

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului , nr.34, municipiul Buzau , județul Buzau.

Telefon : 0723383720 , fax : 0338110139 – Buzau.

STUDIU DE OPORTUNITATE

Intocmit in conformitate cu prevederile art. 32 din Legea nr. 350/2001 modificata si completata prin OG nr. 27 din 27.08.2008, privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

DATE GENERALE

1. Denumirea obiectivului de investitii:

**CONSTRUIRE SPATII COMERCIALE, LOCUINTE DE SERVICIU, SPATII
PRESTARI SERVICII PROFESIONALE D+P+3E+E4 RETRAS + IMPREJMUIRE
CONFORM CERTIFICAT URBANISM NR. 922 DIN 08.12.2020**

2. Amplasamentul:

**MUNICIPIUL BUZAU, INTRAVILAN, UTR 4, B-DUL GARII, NR 3, NR. CAD.
58322, JUDETUL BUZAU,**

3. Initiatorul elaborarii documentatiei de urbanism :

- Beneficiarul investitiei : - OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA
Municipiul Buzau, B-dul Unirii, Bloc 1C, Parter,
Judetul Buzau.
- Titularul investitiei : - OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA
Municipiul Buzau, B-dul Unirii, Bloc 1C, Parter,
Judetul Buzau.

5. Documentatia de urbanism : FAZA - STUDIU DE OPORTUNITATE pentru :

**PLAN URBANISTIC ZONAL, MUNICIPIUL BUZAU, INTRAVILAN,
UTR 4, B-DUL GARII, NR 3, NR. CAD. 58322, JUDETUL BUZAU,**

- #### **6. Elaboratorul Studiului :**
- S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT,
Str. Oltului, Nr. 34, Municipiul Buzau,
Judetul Buzau.

INFORMATII GENERALE PRIVIND PROIECTUL:

1. Situatia actuala si informatii despre entitatea responsabila cu managementul investitiei.

OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 58322, intravilan, UTR 4, municipiul Buzau, B-dul Garii, Nr 3, judetul Buzau, detine in acesta zona un teren in suprafata de 1832,00 mp, pe care doreste sa construiasca spatii comerciale, locuinte de serviciu, spatii prestari servicii profesionale D+P+3E+E4 retras + imprejmuire, conform certificatului de urbanism nr. 922, din 08.12.2020.

Acest teren este situat in U.T.R. 4, municipiul Buzau, B-dul Garii, Nr 3, judetul Buzau, zona construita, zona definita din punct de vedere urbanistic. Conform Certificatului de Urbanism Nr 922, din 08.12.2020, emis de primaria municipiului Buzau, zona solicitata in PUZ va fi de 3000,00 mp, configurata in plan conform planului de incadrare atasat la Certificatul de Urbanism.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, in zona studiata prin aceasta documentatie, U.T.R. 4, B-dul Garii, Nr 3, Nr. Cad. 58322, municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi in acesta zona constructii cu functiunile:

- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona ISi - constructii pentru invatamant.
- ZV - Zona verde, scuaruri, agrement.
- C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

Conform planului de incadrare emis de primaria municipiului Buzau (atasat la certificatul de urbanism) se solicita pentru acest PUZ studierea unei suprafate de teren de 3000,00 mp, pentru o corelare mai buna a functiunilor existente din zona. Conform acestui plan de situatie sunt cuprinse in PUZ mai multe numere cadasatrale care in prezent sunt terenuri curti constructii in intravilan.

2. Scopul documentatiei de urbanism, investitii promovate:

Scopul acestei documentatii de urbanism, faza aviz oportunitate – la PUZ, este acela de a reglementa o suprafata de 3000,00 mp, pentru ca Optimed Societate Cooperativa, proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 58322, intravilan, U.T.R. 4, municipiul Buzau, judetul Buzau, B-dul Garii, Nr 3, sa cunoasca conditiile urbanistice in care poate sa-si construiasca investitia ,, Spatii comerciale, locuinte de serviciu, spatii prestari servicii profesionale D+P+3E+E4 retras + imprejmuire pe terenul sau in suprafata de 1832 mp.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, terenul in suprafata de 1832 mp, detinut de beneficiarul Optimed Societate Cooperativa, este situat in zona de protectie a monumentului istoric Colegiul National B.P. Hasdeu 1886 – 1889 – B-dul Garii Nr.1- Bz-II-m-B-02508.

Tinand cont de faptul ca, beneficiarul Optimed Societate Cooperativa, are o mare nevoie de spatii in care doreste sa-si desfășoare activitatea sa, spatii comerciale, locuinte de serviciu si spatii prestari servicii profesionale se considera oportuna aceasta investitie.

Zona reglementata prin acest Studiu de oportunitate in suprafata de 3000 mp, este situata in intravilanul municipiului intre zona centrala si gara municipiului Buzau, avand ca vecinatati:

- La vest – B - dul Garii.
- La sud – Colegiul National B.P. Hasdeu
- La nord – Colegiul National B.P. Hasdeu si nr cad 58323
- La est – Colegiul National B.P. Hasdeu

Accesul auto si pietonal in zona studiata se va face din B - dul Garii. Aceasta zona este construita avand trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonale. B - dul Garii este o artera de circulatie importanta a municipiului Buzau facand legatura zonei studiate cu centrul orasului Buzau si gara.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit in baza unei analize multicriteriale a situatiei existente a zonei, in anul 2020 si a strategiilor de dezvoltare care stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei in urmatorii ani.

Prin intocmirea Planului Urbanistic Zonal se vizeaza armonizarea intregului teritoriu, si stabilirea posibilitatilor de dezvoltare economica, sociala si culturala stabilita la nivelul teritoriului, precum si asigurarea echilibrului compozitional, structural in dezvoltarea urbanistica ulterioara.

Planul Urbanistic Zonal la nivelul dezvoltarii municipiului Buzau are urmatoarele obiective generale:

- Imbunatașirea calitatii serviciilor prestate de Optimed Societate Cooperativa catre populația din municipiului Buzau;
- Corelarea strategiilor si politicilor de dezvoltare durabila de la nivelul zonei cu cele de la nivelul municipiului Buzau, stabilite prin P.U.G. (Planul Urbanistic General a municipiului Buzau si a regulamentului urbanistic aferent).
- Dezvoltarea serviciilor catre populatia municipiului Buzau.
- Realizarea si extinderea retelelor de utilitati pentru alimentarea zonei cu apa, canalizare, energie electrica gaze, in conditiile normativelor in vigoare.
- Crearea conditiilor necesare dezvoltarii functiunilor stabilite pentru zona.
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului.

Conținutul și obiectivele specifice ale Planului Urbanistic Zonal

In conformitate cu tema program, si avand in vedere organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic și edilitar a zonei analizate, proiectantul a studiat prin Planul Urbanistic Zonal teritoriul și se propun urmatoarele obiective specifice :

- Organizarea urbanistica la nivelul zonei cu stabilirea reglementarilor impuse in vederea construirii functiunilor in zona.
- Stabilirea pentru zona a formelor de proprietate a terenurilor.
- Stabilirea modului de utilizare a terenului in intravilan ;
- Necesitatea punerii in valoare a potențialului economic și urbanistic al zonei;
- Necesitatea dezvoltarii investițiilor in zona;

- Optimizarea relațiilor zonei cu teritoriul administrativ al municipiului Buzau;
- Modernizarea drumurilor existente.
- Ridicarea nivelului de echipare tehnico – edilitara a teritoriului.
- Modernizarea și dezvoltarea echiparii edilitare.
- Dezvoltarea economica durabila prin:
 - Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice și umane;
 - Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi;
 - Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzator al deeurilor.

In realizarea Planului Urbanistic Zonal se va tine cont de strategiile si obiectivele de dezvoltare cuprinse in Strategia de dezvoltare realizata la nivelul municipiului Buzau.

Luand in considerare necesitatea realizarii obiectivelor enumerate anterior si cresterea calitatii vietii populatiei prin asigurarea necesarului de servicii in municipiului Buzau, consideram ca este oportuna realizarea acestui PUZ, pentru investitia :

Construirea spatii comerciale, locuinte de serviciu, spatii prestari servicii profesionale D+P+3E+E4 retras + imprejmuire pe terenul sau in suprafata de 1832 mp.

3. Date tehnice a documentatiei de urbanism

- Zona si amplasamentul

Zona reglementata prin acest Studiu de oportunitate in suprafata de 3000 mp, zona situata intre zona centrala si gara municipiului Buzau, avand ca vecinatati:

- La vest – B - dul Garii.
- La sud – Colegiul National B.P. Hasdeu
- La nord – Colegiul National B.P. Hasdeu si nr cad 58323
- La est – Colegiul National B.P. Hasdeu

- Regimul juridic al terenurilor

Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, Optimed Societate Cooperativa este proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 58322, teren in suprafata de 1832,00 mp.

- Regimul economic

Folosinta actuala: curti constructii, suprafata teren = 1832,00 mp, conform extras Carte funciara Nr. Cad. 58322.

Destinatia terenului - stabilita prin D.U.A.T.- conform U.T.R. 4

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona ISi - constructii pentru invatamant.

- Regimul tehnic

Regim urbanistic special imobil - extras D.U.A.T.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, terenul in suprafata de 1832 mp, detinut de beneficiarul Optimed Societate Cooperativa, este situat in

zona de protectie a monumentului istoric Colegiul National B.P. Hasdeu 1886 – 1889 – B-dul Garii Nr.1- Bz-II-m-B-02508.

Destinatia terenului - stabilita prin D.U.A.T.- conform U.T.R. 4

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona ISi - constructii pentru invatamant.

- Aspectul exterior al cladirilor.
- Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul specific al zonei in care sunt amplasate. Se va realiza un caracter unitar al zonei in ceea ce priveste volumetria si forma in plan al constructiilor, materialele si paleta de culori folosita.
- Tratarea unitara a fatadelor in relatie cu vecinatatile.
- Aspectul exterior al cladirilor va corespunde functiunii si aspectului exterior al zonei.
- Se interzice autorizarea executarii constructiilor care prin configuratie volumetrica si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile de ordin general urbanistic si arhitectural.
- Mansarda se considera nivel.
- Finisaje exterioare ale cladirilor vor avea culori deschise sau albe.
- Nu sunt permise culori stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor (rosu, roz, mov, portocaliu, verde).
- Constructiile vor avea acoperisul terasa sau sarpanta cu invelitori de culoarea maron – roscat.
- Panta acoperisurilor va fi in functie de panta invelitorii normate dar nu mai mult de 45%.

Categoriile functionale ale dezvoltarii:

Conform Planului Urbanistic General aprobat al municipiului Buzau, in zona reglementata prin P.U.Z., intravilan municipiul Buzau, U.T.R. 4, B-dul Garii, Nr 3, judetul Buzau sunt permise a se realiza constructii cu functiunile:

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona ISi - constructii pentru invatamant.

ZV - Zona verde, scuaruri, agrement.

C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
		SUPRAFATA mp	PROCENT %
1	Subzona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – subzona ISi, constructii pentru invatamant	2207,00 mp	73,57 %
2	S.V. - Zona verde, scuaruri, recreere.	365,50 mp	12,19 %
3	- Circulatie pietonala	142,50 mp	4,74 %
4	C - Subzona teren aferent circulariei rutiere.	285,00 mp	9,50 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	3.000,00 mp	100,00 %

4. Reglementari obligatorii (conform metodologiilor de intocmire a documentatiilor de urbanism (PUZ),

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ

- Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de realizare a unor noi zone functionale in zona studiata.
- Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se va aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Legii 50/1991 republicata si completata ulterior, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a Legii 350/2001 republicata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, terenul in suprafata de 1832 mp, detinut de beneficiarul Optimed Societate Cooperativa, este situat in zona de protectie a monumentului istoric Colegiul National B.P. Hasdeu 1886 – 1889 – B-dul Garii Nr.1- Bz-II-m-B-02508.

Prin P.U.Z. in zona sunt prevazute a se amplasa functiuni care nu polueaza factorii de mediu apa, aer, sol. si se vor lua toate masurile pentru a nu se intampla acest lucru.

Deseurile menajere se vor depozita selectiv, pe platforme betonate special amenajate in incinte proprii si apoi transferate periodic de serviciile de salubritate in baza unui contract ferm la gropile ecologice de gunoi special amenajate.

- Apa necesara investitiei exista in incinta, racordata la reseaua de apa stradala existenta.
- Canalizarea apelor uzate menajere se va face catre reseaua de canalizare centralizata a municipiului Buzau prin conducte etanse.
- Reteaua de energie electrica este existenta pe terenul beneficiarului, racord subteran la reseaua de energie electrica stradala existenta.
- Constructiile vor avea imprejmuirile incintei la strada realizate din plantatii joase si amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei si opace pe celalte laturi ale incintei cu inaltimile de 2,20 m.

In vederea pastrarii integritatii structurale a mediului sunt necesare a se lua masuri de pastrare a echilibrului, prin strategii de dezvoltare durabila de conservare si regenerare a mediului existent.

Cateva propuneri privind strategia de conservare a mediului natural:

- Protejarea si imbunatatirea calitatii mediului
- Conservarea si dezvoltarea potentialului ecologic si socioeconomic.
- Pastrarea spatiilor verzi existente, plantarea de noi suprafete in vederea reducerii poluarii atmosferice si retinerea prafului din atmosfera.
- Mentinerea echilibrului climatic prin prevenirea emisiilor de poluanti de catre utilitati, prin retehnologizarea si modernizarea acestora.
- Imbunatatirea infrastructurii existente.
- Optimizarea si modernizarea retelelor existente si realizarea unor noi retele

Prin promovarea si reactualizarea Planului Urbanistic Zonal se urmareste o imbunatatire a conditiilor de viata a populatiei din municipiul Buzau, prin cresterea nivelului de prestari servicii.

In vederea pastrarii integritatii structurale a mediului sunt necesare a se lua urmatoarele masuri :

- Masuri de prevenire si reducere a poluarii apei
 - Masurile prevazute prin PUZ cu privire la alimentarea cu apa
 - Masurile prevazute prin PUZ cu privire la canalizarea si epurarea apelor uzate
 - Masuri de prevenire si reducere a poluarii aerului
 - Masuri de prevenire si reducere a poluarii solului
 - Gestionarea eficienta a deseurilor

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Constructiile realizate in zona vor fi de buna calitate, cu structuri de rezistenta care sa prezinte siguranta in exploatare.

Constructiile trebuie sa corespunda din punct de vedere al aspectului, functiunilor pentru care se construiesc si trebuie sa corespunda cerintelor functionale, estetice si sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

Amplasarea constructiilor in parcela se va face obligatoriu respectind Codul Civil.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se va stabili o retragere minima de 10,00 m fata de aliniament la B-dul Garii. Fata de celelalte limite ale proprietatii constructiile se vor amplasa la minim 2,00 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul in incinta se va realiza din B-dul Garii. Catre incinta se va asigura obligatoriu un acces carosabil de minim 4.00 m pentru accesul masinilor de pompieri, salubritate si salvare etc.

Reguli cu privire la echiparea edilitara.

- Apa necesara investitiei se va obtine prin racord la reseaua de apa stradala existenta.
- Canalizarea apelor uzate menajere se va face catre reseaua de canalizare centralizata a municipiului Buzau.
- Reteaua de energie electrica este existenta pe terenul beneficiarului, racord subteran de la reseaua de energie electrica stradala existenta.
- Alimentarea cu gaze naturale – exista racord la reseaua de gaze centralizata a municipiului Buzau in incinta Nr Cad 58322.
- Imprejmirile incintei spre strada vor fi din plantatii joase si amenajari peisagistice pentru cresterea valorii ambientale a zonei.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

NR. CRT	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA mp	PROCENT %	SUPRAFATA mp	PROCENT %
1	- Subzona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii – subzona ISi constructii pentru amant invatamant	2207,00 mp	73,57 %	375,00 mp	12,50 %
2	- Su bzona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii	-	-	1832,00 mp	61,07 %
3	S.V. - Zona verde, scuaruri, recreere.	365,50 mp	12,19 %	360,00 mp	12,00 %
4	- Circulatie pietonala	142,50 mp	4,74 %	148,00 mp	4,93 %
5	C - Subzona teren aferent circulariei rutiere.	285,00 mp	9,50 %	285,00 mp	9,50 %
	TOTAL SUPRAFATA STUDIATA	3.000,00 mp	100,00 %	3.000,00 mp	100,00 %

Unitati si subunitati functionale.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. va avea urmatoarele functiuni:

- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona ISi - constructii pentru invatamant.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona IS.
- ZV - Zona verde, scuaruri, agrement.
- C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

PROCENTII SPATIALI DE OCUPARE A TERENURILOR PROPUSE PENTRU FIECARE ZONA FUNCTIONALA:

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii

prestari servicii, subzona ISi - constructii pentru invatamant.

Pentru aceasta zona sunt pastrate prevederile din Regulamentul de urbanism aferent PUG aprobat pentru Municipiul Buzau:

PERMISIUNI

- se mentine in general situatia existenta;
- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;
- se pot autoriza lucrari de conservare a cladirilor monumente istorice.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- regim de inaltime de la P – P+6 in functie de vecinatati;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale strazilor;
- nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii.

PERMISIUNI

- se mentine in general situatia existenta;
- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator;
- se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente;
- se pot autoriza lucrari de conservare a cladirilor monumente istorice.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- pentru constructiile noi – POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991;
- regim de inaltime maxim admis D+P+3E+E4 RETRAS;
- retragere minima de 10,00 m fata de aliniamentul la B-dul Garii;
- nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- in proiectare si executie se vor lua toate masurile pentru protejarea factorilor de mediu, apa aer, sol.
- la emiterea autorizatiei de constructie se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza PUZ.

PROCENTII SPATIALI DE OCUPARE A TERENURILOR:

- o Regimul de inaltime maxim admis D+P+3E+E4 RETRAS.
- o Procenti spatiali de ocupare a terenului
 - P.O.T. maxim admis = 50 % si C.U.T maxim admis = 2,80.

AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT:

- retragere minima de 10,00 m fata de aliniamentul la B-dul Garii;

AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE PARCELELOR:

- se interzice construirea pe limita parcelei.
- noua constructie se va retrage față de limitele laterale ale parcelei la minim 2,00 m.
- cladirile vor respecta la amplasare prevederile codul civil – distanta față de limitele de proprietate.

INALȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

- Inalțimea maxima admisa D+P+3E+E4 retras.
- Mansarda se considera nivel.
- Inaltimea unui nivel va fi de 3,00 m – 4,00 m si in functie de cerintele fluxului tehnologic ale constructiilor.
- Panta acoperisului va fi functie de panta invelitorii din normative.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul in incinta se va realiza din B-dul Garii. Se va asigura obligatoriu accese carosabile in latime minima de 4,00 m pentru accesul masinilor de interventie: pompieri, salubritate si salvare etc. precum si catre toate constructiile din incinta prin alei carosabile de incinta.

• ZONA DE PARCURI, RECREERE

subzone **SV** – amenajare spatii verzi, scuaruri, agrement

subzone **SP** – plantatii de aliniament

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrari de protejare, intretinere, cu scopul imbunatatirii aspectului calitativ si functional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de arta plastica.
- se pot autoriza amenajari pentru spatii de joaca, agrement, amenajari sportive
- se pot autoriza amplasarea unor constructii cu caracter provizoriu cu functiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afecteaza vegetatia si nu stanjeneste circulatia pietonilor.

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- toate documentatiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisa schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevazute ca atare in documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori stramutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protectia mediului.
 - nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate in evidenta de Administratia publica locala, in registrele locale ale spațiilor verzi cu respectarea reglementarilor Legii nr.24/2007, completata de Ordonanta de Urgenta nr.114/2007 si nr.1549 din 4. dec.2008.
 - nu se permite autorizarea de constructii definitive.
 - nu se permite amplasarea de mobilier urban ce stanjeneste circulatia pietonilor sau amplasarea de constructii provizorii (chioscuri) care sa afecteze circulatia fluenta a pietonilor.

- **C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE**
subzone - cai de comunicatie rutiere;

PERMISIUNI

- se mentin traseele existente ale strazilor.
- se pot autoriza lucrari de amplasare a retelelor stradale si de iluminat public;

CONDITIONARI SI RESTRICTII

- proiectarea si construirea acceselor se va face cu respectarea Legii 43/1997 privind regimul drumurilor cu completarile si modificarile ulterioare si cu avizul administratorului de drum.
- strazile se vor realiza pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajarile de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.
- parcarea autovehiculelor se va face obligatoriu in incinte in garaje sau pe platforme.

Sursele de finantare

Pentru realizarea investitiei in zona sunt necesare urmatoarele surse de finantare :

- Surse proprii ale proprietarilor persoane fizice sau juridice .
 - Realizarea constructiilor, amenajarile necesare din incinta si amenajarea acceselor catre incinta.
 - Realizarea racordurilor la utilitati din retelele stradale.

7. CONCLUZII

Prin materializarea propunerilor din acest Plan Urbanistic Zonal, se vor implementa strategiile si obiectivele de dezvoltare cuprinse in Strategia de dezvoltare realizata la nivelul municipiului Buzau pentru aceasta zona. In zona se propun urmatoarele functiuni:

- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii, subzona ISi - constructii pentru invatamant.
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii.
- ZV - Zona verde, scuaruri, agrement.
- C - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente.

Pentru terenul cu Nr. Cad. 58322, situat in intravilan, UTR 4, municipiul Buzau, B-dul Garii, Nr 3, judetul Buzau, proprietate Optimed Societate Cooperativa, au fost stabilite urmatoarele reglementari:

- Regimul de inaltime maxim admis D+P+3E+E4retras.
- Retragere minima de 10,00 m fata de aliniament la B-dul Garii;
- Noua constructie se va retrage fața de limitele laterale ale parcelei la minim 2,00 m.
procenti spatiali de ocupare a terenului
- P.O.T. maxim admis = 50 % si C.U.T maxim admis = 2,80.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, terenul in suprafata de 1832 mp, detinut de beneficiarul Optimed Societate Cooperativa, este situat in zona de protectie a monumentului istoric Colegiul National B.P. Hasdeu 1886 – 1889 – B-dul Garii Nr.1- Bz-II-m-B-02508 si va fi solicitat avizul Directiei de cultura Buzau.