comuna Cazasu, T 34, P 29, P 30, NR. CAD 79844** intocmita de SC IMBACIU ARHITECTURA SRL arhitect Mihaela Pascu pentru beneficiarul Pavel Marius;
  - certificatul de urbanism nr. 181/11.11.2024 emis de Primaria Cazasu precum si avizele eliberate in baza acestuia;
  - Avizul Consiliului Județean Braila cu nr. 5/29.01.2026;
  - Avizul arhitectului-sef cu nr. 2/29.01.2026
  - Avizul de oportunitate al Consiliului Judetean Braila cu nr. 8/7.04.2025;
  - Avizul Consiliului Judetean Braila cu nr. 11/7.04.2025;
  - 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, T 34, P 29, P 30, NR. CAD 79844**

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. 1923/10.03.2026**

## **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, P29, P30, NR. CAD. 79844**

*Beneficiar/initiator : PAVEL MARIUS*

*Elaborator : SC IMBACIU ARHITECTURA SRL*

Terenul care face obiectul prezentei documentatii, inscris in Cartea Funciara a comunei Cazasu sub nr. 79844 se afla in intravilanul comunei fiind situat in **T34, P29, P30** \_Extindere intravilan si are o suprafata de 10000 mp.

Documentatia PUZ a fost solicitata prin avizul structurii de specialitate a Consiliului Judetean Braila emis pentru Certificatul de Urbanism nr. 181/11.11.2024 cuprinde:

- Raportul informarii si consultarii publicului , avizat
- Avizul Arhitectului sef al Consiliului judetean Braila nr. 5/29.01.2026
- , emis in scopul aprobarii PUZ

- Avizul de Oportunitate al Consiliului Judetean Braila nr. 8/07.04.2025 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal
- datele de identificare ale terenului
- Certificatul de Urbanism nr. 181/11.11.2024
- toate avizele si acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism/Avizul de oportunitate
- Documentatia tehnica specifica

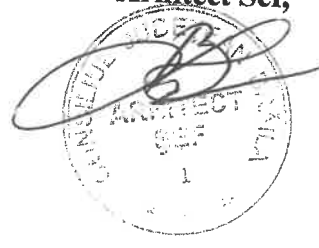
*Concluzionez ca prezenta documentatie intruneste toate cerintele legale pentru a fi aprobata prin Hotarare a Consiliului Local.*

**INTOCMIT,  
Cons., Avramescu Gina**

—  7

CONSILIUL JUDETEAN BRAILA

Consiliul Judetean Braila  
Vizat  
Arhitect Sef,



Romania  
Judetul Braila  
Primaria Comunei Cazasu  
Nr. 10369/18.12.2025

**RAPORTUL DE INFORMARE SI CONSULTARE A PLUBLICULUI PENTRU  
DOCUMENTATIA  
"LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE", judetul  
Braila, comuna CAZASU, T34, P29, P30, Nr. Cad. 79844**

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 dezbaterea publica.

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 : 12.02.2025, 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 24.11.2025-09.12.2025, 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, 2 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 .

**Din partea Primariei Cazasu au fost solicitate urmatoarele:**

**In cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ-ului se va mentiona in mod expres ca realizarea sistematizarii cailor de acces (cel putin pietruirea acestora), precum si asigurarea echiparii edilitare a zonei reglementate cu utilitati publice – energie electrica si apa – revin exclusiv in sarcina investitorului.**

**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**

< 1

# CUPRINS – MEMORIU DE PREZENTARE

## PIESE SCRISE

### 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.3. OBIECTIVE URMĂRITE PRIN P.U.Z.

1.4. SURSE DOCUMENTAR

### 2. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

2.3. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

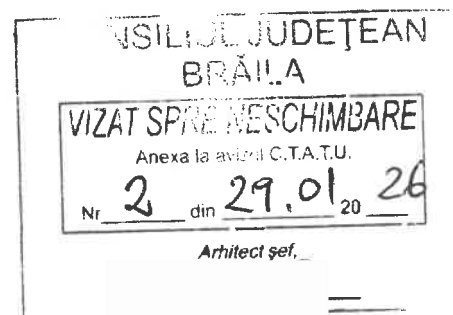
2.5. CIRCULAȚIA

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

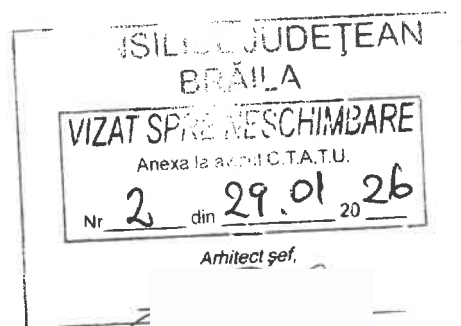


### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

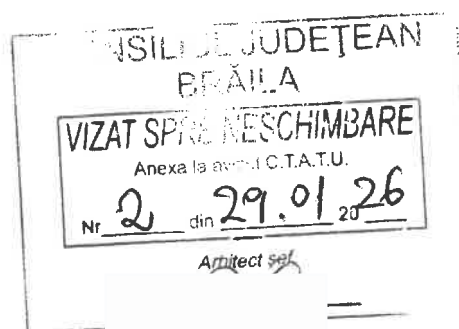
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

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



# PIESE DESENATE

NR. PLANSA	DENUMIRE	SCARA
U 0.1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	F.S
U 0.2	<p>PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE</p> <p>PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z.. „Elaborare PUZ-uri si actualizare PUG si RLU aferent Comuna Cazasu, județul Brăila (PUZ 227,228, 229, 230, 231, 232)”</p>	F.S
U 0.3	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - ETERRA	1:4000
U 1	SITUATIA EXISTENTA - CONFORM P.U.Z. NR.230 - H.C.L. CAZASU nr.8 - 31.01.2012	1:1000
U 2.1	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	1:1000
U 2.2	PROFIL STRADAL A – A’ – PROPUS	1:100
U 2.3	PROFIL STRADAL B – B’ – PROPUS	1:100
U 2.4	PROFIL STRADAL C – C’ – EXISTENT	1:100
U 3	REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARĂ	1:1000
U 4	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	1:1000



# 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, P29, P30, NR. CAD 79844

---

#### BENEFICIAR :

PAVEL MARIUS

---

#### INTOCMIT :

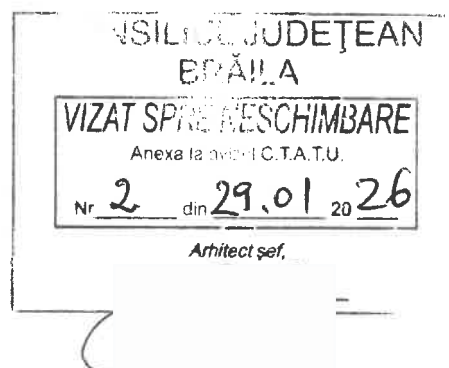
S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. VLAD ALEXANDRU OLTEANU

---

#### SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU



## 1.2. OBIECTUL P.U.Z. :

### 1.2.1. ROLUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

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

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

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal este obligatorie în următoarele situații:

- este prevăzut într-un act normativ specific (lege, ordonanță, hotărâre),
- este prevăzut în Planul Urbanistic General.
- este solicitat prin Certificatul de Urbanism în vederea parcelării unui teren pentru construirea de locuințe.
- pentru justificarea unor intervenții urbanistice ce nu se înscriu în prevederile unui Plan Urbanistic General aprobat.

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

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

### 1.2.2. SOLICITARI ALE TEMEI-PROGRAM

Prezența documentație, PLAN URBANISTIC ZONAL a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 181 / 11.11.2024, eliberat de Consiliul Județean Brăila, pentru realizarea investiției "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE" în intravilanul Localității Cazasu, T34, P29, P30, Nr. Cad. 79844 și se întocmește la solicitarea beneficiarului.

S-a solicitat și s-a obținut avizul de oportunitate nr. 8 din 07/04/2025 emis de Consiliul Județean Brăila (atașat la prezența documentație P.U.Z.).

Zona studiată prin P.U.Z., situată în intravilanul Comunei Cazasu, Jud. Brăila are o suprafață de 46 152 mp, iar terenul ce a generat P.U.Z. are o suprafață de 14 300 mp.

Pe acest teren se propune lotizarea amplasamentului studiat și schimbarea funcțională a zonei studiate din ZLi în ZF11 și ZF06 (pentru a respecta legislația în vigoare și pentru a acomoda noi investiții în zona). Lucrarea se elaborează pe baza comenzii beneficiarului și solicitării Certificatul de Urbanism nr. 181 / 11.11.2024, eliberat de Consiliul Județean Brăila.

CONSILIUL JUDEȚEAN  
BRĂILA

VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la avizul C.T.A.T.U.	
Nr. 2	din 29.01.2026

În momentul de față, imobilul cu următoarea adresa: Jud. Brăila, Loc. Cazasu, T34, P29, P30, Nr. Cad. 79844, este proprietate privată, categoria de folosință fiind de teren arabil.

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

- Lotizarea amplasamentului studiat in 23 de loturi, 22 dintre care vor fi dedicate construirii de locuinte si au intre 405 si 1000 mp, iar lotul 23 va fi dedicat circulatiei din zona, avand 3800 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;

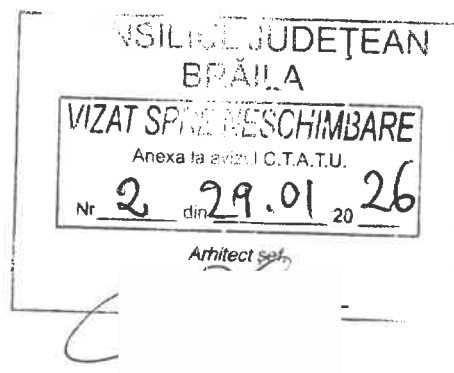
Accesul la zonă se poate face prin partea de nord a sitului, prin intermediul DJ221.

### 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.cibraila.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. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea de sud-est, ce ține de Com. Cazasu, Sat Cazasu, adresa fiind: T34, P29, P30, Nr. Cad 79844;

Zona de studiu se încadrează în – ZLi ( Zona rezidentiala si functiuni complementare – locuinte individuale) conform P.U.Z. 230 – H.C.L. CAZASU NR. 8 – 31.01.2012.

### 2.2. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Investiția propusă reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare ale zonei, propunerea având influențe pozitive la nivelul dezvoltării zonei, cât și a Comunei Cazasu.

Realizarea investiției va contribui la o imagine favorabilă a zonei, bunăstarea cetățenilor și la nivelul de trai, urmată de creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe.

## 3. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată prin P.U.Z. este situată în partea vestică a Com. Cazasu, Sat Cazasu, și are o suprafață de 38 700 mp și este delimitată astfel:

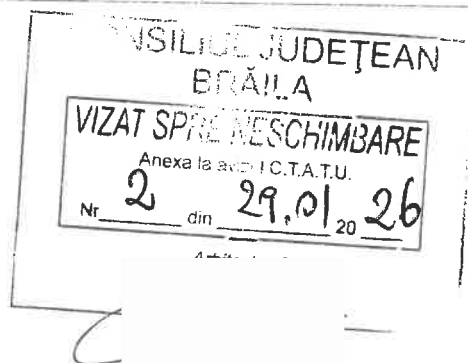
PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	DJ221	PROPRIETATI PRIVATE DRUM EXPLOATARE	PROPRIETATI PRIVATE	PROPRIETATI PRIVATE

Amplasamentul studiat pentru obiectivul privind "LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE" se situează în intravilanul Com. Cazasu, Sat Cazasu, Str. T34, P29, P30, Jud. Brăila, în partea central - estică a zonei de studiu.

Accesul pe amplasamentul studiat se face prin partea de nord, prin DJ221.

Vecinătățile amplasamentului se prezintă astfel (în conformitate "Plan topografic suport pentru P.U.Z.", atașat):

PUNCTE CARDINALE	NORD	SUD	EST	VEST
VECINATATI	DJ221	PROPRIETATE PRIVATA	PROPRIETATE PRIVATA	PROPRIETATI PRIVATE
NR. CAD.	-	NRC 78409	NRC 78392	NRC 78395



## 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 eoliană (loessuri, prafuri argiloase, nisipuri și 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.

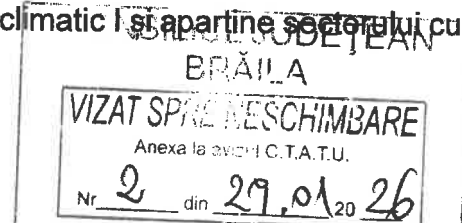
Două falii semnificative în această zonă sunt Peceneaga - Camena (în apropierea municipiului Brăila) și Capidava - Ovidiu la sud de prima.

### 2.4.3. CONDIȚII HIDROGEOLOGICE

Pânza freatică nu apare în forajele 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.



Regimul climatic general se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente, ce cad mai ales sub formă de averse și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire.

Conform Normativului CR 1-1-3-2012, încadrarea zonei cercetate în arealul de calcul al valorii încărcării date de zăpada pe sol este de 2,5 KN/m<sup>2</sup>. Această valoare corespunde unui interval mediu de recurență IMR de 50 ani, sau echivalent unei probabilități de depășire într-un an de 296 (sau probabilități de nedepășire într-un an de 98%).

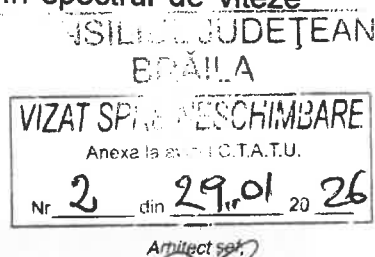
Vânturile sunt slab influențate de relieful uniform al județului. Frecvența acestora pune în evidență rolul de culoar de ghidare pe care îl joacă valea Dunării. Vânturile din nord au o frecvență de 21,3 %, iar cele din sud de 16,7%. În partea centrală și nordică a județului vânturile din nord au o frecvență de 30% iar cele din sud de cca. 5%. În această zonă predominant este Crivățul care suflă cu putere și creează troiene de zăpadă în locuri deschise. Valorile presiunii de referință, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 min. având 50 ani interval mediu de recurență este de 0,6 KPa.

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț în care se încadrează zona studiată (localitatea Tufești), este de 0,80-0,90 m.

#### 2.4.5. CONDIȚII TECTONICE

Conform reglementărilor tehnice « Cod de proiectare seismică — partea I, prevederi de proiectare pentru clădiri » P100/1 — 2013 privind zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR=225 ani, are valoarea  $a_g = 0,30g$ .

Perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată, perioada de colț are valoarea  $T_c = 1,0$  s.



#### 2.5. CIRCULAȚIA

##### 2.5.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE, ÎN CADRUL ZONEI STUDIATE

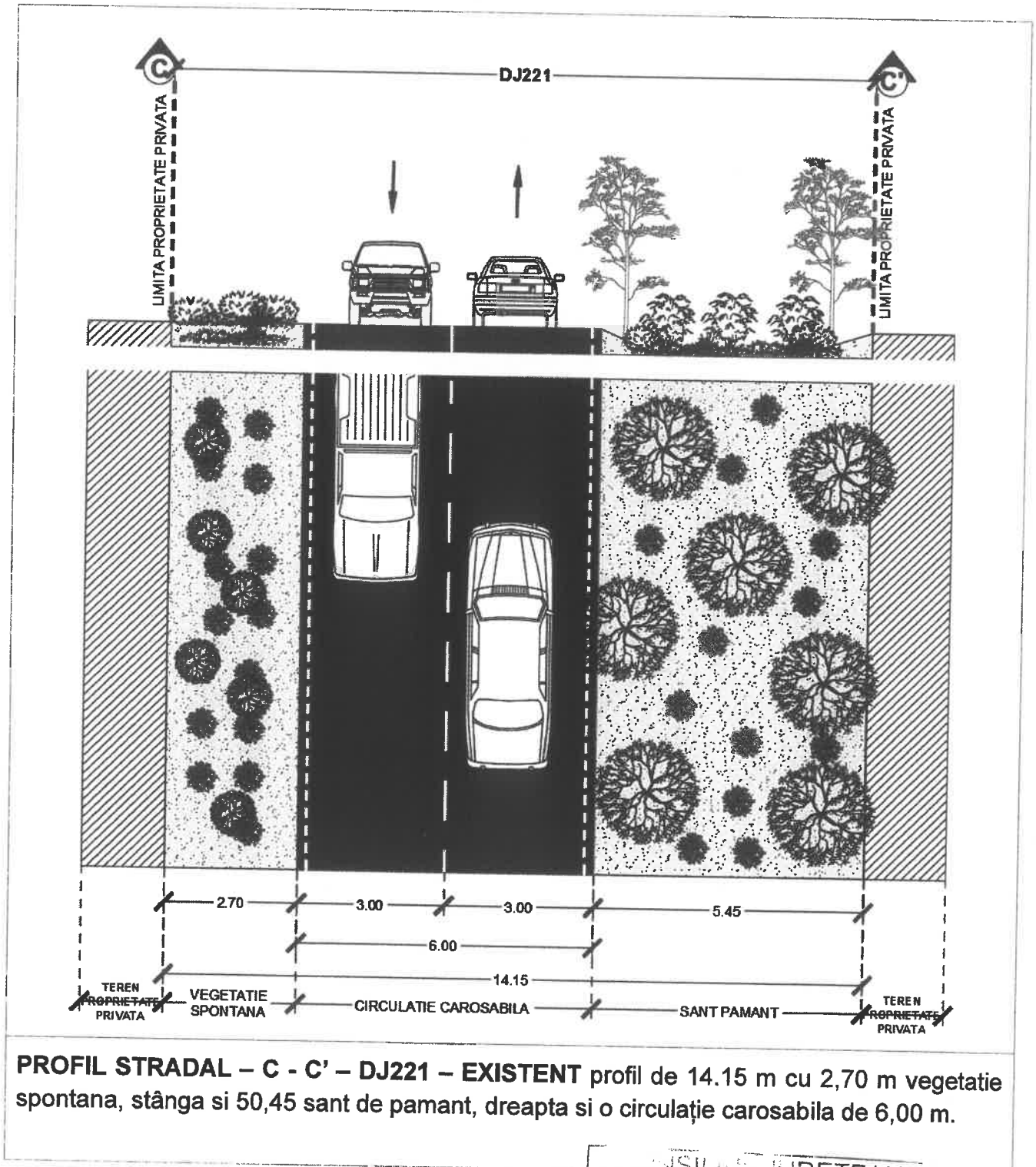
Relațiile rutiere ale zonei de studiu cu teritoriul înconjurător se axează în principal pe DJ221.

Principalele aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere, în cadrul zonei studiate sunt:

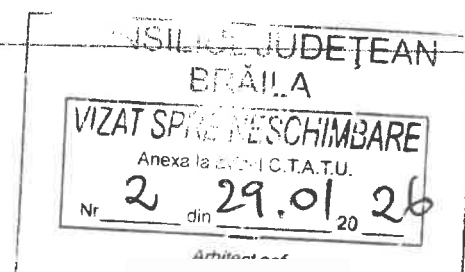
- Infrastructura rutiera din interiorul zonei este subdezvoltată. Singura artera amenajată prezenta în zona de studiu este DJ221. Zona de studiu este marginită la sud de un teren al UAT Cazasu nr.cad. 78409 și de un drum de exploatare, care nu comunica cu zona de studiu.

## 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 50,45 sant de pamant, dreapta si o circulație carosabila de 6,00 m.



### 2.5.3. TRANSPORT ÎN COMUN

Nu este cazul.

### 2.5.4. PARCĂRI

Zona studiată nu dispune de locuri de parcare. Parcarea autovehiculelor se face în interiorul fiecărei parcele, sau în fața loturilor.

## 2.6. OCUPAREA TERENURILOR

### 2.6.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

- ZLi – Zona rezidentiala si functiuni complementare – locuinte individuale

### 2.6.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Nu sunt probleme de relaționare în ceea ce privește funcțiunile propuse față de cele existente.

### 2.6.3. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona studiată prin P.U.Z. cuprinde terenuri aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ – teritoriale dar si proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice.

### 2.6.4. GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit reprezintă aproximativ 0.00% din totalul zonei de studiu.

Pe terenul ce are obiect P.U.Z. nu se identifica doua corpuri de clădire, terenul studiat având suprafața liberă de 14 300 mp.

Gradul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0,00% și coeficientul de ocupare (C.U.T.) este de 0.00.

### 2.6.5. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

În ceea ce privește aspectul calitativ al fondului construit, în zona studiată nu se regăsesc construcții.

### 2.6.6. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

În zona studiată precum și în vecinătăți nu există riscuri naturale.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAILA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la actul C.T.A.T.U.	
Nr. 2	din 29.01.2026

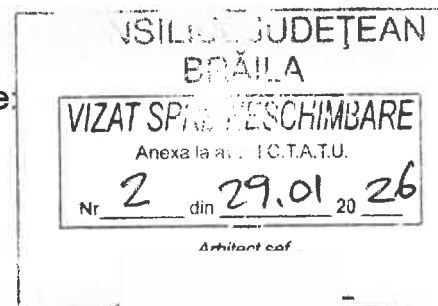
## 2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITĂȚI

- 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 EDILITARA

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 dezbateră și consultarea populației conform cu Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

# 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.

Conform cu prevederile din « Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții » , indicativ NP 074-2022, obiectivul preconizat a se realiza se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Fundarea construcției propuse se poate realiza sub cota limitei de îngheț a zonei (0,90 m) . Pe amplasament se vor prevedea excavații de aproximativ 0.40 m în adâncime, în vederea îndepărtării parțiale a stratului vegetal impropriu fundării, după care se vor executa șanțuri perimetrice pe traseul fundațiilor viitoare până sub cota de îngheț a zonei (minimum 1,50 m adâncime pentru fundațiile exterioare și minimum 1,00 m pentru cele interioare conform prevederilor normativului NP 125-2010 ).

În vederea realizării lucrărilor de excavație și compactare a pământului, se vor lua măsuri de evitare a șocurilor sau vibrațiilor puternice, care pot conduce la apariția unor degradări ale construcțiilor vecine .

Săpăturile pentru fundare se vor realiza manual sau mecanic, iar la atingerea cotei finale a excavațiilor se va solicita prezența proiectantului geotehnician în vederea verificării naturii terenului de fundare.

Trecerea la operațiunea de turnare a fundațiilor se va face numai după recepția terenului de fundare prevăzut în acest studiu.

Sistemul de fundare va fi ales de proiectantul structurist, funcție de caracteristicile constructive ale clădirii propuse și a valorilor indicilor geotehnici.

În vederea dimensionării fundațiilor, se va lua în calcul o presiune convențională  $P_{conv.} = 120$  KPa la sarcini fundamentale aplicate centric. Pentru calculul terenului de fundare se va respecta condiția:  $P_{ef.} < P_{conv.}$ , în care  $P_{ef.}$  este presiunea efectivă pe talpa fundației în gruparea fundamentală de calcul (STAS 3300/2-85).

Pentru îndepărtarea apelor din precipitații, se vor lua măsuri de protecție prin realizarea în jurul săpăturii a unor diguri de pământ, pante, rigole pentru dirijarea acestora în afara spațiului săpăturii. Nu se permite existența apei în șanțurile pregătite pentru fundare.

Săpăturile pentru fundații se vor realiza manual sau mecanic, cu taluze verticale, iar la atingerea cotei finale a excavațiilor se va solicita prezența proiectantului geotehnician.

Compactarea loessului dintre casetele rezultate în urma executării fundațiilor se va face conform prevederilor din Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente (indicativ C 56-85) și Normativ privind îmbunătățirea terenurilor de fundare slabe (indicativ C. 29-85). Executarea săpăturilor pentru realizarea fundațiilor se vor face cu respectarea măsurilor prevăzute în normativul privind executarea terasamentelor pentru executarea fundațiilor civile și industriale, indicativ C 169 — 88.

Se vor respecta normele de protecție a mediului și se vor evita infiltrațiile accidentale ale apelor reziduale în timpul construcțiilor și în perioada de exploatare normală în vederea evitării infestării pânzei freatice cu substanțe nocive.

### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul cuprins în perimetrul P.U.Z. este situat în partea de sud, Com. Cazasu, Sat Cazasu, Str. T34, P29, P30, Nr. Cad 79844;

Zona de studiu se încadrează în intravilanul comunei Cazasu și are ca destinație **DEZEE-AN** „Zona rezidențială și funcțiuni complementare – locuințe individuale”. **BRĂILA**

VIZAT SPRE PESCIMBARE  
Anexa la avizul C.T.A.T.U.  
Nr. 2 din 29.01.20 <sup>14</sup>

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.

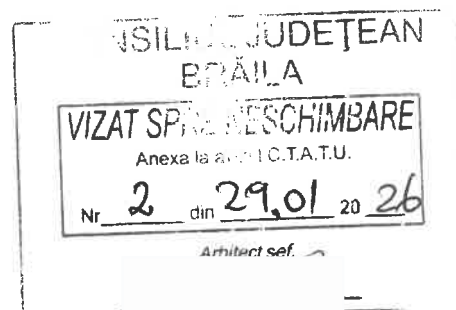
Se va asigura în consecință, un raport optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi, asigurând un mediu de viață sigur.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

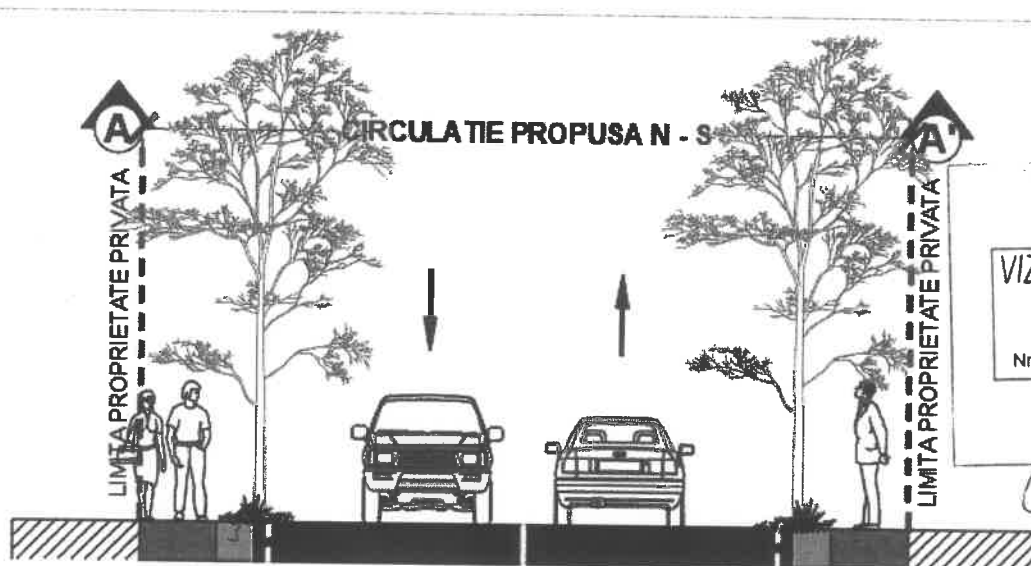
Teritoriul localității Cazasu este străbătut de o rețea de drumuri comunale și sătești, parte din ele modernizate (asfaltate), iar altele nemodernizate (pietruite).

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 / parcelor.



În urma propunerilor aduse profilele stradale se prezintă astfel:



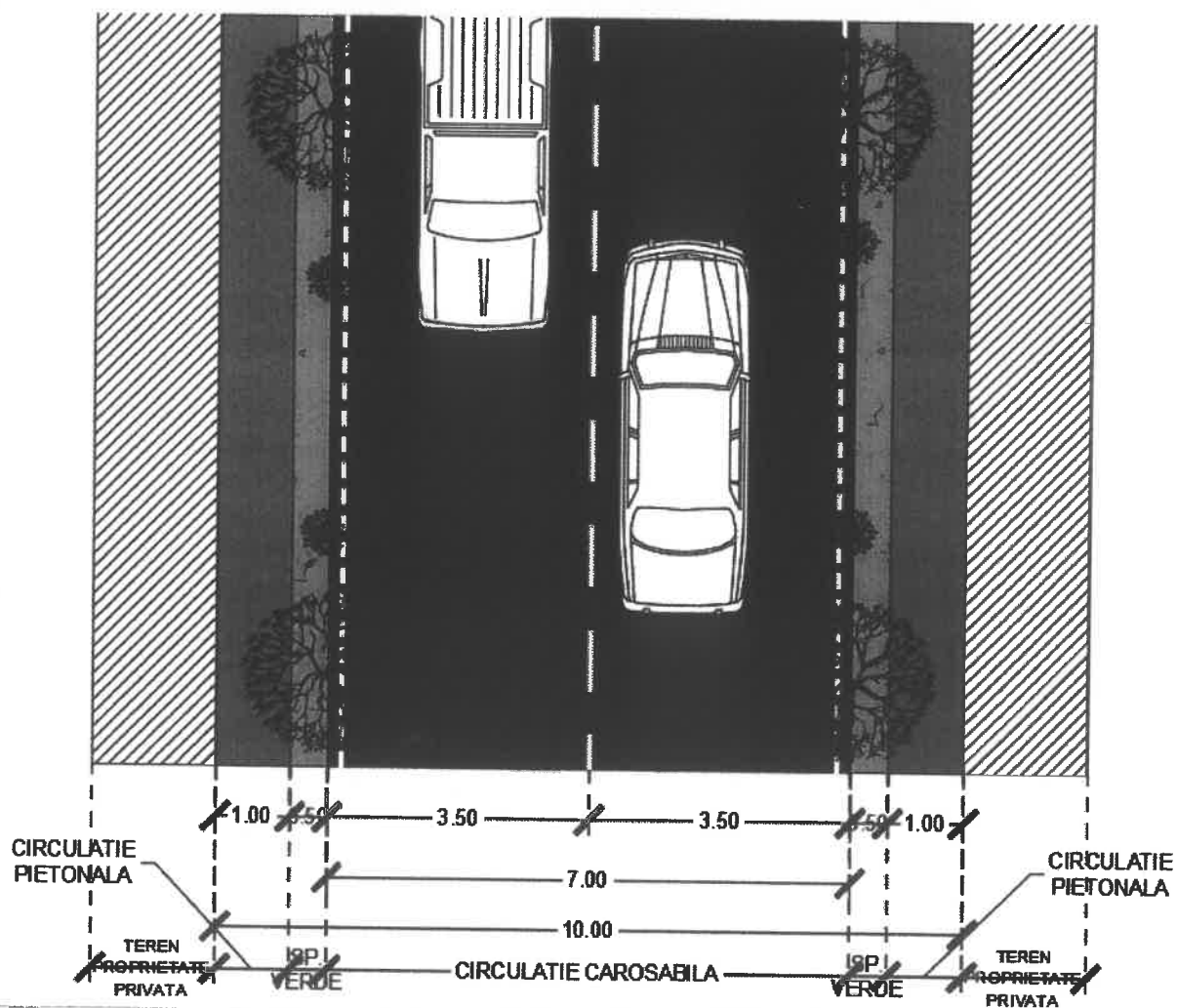
MUNICIPALITATEA JUDEȚEAN  
BRĂILA

VIZAT SPRE SCHIMBARE

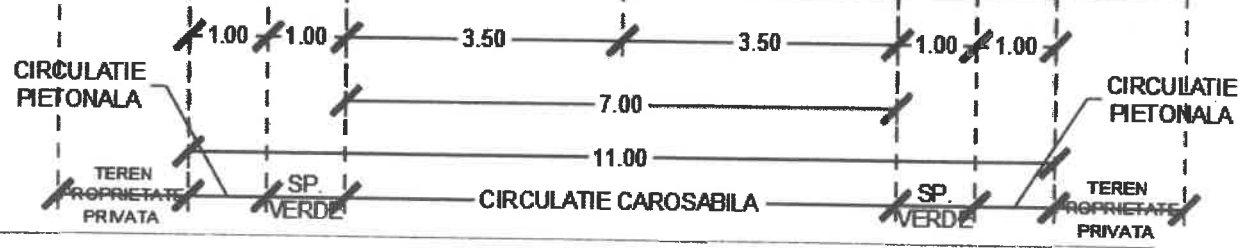
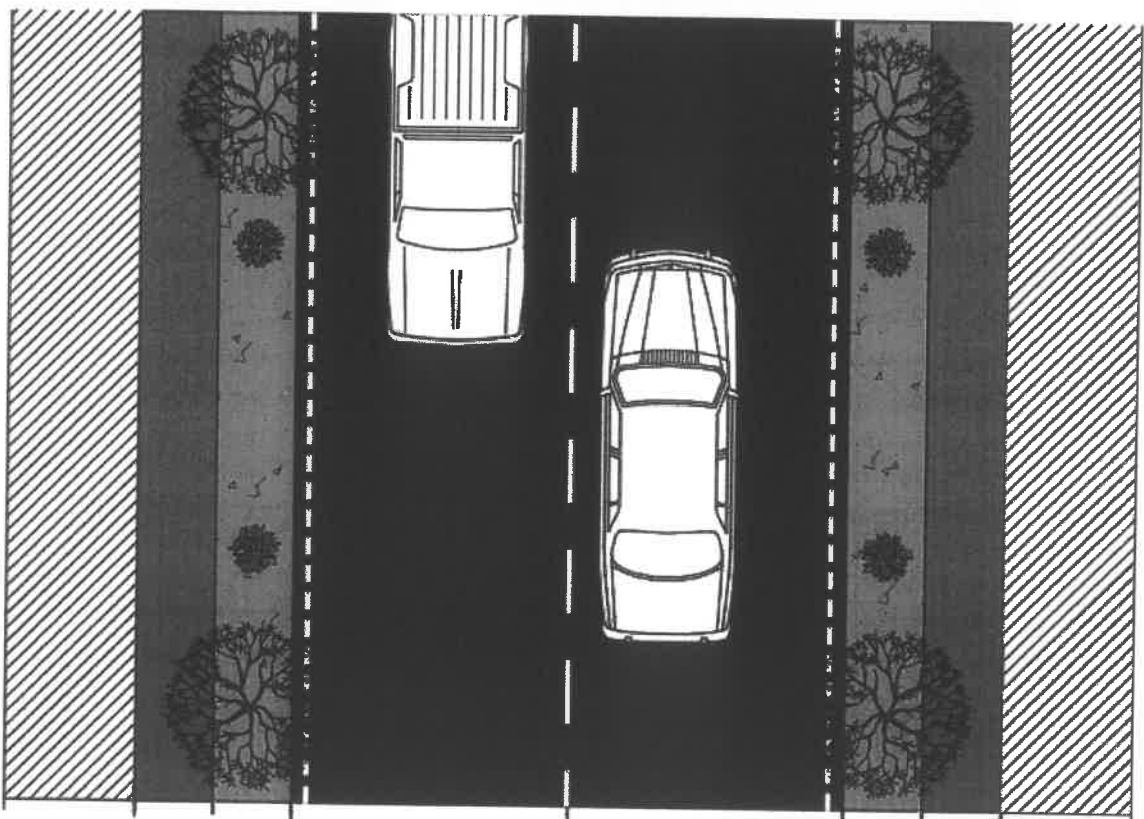
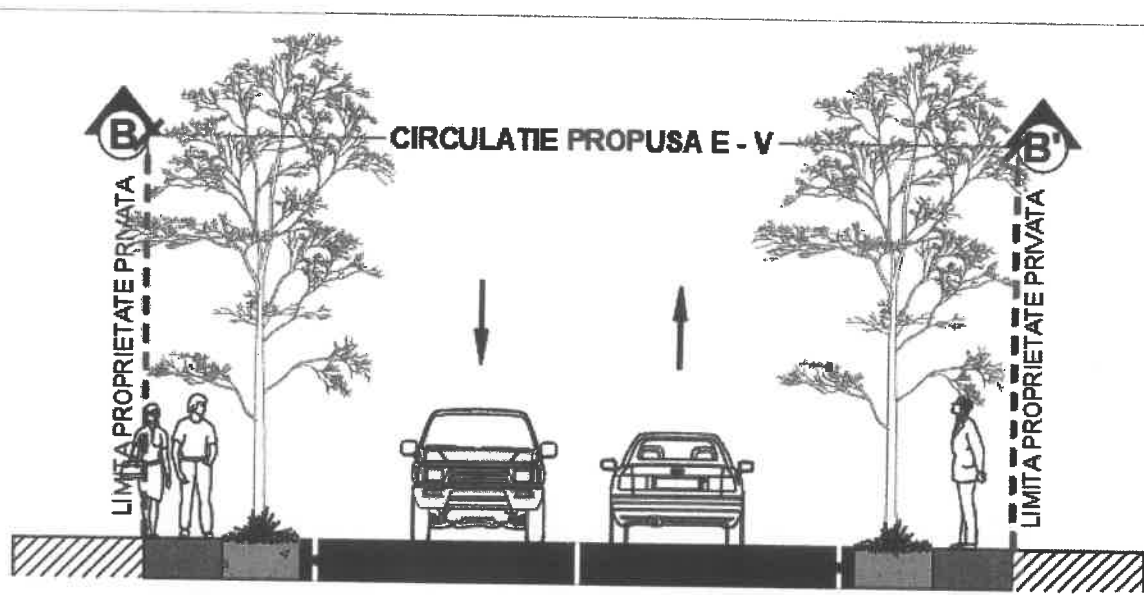
Anexa la proiectul de T.A.T.U.

Nr. 2 din 29.01.2026

Arhitect: [signature]



**Profil stradal A – A` - Circulație Propusa N-S - profil de 10.00 m, din care 7.00 m circulație carosabilă, 1.00 m circulație pietonala – stânga – dreapta și 0.50 m spațiu verde stânga– dreapta.**



**Profil stradal B - B' - Circulatie 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.

ȘCOALA DE ÎNȘIȘORĂRI  
BRAILA  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexa la avizul C.T.A.T.U.  
Nr. 2 din 29.01 2026

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

La solicitarea beneficiarilor, PAVEL MARIUS, s-a întocmit proiectul PLAN URBANISTIC ZONAL pentru „LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE”, în Jud. Brăila, Com. Cazasu, Sat Cazasu, T34, P29, P30, Nr. Cad 79844, terenul aparținând beneficiarilor, cu folosința actuala de teren arabil.

Funcțiunile din zona studiată se vor adapta și schimba în funcție de necesitățile actuale ale zonei.

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. are o suprafața de 3 283 mp.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

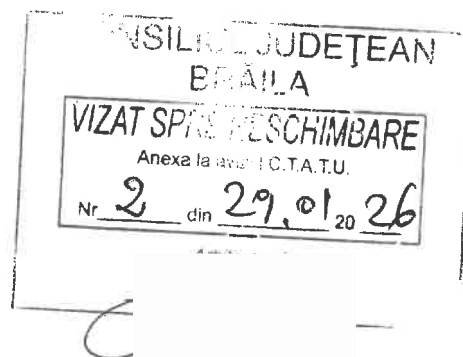
Funcțiunile din zona studiată, evidențiate și în planșa U2.1 "REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE", se prezintă astfel:

#### ZF11 – ZONĂ LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

#### ZF06 – CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI

#### BILANT TERITORIAL

BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU					INDICI AMPLASAMENT STUDIAT		
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		Suprafață teren - 14 300 mp		
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	CRT.	EXISTENT	PROPUS
<b>ZF11</b> ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	-	-	38 875	84.30			
<b>ZLi</b> ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - LOCUINTE INDIVIDUALE	42 676	92.50	-	-	P.O.T.max	0.00 %	0.00 %
<b>ZF06</b> CAI DE COMMUNICATIE SI TRANSPORTURI (DRUM DE EXPLOATARE SI RUTIERE)	3 476	7.50	7 277	15.70	C.U.T.max	0.00	0.00
<b>LIMITA ZONA DE STUDIU</b>	46 152	100.00	46 152	100.00	Sc.	0.00	0.00
					Sd.	0.00	0.00



## INDICI URBANISTICI

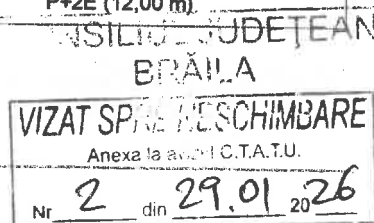
INDICI URBANISTICI CONF. - P.U.Z. 230 - H.C.L. CAZASU NR 8 - 31.01.2012			INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUȘ	
CRT.	ZLj	ZCR	CRT.	ZF11
P.O.T.max	30.00%	-	P.O.T.max	40.00%
C.U.T.max	1.20	-	C.U.T.max	1.2
R.H.max	P+2E	-	R.H.max	P+2E (12,00 m)

### 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.

Terenurile rezultate din lotizare vor fi deservite de bazine vidanjabile etanș în urma construirii asupra acestuia de către noii proprietarii ai terenurilor, aceasta soluție va fi una temporară până 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 alternativă pot fi utilizate pentru alimentarea cu energie electrică ca soluție temporară până la dezvoltarea unei infrastructuri de canalizare a localității.

#### 3.6.4. ALIMENTAREA CU GAZ

Zona de studiu nu dispune de rețea de gaz metan.

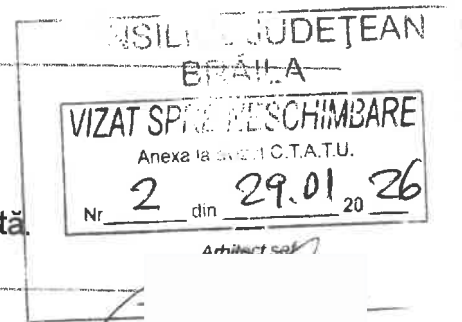
În situația construirii asupra terenului în absența unei infrastructuri prestabilite pentru alimentarea cu gaz, se pot utiliza următoarele alternative:

- Utilizarea buteliilor de gaz pentru alimentarea construcției, fiind una din cele mai comune soluții;
- 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.

### 3.6.5. TELECOMUNICAȚII

Zona de studiu dispune de rețea de telecomunicații și internet.

Pe amplasamentul studiat se va face bransarea la rețeaua existentă.



### 3.6.6. GOSPODARIE COMUNALĂ

Deșeurile menajere din cadrul amplasamentului se vor sorta și depozita în interiorul parcelei, în europubele acoperite, de unde vor fi ridicate și transportate de societăți cu care primăria încheie contract, la stația de transfer stabilită.

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Din punct de vedere al funcțiunii și al activităților ce se desfășoară în zona studiată nu rezultă elemente care să modifice factorii de mediu.

Apele meteorice se vor direcționa către spațiile verzi.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele ecologice în locuri special amenajate, de unde vor fi preluate periodic pe baza unor contracte de prestări servicii, de societăți specializate.

În ceea ce privește spațiul verde amenajat de pe amplasament, acesta va avea un procent de 15.00 %.

Se vor reface plantațiile de aliniament în zonele unde este necesară această intervenție.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată și adiacent acesteia s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri aparținând persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri aparținând proprietății publice de interes local / județean / național;

## 4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

De asemenea s-au respectat prevederile P.U.G. Com. Cazasu, Codul Civil, Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, H.G. 525/96 și legislația în vigoare.

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 amenajarea a teritoriului și de urbanism;

Se vor prezenta planul topografic al terenului, vizat de OCPI Brăila și Procesul verbal de recepție OCPI Brăila.

# VOLUMUL 2

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

### I. DISPOZITII GENERALE

#### 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

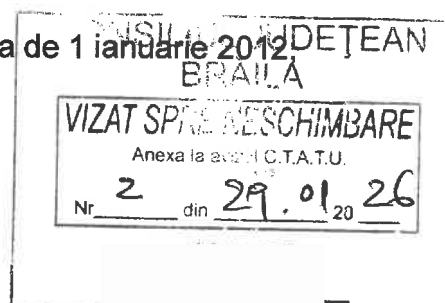
Regulamentul local de urbanism este o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z. Prescripțiile cuprinse sunt obligatorii pe tot teritoriul ce face obiectul P.U.Z.;

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, T34, P29, P30, Nr. Cad. 79844, 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/10.04.2000”;
- “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările 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;



- Noul Cod Civil, republicat în Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011 și Legea nr. 74/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187/2009 privind Noul Cod Civil;
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265/2006 cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 45/1998 privind aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul ANCPI 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară;

### 3. DOMENIU DE APLICARE

Planul Urbanistic Zonal – P.U.Z. „LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE”, are ca scop reglementarea urbanistică a teritoriului studiat.

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal, conform cu specificațiile din planșa U2.1. – Reglementări urbanistice - zonificare. Acest perimetru studiat se află în intravilanul Loc. Cazasu, categoria de folosință “arabil” se desfășoară pe o suprafață de 46 152 mp.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAILA	
<b>VIZAT SPRE RESCHIMBARE</b>	
Anexa la avizul C.T.A.T.U.	
Nr. <u>2</u>	din <u>29.01.20</u> <u>26</u>

## 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, T34, P 29, P 30.

Terenul în suprafața de 14 300 mp, cu NR. CAD. 79844 ce a generat P.U.Z.- ul, se află în intravilan, cu categoria de folosință „arabil” și este în proprietatea beneficiarului Pavel Marius.

Suprafața propusă de studiu este de 46 152 mp, conform Avizului de oportunitate nr. 9 din 09.05.2025 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 23 de loturi, 22 din acestea, cu suprafete intre 405 mp si 1 000 mp, vor fi dedicate constructiei de locuinte, iar lotul cu numarul 23, 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA	
VIZAT SPRE NESCHIMBARE	
Anexa la avizul C.T.A.T.U.	
Nr. 2	din 29.01.2026

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc., se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează a se verifica:

- Dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- Înscrierea funcțiunii solicitate, în funcțiunea dominantă a zonei, în care urmează să se amplaseze obiectivele;
- Respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- Existența tuturor pieselor scrise și desenate, prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificată și completată, în documentația de execuție;
- Respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT- ul și CUT- ul, prevăzute în documentație;
- Respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- Asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- Asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- Asigurarea platformelor de întoarcere.

Clădirile pot avea subsol, cota + 0,00 fiind situate la min. + 0,30 m peste cota terenului sistematizat. Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min. 1.20 m adâncime.

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

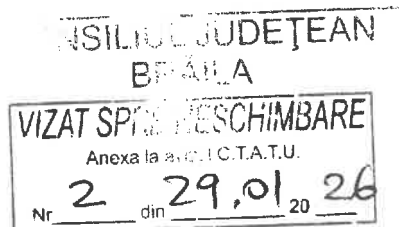
4.1. Pe teritoriul studiat, aferent P.U.Z. este permisă autorizarea construirii, conform Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

4.5. Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.



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

5.1. Caracteristicile macroseismice ale terenului, conform prevederilor normativului P 100-1/2013. sunt accelerația terenului pentru proiectare  $a_{,}=0,30g$  cu  $IMR=225$  ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 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.

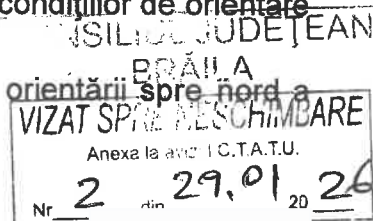
## 6. REGULI PRIVIND AMPLASARE, RETRAGERILE MINIME SI VALORILE MAXIME P.O.T. /C.U.T.

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 aparținând domeniului 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.

- 6.8. Fac excepție de la prevederile alin. (6.7) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.
- 6.9. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

## AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

- 6.10. Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege, sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților, exprimat printr-un înscris autentic. – conform Codului Civil.

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII: ACCESE AUTO SI PIETONALE

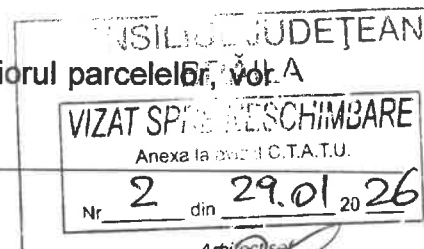
- 7.1. Pentru fiecare parcelă, unde se vor propune construcții noi, este obligatorie realizarea celor două tipuri de accese, respectiv pietonal și carosabil.

### ACCESSE PIETONALE

- 7.2. Accesele pietonale vor fi conforme, astfel încât, să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, conform prevederilor NP 051–2012 – revizuire, NP 051/2000. Este interzisă depășirea limitei parcelei spre stradă, cu amenajări aferente acceselor pietonale (trepte, rampe, etc).

### ACCESSE AUTO

- 7.3. Accesele auto către spațiile de parcare, sau garare, din interiorul parcelelor, vor avea panta maximă de 18%.



### PARCAJE

- 7.4. Parcajele se vor realiza în incinta proprietăților;
- 7.5. Ieșirile din garaje și parcaje vor fi bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice;
- 7.6. Se vor asigura parcaje în limita parcelei, conform art. 33 și anexei nr. 5 din Regulamentul general de urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. Nr. 525 / 27.06.1996 republicată, iar numărul acestora se va stabili în funcție de destinația și capacitatea construcției.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- 8.1. Racordarea la rețelele tehnico edilitare existente;
- 8.2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- 8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

## 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;

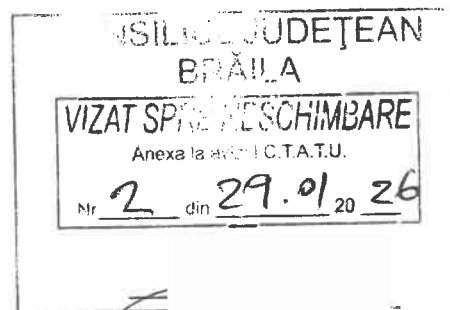
Regulamentul cuprinde prevederi cu privire la următoarele zone și subzone funcționale:

### 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



## IV. PRESCRIPTII PENTRU ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – ZF11

### CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI

#### ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Zona locuințelor se caracterizează prin natura rezidențială a profilului funcțional, organizat astfel încât să asigure un echilibru funcțional între locuire și accesul facil la dotări complementare locuirii, contribuind la menținerea unei calități ridicate a vieții urbane.

Pentru zona rurală, parcelarul este dictat de evoluția în timp a localității și este format în principal prin extinderea intravilanului localității pe terenurile agricole externe, fără un plan prestabilit. Datorită acestui fapt, deseori zonele rezidențiale se pot caracteriza prin locuințe individuale dispuse în mod izolat pe parcelă, unde parcelele sunt utilizate pentru diferite activități gospodărești.

Prezentul regulament, pe baza analizelor detaliate realizate la etapele anterioare, consideră esențială adoptarea unor reglementări care vor păstra caracterul funcțional și vor îmbunătăți condițiile locuirii.

#### ART. 2 – UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA:

Zona de studiu este constituită din următoarele unități teritoriale de referință:

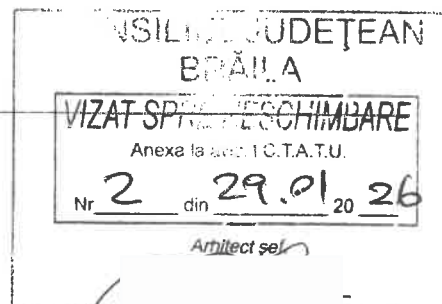
- ZF11 - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

### CAPITOLUL II – UTILIZARE FUNCTIONALA

#### ART. 3 - UTILIZĂRI ADMISE

În zona ZF11, sunt admise următoarele utilizări:

- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție continuă (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă), cât și funcțiuni complementare (spații comerciale, mici ateliere nepoluante, servicii profesionale);
- Anexe gospodărești;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejuriri;
- Echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor și construcții aferente acestora;
- Parcuri, grădini, scuaruri publice;
- Garaje, parcaje publice, lucrări de terasament necesare pentru amenajarea cailor de acces.



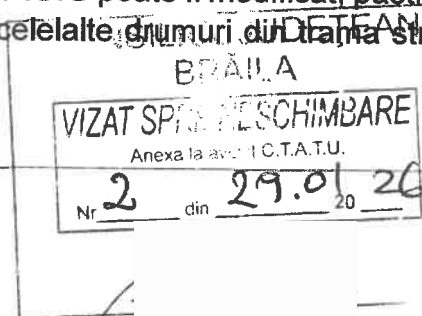
## ART.4 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 să nu depășească 100,00 mp ADC;
  - o Să nu atragă mai mult de 5 autoturisme și să asigure parcare pentru minim 3 autoturisme;
  - o Să nu producă poluare: fonica, vizuala sau chimică;
  - o Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
  - o Să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și 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 Fața Stradală majoră;



## ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

În zona **ZF11** se interzic următoarele utilizări:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin 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;

- Depozitari de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deseurilor
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive, care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto, cu capacitatea peste 3 mașini;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament, de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

Se recomanda lotizarea terenului in parcele, avand minim 350 mp si un front la strada de minim 12,00 metri; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

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

*Aliniament = limita între proprietatea privată și domeniul public;*

**Regim de aliniere** – limita convențională, stabilită prin regulamentul de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (axul străzii, limita trotuarului, împrejuriri);

- pentru situațiile în care exista alinieri definitive (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- Clădirile și echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu o distanță de min. 3,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;
- Se acceptă amplasarea de garaje pe limita de aliniament a loturilor.

CONSILIUL JUDEȚEAN	
BRAILA	
VIZAT SPRE REȘCHIMBARE	
Anexa la actul C.T.A.T.U.	
Nr. 2	din 29.01.2026

## 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, corpul principal de cladire (locuinta) se va retrage cu minim **5,00m** fata de limitele posterioare ale parcelei.
- garajele se vor retrage cu cel puțin **0,6m** fata de limitele posterioare ale parcelei.

## ART. 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACELAȘI LOT

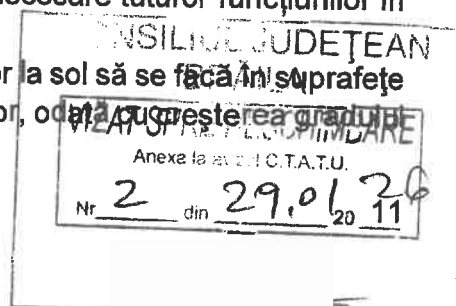
- În cazul noilor dezvoltări urbanistice, distanța între clădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte ( $D_i=H/2$ ); distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **4.00 m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- În toate situațiile 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.**
- (3) Drumurile propuse pentru deservirea lotizării, amplasate pe terenul proprietate privată al investitorului / inițiatorului P.U.Z., vor fi realizate de către acesta pe cheltuiala proprie prin lucrări de minim pietruirea acestora.

## 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 aceleași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare tuturor funcțiilor în parte;
- (3) 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.

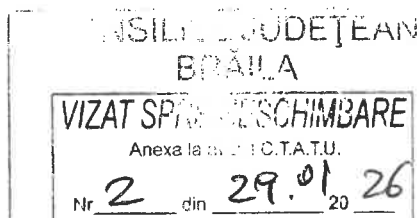


## ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis în zona este de **P + 2E** sau **P+1+M (10,00 m)**;
- Se admit depasiri de **1-2,00 m** numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;

## ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- (2) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (3) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- (4) Se interzice amplasarea de reclame de mari dimensiuni pe fațadele construcțiilor de locuințe.
- (5) se interzic:
  - o dispozitivele sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv;
  - o inscripțiile luminoase moderniste;
  - o inscripțiile pe balcoane, cornișe, florarii sau acoperișuri;



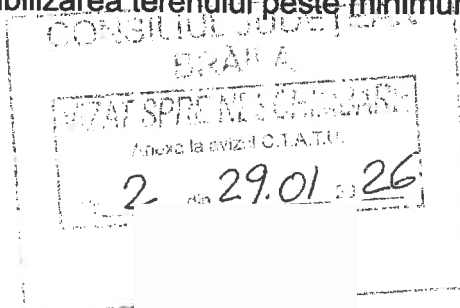
## ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului edilitar, obligatoriu a se realiza în max. 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentului R.L.U.;
- (2) *alimentarea cu apă și canalizarea:*
  - toate clădirile vor fi racordate la sistemul de alimentare cu apă potabilă și la sistemul de canalizare (dacă exista posibilitatea aceasta);
  - urgentarea reparării tronsoanelor cu pierderi din sistemul de distribuție al alimentării cu apă;
  - în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
  - se va asigura eliberarea spațiilor pietonale și carosabile de apele meteorice și preluarea lor în spații plantate;
  - se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
- (3) *alimentarea cu energie electrică:*
  - toate construcțiile vor fi branșate la sistemul de alimentare cu energie electrică;
  - în zonele adiacente unor artere importante și în zonele cu circulație pietonală intensă (piețe publice, zone comerciale) se impune studiu de iluminat public coordonat de autoritatea locală.
- (4) *telecomunicații:*
  - se va asigura posibilitatea racordării clădirilor la sistemele moderne de telecomunicații;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
  - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți (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.
- (7) *Echiparea edilitară va intra în sarcina investitorului / inițiatorului P.U.Z. și va consta în extinderea rețelelor necesare dotării viitoarelor construcții (energie electrică, apă) în vederea racordării amplasamentului.*

## 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;



## ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirea va avea o înălțime cuprinsă între 1,50 – 1,80 metri și poate fi formată dintr-un soclu opac din zidărie de 0,20 – 0,40 metri, iar partea superioară din scânduri;
- (2) Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri.

## CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

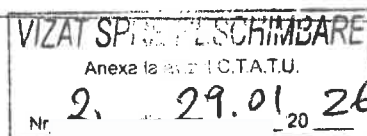
ZF11 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		
P.O.T. max.	Terenuri cu suprafata <= 500mp	Terenuri cu suprafata >= 501mp
	35.00%	30.00%

### ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

ZF11 – ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
C.U.T. max.	1.20

## V. PRESCRIPTII PENTRU SUBZONA TRANSPORTURILOR / CAILOR DE COMUNICAȚIE – ZF06

### CAPITOLUL I: GENERALITĂȚI



### ART. 1 - CARACTERUL ZONEI:

Întrucât aspectul general al zonei este puternic influențat de imaginea oferită către principalele căi de acces rutier se va acorda o atenție sporită consideratelor estetice în acordarea autorizațiilor de construire pentru zona de transporturi rutiere.

### CONDITII DE AUTORIZARE A LUCRARILOR DE CONSTRUIRE

Se interzice realizarea oricăror construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru lărgirea unor străzi, realizarea unor noi circulații auto sau pietonale, modernizarea intersecțiilor și realizarea parcajelor. În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică necesare dezvoltării zonei, se vor efectua intervenții de tip expropriere pentru cauza de utilitate publică (acolo unde este cazul), conform legislației specifice în vigoare (Lg. Nr. 255/2010 și Lg. Nr. 33/1994). Arterele de circulație care vor putea fi supuse

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 constituita din următoarele unități teritoriale de referință :

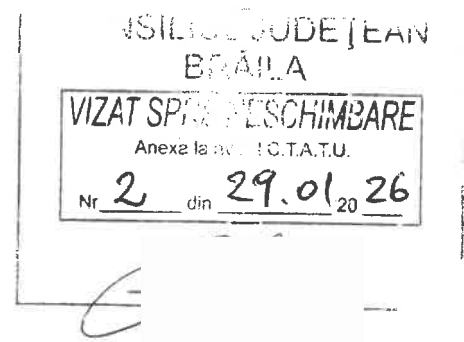
- ZF06 – funcțiuni de transport / căi de comunicație rutieră (centura / străzi de categoria a-III-a / străzi de categoria a-IV-a / circulații pietonale, carosabile, parcaje / linii de tramvai);

## 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, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - o să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
  - o să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.

## ART. 5 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele:

- Orice utilizare care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: largirea unor străzi sau realizarea strazilor pentru asigurarea acceselor în zona, pentru modernizarea intersecțiilor, precum și pentru realizarea spațiilor de parcare;
- Construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclamă publicitară.

### Accese carosabile

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

INSITUTUL JUDEȚEAN  
BĂILA

VIZAT SPRE REȘCHIMBARE  
Anexa la PVL I.C.T.A.T.U.

Nr. 2 din 29.01.2026

#### 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN  
BRAILA

VIZAT SPRE ÎNSCHIMBARE  
Anexa la nr. 1 C.T.A.T.U.

Nr. 2 din 29.01.2026

E

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:

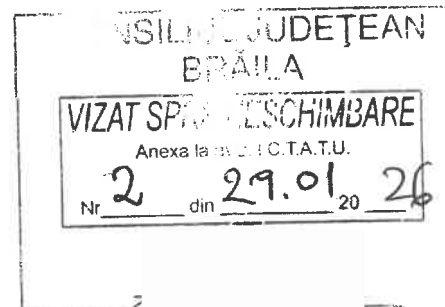
S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

URB. VLAD ALEXANDRU OLTEANU



## SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU



## ART. 12 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

## ART. 13 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu este cazul.

## ART. 14 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Nu este cazul.

## ART. 15 - SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- Vor fi realizate plantații de aliniament, unde va fi posibil.
- Eliminarea arborilor este permisă în cazul în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, a bunurilor, sau ar împiedica realizarea investițiilor propuse;
- Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul orașului, o altă suprafață pe care să poate fi realizate plantațiile de compensare respective.

## ART. 16 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este cazul.

## CAPITOLUL IV : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

### ART.17 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Conform normelor tehnice în vigoare.

### ART.18 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Conform normelor tehnice în vigoare.

## INTOCMIT:

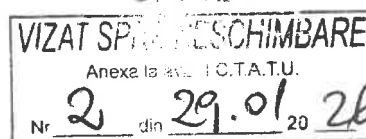
S.C. IMBACIU ARHITECTURA S.R.L.

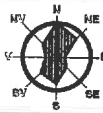
URB. VLAD ALEXANDRU OLTEANU



## SEF PROIECT:

ARH. MIHAELA PASCU





C O M U N A V A D

CONSILIUL JUDEȚEAN  
BRAILA

VIZAT SPRIINTE SCHIMBARE

Anexa la HOTĂRÂRILE C.T.A.T.U.

Nr. 2 din 29.01.2024

Arhitectul

PLATFORMA DE GUNCI

DJ 221  
spre ROMANU

VLADIMIRESCU COMUNA SILIȘTEA

AMPLASAMENT

SC TEROSERV SRL

SC AUTO-SERVIS SRL

SC MILIONARU SRL

MOVILA CAZASU



AMPLASAMENT STUDIAT



BENEFICIAR  
PAVEL MARIU

TITLU PROIECT  
LOTIZARE TER  
LOCUINTE

TRUIRII DE

NR. PR.  
/ 2025

FAZA  
P.U.Z.

NR. PL.  
U0.1

SPECIFICATIE	SEMNAȚURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	F.S
PROIECTAT	URB. VLAD-ALEXANDRU OLTEAN	DATA IULIE 2025
DESENAT	URB. VLAD-ALEXANDRU OLTEAN	

JUD. BRĂILA, COM. CAZASU, T34, P29, P30, NR. CAD - 79844

TITLU PLANSĂ  
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

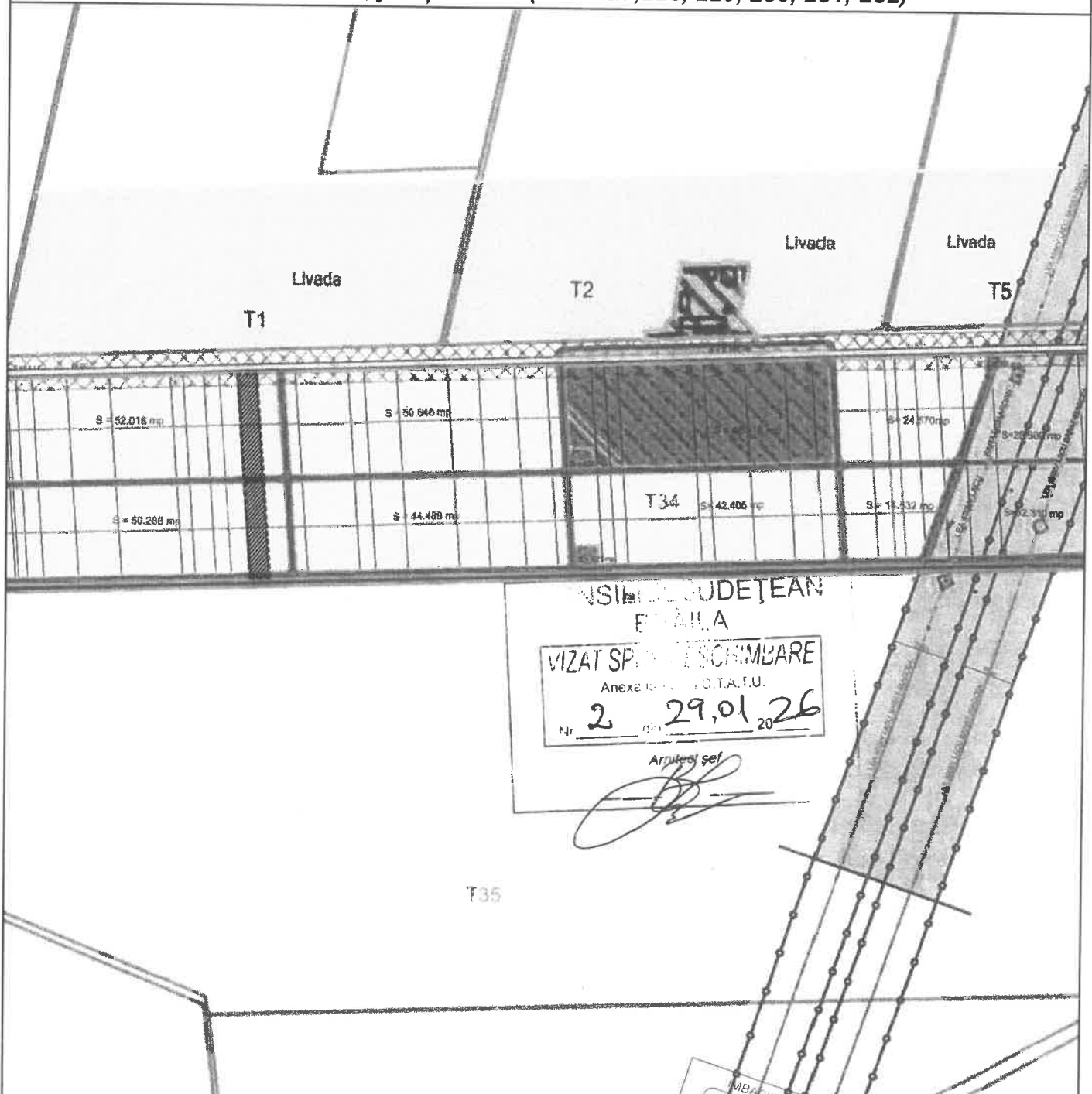
SOFTWARE LICENȚIAT

PROGECAD / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION



**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**  
**PLAN DE ÎNCADRARE ÎN**  
**P.U.Z. „Elaborare PUZ-uri si actualizare PUG si RLU aferent**  
**Comuna Cazasu, județul Brăila (PUZ 227,228, 229, 230, 231, 232)”**

**U0.2**



CONSILIUL JUDEȚEAN  
 BRĂILA  
**VIZAT SPERANȚĂ ÎN SCHIMBARE**  
 Anexa nr. 1 la P.O.T.A.F.U.  
 Nr. **2** din **29,01** 20**26**  
 Arhitect șef

**LEGENDA**

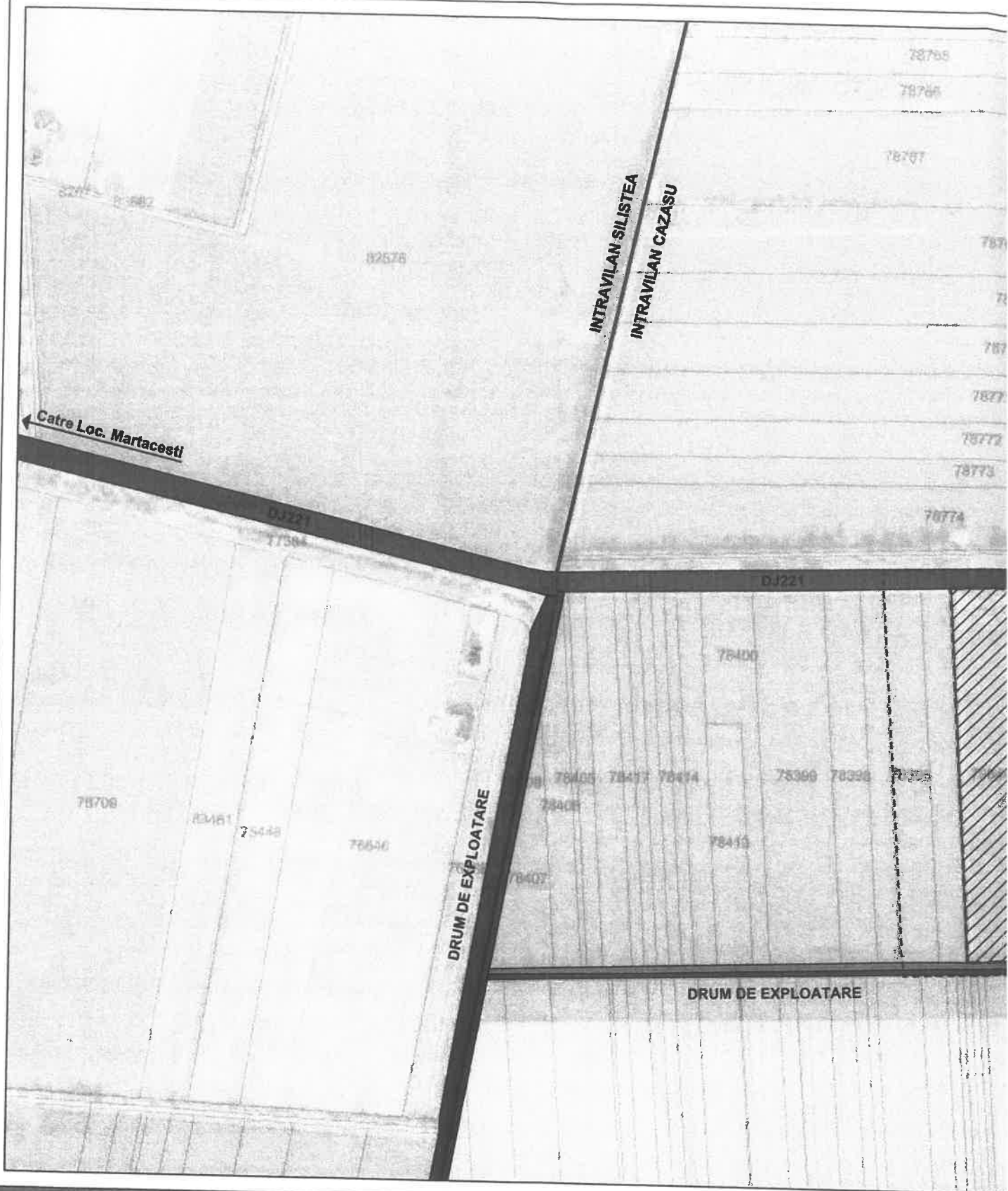
**AMPLASAMENT STUDIAT**






**BENEFICIAR**  
**PAVEI** .....  
**MBACIU arhitectura SRL**  
 arhitectura  
 1750

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARH. MIHAELA PASCU	FIS
PROIECTAT	URB. VLAD-ALEXANDRU OLTEANU	DATA IULIE 2025
DESENAT	URB. VLAD-ALEXANDRU OLTEANU	

TITLU PRC	<b>NSTRUIRII DE</b>	NR. PR. / 2025
<b>LOTIZ/LOCUI</b>		FAZA P.U.Z.
JUD. BRĂIL		NR. PL. U0.2
TITLU PLANȘA <b>PLAN DE ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE</b> <b>PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. „Elaborare PUZ-uri si actualizare PUG si RLU</b> <b>aferent Comuna Cazasu, județul Brăila (PUZ 227,228, 229, 230, 231, 232)”</b>		



LEGENDA

-  LIMITA ZONA DE STUDIU PROPUSA - 46 152 mp
-  LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT - 14 300 mp
-  LIMITA INTRAVILAN

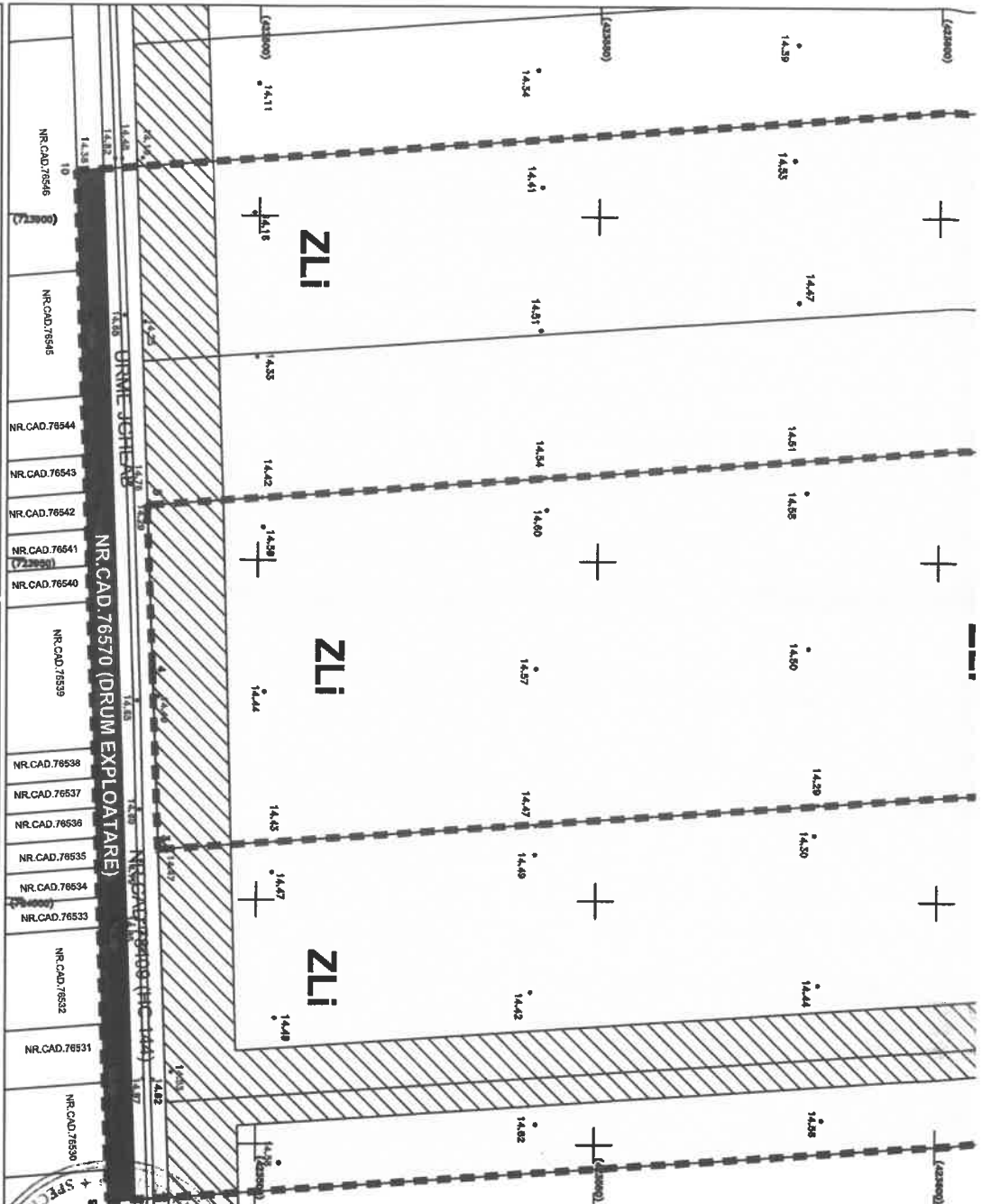
toate echipamentele necesare.

- Schimbarea profilului functional al zonei pentru a promova dezvoltarea socio-economica si pentru a oferi mai multe oportunitati de dezvoltare imobiliara in zona.

CONSILIUL JUDETEAN  
BRAILA  
VIZAT SI AVUT SCHIMBARE  
Anexa la HOTARATU  
Nr. 2 din 29.01.2020

URBANISTILOR DIN ROMANIA  
RUR  
Mihaela O. PASCU  
arhitect  
DE  
SEMNATURA

IMBUNATĂMINTIREA SRL  
STABILIMENT  
18/536/2018  
CUI - 30.800.730



NR.	X	Y
1	423766.67	723946.70
2	423767.54	723972.86
3	423485.35	723992.68
4	423484.42	723966.53
5	423483.56	723942.14
6	423765.85	723922.31

NR.	X	Y
7	423778.21	723872.19
8	423783.53	724023.02
9	423478.29	724044.47
10	423472.99	723893.63

**DMBACIU**  
arhitectura

SPECIFICATIE	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	ARRH. MIHAELO PASCU	1:1000
PROIECTAT	URB. VLADALEXANDRU OLTEANU	DATA
DESEMAT	URB. VLADALEXANDRU OLTEANU	IULIE 2025

BENEFICIAR <b>PAVEL MARIUS</b>		NR. PR. / 2025
TITLU PROIECT <b>LOTIZARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE</b>		FAZA P.U.Z.
TITLU PLANSA SITUATIE EXISTENTA CONF. - P.U.Z. 230 - H.C.L. CAZASU NR. 8 - 31.01.2012		NR. PL. U1
JUD. BRAILA, COM. CAZASU, T.94, P.29, P.30, NR. CAD. - 78944		
SOFTWARE LICENTIIAT / SKETCHUP / VRAY / LUMION / TWINMOTION		

**REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE U2.1**

	LIMITA ZONA DE STUDIU PROPUSA - 46 152 mp
	LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT - 14 300 mp
ZF11	ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
ZF06	CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI ( DRUM DE EXPLOATARE SI RUTIERE )
	CAI DE CIRCULATIE PROPUSE PRIN P.U.Z. NR.230 H.C.L. CAZASU NR.8 / 31.01.2012

INDICI URBANISTICI CONF. - P.U.Z. 230 - H.C.L. CAZASU NR.8 - 31.01.2012	
<b>CRT.</b>	<b>ZLI</b>
P.O.T.max	30.00%
C.U.T.max	1.20
R.H.max	P+2E
<b>INDICI URBANISTICI CONFORM P.U.Z. PROPUS</b>	
<b>CRT.</b>	<b>ZF11</b>
P.O.T.max	30.00% ( Terenuri sup. >= 501mp ) / 35.00% ( Terenuri sup. <= 500mp )
C.U.T.max	1.2
R.H.max	P+2E (12,00 m)

<b>INDICI AMPLASAMENT STUDIAT</b>	
Suprafata teren - 14 300 mp	
<b>CRT.</b>	<b>EXISTENT</b>
P.O.T.max	0.00 %
C.U.T.max	0.00
Sc.	0.00
Sd.	0.00
	<b>PROBUS</b>
	0.00 %
	0.00
	0.00
	0.00

<b>BILANT COMPARATIV - ZONA DE STUDIU</b>			
<b>FUNCTIONI</b>	<b>EXISTENT</b>	<b>PROBUS</b>	<b>ZONA DE STUDIU</b>
<b>ZONA LOCUINTE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE</b>		<b>ZONA DE STUDIU</b>	
ZF11	-	-	-
		38 875	84.30

