

Proiect de hotarare

Privind aprobare PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „ Operatiuni cadastrale si notariale – dezmembrare lot, Cazasu, Tarla 21, Parcelele 7, 8, 9, comuna Cazasu, judetul Braila
Consiliul Local al comunei Cazasu, judetul Braila , intrunit in sedinta in data de _____;

Având în vedere:

- Expunerea de motive inregistrata cu nr. _____;
- Raportul compartimentului urbanism din cadrul Primariei Cazasu cu nr. 7165/2.09.2022 ;
- Raportul de informare si consultare a publicului pentru documentatia PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „ Operatiuni cadastrale si notariale – dezmembrare lot, Cazasu, Tarla 21, Parcelele 7, 8, 9, comuna Cazasu, judetul Braila;

• documentația PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „ Operatiuni cadastrale si notariale – dezmembrare lot, Cazasu, Tarla 21, Parcelele 7, 8, 9, com. Cazasu, judetul Braila” intocmit de arhitect Doru Barleanu pentru beneficiarii Istrate Cristian Alin si Istrate Loredana Oana

• certificatul de urbanism nr. 316/14.10.2021 emis de Primaria Cazasu precum si avizele eliberate in baza acestuia;

• Avizul Consiliului Județean Braila nr.8/8.06.2022;

• 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;

• Avizul 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, parte integranta din prezenta hotărâre.

ART.2 – Se aprobă documentația PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „ Operatiuni cadastrale si notariale– dezmembrare lot, Cazasu, Tarla 21, Parcelele 7, 8, 9, comuna Cazasu, judetul Braila, intocmita de arhitect Doru Barleanu pentru beneficiarul Istrate Cristian Alin si Istrate Loredana Oana , suprafata parcelei ce a generat PUZ-ul fiind de 10.175 mp iar suprafata studiata prin PUZ fiind de 2,23 ha, conform anexei parte integranta din prezenta hotarare.

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

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

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

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

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

INITIATOR PROIECT
PRIMAR COADĂ ELENA

Avizat pentru legalitate
Secretar general
Butuc Stelica



ROMANIA
JUDEȚUL BRAILA
COMUNA CAZASU
PRIMAR

Expunere de motive

Privind aprobare PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „ Operatiuni cadastrale si notariale – dezmembrare lot, Cazasu, Tarla 21, Parcelele 7, 8, 9, com Cazasu, judetul Braila

Subsemnata Coadă Elena in calitate de primar al comunei Cazasu,

Avand in vedere:

- Raportul compartimentului urbanism din cadrul Primariei Cazasu cu nr. 7165/2.09.2022 ;
- Raportul de informare si consultare a publicului pentru documentatia **PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „ Operatiuni cadastrale si notariale – dezmembrare lot, Cazasu, Tarla 21, Parcelele 7, 8, 9, comuna Cazasu, judetul Braila;**
- documentația **PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „ Operatiuni cadastrale si notariale – dezmembrare lot, Cazasu, Tarla 21, Parcelele 7, 8, 9, com Cazasu, judetul Braila”** intocmit de arhitect Doru Barleanu pentru beneficiarii Istrate Cristian Alin si Istrate Loredana Oana
- certificatul de urbanism nr. 316/14.10.2021 emis de Primaria Cazasu precum si avizele eliberate in baza acestuia;
- Avizul Consiliului Județean Braila nr.8/8.06.2022;
- 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, cu modificările și completările ulterioare
- Prevederile art.23, alin.(2) din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Tinand cont de parcurgerea etapelor de informare a publicului si avizul final dat de Consiliul Judetean Braila cu nr. 8/8.06.2022; asupra documentatiei **PUZ(Plan Urbanistic Zonal) – pentru „ Operatiuni cadastrale si notariale – dezmembrare lot, Cazasu, Tarla 21, Parcelele 7, 8, 9, com Cazasu, judetul Braila**

Propun avizarea proiectului de hotarare de catre comisia de specialitate si aprobarea acestuia de catre Consiliul Local in sedinta sa ordinara .

PRIMAR
Coadă Elena

ROMANIA
JUD. BRAILA
PRIMARIA CAZASU

NR. 167/02.09.2022.

RAPORT

al compartimentului de urbanism , amenajarea teritoriului si autorizarea executarii
lucrarilor de constructii

Se solicita Hotararea Consiliului Local al comunei Cazasu pentru aprobarea unei documentatii PUZ pentru terenul descris mai jos .

Terenul este situat in intravilanul com. Cazasu jud. Braila, identificat prin plan de situatie Tarla 21, Parcelele 7.8.9 si apartine domnului Istrate Cristian Alin, care a initiat intocmirea prezentei documentatii in vederea lucrari „ Operatiuni cadastrale si notariale – dezmembrare lot.” .

Prin avizul structurii de specialitate emis in vederea eliberarii Certificatului de Urbanism nr. 316/ 14.10.2021 , comisia de specialitate a Consiliului Judetean Braila solicita o documentatie PUZ .

Mentionez ca pentru intocmirea acestei documentati s-a obtinut toate avizele si acordurile solicitate prin certificatul de urbanism la acestea adaugandu-se si dosarul privind „ Raportul informarii si consultarii publicului “ in vederea aprobarii documentatiei PUZ.

Pentru obtinerea documentatiei PUZ privind obiectivul „ Operatiuni cadastrale si notariale – dezmembrare lot ” care a fost avizata favorabil de catre Comisia Tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism a Consiliului Judetean Braila , prin avizul nr 8 din 08.06.2022, este necesara si Hotararea Consiliului Local Cazasu.

DATA |

INTOCMIT,
Insp. AXANI ADRIANA



19011/29.08.2022
CONSILIUL JUDEȚEAN
BRĂILA
Piața Independenței nr.1
COD 810210

CATRE ,

**CONSILIUL JUDEȚEAN BRAILA
INSTITUTIA ARHITECTULUI SEF**

Comisia tehnica pentru analizarea si avizarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism si autorizarea executarii lucrarilor de constructii

Avand in vedere "Regulamentul local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism", aprobat prin H.C.L nr.27/15.04.2011 si Conventia pentru asigurarea informarii si consultarii publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism aprobate prin hotararea sus mentionata,

va inaintam Raportul informarii si consultarii publicului in vederea aprobarii documentatiei

- PUZ- " OPERATIUNI CADASTRALE si NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT , CAZASU, Tarla 21, Parcelele 7,8,9 ", comuna Cazasu, judetul Braila

Initiator : ISTRATE CRISTIAN-ALINALIN si ISTRATE LOREDANA OANA

Elaborator : B.I.A. BARLEANU DORU

**Beneficiar ,
Istrate Cristian Alin**



Consiliul Judetean Braila

Vizat

Arh. Sef, Rusu Marian



Romania
Judetul Braila
Primaria Comunei Cazasu

RAPORTUL DE INFORMARE SI CONSULTARE A PLUBLICULUI PENTRU DOCUMENTATIA

**PUZ- "Operatiuni cadastrale si notariale - dezmembrare lot , Cazasu,
Tarla 21, Parcelele 7,8,9 ", comuna Cazasu, judetul Braila**

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-ului

Anunturile au cuprins:

- prezentarea succinta a intentiei de elaborare si obiectivele PUZ-ului;
- 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-ului;
- a pus la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ-ului inclusive materialele scrise si desenate.

S-au afisat anunturi, in trei locuri vizibile la parcela care a generat intentia de elaborare a Puz-ului ,pe panouri rezistente la intemperii.

Data si locul organizarii dezbaterilor la care cetatenii au fost invitati sa participe pentru dezbaterile propunerilor preliminare : 11.08.2022, orele 11⁰⁰, 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 13.07-25.07.2022, intre orele 8⁰⁰ - 16⁰⁰;
- 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 :

- numarul total al recomandarilor primite : nu s-au primit recomandari sau propuneri;
- numarul total al recomandarilor incluse in documentatie : nu a fost cazul;
- numarul participantilor la sedinta publica din 11.08.2022, organizata la sediul primariei : 6 persoane ;
- evaluarea parteneriatului cu publicul:
 - au fost puse la dispozitia publicului spre consultare documentele PUZ-ului, incluzand materiale scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic;
 - nu au fost obiectii cu privire la propunerile din documentatie .

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

Intocmit,
responsabil cu informarea si consultarea publicului,
Insp., Axani Adriana



ROMANIA
JUDETUL BRAILA
COMUNA CAZASU
Nr.

PROCES-VERBAL

Incheiat azi, 11.08.2022

*in urma dezbaterii publice privind
documentatia de urbanism - PUZ*

**" OPERATIUNI CADASTRALE si NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT , CAZASU, Tarla
21, Parcelele 7,8,9 ", comuna Cazasu, judetul Braila**

-Beneficiar / initiator: ISTRATE ALIN si ISTRATE LOREDANA OANA

- Proiectant: B.I.A. BARLEANU DORU

Având în vedere Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism ;

Având în vedere procedura prevăzută în H.C.L. 27/15.04.2011 nr. privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului ;

La sediul Primariei Cazasu a fost organizata o dezbateri publica, ocazie cu care cei interesati au putut formula propuneri, sau exprima opinii, observatii, sugestii cu privire la documentatia de urbanism .

La dezbateri au participat : Dl arhitect Barleanu Doru din partea firmei de proiectare, 4 persoane din partea beneficiarului si dna Axani Adriana- responsabil cu informarea si consultarea publicului din partea Primariei Cazasu.

Proiectantul documentatiei de urbanism a explicat celor prezenti scopul initierii documentatiei, functiunea zonei studiate , date cu privire la reglementarile specifice propuse.

Din partea celor prezenti nu au fost solicitate lamuriri/adresate intrebari cu privire la reglementarile propuse prin documentatia in discutie.

INTOCMIT,



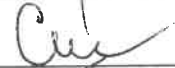



Responsabil cu informarea si consultarea publicului,

AXANI ADRIANA



**TABEL CUPRINZAND PERSOANELE PREZENTE LA DEZBATEREA PUBLICA DIN DATA DE
11.08.2022**

**PRIVIND DOCUMENTATIA DE URBANISM – PUZ ” OPERATIUNI CADASTRALE si
NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT , CAZASU, Tarla 21, Parcelele 7,8,9 ”, comuna
Cazasu, judetul Braila**

NR. CRT.	NUME, PRENUME	SEMNATURA
1	DARCEANU DOBU	
2	ISRAIE ANIN	
3	POIA VIOLETA	
4	CIRIC GZU	
5	FRATESCU SRA	
6	IXANI HAZIANA	
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		

Romania
Judetul Braila
Primaria Comunei Cazasu

CALENDARUL
propus pentru informarea si consultarea publicului
29.06.2022

Denumire proiect :

**" OPERATIUNI CADASTRALE si NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT ,
CAZASU, Tarla 21, Parcelele 7,8,9 ", comuna Cazasu, judetul Braila**

Beneficiar : **ISTRATE CRISTIAN-ALIN si ISTRATE LOREDANA-OANA**

Elaborator : **B.I.A. BARLEANU DORU**

Responsabil informarea si consultarea publicului : **inspector, Axani Adriana**

Prezentul calendar se aplica la Planul Urbanistic Zonal, comuna Cazasu, judetul Braila, referitor la implicarea publicului in etapele din cadrul procesului de elaborare / revizuire a planului de amenajare a teritoriului si urbanism .

1. Etapa pregatitoare

perioada maxima a etapei : 10 zile

Informarea privind intentia de elaborare a PUZ-ului

Se realizeaza in perioada 01.07-11.07.2022, simultan prin urmatoarele metode:

- anunturi afisate la sediul primariei in spatiile accesibile cetatenilor(conform anexei la Ordinul 2701/30.12.2010- model panou 1)
- anunt cu vizibilitate imediata publicat pe pagina proprie de internet
- primirea observatiilor/ sugestiilor/ propunerilor - **termen: 5 zile**
- punerea la dispozitia publicului a sintezei observatiilor , sugestiilor, propunerilor si argumentatia preluarii sau nepreluarii propunerilor - **termen: 5 zile**

2. Implicarea publicului in etapa elaborarii P.UZ.-ului

perioada maxima a etapei : 25 zile

Se realizeaza in perioada 13.07-08.08.2022, astfel:

- afisarea /publicarea pe pagina proprie de internet a anuntului (conform anexei la Ordinul 2701/30.12.2010- model panou 2) cu privire la posibilitatea, modul si perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si transmite observatii/sugestii
- punerea la dispozitia publicului spre consultare a documentelor aferente propunerilor PUZ-ului, precum si documentele care au stat la baza primei variante a propunerilor: certificate de urbanism, aviz de oportunitate

- identificarea/notificarea proprietarilor parcelelor vecine, pe toate laturile celei ce a generat P.U.Z.-ul
- afisare panou privind intentia de elaborare P.U.Z in 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate, cat si la parcela care a generat intentia de elaborare
- informarea publicului cu privire la rezultatele informarii si consultarii prin publicarea la sediul propriu si pe pagina de internet a observatiilor/ sugestiilor si a raspunsului dat la acestea, in termen de **15 zile** de la incheierea perioadei de consultare a publicului.

3. Implicarea publicului in etapa aprobarii P.UZ.-ului

Se realizeaza dupa data de 08.08.2022,

in conformitate cu prevederile Legii 52/ 2003 referitoare la transparenta decizionala in administratia publica si ale Legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public

Autoritatea administratiei publice locale asigura elaborarea **Raportului informarii si consultarii publicului** care trebuie sa contina :

- a) Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si consulta publicul, inclusiv:
 - datele si locurile tuturor dezbaterilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului
 - continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusive scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii.
- b) Rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare :
 - numarul total al recomandarilor primite
 - numarul total al recomandarilor incluse in documentatie
 - numarul participantilor la sedintele publice
 - evaluarea parteneriatului cu publicul

4. Implicarea publicului in monitorizarea implementarii P.U.Z-ului

Plansa de reglementari urbanistice si Regulamentul Local reprezinta informatii de interes public si vor fi furnizate si puse la dispozitie in urma solicitarilor, conform Legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.

Aprobat Primar,
Coada Elena



Secretar,
Butuc Stelica

Intocmit,
responsabil cu informarea si consultarea publicului,
Inspector, Axani Adriana

**DOCUMENTUL DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE SI
CONSULTARE A PUBLICULUI
PLAN URBANISTIC ZONAL**

**"Operatiuni cadastrale si notariale - dezmembrare lot , Cazasu,
Tarla 21, Parcelele 7,8,9 ", comuna Cazasu, judetul Braila**

In conformitate cu prevederile Regulamentul Local aprobat prin H.C.L nr.27/15.04.2011 si art. 10 din Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr.2701/30.12.2011, eliberam prezentul document de planificare a Procesului de informare si consultare a publicului a documentatiei Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul de investitie: **"Operatiuni cadastrale si notariale - dezmembrare lot , Cazasu, Tarla 21, Parcelele 7,8,9 ", comuna Cazasu, judetul Braila**

In urma analizei informatiilor primite de la elaboratorul planului s-au stabilit urmatoarele:

- A. Partile interesate** : persoane fizice sau juridice, institutii publice afectate de prevederile P.U.Z. vizeaza proprietarii parcelelor vecine, pe toate laturile celei ce a generat P.U.Z.-ul .
- B. Informarea si consultarea publicului** se realizeaza in urmatoarele etape din cadrul procesului de revizuire a planului de amenajare a teritoriului, dupa cum urmeaza :
- 1. Implicarea publicului in etapa pregatitoare** se realizeaza tind cont de perioada maxima a etapei de 10 zile calendaristice .
Informarea publicului se va face prin anunturi afisate la sediul autoritatii publice locale, in spatii accesibile tuturor cetatenilor, cu acordarea unui termen de primire a observatiilor sau propunerilor de maximum 5 zile calendaristice. Documentatiile care se supun informarii si consultarii publicului vor fi expuse intr-un birou din cadrul autoritatii publice locale .
 - 2. Implicarea publicului in etapa elaborarii PUZ-ului**
Informarea publicului se va face prin:
 - anunturi afisate la sediul autoritatii publice locale, in spatii accesibile tuturor cetatenilor
 - notificari catre proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei ce a generat P.U.Z.-ul privind propunerile preliminare documentatiei de urbanism
 - dezbateri publice
 - 3. Implicarea publicului in etapa aprobarii PUZ -ului,**
Autoritatile administratiei publice responsabile cu aprobarea planului asigura introducerea in documentatia supusa aprobarii consiliului local a Raportului informarii si Consultarii publicului, insotit de punctul de vedere a Structurii de Specialitate din cadrul Consiliului Judetean Braila .

4. **Implicarea publicului in monitorizarea implementarii P.U.Z.-** se va realiza dupa aprobarea P.U.Z-ului de catre autoritatile administratiei publice responsabile cu aprobarea planului

Informatiile cuprinse in P.U.Z.reprezinta informatii de interes public si vor fi furnizate si puse la dispozitie in urma solicitarilor,conform Legii nr.544/2001,cu modificarile si completarile ulterioare.

C. Modalitatea prin care vor fi anuntati si cei potential afectati referitor la initierea procesului de elaborare a planului de urbanism si de schimbarile propuse este notificarea scrisa.

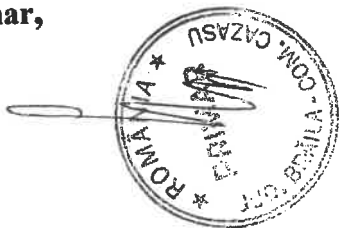
D. Observatiile si propunerile primite de la cetateni vor fi comunicate elaboratorului planului in termen de 5 zile calendaristice de catre persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului din cadrul autoritatii publice locale. Odata cu acestea se va solicita elaboratorului (initiatorului) fie modificarea propunerilor ,fie raspunsul motivate de refuz al acestora, cu acordarea unui termen de transmitere a raspunsului de maxim 15 zile calendaristice . Raspunsul argumentat al elaboratorului(initiatorului) va fi transmis proprietarilor care au trimis opinii, in termen de 15 zile de la primirea acestuia, de catre persoana responsabila din cadrul autoritatii publice locale.

E. Dezbaterea publica este modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor afectati sau interesati de a discuta propunerea cu initiatorul si proiectantul si de a-si exprima reserve,a formula observatii sau a sesiza probleme legate de propunerile din planul de urbanism sau amenajare a teritoriului,inainte de supunere spre avizare autoritatilor competente.Dezbaterea publica va fi planificata a avea loc la sediul Primariei com. Cazasu,Judetul Braila, la sfarsitul perioadei de transmitere a observatiilor.

F . Initiatorul a propus calendarul pentru indeplinirea obligatiilor de informare si consultare a publicului pentru perioada 01.07-12.08.2022 .

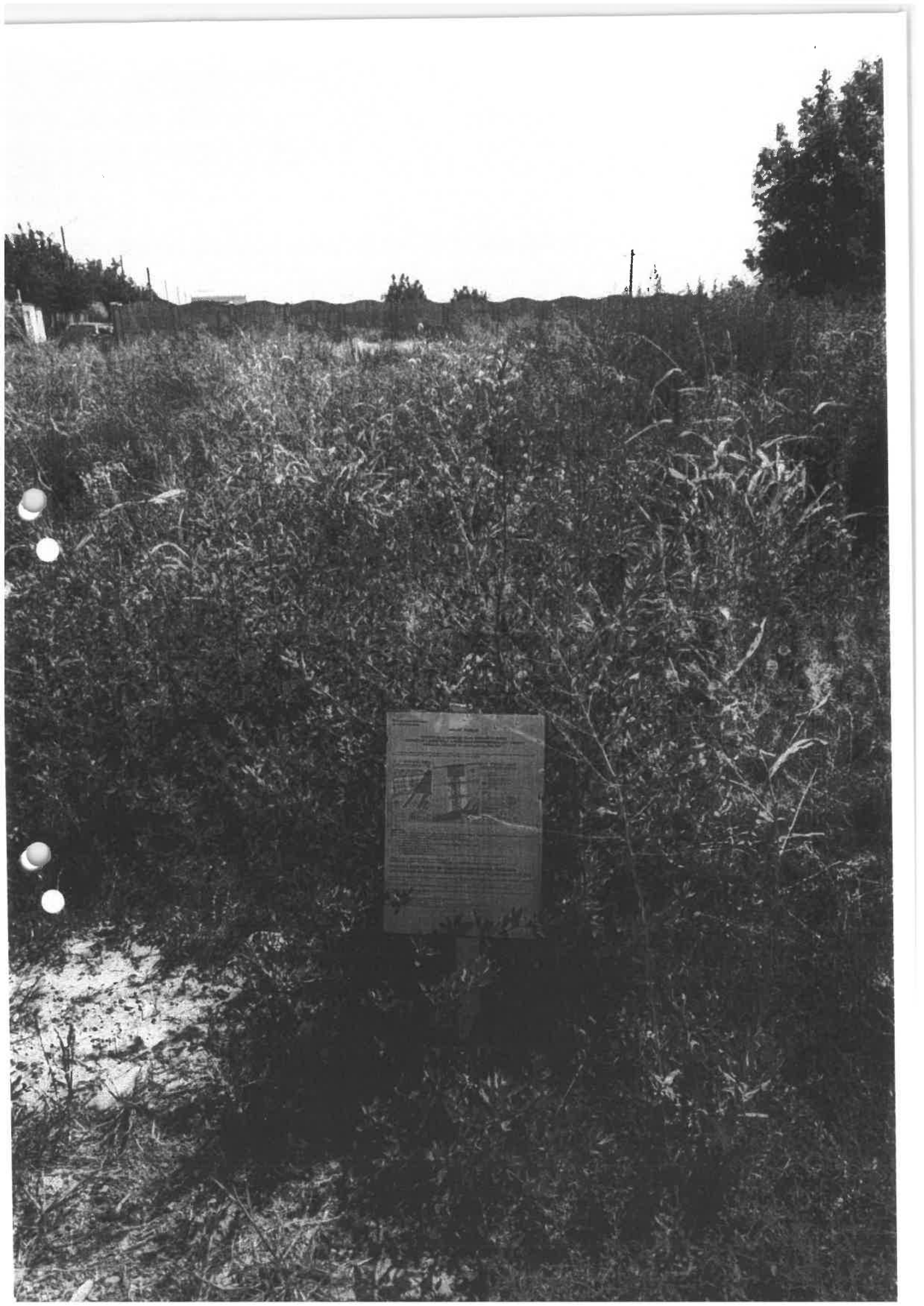
G. Datele de contact ale proiectantului : B.I.A. BARLEANU DORU

Aprobat Primar,
Coadă Elena



SECRETAR,
Butuc Stelica

Intocmit,responsabil cu informarea si consultarea publicului,
Inspector, Axani Adriana







Proyecto de Control de Calidad
No. 1000101001

AVANCE PUBLICO

PROYECTO DE CLASIFICACION DE ZONAS DE RIESGO EN EL AREA DE CONTROL DE CALIDAD DEL AGUA POTABLE DEL MUNICIPIO DE SAN CARLOS, GUATEMALA

El presente documento tiene como objetivo informar a la comunidad sobre el avance de las actividades de campo y de laboratorio para la clasificación de las zonas de riesgo en el área de control de calidad del agua potable del municipio de San Carlos, Guatemala.

Las actividades de campo consistieron en la recolección de muestras de agua y la realización de mediciones de pH, temperatura y conductividad en los puntos de muestreo. Los resultados de las mediciones se detallan en el anexo 1.

Las actividades de laboratorio consistieron en el análisis de las muestras de agua para determinar la concentración de nitratos y nitritos. Los resultados de los análisis se detallan en el anexo 2.

En base a los resultados de las mediciones de campo y de laboratorio, se ha determinado que las zonas de riesgo en el área de control de calidad del agua potable del municipio de San Carlos, Guatemala, son:

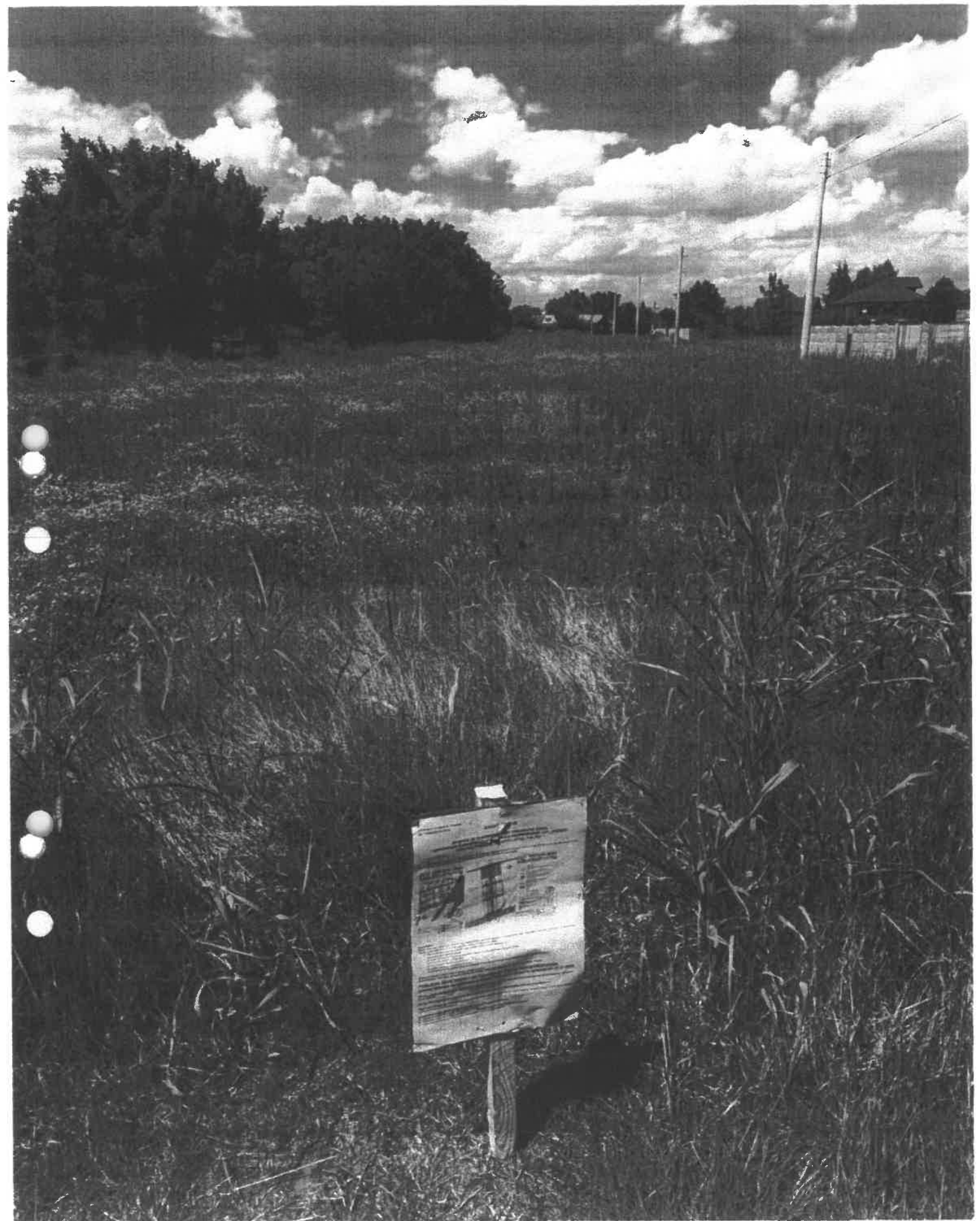
- Zona de Alto Riesgo: Zona que rodea a la planta de tratamiento de agua potable.
- Zona de Medio Riesgo: Zona que rodea a la zona de alto riesgo.
- Zona de Bajo Riesgo: Zona que rodea a la zona de medio riesgo.

Se recomienda a la comunidad que evite el uso de fertilizantes y pesticidas en las zonas de alto y medio riesgo, y que tome las medidas necesarias para proteger la calidad del agua potable.

Este documento es parte de un proyecto de control de calidad del agua potable financiado por el municipio de San Carlos, Guatemala.

San Carlos, Guatemala, el 15 de mayo de 2010.





CATRE

DI/Dna _____

Prin prezenta va notificam ca, in conformitate cu Ordinul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turism nr. 2701/ 31.02.2010 si a Regulamentului Local aprobat prin H.C.L. Nr. 27 / 15.04.2011, urmeaza ca documentatia de urbanism faza PUZ - **"Operatiuni cadastrale si notariale - dezmembrare lot , Cazasu, Tarla 21, Parcelele 7,8,9 "**, comuna Cazasu, judetul Braila, sa fie supusa procedurii de informare si consultare a vecinilor directi ai amplasamentului studiat .

Intrucat va invecinati direct cu amplasamentul in cauza , va rugam sa va exprimati optiunea privind propunerile din proiectul faza PUZ mai sus amintit .

Date concrete privind P.U.Z. - **"Operatiuni cadastrale si notariale - dezmembrare lot , Cazasu, Tarla 21, Parcelele 7,8,9 "**, comuna Cazasu, judetul Braila, beneficiar Istrate Alin si Istrate Loredana Oana, sunt prezente pentru consultare la sediul Primariei Cazasu .

Cu consideratie ,

**Beneficiar,
Istrate Alin**

29.06.2022

Adresa contact pentru exprimarea optiunilor, propunerilor, obiectiunilor:

Primaria Cazasu, str. Rm. Sarat, nr. 211

Persoana contact: Responsabil cu informarea si consultarea populatiei-inspector, Axani Adriana

Au luat la cunostinta si nu au
obiectiuni

Sopu Petricu
Sopu

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CAZASU
NR. 8304 din 14/10/2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 316 din 14/10/2021

ÎN SCOPUL: OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT **)

Ca urmare a cererii adresate de*1) **ISTRATE CRISTIAN ALIN SI ISTRATE LOREDANA OANA**, cu domiciliul*2) /~~sediu~~ în județul **BRĂILA**, ~~municipiul~~/ orașul / ~~comuna~~ **BRĂILA**, satul -, sector -, cod poștal -, strada **BRATES**, nr. **31**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **8304** din **06/10/2021**,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul **BRĂILA**, ~~municipiul~~/ orașul/ comuna **CAZASU**, satul **CAZASU**, sector -, cod poștal -, strada **T21, P 7,8,9**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin*3) **CARTEA FUNCIARA 76826, NR. CADASTRAL 76826**, -,

În temeiul reglementărilor Documentatiei de urbanism nr. 18/2009/2011 faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată cu hotărârea Consiliului Județean/local nr 1992/2009

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- IMOBIL SITUAT ÎN: INTRAVILAN COM. CAZASU
- ÎN SUPRAFAȚA DE: 10175 MP

Terenul este dobândit în baza actului de vânzare – cumpărare, având încheiere de autentificare nr. -

2. REGIMUL ECONOMIC:

- FOLOSINȚA ACTUALĂ: ARABIL

Reglementările fiscale sunt conform hotărârilor C.L. Cazasu.

3. REGIMUL TEHNIC:

Pentru valorificarea superioara a terenului, proprietarii doresc initierea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea lotizarii acestuia.

4. REGIM ACTUALIZARE:

- nu este cazul

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat /~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat*4) pentru:
"OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT"

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

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

De Documentele de plată sunt anexate la toate taxele (copie) de la data emiterii.

-



SECRETAR,
BUTUC STELICA

RESPONSABIL URBANISM,
STOICA OANA

Întocmit: Cazasu UAT
Număr exemplare: 3

Achitat taxa de: 53 lei, conform Chitanței / O.P. nr. 6039 din 06/10/2021.

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

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

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

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

PRIMAR

SECRETAR

L.S.

RESPONSABIL URBANISM

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

Notă:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
- *) Se completează, după caz:
 - Consiliului județean;
 - Primăria Municipiului București;
 - Primăria Sectorului al Municipiului București;
 - Primăria Municipiului
 - Primăria Orașului
 - Primăria Comunei
- ***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
Comisia tehnică pentru analizarea și avizarea
documentațiilor de amenajare a teritoriului/urbanism
și autorizarea executării lucrărilor de construcții
Nr 20612/A/4124 din 12/10/2021
Dosar VIII-D-4

AVIZ
Nr 3163 din 08/10/2021

Urmare cererii înregistrată la Consiliul Județean BRĂILA cu nr. 20612/A/4124 din 07/10/2021 solicitată de PRIMARIA COMUNEI CAZASU PENTRU ISTRATE CRISTIAN ALIN SI ISTRATE LOREDANA OANA cu domiciliul / ~~sediu~~ în județul BRAILA municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna~~ BRAILA, sat -, sectorul -, cod poștal -, strada BRATES, nr. 31, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / ~~fax~~ -, e-mail -.

În vederea emiterii certificatului de urbanism,

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

AVIZ FAVORABIL

Cu următoarele condiții:

Se vor solicita următoarele avize:

- Alimentare cu energie electrica
- Punct de vedere I.S.U.
- Elaborare PUZ cu aviz de oportunitate, intocmit pe ridicare topografica receptionata de O.C.P.I.

pentru lucrările: OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT situate în județul BRĂILA, ~~municipiul~~ / ~~orașul~~ / comuna CAZASU, satul CAZASU, cod postal -, strada T21, P 7,8,9, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. - și identificate prin: CARTEA FUNCIARA 76826

În baza prezentului AVIZ se poate emite certificatul de urbanism.

Taxa eliberare aviz 15.00 lei, conform HCJ nr. 262 din 19 decembrie 2019.

PREȘEDINTE COMISIE
ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,
Arh. Rusu MARIAN



Întocmit: Bulieris Anisoara
Numar exemplare: 2

ROMÂNIA
 CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA
 Arhitect-șef
 Nr. 20612/A/4124 din 12/10/2021
 Dosar VIII-D-12

**Doamnei/Domnului
 PRIMAR AL COMUNEI CAZASU**

Urmare cererii dvs. nr. 20612/A/4124 din 07/10/2021, pentru emiterea avizului structurii de specialitate în vederea eliberării certificatului de urbanism solicitat de *1) **ISTRATE CRISTIAN ALIN SI ISTRATE LOREDANA OANA** cu domiciliul*2) / ~~sediu~~ în județul **BRAILA**, municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna~~ **BRAILA**, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. **BRATES**, nr. 31, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -,

pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul **BRĂILA**, ~~municipiul~~ / ~~orașul~~ / comuna **CAZASU**, satul **CAZASU**, sectorul -, cod poștal -, str. **T21, P 7,8,9**, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin *3) **CARTEA FUNCIARA 76826, NR. CADASTRAL 76826**, -.

Depusă pentru *4) **OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT.**

În urma analizării proiectului (propunerii) de Certificat de urbanism transmis și a verificării datelor existente, se emite următorul

AVIZ FAVORABIL

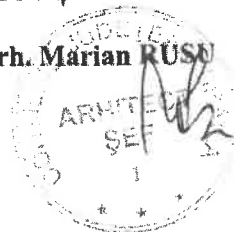
Cu următoarele condiții:

Se vor solicita următoarele avize:

- Alimentare cu energie electrica
- Punct de vedere I.S.U.
- Elaborare PUZ cu aviz de oportunitate, întocmit pe ridicare topografica receptionata de O.C.P.I.

ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI

Arh. **Mărian RUSU**



Intocmit: Bulieris Anisoara
Numar exemplare: 2

*1) Numele și prenumele solicitantului

*2) Adresa solicitantului

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

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*5) Se vor preciza elementele privind regimul juridic, economic și tehnic ale imobilului - teren și /sau construcții -, rezultate din documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate, precum și din hotărârile consiliului local/județean

*) Se completează, după caz :

- al municipiului
- al orașului
- al comunei



Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor
Agenția Națională pentru Protecția Mediului
Agenția pentru Protecția Mediului Brăila



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr. 761 din 17.01.2022

Ca urmare a cererii adresate de Istrate Cristian Alin și Istrate Loredana Oana, cu domiciliul în municipiul Brăila, str.Brateș nr.31, județul Brăila, înregistrată la APM Brăila cu nr. 17851/06.12.2021, în baza:

- HG nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare,
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare,
 - ca urmare a consultării autorităților publice în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 15.12.2021,
 - în conformitate cu prevederile art.5 alin.3, pct. b, al Anexei nr.1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe,
 - în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Agenția pentru Protecția Mediului Brăila, ca autoritate competentă decide ca:

Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – „Operațiuni cadastrale și notariale-dezmembrare lot” implementat în județul Brăila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T21, P 7, 8, 9, titular Istrate Cristian Alin și Istrate Loredana Oana, nu necesită realizarea evaluării de mediu și nu necesită realizarea evaluării adecvate deci planul se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza deciziei sunt următoarele:

1) încadrarea planului-

Planul **intră** sub incidența HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Planul **nu intră** sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, deoarece nu este susceptibil să afecteze arii naturale protejate de interes comunitar, zona studiată nefiind localizată în perimetrul sau vecinătatea acestora.

2) descrierea planului

- amplasamentul care a generat PUZ-ul, este situat jud.Brăila, intravilanul **comuna Cazasu, sat Cazasu, T 21, P 7, 8, 9, CF 76826**, în suprafață de 10175,00mp, și se află într-o zonă ce a fost reglementată prin PUZ-uri comuna Cazasu în anul 2009, prin care au fost introduse în intravilanul localității și terenurile cuprinse în zona de studiu a actualului PUZ, acțiune ce a venit în întâmpinarea cererii în creștere pentru dezvoltări rezidențiale. Amplasamentul ce a generat prezentul PUZ, este în suprafața de 2,23 ha, este proprietatea titularului conform extrasului de carte funciara nr.47852/07.06.2021 și conform avizului de oportunitate nr.11/25/10/2021 emis de Consiliul Județean Brăila categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituți este de zona de locuire și zona mixta (locuire, servicii și mici activități manufacturiere, comerț cu amanuntul, sedii ale unor firme și companii pe diferite domenii, alimentație publică, depozitare mic-gros, etc.) cu indicatori urbanistici obligatorii pentru zona de locuințe: POT max.=35%, CUT max.=1,0%, Hmax=P+2E iar pentru zona mixta: POT max.=50%, CUT max.=1,0%, Hmax=P+2E;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837



Decizia etapei de încadrare nr.761 din 17.01.2022

1 din 4

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
locuințe și dotări complementare, din care:	-	-	5400	53,07
spații plantate cu caracter privat			1080	20,00
circulații carosabile	-	-	2427	23,85
trotuare, spații verzi de aliniament	-	-	833	8,19
terenuri agricole în intravilan	10175	100,00	-	-
TOTAL	10175	100,00	10175	100,00

- indicii de ocupare ai terenului *existent* pe amplasament sunt:

- P.O.T. = 0 %
- C.U.T. = 0

- indicii de ocupare ai terenului *propusi* pentru amplasament sunt:

- pentru zona de locuințe- POT max. = 35 %; CUT max. = 1,0;
- pentru zona mixtă - - POT max. = 50 %; CUT max. = 1,0;

- Prin planul propus, nu se creaza disfuncionalitati sau dezacorduri fata de caracterul zonei, pastrandu-se utilizările permise;

- Asigurarea cu utilitati a amplasamentului

Alimentarea cu apa - Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza prin extinderea rețelei existente din Șos. Râmnicu Sărat, cu posibilitatea alimentării provizorii cu apă din puțuri forate;

Canalizarea - Evacuarea apelor menajere și uzate se va realiza gravitațional prin racorduri la rețeaua ce se va realiza pe traseul rețelei de străzi proiectate în zona studiată. Până la realizarea rețelei publice de canalizare, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în bazine vidanjabile individuale. Apele meteorice vor fi direcționate către spațiile verzi din incintele parcelelor;

Alimentarea cu energie electrica - Pentru bransarea la rețeaua de energie electrica, se propune extinderea rețelei existente în localitate, pe baza soluției aprobate de SDEE-Muntenia Nord;

Telecomunicații - se va realiza extinderea rețelei telefonice și de cablu tv-internet, existenta în localitate, asigurandu-se și sistemul de anuntare și alarmare împotriva incendiilor.

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza prin extinderea rețelei de gaze a localității existente pe Șos. Râmnicu Sărat.

Alimentarea cu energie termică - energia termică necesară asigurării necesarului de apă caldă și încălzire se va face cu centrale termice amplasate individual fiecărui lot, care pot funcționa pe combustibil lichid, solid sau gazos sau cu energie electrică.

Extinderea rețelelor edilitare se va face de către investitor, pe cheltuiala acestuia.

- Planul creează cadrul pentru viitorul proiect - „Operațiuni cadastrale și notariale-dezmembrare lot” implementat în județul Braila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T21, P 7, 8, 9”, descris mai sus,
- Implementarea planului nu implică folosirea unor terenuri în mod intensiv sau afectarea unor arii naturale protejate sau altor zone cu statut de protecție,
- Nu au fost identificate efecte transfrontaliere sau alte programe/proiecte/activități care ar putea determina un impact cumulativ semnificativ asupra mediului,
- Planul integrează considerațiile de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile,
- Planul nu intră sub incidența art.28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice aprobată cu modificările și completări prin Lg.nr.49/2011,

Din analiza criteriilor pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute de Anexa nr. 1 din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA

B-dul Independenței, nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004

E-mail: office.braila@apmbr.anpm.ro, Tel: 0339.401834, 0746.248732, Fax: 0339.401837

Decizia etapei de încadrare nr.761 din 17.01.2022

3 din 4

Vizat spre neschimbare,

Semnătura.....

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Ministerul Mediului



Agencia Națională pentru Protecția Mediului Agencia pentru Protecția Mediului Brăila

Nr: 18773 / 27.12.2021
Către: Istrate Cristian Alin și Istrate Loredana Oana, cu domiciliul în municipiul Brăila, str. Brateș nr. 31, județul Brăila
Referitor: Solicitarea dvstr. înregistrată la APM Brăila cu nr. 17851/06.12.2021 privind reglementarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – „Operațiuni cadastrale și notariale-dezmembrare lot” implementat în județul Brăila, comuna Cazasu, sat Cazasu, T21, P 7, P8, P9

În conformitate cu prevederile HG nr. 1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și HG nr. 19/2017 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și pentru modificarea unor acte normative, cu modificările ulterioare, urmare analizării documentației în ședința Comitetului Special Constituit Brăila din data de 15.12.2021, vă comunicăm că A.P.M. Brăila a încadrat planul în procedura de adoptare fără aviz de mediu (nu necesită realizarea evaluării de mediu).

Conform prevederilor HG nr. 1076/2004, Art. 29 alin. (4), aveți obligația de a publica în mass media următorul anunț:

„Istrate Cristian Alin și Istrate Loredana Oana anunță publicul interesat asupra deciziei APM Brăila de încadrare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ)- „Operațiuni cadastrale și notariale-dezmembrare lot””, propus a fi amplasat în comuna Cazasu, sat Cazasu, T21, P 7, P8, P9: planul nu necesită realizarea evaluării de mediu și se supune procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Proiectul deciziei de încadrare și motivele care o fundamentează pot fi consultate la sediul APM Brăila – mun. Brăila, B-dul Independenței, nr. 16, Bl. B5, în zilele lucrătoare între orele 9.00-13.00, precum și la următoarea adresă de internet: www.apmbr.anpm.ro, secțiunea Reglementari/Avizul de mediu/Drafturi acte de reglementare. Observațiile publicului se primesc în scris la sediul APM Brăila, între orele 9.00-13.00, în termen de 10 zile calendaristice de la data publicării anunțului ”.

După prezentarea anunțului la APM Brăila și în lipsa unor observații sau contestații din partea publicului interesat, se va emite decizia etapei de încadrare în conformitate cu termenele prevăzute de procedura de reglementare.

DIRECTOR EXECUTIV,



ȘEF SERVICIU
AVIZE, ACORDURI, AUTORIZAȚII,


Laura Daniela Bădașcu

3ex



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAILA
B-dul Independenței nr. 16, Bloc B5, mun. Brăila, cod 810004
E-mail: office@apmbr.anpm.ro; Tel: 0339.401834, 0746.248732; Fax: 0339.401837

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

 Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brăila			
Intrare / Inscr. Nr.	Tip	Luna	Anul
BR 271667	17	12	2021

**Către,
Istrate Cristian Alin,**

Municipiul Braila, str. Brates, nr. 31, judetul Braila

Prin prezenta vă transmitem că suntem în principiu de acord cu "Planul Urbanistic Zonal – PUZ pentru " Operatiuni cadastrale si notariale – Dezmembrare lot ", localitatea Cazasu, T.21, P.7, 8, 9, județul Brăila. Pe amplasamentul propus de dumneavoastră există rețele electrice supraterane care aparțin DEER - Sucursala Brăila (LEA 20 kV ~20 m fata de canal irigatii si LEA 0,4 kV TYIR ~4 m fata de margine drum). Menționăm că aveți obligația de a respecta distanțele minime admise față de aceste instalații electrice aflate în vecinătate, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019 cu modificările si completările ulterioare.

Totodata va informam ca alimentarea cu energie electrica a imobilelor noi aparute in urma lotizarii se va realiza de către dezvoltatorul care a realizat lotizarea, conform Ordinului ANRE nr.59/2013 sau de către autoritatea publică locală sau utilizatorul/grupul de utilizatori, conform ordinului ANRE nr.36/2019 privind Metodologia pentru evaluarea condițiilor de finanțare a investițiilor pentru electrificarea localităților ori pentru extinderea rețelelor de distribuție a energiei electrice, cu modificările și completările ulterioare.

Se vor avea în vedere următoarele reguli privind amplasarea utilităților:

- respectarea zonelor de protecție și siguranță ale instalațiilor electrice - conform Legii Energiei nr.123/2012 și a normativelor tehnice în vigoare;

- rezervarea de amplasamente pentru posturile de transformare necesare alimentării cu energie electrica a zonelor, amplasamente care trebuie să se găsească în centrul zonei de consum;

- parcelarea terenurilor să nu excludă arterele de circulație, care se vor dimensiona astfel încât să permită amplasarea utilităților, inclusiv a noilor rețele electrice de medie tensiune și joasă tensiune;

- la emiterea certificatelor de urbanism se va menționa și obligativitatea obținerii avizului de amplasament din partea Societății de Distribuție Energie Electrica Romania SA – Sucursala Braila;

- subliniem ca zonele de protecție ale instalațiilor electrice, sunt stabilite prin normativele tehnice PE 101 A/1989, NTE003/04/00, PE 106/2003, PE 107/1995 si Legea Energiei nr.123/2012.

- terenul pe care sunt instalații electrice este proprietatea statului (art. 37, al.4 din Legea energiei electrice),

- pentru extinderea rețelelor electrice, în vederea alimentării cu energie electrică a noilor amplasamente, se vor prevedea sumele necesare.

Prezenta adresă nu constituie aviz de amplasament.

**DIRECTOR,
Ing. Stefan RĂDULESCU**



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ



INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA

NESECRET
Exemplar 1/2
Nr. 1.907.833
Brăila, 11.01.2022

Către,
B.I.A. DORU BÂRLEANU
Municipiul Brăila, B-dul. Independenței, bl. B5, ap. 31
Domnului Arhitect Bârleanu Vasile Dorel

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Dunărea” al județului Brăila cu nr. 1.907.833 din 14.12.2021, referitor la necesitatea obținerii avizului/acordului de securitate la incendiu privind Planul Urbanistic Zonal solicitat prin certificatul de urbanism nr. 316 din 14.10.2021 emis de U.A.T. Comuna Cazasu în scopul „Operațiuni cadastrale și notariale-dezmembrare lot”, imobil amplasat în județul Brăila, comuna Cazasu, satul Cazasu, T 21, P7, P8, P9, CF 76826, având ca beneficiari pe Istrate Cristian Alin și Istrate Loredana Oana, vă comunicăm că **suntem de acord cu proiectul nr. 25/2021 întocmit de B.I.A. Doru Bârleanu pentru faza P.U.Z.**

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
AL INSPECTORATULUI PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
“DUNĂREA” AL JUDEȚULUI BRĂILA
Colonel,
ION CRISTIAN



F7 - Aviz Plan urbanistic zonal

ROMÂNIA
Județul **BRĂILA**
Consiliul Județean **BRĂILA**
[conducătorul autorității administrației publice emitente*])
DOSAR VII.A.4

*) Se completează, după caz:

- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de *1) **ISTRATE CRISTIAN ALIN SI ISTRATE LOREDANA OANA**, cu domiciliul / ~~sediul~~*2) în județul **BRAILA**, municipiul / ~~orașul~~ / ~~comuna BRAILA~~, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. **BRATES**, nr. **31**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / ~~fax~~ -, e-mail -, înregistrată la nr. **12692** din **02/06/2022**,

*1) Numele și prenumele solicitantului:

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

*2) Adresa solicitantului:

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

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

AVIZ
Nr. **8** din **08/06/2022**

pentru Planul urbanistic zonal pentru*3) **OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT**

*3) Denumirea investiției / ~~operațiunii~~ propuse.

generat de imobilul*4) **jud. Braila, com. Cazasu, Tarla 21, Parcelele: 7, 8, 9**

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

Inițiator: **ISTRATE CRISTIAN ALIN SI ISTRATE LOREDANA**

Proiectant: **BIA DORU BARLEANU**

Specialist cu drept de semnătură RUR: **arh. Doru BARLEANU**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **conform plansei nr. U.2 - REGLEMENTARI URBANISTICE/ ZONIFICARE**, suprafața parcelei ce a generat PUZ este de **10175,00 mp**; suprafața zonei studiate/ reglementată este de **2,23 ha**.

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

- **UTR ZL - ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE;**
- regim de construire: **continuu si discontinuu;**
- funcțiuni predominante: **locuire;**

- $H_{max} = P + 2E$ (10 m la cornisa);
- POT max = 30%;
- CUT max = 1,2;
- retragerea minimă față de aliniament = 3,00 m;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform prevederilor Codului civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,00 m.

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

- UTR M - ZONA MIXTA; L - ZONA PENTRU LOCUINTE;
 - regim de construire: discontinuu;
 - funcțiuni predominante: locuire și servicii;
 - $H_{max} = P + 2E + M$ (10 m la cornisa);
 - POT max = M = 50%; L = 35%;
 - CUT max = M = 1,00; L = 1,00;
 - retragerea minimă față de aliniament = M = 22,00 m din axul DN 22 și 4,00 m pe strazi de categoria III și IV; L = 4,00 m;
 - retrageri minime față de limitele laterale = conform prevederilor Codului civil;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = 2,00 m;
 - circulații și accese: realizarea unei strazi de categoria IV pe direcția NS care va face accesul din Sos. Rm. Sarat; rezervarea terenurilor pentru realizarea celor 3 strazi de categoria III, paralele cu Sos. Rm. Sarat;
 - echipare tehnico-edilitară: alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei existente pe Sos. Rm. Sarat; evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin bazine vidanjabile individuale propuse; alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei existente pe Sos. Rm. Sarat.
- În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03/06/2022 se avizează favorabil / ~~cu condiții~~ / nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:
- Conform prevederilor Legii 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Cazasu va analiza și va supune spre aprobare documentația mai sus menționată și va înainta câte un exemplar din hotărâre către Consiliul Județean Braila-Structura Arhitectului Șef și către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braila, însoțită de documentația PUZ în format electronic cu limitele intravilanului în coordonate stereografice 1970.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 316 din 14/10/2021, emis de PRIMĂRIA COMUNEI CAZASU .



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

Redactat: Lazar Bianca Oana
Numar exemplare: 2

ROMÂNIA
Județul **BRĂILA**
Consiliul Județean **BRĂILA**
DOSAR VIII-A-4

Aprobat,
Președintele Consiliului județean,
Francisk Iulian **CHIRIAC**

(numele, prenumele și semnătura)

Ca urmare a cererii adresate de ***1) ISTRATE CRISTIAN ALIN SI ISTRATE LOREDANA OANA**, cu domiciliul / ~~sediu~~ ***2)** în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **BRĂILA**, satul -, sectorul -, cod poștal -, ștr. **BRATES**, nr. **31**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **21615** din **21/10/2021**,

***1) Numele și prenumele solicitantului:**

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

***2) Adresa solicitantului:**

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

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. **11** din **25/10/2021**

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru ***3) OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT**

***3) Denumirea investiției / operațiunii propuse.**

generat de imobilul ***4) jud. Braila, com. Cazasu, Tarla 21, Parcelele: 7, 8, 9,**

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

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei ***5)** la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de str. Ramnicu Sarat (DN22), la sud de canal de irigații, la est de teren proprietate privata, la vest de teren proprietate privata.

***5) Una sau mai multe piese desenate ce conțin plan topografic / cadastral actualizat, furnizat d**

oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, cu delimitarea zonei de studiu a P.U.Z.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

L = ZONA PENTRU LOCUINTE
subzona L1 = locuințe individuale

M = ZONA MIXTA (locuire, servicii și mici activități manufacturiere, comerț cu amanuntul, sedii ale unor firme și companii pe diferite domenii, alimentație publică, depozitare mic-gros, etc.)

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

L = ZONA PENTRU LOCUINTE:

POT max = 35%

CUT max = 1.0

H max = P + 2E

M = ZONA MIXTA:

POT max = 50%

CUT max = 1.0

H max = P + 2E

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

Se vor asigura:

- zona de siguranță la DN de 22,00m, conform Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- accesul pietonal și auto la fiecare lot conform legislației în vigoare;
- parcaje auto în incinta loturilor,
- racordarea la rețelele edilitare necesare;
- se va realiza raza de curbura a drumului propus la intersecția cu DN22, conform Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

5. Capacitățile de transport admise

Tonajul auto maxim admis = categorie mică și medie.

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

aviz - Electrica;

aviz - Agenția de Protecție a Mediului Braila;

punct de vedere Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Dunarea” al Județului Braila.

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

Se vor respecta prevederile Ordinului 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Se vor prezenta: planul topografic vizat OCPI, împreună cu Procesul verbal de recepție OCPI.

Nota: Se vor elabora în coordonate STEREO '70 și se vor preda în format shp sau dwg sau dxf, pe straturi separate.

Anexa la avizul de oportunitate nr. 11 din data 25/10/2021

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

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

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

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

Prevederi la nivelul zonelor functionale din intravilan

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

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan

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

MODUL DE PREDARE A DOUMENTATIEI REGULI DE PREDARE A DOCUMENTATIEI

1. Documentatia de urbanism va contine:

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

‘Tip’ - acronimul aferent zonei conform descrieri de mai sus

si

‘SIRUTA’ – completata cu siruta UAT de care apartine documentatia respectiva

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

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

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

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

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

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

Cu ajutorul acestui user si parola se va accesa aplicatia [www. avizare.cjbraila.ro](http://www.avizare.cjbraila.ro) in care se pot incarca geometrii si verifica diferite aspecte urbanistice prin vizulizare staturi din baza de date detinuta de Consiliul judeteran Braila.

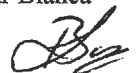
Avand in vedere cele mentionate mai sus, **nerespectarea** modului standardizat de predare a documentatiilor va duce la nereceptionarea acestor documentatii in cadrul comisiei CTATU.



Intocmit:

Iosif George

Lazar Bianca



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

Nr 21615/A4320 din 25/10/2021
Dosar VIII.A.4

AVIZ
Nr. 20 din 25/10/2021

Urmare cererii inregistrata la Consiliul Judetean BRĂILA cu nr. 21615, din 21/10/2021 solicitata de: **ISTRATE CRISTIAN ALIN SI ISTRATE LOREDANA OANA** cu domiciliul / ~~sediu~~ în județul **BRĂILA**, municipiul / orașul / comuna **BRĂILA**, sat -, sectorul -, cod poștal -, strada **BRATES**, nr. 31, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon / ~~fax~~ -, e-mail -

În vederea emiterii ,

Analizând documentația de urbanism, avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, în ședința din data de 22.10.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZ FAVORABIL

pentru **Aviz de oportunitate**

OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT

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

și identificate prin **Tarla 21, Parcelele: 7, 8, 9.**

În baza prezentului **AVIZ** se poate emite **Avizul Consiliului Județean Brăila/ Avizul structurii de specialitate pentru OPERATIUNI CADASTRALE SI NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT**

Taxa eliberare aviz 15 lei , conform **Hotarării Consiliului Județean Brăila nr. 262 din 19 decembrie 2019.**

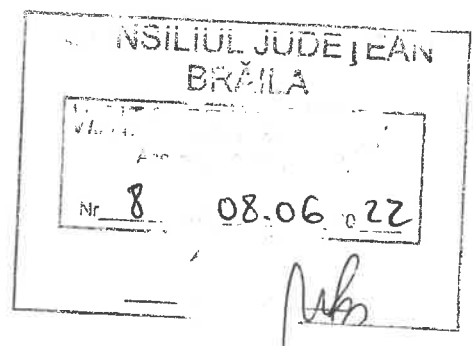
PRESEDINTE COMISIE

ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,



Intocmit, LBO /2 ex.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Bogdan", is written below the text "Intocmit, LBO /2 ex."



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ - DORU BÂRLEANU

proiect nr.
25/2021

denumirea lucrării
**Operațiuni cadastrale și notariale
- DEZMEMBRARE LOT**
CAZASU, TARLA 21, PARCELE 7, 8, 9
BENEFICIAR: ISTRATE CRISTIAN ALIN ȘI ISTRATE LOREDANA OANA

ex.nr.
2

faza
PUZ



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
"DORU BÂRLEANU"**

Înregistrat la filiala OFR "Dunarea de Jos", Braila – Galati cu nr. 30
Brăila, b-dul Independenței, bl. B5, ap 31; tel. 0726324870; e-mail: dbarleanu@yahoo.com

Denumirea lucrării: OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI
NOTARIALE – DEZMEMBRARE LOT

Amplasament: CAZASU, TARLA 21, P7, P8, P9

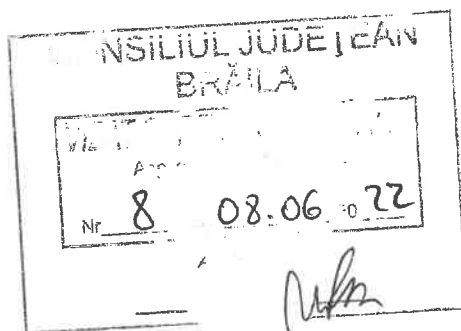
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar: ISTRATE CRISTIAN ALIN ȘI
ISTRATE LOREDANA OANA

Data: DECEMBRIE 2021

Proiect nr: 25/2021

Șef proiect: arh. DORU BÂRLEANU



Operațiuni cadastrale și notariale
- DEZMEMBRARE LOT
UAT CAZASU,
T21, P 7, 8, 9

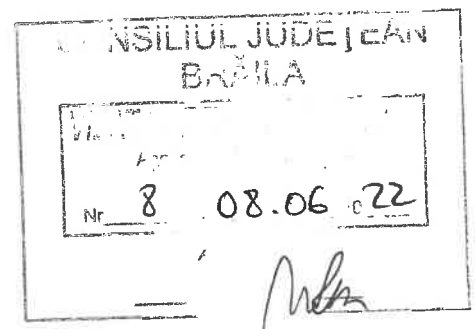
BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PIESE DESENATE

- Pl. nr. 0 - Încadrare în PUZ Cazasu
- Pl. nr. 1 - Situația existentă - disfuncționalități sc. 1:1500
- Pl. nr. 2 - Reglementări urbanistice – zonificare sc. 1:5000
- Pl. nr. 2.1 - Reglementări urbanistice – profile străzi nou propuse sc. 1:200
- Pl. nr. 3 - Echipare edilitară sc. 1:1500
- Pl. nr. 4 - Regimul juridic sc. 1:1500



Întocmit,
arh. Doru Bârleanu

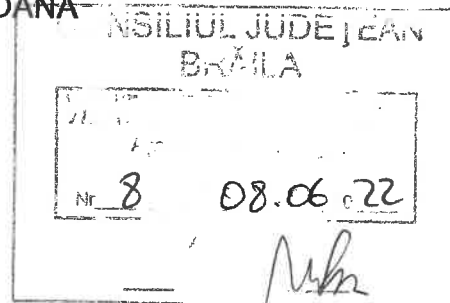


MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a lucrării

- Denumire proiect : PLAN URBANISTIC DE ZONAL - OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT
- Beneficiar : ISTRATE CRISTIAN ALIN ȘI ISTRATE LOREDANA OANA
- Elaboratorul : arh. DORU BÂRLEANU
- Data elaborării : DECEMBRIE 2021



1.2. Obiectul PUZ

Planul urbanistic zonal a fost întocmit ca urmare a solicitării beneficiarului și are ca bază Certificatul de Urbanism nr. 316 din 14.10.2021 eliberat de Primăria comunei Cazasu. Se intenționează crearea unei zone rezidențiale pe terenul format din parcelele P7, P8 și P9 din tarlăua 21, teren cu suprafața de 10175 mp.

Terenul din zona propusă pentru reglementare sunt în prezent arabile.

Zona studiată în PUZ, stabilită de avizul de oportunitate nr. 11 din 25.10.2021 emis de consiliul județean Brăila, cuprinde și parcelele adiacente la est și vest zonei propusă pentru reglementare și are o suprafață de cca 2,23 ha.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt;

- stabilirea limitelor parcelelor propuse
- reglementarea gradului de constructibilitate al terenurilor
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile – rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri
- propuneri pentru circulația terenurilor
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare

1.3. Surse de documentare

Pentru întocmirea prezentei documentații s-au analizat următoarele documentații de urbanism:

- PUZ-uri comuna CAZASU – T21“–aprobat
- PUG COMUNA CAZAU – în curs de avizare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul ce a generat PUZ se află într-o zonă ce a fost reglementată prin PUZ-uri comuna Cazasu în anul 2009. Prin una din aceste documentații au fost introduse în intravilanul localității și terenurile cuprinse în zona de studiu a actualului PUZ, acțiune ce a venit în întâmpinarea cererii în creștere pentru dezvoltări rezidențiale.

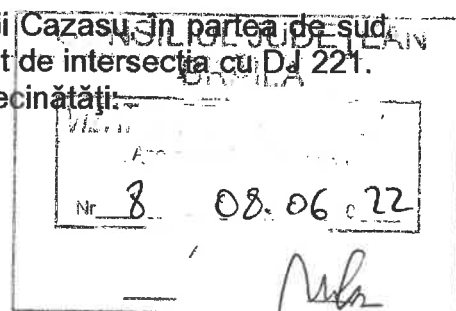
Intenția de a schimba treptat folosința de la terenuri agricole în intravilan din zonă, la terenuri pentru locuințe și dotări complementare, prin parcelări a devenit, după aprobarea PUZ-urilor amintite, un fenomen curent în comuna Cazasu.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona analizată în PUZ se află în intravilanul localității Cazasu, în partea de sud, adiacent DN 22 - Șoseaua Râmnicu Sărat, la cca 800 m vest de intersecția cu DJ 221.

Amplasamentul ce a generat PUZ are următoarele vecinătăți:

- la nord - Șos. Râmnicu Sărat – DN 22
- la est și vest - locuințe și teren agricol în intravilan
- la sud - canale și teren agricol



2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul luat în studiu se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în unitatea Câmpia Brăilei, subunitatea Terasa Brăilei. Această unitate are un relief plat, de acumulare cuaternară, studiile geotehnic elaborate până în prezent definind-o ca pe o câmpie fluvio-lacustră cu depozite loessoide sau o câmpie de terase slab fragmentată.

Comuna cazasu se încadrează în climatul continental temperat al țării dar prezintă o serie de caracteristici datorită factorilor locali cum sunt: poziția în apropiere de confluența luncilor Dunării și Siretului, apropierea de Carpații de curbură și de litoralul Mării Negre.

Clima se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu foarte abundente și cu ierni relativ reci marcate deseori de viscole puternice.

Temperatura medie anuală este de 11,1° C iar cele medii lunare variază pe un ecart destul de mare, de la luna cea mai rece (ianuarie: -2,1° C), la luna cea mai caldă (iulie: +23,1° C).

Radiația solară este de cca 125 kcal/cm și este strâns legată de durata de strălucire a soarelui care însumează în medie cca 2200 ore/an.

Datele cu privire la dinamica atmosferică arată că frecvența cea mai mare o au vânturile de nord (21,3%), după care urmează cele de nord-est (18%) și vest (14%). Viteza medie pe direcția nord este de 3,1 m/s iar pe cea de nord-est de 2,9 m/s. Pe timpul iernii se pot atinge viteze ale vântului de până la 28 m/s.

Adâncimea de îngheț este de 0,90 m conform STAS 6054-77.

Conform normativului P100-1/2013, amplasamentul se află în zona valorii de vârf a accelerației terenului pentru cutremure, având $a_g=0,24g$, cu IMR 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani iar perioada de control (colț) $T_c=1,0$ s.

Terenul din zona studiată se prezintă relativ plan și orizontal.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat și propus a fi parcelat pentru construcția de locuințe se află adiacent la sud străzii Râmnicu Sărat și la cca 800 m vest de intersecția DJ221 – strada Principală cu DN 22- Șoseaua Râmnicu Sărat.

Accesul pe amplasament se poate face în prezent din Șoseaua Râmnicu Sărat.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona propusă pentru reglementare, în suprafață de 110175 mp, terenul este arabil.

Nefiind construcții în zonă, gradul de ocupare al terenului (POT) cât și coeficientul de ocupare (CUT) sunt 0.

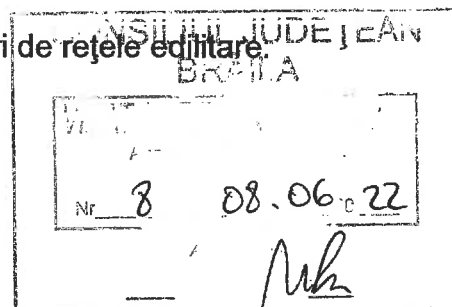
Analiza situației existente a relevat următoarele disfuncționalități:

- lipsesc rețele edilitare în amplasamentului studiat ;
- lipsesc drumuri de acces.

2.6. Echiparea edilitară

Pe Șoseaua Râmnicu Sărat există următoarele tipuri de rețele edilitare:

- rețea de alimentare cu apă
- rețea de canalizare
- rețea de gaze de presiune redusă
- rețea electrică de joasă tensiune



2.7. Probleme de mediu

O bună parte din terenul încadrat în zona de studiu a avut și are și în prezent, categoria de folosință de teren agricol.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

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

Zona analizată nu prezintă riscuri naturale și antropice și nici nu există aici valori de patrimoniu ce ar necesita protecție

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de extindere a zonelor de locuire și funcțiuni complementare au generat și pun în continuare problema apariției de noi străzi. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării secțiunii transversale a acestor noi drumuri.

La întocmirea documentației s-a utilizat o ridicare topografică întocmită la scara 1:1000.

3.2. Concluzii ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

În PUZ Comuna Cazasu, amplasamentul ce a generat PUZ se află într-o zonă rezidențială și funcțiuni complementare, în subzona pentru locuințe individuale.

În PUZ - ul amintit valorile maxime stabilite ale POT sunt de 30 %, iar ale CUT de 1,00

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată terenul este plan, fără denivelări majore și fără elemente de cadru natural deosebite.

În zonele funcționale propuse se va asigura obligatoriu minim 5% din suprafața totală ca suprafață cu spații plantate.

3.4. Modernizarea circulației

Se propun următoarele:

- Rezervarea terenurilor pentru realizarea celor trei străzi paralele cu Șoseaua Râmnicu Sărat, străzi de categoria a III-a propuse prin PUZ Comuna Cazasu. Prospectul pentru acestea este de 11 m iar partea carosabilă este de 7 m.
- Realizarea unei străzi de categoria a IV-a pe direcția nord sud, stradă prin care se va face accesul din Șoseaua Râmnicu Sărat la parcelele propuse. Prospectul acestei străzi va fi de 8 m cu partea carosabilă de 6 m.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial

Zona reglementată prin PUZ este identică cu amplasamentul ce a generat PUZ și are o suprafață de 10175 mp.

Pentru tot teritoriul reglementat s-au stabilit următoarele zone funcționale:

- zona pentru locuințe și dotări complementare cu maxim P+2E și accente locale de până la P+2E+M,
- zona mixtă: servicii, comerț, mică producție, locuire
- zona pentru căi de circulație rutieră.

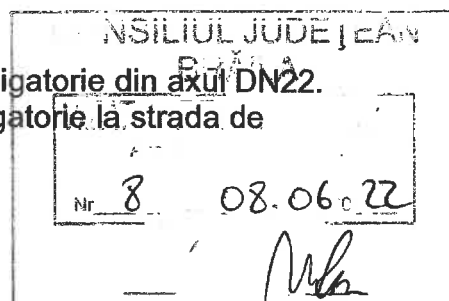
Zona mixtă: servicii, comerț, mică producție, locuire cuprinde două loturi, cele din extremitatea nordică spre DN22. Aceste loturi, notate cu "1" și "2" cu suprafețe de 1000 și respectiv 515 mp vor putea fi ocupate cu construcții pentru servicii, comerț, mică producție și / sau locuire.

Pentru această zonă se stabilesc:

- regimul de aliniere = 22,00 m retragere minimă obligatorie din axul DN22.
- regimul de aliniere = 4,00 m retragere minimă obligatorie la strada de categoria a a IV-a.

POT max = 50%

CUT max = 1,00



Zona pentru locuințe și dotări complementare cu maxim P+2E și accente locale de până la P+2E+M cuprinde un număr de 10 parcele, notate de la "3" la "13", destinate a fi ocupate cu construcții pentru locuințe cu regimul de înălțime P, P+1E, P+2E, local P+2+M. Parcelele au suprafețe cuprinse între 461 mp și 547 mp conform tabelului următor:

LOT	Suprafața - mp	LOT	Suprafața - mp	LOT	Suprafața - mp
3	544	7	463	11	503
4	471	8	471	12	499
5	460	9	479	13	547
6	461	10	502		

Pentru această zonă se stabilesc:

- regimul de aliniere = 4,00 m retragere minimă obligatorie la străzile de categoria a III-a și a IV-a.

POT max = 35%

CUT max = 1,00

Zona pentru căi de comunicații rutiere cuprinde :

- cca 80 m de drum nou de categoria a III-a, cu o lățime de 7 m și cu prospect de 11 m;
- cca 280 m de drum nou de categoria a IV-a, cu o lățime de 6 m și cu prospect de 8 m.

BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI REGLEMENTATE

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA MIXTĂ: SERVICII, COMERȚ, MICĂ PRODUCȚIE, LOCUIRE	-	-	1515	14,89
LOCUIȚE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE, din care:	-	-	5400	53,07
SPAȚII PLANTATE CU CARACTER PRIVAT	-	-	1080	20,00
CIRCULAȚII CAROSABILE	-	-	2427	23,85
TROTUARE, SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT	-	-	-	-
TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN	10175	100,00	-	-
TOTAL	10175	100,00	10175	100,00

3.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelei existente pe Șoseaua Râmnicu Sărat. Este posibilă și alimentarea provizorie cu apă din puțuri forate individuale până la realizarea rețelei publice.

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va realiza gravitațional prin racorduri la rețeaua ce se va realiza pe traseul rețelei de străzi proiectate în zona studiată. Până la realizarea rețelei publice de canalizare, pentru canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza bazine vidanjabile individuale.

Alimentarea cu energie electrică

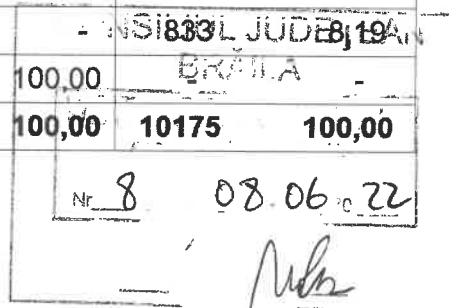
Alimentarea cu energie electrică se va face conform soluției ce va fi stabilită de către S.C. "ELECTRICA" S.A. Brăila în funcție de puterea totală instalată și absorbită.

4. Gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin extinderea rețelei existente pe Șoseaua Râmnicu Sărat, pe baza unui proiect întocmit de societatea de distribuție. Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de proiectanți autorizați

5. Alimentare cu energie termică

Nu există rețea de distribuție a energiei termice în zonă. Energia termică necesară va fi asigurată local, prin centrale termice cu combustibil solid, lichid sau gazos.



6. Telefonie și cablare TV

Se vor executa extinderi ale la rețelelor de telecomunicații și TV ale operatorilor din zonă.

În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare

3.7. Protecția mediului

În vecinătatea amplasamentului nu se găsesc obiective poluante sau care să impună zone de protecție sanitară.

Zonele construibile au fost dispuse astfel încât să se respecte prevederile privind asigurarea iluminării naturale.

Pentru locuințe, nivelul acustic echivalent continuu va corespunde valorilor normate diurne și nocturne. Aceste condiții se vor asigura prin proiectele tehnice care vor respecta și detalia principiile prezentei documentații.

Se vor respecta parametrii sanitari legați de suprafețele apartamentelor și ale încăperilor acestora corespunzător destinației.

Se vor asigura condițiile pentru asigurarea iluminării și a ventilației naturale conforme pentru destinațiile încăperilor. Sistemele de încălzire se vor dimensiona pentru a satisface cerințele normate referitor la temperaturile de asigurat.

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

Rețeaua de distribuție a apei trebuie să asigure regimul continuu, cantitatea necesară și să nu permită contaminarea exterioară. Materialele de construcție a conductelor rețelei de distribuție și rețelelor interioare trebuie să aibă aviz sanitar de folosire pentru apa potabilă.

Apele uzate se vor evacua în rețeaua publică de canalizare iar până la realizarea rețelei de canalizare stradală, evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazine vidanjabile individuale.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică sunt:

- prospectele drumurilor
- rețele edilitare

În zona analizată în PUZ s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenului:

- terenuri proprietate publică de interes național: drumul național DN 22;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice.

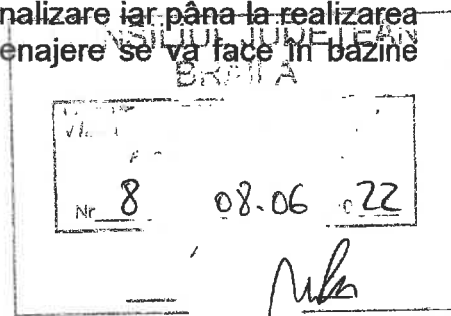
Determinarea circulației juridice a terenurilor între deținători:

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT Cazasu:- prospectele drumurilor propuse în amplasamentul reglementat în PUZ

Poziția suprafețelor de teren pe proprietăți și de asemenea, și terenurile supuse circulației sunt prezentate în planșa nr. 4 "Regimul juridic".

4. CONCLUZII – MĂSURI 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 –



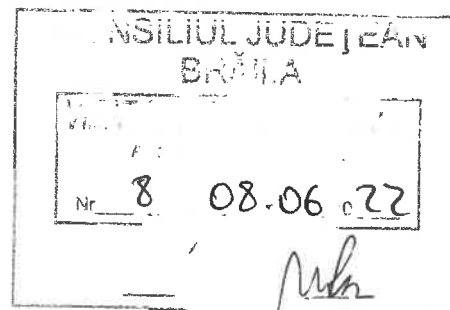
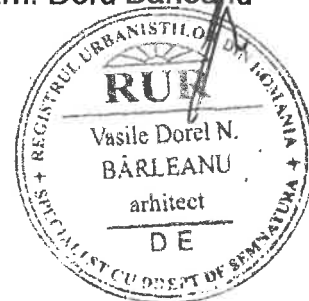
2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la stabilirea unor zone funcționale, la modul de utilizare a terenurilor pe zona studiată și se va integra în Planul Urbanistic General al Comunei Cazasu.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Comunei 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 fază PUZ presupune elaborarea în continuare de documentații pentru obținerea autorizației de construire și de execuție.

Întocmit,
arh. Doru Bârleanu



REGULAMENT

afereant PLAN URBANISTIC ZONAL - "OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE -DEZMEMBRARE LOT",
din Cazasu T21, P 7, P8, P9

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins între limitele planului urbanistic zonal conform cu specificațiile din planșa 2 – Reglementări urbanistice-zonificare, teritoriu cuprins în intravilanul comunei Cazasu.

Corelări cu alte documentații

În elaborarea regulamentului s-a ținut cont de următoarele documentații:

- ◆ Plan urbanistic general comuna Cazasu
- ◆ Plan urbanistic zonal comuna Cazasu
- ◆ Studii analitice privind condiții geotehnice și hidrologice în zona studiată

ZONE CURPINSE ÎN PLANUL URBANISTIC ZONAL

M ZONA MIXTĂ conținând, servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, comerț) locuințe și activități productive mici compatibile cu locuirea

L ZONA PENTRU LOCUINȚE cu subzona L1 conținând **LOCUINȚE INDIVIDUALE** și dotări complementare cu maxim P+2E și accente locale de pânăla P+2E+M

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

STRUCTURA CONȚINUTULUI REGULAMENTULUI

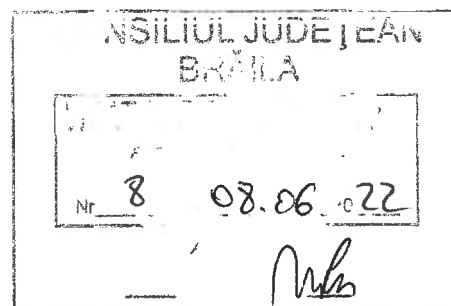
Fiecare din subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

**GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI
SECȚIUNEA 1 ⇒ UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Articolul 1 - utilizări admise

Articolul 2 - utilizări admise cu condiții

Articolul 3 - utilizări interzise



SECȚIUNEA II ⇒ CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 - circulații și accese

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

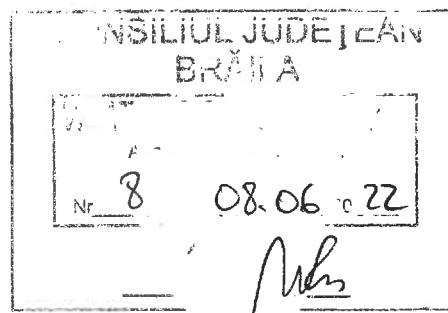
Articolul 10 - înălțime maximă admisibilă a clădirilor

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12 - condițiile de echipare edilitară

Articolul 13 - spațiile libere și spații plantate

Articolul 14 - împrejurimi.



SECȚIUNEA III ⇒ POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).

ZONE CUPRINSE ÎN LIMITA PUZ

M ZONA MIXTĂ

Mz Zona mixtă conținând, serviciile și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, comerț) locuințe și activități productive mici compatibile cu locuirea

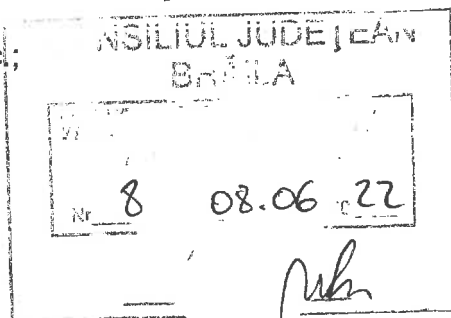
GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă M cuprinsă în interiorul limitelor prezentului P.U.Z. în înțelesul prezentului regulament este definită ca o zonă în care alături de locuire într-o proporție însemnată se găsesc dotari de folosință periodică sau rară, servicii care se adresează unei populații mai numeroase decât din zona de servire directă.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel sătesc;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- locuințe
- comerț cu amănuntul;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- spații plantate.



Art.2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile și schimbările de profile se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
- se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiicărui tip de echipament.

Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozități de materiale refoosibile;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform PUZ

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

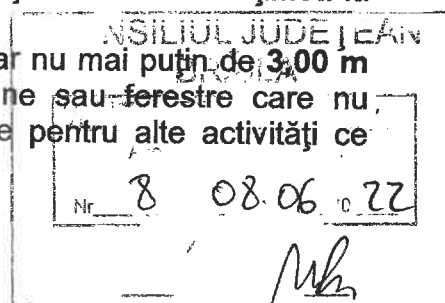
Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim **4,0** metri pe străzi de categoria III și a IV-a și **22,0** metri din axul DN22

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și cu condiția ca peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și același material de finisaj ca și celelalte fațade.
- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va respecta Codul Civil.
- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa, dar nu mai puțin de 2,00m.
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație fata de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de min. 4,00 m.
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate cu mai mult de 1 m.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală



Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri a Municipiului Brăila
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93) și Anexa nr.5 a Regulamentului General de Urbanism;

- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de max. 250 metri.

Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime al clădirilor va fi de cel mult P+2+M cu înălțimea la cornișă de max 10 m;

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

- sunt interzise folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc).

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Apa potabilă

Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aiba asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul DSP Brăila.

- Canalizare menajeră

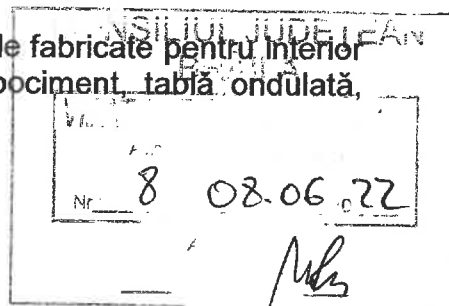
Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

- Canalizare pluvială

Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.



Branșamentele, pe cât posibil, trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

- Salubritate

Orice clădire de locuit precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

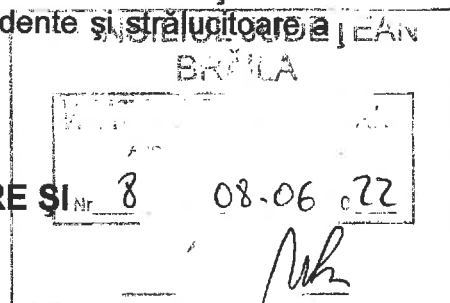
Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum-ul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri;
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale;

Art.14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,80 m realizate din fier forjat și cu un soclu opac de până la 60 cm;
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;

SECȚIUNEA III POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI



Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT_{maxim} = 50%

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{maxim} = 1,00

L ZONA DE LOCUIT

L1 zona pentru locuințe individuale și dotări complementare cu maxim P+2E și accente locale de până la P+2E+M

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din locuințe individuale mici în regim de construire izolat sau grupat, cu regim de înălțime P, P+1, P+2 și P+2+M realizate pe baza unor lotizări prestabiite pe loturi individuale.

SECȚIUNEA I UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art.1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire cuplat sau izolat;
- lăcașuri de cult.

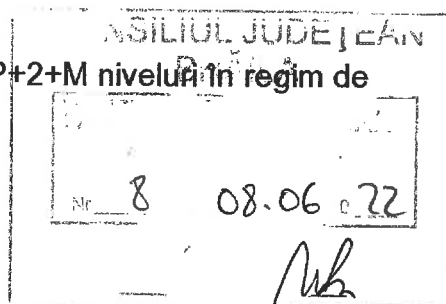
Art.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit mansarde peste etajul 2, cu o suprafață desfășurată pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mpADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de deservire de 250 metri;

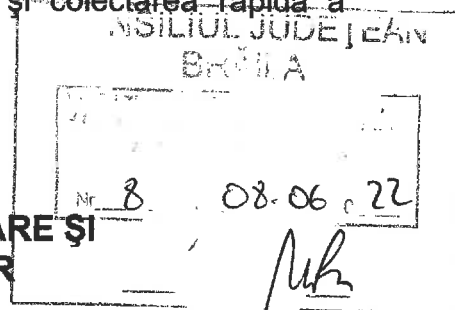
Art.3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mpADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare;
- activități productive cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau orice fel de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare en-gros;
- depozitare materiale refofosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- 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 și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- 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.



SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art.4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

1. Dimensiuni minime

Regim de construire	Suprafață minimă (mp)	Front (m - minim)
Grupat sau izolat	200	12
Parcelă de colț	reducere cu 50 mp	reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

2. Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Art.5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și a IV-a

Art.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate în stare bună și cu condiția ca peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție și același material de finisaj ca și celelalte fațade.

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate se va respecta Codul Civil.

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m.

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație fata de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite o retragere față de limitele parcelei de min. 4,00 m.

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate cu mai mult de 1 m.

Art.7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

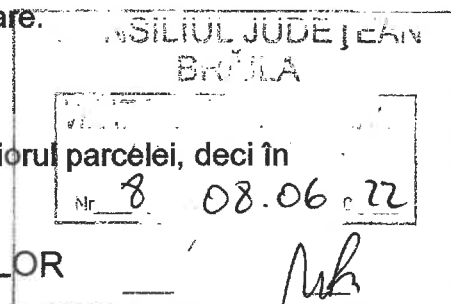
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele
- distanța se poate reduce la **1/4 din înălțime**, dar nu mai puțin de **3,00 m** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

Art.8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 3,50 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m este obligatorie obținerea avizului **Brigăzii de pompieri a Municipiului Brăila**
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Art.9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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



Art.10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- regimul de înălțime al clădirilor va fi de cel mult P+2+M cu înălțimea la cornișă de max 10 m;

Art.11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

Art.12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Apa potabilă

Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a

apei potabile sau să-și aiba asigurată necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Braila.

Până la realizarea rețelei de alimentare cu apă în zona studiată, alimentarea cu apă potabilă se va putea face de la puțuri forate individuale.

- Canalizare menajeră

Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Până la realizarea rețelei de canalizare în zona studiată, evacuarea apelor uzate menajere va putea face individual, la bazine vidanjabile.

- Rețele electrice, telefonice și CATV

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

- Gaze

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran. 8 08.06.22

- Salubritate

Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

Art.13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru acces, circulații pietonale, terase;
- se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor în proporție de 70%;
- *90- în grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte

Art.14 – ÎMPREJMUIRI

- gardurile spre stradă vor avea maxim 2,20 metri înălțime;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

SECȚIUNEA III
POȘIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI
UTILIZARE A TERENULUI

Art.15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului rămâne neconstruibil chiar și în situația înstrăinării acestuia sau divizării parcelelor

POT_{maxim} = 35%

Art.16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT_{max} = 1,00.

C ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERE

Subzone : Cr - căi de comunicație rutiere;

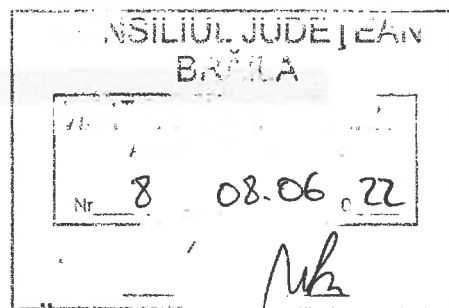
1. Permișiuni

Funcția dominantă și tipul admis de utilizare a terenurilor :

- căi de comunicație rutiere
- se recomandă ca parcajele să fie înconjurate de spații verzi (garduri vii de 1,2 m înălțime);
- sunt permise toate construcțiile a căror acces carosabile respectă normativele de siguranță și fluența traficului în condițiile avizului administratorului drumului.

2. Condiții și restricții

- la autorizarea construcțiilor se va respecta din Regulament general de urbanism art.18 pentru căi de comunicație rutiere.
- orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare implementează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară;



Întocmit,
arh. Doru Bârleanu

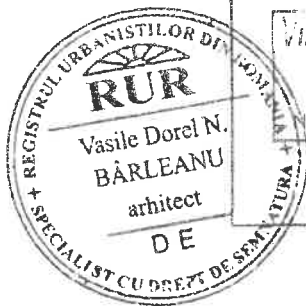
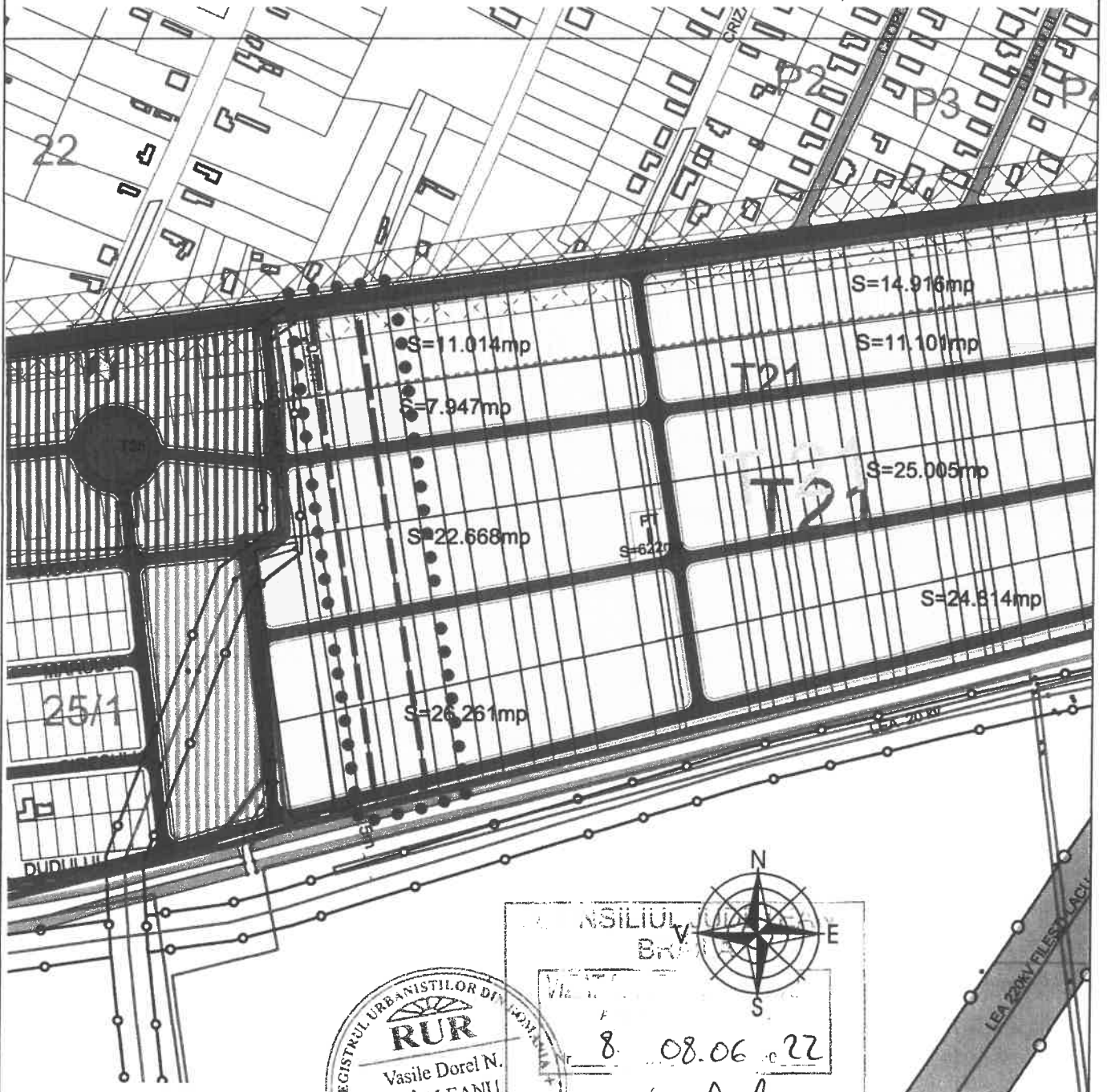


PUZ

Operațiuni cadastrale - dezmembrare

CAZASU, T21, P39 lot 1 - lot 1/2, P40, P41

Încadrare în PUZ CAZASU - T21 7,8,9



CONSILIUL LOCAL
Braila
Vila
8. 08.06.22
Mb

LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ ZONĂ REGLEMENTATĂ

		Beneficiar: ISTRATE CRISTIAN ALIN ȘI ISTRATE LOREDANA OANA		proiect nr. 25/2021	
"DORU BĂRLEANU" - BIAOU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ÎNREGISTRAT LA FIILIA ORA "DUNIAREA DE JOS", BRĂILA - GALAȚI CU NR. 30		Titlu proiect: OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT Cazasu, Tarla 21, Parcele 7, 8, 9		faza: PUZ	
șef proiect	nume arh. Doru Bârleanu	semnătura 	scara: 1:4000	data: dec. 2021	planșa nr. 0
Titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN EXTRAS PUZ CAZASU - T21					

PUZ

OPERATIUNI CADASTRALE - DEZMEMBRARE CAZASU, TARLA 21, PARCELE 7, 8, 9

SITUATIA EXISTENTĂ / DISFUNCIONALITĂȚI

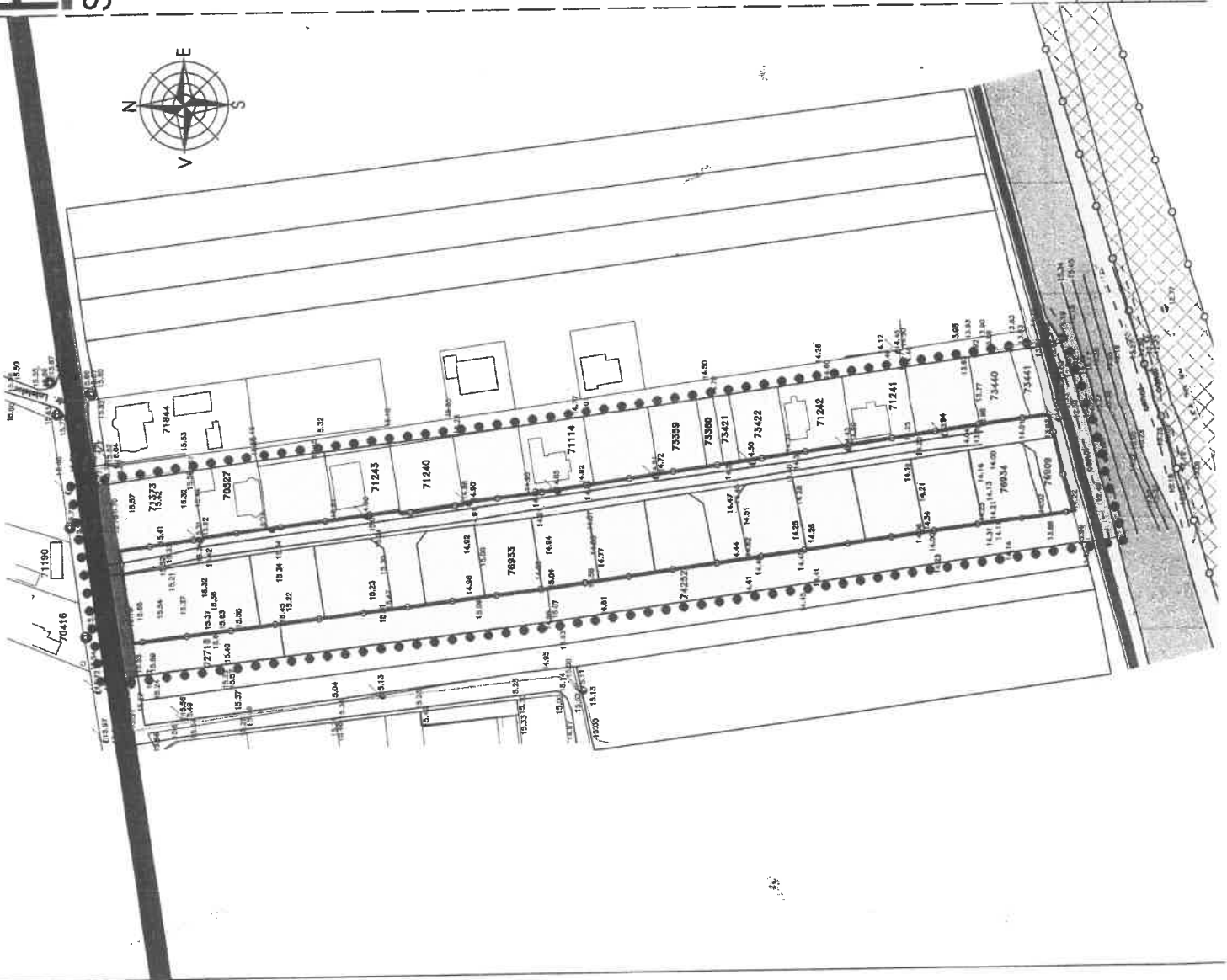
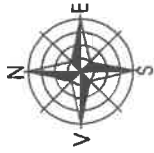
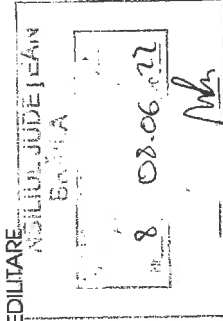
LEGENDĂ

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ TEREN CE A GENERAT PUZ / ZONĂ REGLEMENTAT
- LIMITĂ INTRAVILAN
- ZONĂ LOCUINTE ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE
- ZONĂ LOCUINTE
- TROTUARE, SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT, ACCESE PE PARCELE
- TEREN ARABIL ÎN INTRAVILAN
- SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE CANALE ÎN EXTRAVILAN
- DN 22 - STR. RÂMNICU SĂRAT
- CANALE

LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ DE 20KV

DISFUNCIONALITĂȚI

- LIPSA REȚEA DE DRUMURI
- LIPSA REȚELE EDILITARE



db "DORU BĂRLĂANU" - BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ÎNREGISTRAT LA FILIALA ORA "DUMBRĂVA DE JOS", ȘEFILIA - CARULUI, CU NR. 30		Beneficiar: ISTRATE CRISTIAN ALIN ȘI ISTRATE LOREDANA OANA	Proiect nr. 25/2021
nume șef proiect arh. Doru Bărlăanu	semnătură 	Titlu proiect: OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE - DEZMEMBRARE LOT Cazasul, Tarla 21, Parcele 7, 8, 9	fază: PUZ
data: 	scară: 1:1500	Titlu planșă: 	planșa nr.:

BENEFICIARI: ISTRATE CRISTIAN ALIN SI ISTRATE LOREDANA OANA

Anexa la avizul de oportunitate nr. 11 din data 25/10/2021



Legenda

- Limita zonei de studiu propusa
- Limita zonei reglementata propusa
- Limita parcelei ce a generat PUZ

□ Parcele intabulate OCPI

— DN 22

— LEA 20kv - Electrica S.A.

— Conducta apa CUP "Dunarea"

— Canal irigatii ANIF



Zona de protectie retele electrice

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂILA

Arhitect Șef al Județului,

MARIAN RUSU

