

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 11/2018

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL CONTRUIRE SERA
FLORI SI BIROURI + IMPREJMUIRE TEREN, T24, P
163, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU**

FAZA :

P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL

BENEFICIAR:

S.C. ACOCOT S.R.L.

PROIECTANT:

BIROU INIDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006

PIESE:

SCRISE + DESENATE

DATA :

2020

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 11/2018

DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL CONTRUIRE SERA FLORI SI BIROURI +
IMPREJMUIRE TEREN, T24, P 163, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

B O R D E R O U

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Memoriu general P.U.Z.
- Regulament local de urbanism

PIESE DESENATE

- PI.A1 - Plan incadrare in teritoriu
- PI.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- PI.A3 - Plan reglementari si servicii
- PI.A4 - Obiective de utilitate publica, tipuri de proprietate
- PI.A5 - Plan propunere mobilare urbanistica
- PI.EE1 - Plan coordonator retele

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

PROIECT NR. 11/2019

DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL CONTRUIRE SERA FLORI SI BIROURI +
IMPREJMUIRE TEREN, T24, P 163, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU**

FAZA: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL CONTRUIRE SERA FLORI SI
BIROURI + IMPREJMUIRE TEREN, T24, P 163, MUNICIPIUL
BUZAU, JUDETUL BUZAU**

- BENEFICIAR:

S.C. ACOCOT S.R.L.

J 10/939/05.10.2004, CUI RO 16815000

**cu sediul in Cartier Episcopiei, strada Pietrosele, Bloc B3, scara A
apartament 1, municipiul Buzau, judetul Buzau, prin
administrator ALBANESE MARCO**

- PROIECTANT:

BIROU INIDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a elaborat la solicitarea beneficiarului S.C. ACOCOT S.R.L. doreste sa construiasca o sera de flori si birouri si sa imprejmuiasca terenul pe care realizeaza investitia care se realizeaza pe terenul proprietate privata, situat in tarlaua 24, parcela 163, identificat cu Nr. Cadastral 51597 (Nr. vechi 4621), U.T.R. 30 conform P.U.G. aprobat municipiul Buzau, intravilan municipiul Buzau, judetul Buzau.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este in suprafata de 48000,00 mp - teren Nr. cadastral 51597 (Nr. Vechi 4621) si a fost dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare Nr. 3891 din 19 decembrie 2017.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism** emis de Primaria Municipiului Buzau, judetul Buzau prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in P.U.Z pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al Municipiului Buzau si cu tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei.

Prin P.U.Z. vor fi determinate configuratiile zonelor functionale pe terenul proprietate privata a beneficiarului, astfel incat sa se poata realiza investitia propusa.

Terenul cuprins in P.U.Z.in suprafata de 163180,000 mp are in prezent urmatoarele zone functionale conform U.T.R. 30 din P.U.G.- ul aprobat pentru municipiul Buzau:

- **Zona L1e** – subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele in care se va elabora P.U.Z.
- **ZONA IS** – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii
- **Zona SV** - zona verde, scuaruri recreere (propane pe terenuri proprietate privata, persoane fizice sau juridice)
- Zona circulatie carosabila

Terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 48000,00 mp are in prezent ca zona functionala **zona L1e** – Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele in care se va elabora P.U.Z. si **zona functionala SV** - zona verde, scuaruri recreere (propane pe terenuri proprietate private, persoane fizice sau juridice) .

Pentru realizarea investitiei propuse prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea zonelor functionale zona L1e, zona IS si zona SV in urmatoarele zone:

- zona A + IS - zona unitati agricole si servicii (sere, birouri, spatii comerciale);
- zona A – zona unitati agricole (plantatie arbusti, solarii).

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

➤ **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti**

- Stabilirea zonelor functionale pe terenul luat in studiu P.U.Z.;
- Reglementari privind folosinta canalului de desecare situat intre cele doua terenuri proprietate a beneficiarului;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor viitoare;
- Circulatia juridica a terenurilor.

➤ **Reglementari cu privire la :**

- Regimul de inaltime al viitoarelor constructii;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Echiparea tehnico edilitara , asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate.

➤ **Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor , utilitatilor:**

- Accesele auto si pietonale la zonele functionale propuse;
- Locuri de parcare;
- Reglementarile si recomandarile prevazute in avize - acordurile autoritatilor.

➤ **Consecintele economice si sociale ale realizarii investiei:**

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat si categoriile de costuri in sarcina autoritatilor locale

P.U.Z.-ul va stabili obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu tendintele de dezvoltare urbanistica a zonei si cu propunerile din Planul Urbanistic General al municipiului Buzau, cu definirea Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.-ului studiat.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Elaborarea PUZ-ului s-a facut cu respectarea Metodologiei de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal coroborata cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Buzau si Regulamentul Local de Urbanism.

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii - P.U.G. aprobat pentru

- Municipiul Buzau
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
 - Legea nr. 215/2001 privind Administratia Publica Locala
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
 - Ordonanat de urgenta nr. 195/2005 privind protectia mediului
 - HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale si marimea zonelor de protectie sanitara
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara
 - Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18-11-1996
 - Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N10-04-2000
 - HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.
 - Codul Civil
 - Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
 - Ghidul pentru elaborararea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. RELATII IN TERITORIU

Orasul Buzau este prima localitate ca marime a judetului cu acelasi nume, avand rol de oras – municipiu, resedinta de judet.

Municipiul Buzau cu functie administrativa si politica se caracterizeaza printr-o economie complexa, industrie diversificata pe ramuri, agricultura.

Prin pozitia sa in teritoriul tarii, oras amplasat la intretaierea drumurilor principale judetene si europene, nod de cale ferata spre Moldova, orasul Buzau, a avut si are un rol important în dezvoltarea comertului, pastrand pana în ziua de azi traditia de organizare a targurilor de vara (Dragaica) si a celor din toamna, facilitand schimburile de marfuri din zonele limitrofe judetului.

Aceste functiuni dezvoltate in timp au atras populatia din teritoriu si dotarile importante pentru judet.

Zona ce urmeaza sa fie reglementata prin Plan Urbanistic Zonal se afla in intravilanul Municipiului Buzau, U.T.R. 30 , situata la limita de vest a intravilanului aprobat pentru municipiul Buzau, limita ce coincide cu limita administrativa a municipiului Buzau cu comuna Merei.

Terenul ce a generat P.U.Z in suprafata de 48000,00 mp este proprietate privata a beneficiarului S.C. ACOCOT S.R.L. a fost dobandit prin Contract de Vanzare Nr. 3891 din 19 decembrie 2017.

Zona studiata P.U.Z. cuprinde inca doua terenuri proprietate ale beneficiarului societatea S.C. ACOCOT S.R.L.- teren S = 53800,00 mp - teren Nr. cadastral 51570 (nr. vechi 4620) si teren S= 60100,00 mp - teren Nr. cadastral 51571 (nr. vechi 4622)

Zona are legaturile functionale asigurate de urmatoarele drumuri de importanta locala(drumuri de explotare):

-primul drum de exploatare situat la limita de est a zonei studiate P.U.Z., in latime de 4,00 - 4,177 m drum ce debuseaza in drumul european E 85 (DN 2)

- al doilea drum de exploatare De 166- drum paralel cu primul drum de exploatare este situat la o distanta de 132 m fata de acesta (in zona de est a zonei studiate) cu o latime de 8,10 m. Acest drum debuseaza la randul lui in in drumul european E 85 (DN 2)

- al treilea drum de exploatare De160 cu o latime de 4,00 m face legatura intre cele doua drumuri de exploatare descrise mai sus (legatura care se realizeaza in dreptul terenului ce a generat P.U.Z.)

Prin prezenta documentatie P.U.Z. se va reglementa zona functionala pentru terenul ce a generat P.U.Z. spre ai permite beneficiarului sa realizeze investitia propusa.

Se propune o zona studiate P.U.Z. in suprafata de 163180,00 mp ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 48000,00 mp, zona care este delimitata grafic astfel:

- la nord – teren intravilan municipiul Buzau proprietate privata Nr. Cad. 8454;
- la est - drum de exploatare, declarat prin HCL nr. 172 din 20 iulie 2020 drum de uz si de interes public local, cuprinde tronson 4 limitrof terenului cu Nr. Cad. 8453 si partial tronson 1 limitrof terenului cu Nr. Cad. 8451;
- la sud - teren intravilan municipiul Buzau proprietate privata Most. Def. Stefanescu Ioana;
- la vest - limita teritoriu administrativ intre municipiul Buzau si Comuna Merei, la limita cu canalul de irigatie HC 164, situat pe teritoriul comunei Merei.
-

Terenul ce a generat P.U.Z in suprafata de 48000,00 mp este proprietate privata a beneficiarului S.C. ACOCOT S.R.L. a fost dobandit prin Contract de Vanzare Nr. 3891 din 19 decembrie 2017. Terenul a fost identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 51597 (nr. vechi 4621), CF 51597 , U.A.T. Buzau .

Zona studiate P.U.Z. cuprinde inca doua terenuri proprietate ale beneficiarului societatea S.C. ACOCOT S.R.L.:

- teren S = 53800,00 mp - teren Nr. cadastral 51570 (nr. vechi 4620) , C.F. 51570- dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare Nr. 3870 din 18 decembrie 2017
- teren S= 60100,00 mp - teren Nr. cadastral 51571 (nr. vechi 4622), C.F. 51570 - dobandit de beneficiar prin Promisiune Bilaterala de Vanzare Cumparare Nr. 3871 din 18 decembrie 2017

Cele trei terenuri cuprinse in zona studiate P.U.Z. au in prezent zone functionale:

- **Zona L1e** – Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele in care se va elabora P.U.Z.
- **ZONA IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii**
- **Zona SV** - zona verde, scuaruri recreere (propane pe terenuri proprietate private, persoane fizice sau juridice)

2.2. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL - Aspecte generale

Buzau este municipiul de reședință al județului cu același nume.

Municipiul Buzau este situat în zona centrală a județului, la 100 km de București, în sud-estul României, și ocupă o suprafață totală de 81,3 km². Municipiul se află la cotul Subcarpaților de Curbura, la confluența drumurilor între trei mari provincii românești: Muntenia, Transilvania și Moldova. Raul Buzau, pe al cărui mal drept se află, formează limita nordică a orașului. Forma orașului este alungită, orașul fiind mai mare de-a lungul râului. Buzaul ocupă altitudini de la 101 metri în nord-vest, în apropierea dealurilor până la 88 metri în apropierea râului.

Astfel, Buzau este un oraș aflat într-un relief plat, cu o diferență de altitudine de 10 metri de-a lungul unei linii de 4 km.

Zona ce urmează să fie reglementată prin Plan Urbanistic Zonal se află în intravilanul Municipiului Buzau, U.T.R. 30, situată la limita de vest a intravilanului aprobat pentru municipiul, limita ce coincide cu limita administrativă a municipiului Buzau cu comuna Merei.

Dezvoltarea sectorului de servicii este prioritară pentru Municipiul Buzau, investiția propusă de beneficiar încadrându-se în tendința de dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Geomorfologia

Terenul se încadrează în Campia Buzaului, iar din punct de vedere litologic, terenul este constituit din depuneri aluvionare fine, încrucisate la partea superioară, specifice conului de dejectie al râului Buzau, cum ar fi: argile prafoase, prafuri nisipoase, cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m de vârstă cuaternară (Holocen). Acestea sunt urmate în adâncime, până la adâncimi de cca 30 m de depunerile grosiere ale râului Buzau constituite din pietris, nisip grosier și bolovanis. În continuare până la adâncimi de 200 m apar stratele de Candesti, de vârstă Pleistocen inferior care sunt constituite din nisip, pietris și bolovanis cu intercalatii argiloase.

Municipiul Buzau s-a dezvoltat pe malul drept al râului cu același nume în zona în care acesta parasete terasele înalte intrând în zona de ses, mai exact aparține subunității denumite Campia de divagare Buzau – Calmatui, care împreună cu campia Buzau-Siret ce se află în partea stângă a râului Buzau formează Campia Română de est.

Litologic zona se caracterizează printr-o varietate de faciesuri specifice formațiunilor de con de dejectie cu stratificație încrucisată, de cele mai multe ori stratul fiind înlocuit de depuneri sub formă de lentile de diferite dimensiuni.

Astfel, la suprafață se întâlnesc pamanturi fine, ca argile și prafuri (uneori cu intercalatii lenticulare de maluri) cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m, de vârstă Cuaternar-Holocen urmate în adâncime de depunerile grosiere aparținând conului de dejectie al râului Buzau, care se dezvoltă la adâncimi de cca 30 m constituite din elemente mai mari (bolovanis cu pietris) la partea superioară și mai marunta (nisip cu pietris) la cea inferioară. În continuare până la cca 200 m adâncime apar "Stratele de Candesti" care aparțin Pleistocenului inferior și care sunt reprezentate de un complex de pietris, nisip și bolovanis cu intercalatii argiloase.

Hidrogeologia

Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit la data efectuării forajelor (martie 2018., până la adâncimea de 4,00 m de la T.N., acesta aflându-se la adâncimi mai mari de 10,00 m, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale conului de dejectie a râului Buzau.

Clima

Clima jud. Buzau, la fel ca în toată țara, este temperat-continentala. Temperaturile maxime se înregistrează în luna iulie, până la 37°C, în timp ce temperaturile minime se înregistrează în februarie -26°C.

În această zonă bat vânturi cu caracter de foehn, care descind în această zonă după ce au traversat Carpații de Curbura.

Valorile medii ale temperaturii anuale oscilează în funcție de configurația reliefului. Temperaturile medii anuale mai ridicate sunt specifice numai depresiunilor și bazinelor subcarpatice situate pe văi largi.

Precipitațiile au caracter neuniform, existând atât ani ploioși, în care se produc viituri și inundații, cât și ani secetoși. Cantitatea medie de precipitații anuale este: în zona de dealuri și Subcarpați, 700-1000 mm/an, iar în munți >1000 mm/an

Incarcari date de vant si zapada

Conform CR 1-1-3 din 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului, mediata pe 10 minute, având 50 ani interval mediu de recurență (2% probabilitate anuală de depășire)”, amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă unde presiunea dinamică de bază stabilizată, la înălțimea de 10 m deasupra terenului, este $p_{din.v} = 0,50 \text{ kN/m}^2$

Adâncimea de îngheț - Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului României după adâncimea maximă de îngheț”, amplasamentul studiat este străbătut de geozoterma de 0°C la adâncimea de **0,85-0,90 m**.

Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, zona de valori de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani, are o valoare **$a_g = 0,35g$** .

Perioada de control (colt) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiată, perioada de colt are valoarea **$T_c = 1.6 \text{ sec}$** .

Caracterizarea terenului de amplasare

Amplasamentul studiat se află situat în partea de sud-est a Mun. Buzau, pe sos. Spatarului, T 46, P64, jud. Buzau.

Incadrarea in categoria geotehnica s-a facut conform Normativ NP 074/2014 si este I – risc geotehnic moderat- acumuland 10 puncte.

Terenul se prezinta stabil, orizontal si nu este construit.

Litologic terenul este constituit la partea superioara din argile negricioase contractile sub care se gasesc depuneri aluvionare fine, încrucisate, specifice conului de dejectie al raului Buzau cum ar fi : prafuri argiloase nisipoase galbui, cu grosimea de cca. 1,40-1,50m, care stau pe orizontul aluvionar grosier constituit din nisip mare cu rar pietris si pietris si nisip.

Nivelul apei subterane nu a fost întâlnit in forajele executate pana la adancimea de 4,00 m de la T.N., dar din informatiile obtinute acesta se afla situat la adancimi mai mari de 10,00 m, astfel ca nu influenteaza negativ caracteristicile geomecanice ale terenului la cota de fundare sau in vecinatatea acesteia, dar poate reduce valoarea factorului de stabilitate in cazul producerii unui seism cu valoarea de varf a acceleratiei pentru cutremure $a_g = 0,35$ caracteristic zonei studiate.

Din punct de vedere al stabilitatii, precizam ca terenul se prezinta in conditii maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

2.4. SITUATIA EXISTENTA

Zona ce urmeaza sa fie reglementata prin Plan Urbanistic Zonal se afla in intravilanul Municipiului Buzau, U.T.R. 30, situata la limita de vest a intravilanului aprobat pentru municipiul Buzau, limita ce coincide cu limita administrativa a municipiului Buzau cu comuna Merei.

Terenul ce a generat P.U.Z in suprafata de 48000,00 mp este proprietate privata a beneficiarului S.C. ACOCOT S.R.L. a fost dobandit prin Contract de Vanzare Nr. 3891 din 19 decembrie 2017

Terenul este liber de sarcini si neconstruit.

Zona cuprinsa in P.U.Z. nu face parte din zona protejata Natura 2000 si nu este cuprinsa in zonele supuse restructurarii sau regenerarii urbane.

Teritoriul cuprins in P.U.Z. are urmatoarele zone functionale:

- **Zona L1e** – Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele in care se va elabora P.U.Z.
- **ZONA IS** – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii
- **Zona SV** - zona verde, scuaruri recreere (proapse pe terenuri proprietate private, persoane fizice sau juridice)
- **Zona circulatie**

Zona are legaturile functionale asigurate de urmatoarele drumuri de importanta locala(drumuri de exploatare):

- primul drum de exploatare situat la limita de est a zonei studiate P.U.Z., in latime de 4,00 - 4,177m drum ce debuseaza in drumul european 85 (DN 2)
- al doilea drum de exploatare De 166- drum paralel cu primul drum de exploatare este situat la o distanta de 132 m fata de acesta (in zona de est a

zonei studiate) cu o latime de 8,10 m. Acest drum debuseaza la randul lui in in drumul european E 85 (DN 2)

- al treilea drum de exploatare De160 cu o latime de 4,00 m face legatura intre cele doua drumuri de exploatare descrise mai sus (legatura care se realizeaza in dreptul terenului ce a generat P.U.Z.)

2.5. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

Zona studiata P.U.Z. cuprinde:

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- teren domeniu public.

Terenul pe care sedoreste realizarea investitiei este in suprafata de 48000,00 mp este proprietate privata a beneficiarului S.C. ACOCOT S.R.L. a fost dobandit prin Contract de Vanzare Nr. 3891 din 19 decembrie 2017.

Terenul a fost identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 51597 (nr. vechi 4621), CF 51597.

Zona studiata P.U.Z. cuprinde inca doua terenuri proprietate ale beneficiarului societatea S.C. ACOCOT S.R.L.:

- teren S = 53800,00 mp - teren Nr. cadastral 51570 (nr. vechi 4620) , C.F. 51570- dobandit de beneficiar prin Contract de Vanzare Nr. 3870 din 18 decembrie 2017
- teren S= 60100,00 mp - teren Nr. cadastral 51571 (nr. vechi 4622), C.F. 51570 - dobandit de beneficiar prin Promisiune Bilaterala de Vanzare Cumparare Nr. 3871 din 18 decembrie 2017

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Zonele functionale din zona studiata P.U.Z. au urmatorul Bilant teritorial :

BILANT TERITORIAL EXISTENT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	MP	%
ZONA L1e- Subzona locuinte individuale si collective mici cu maxim P+2 nivele in care se va elabora P.U.Z.	82400,00	50,50
ZONA IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii	37500,00	22,98
ZONA SV- zona verde, scuaruri recreere (propane pe terenul proprietate private, personae fizice sau juridice)	42000,00	25,74
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1280,00	0,78
SUPRAFATA TOTALA	163180,00	100,00

ZONE FUNCTIONALE	Teren NC 51597 S= 48000 mp	Teren NC 51571 S= 60100 mp	Teren NC 51570 S= 53800 mp	Total teren Zone functionale mp	%
L1e- Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele in care se va elabora P.U.Z.	36000,00	24100,00	22300,00	82400,00	50,50
IS- zona pentru institutii si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii	-	6000,00	31500,00	37500,00	22,98
SV – Zona verde, scuaruri recreere (pe teren proprietate private pers. fizice sau juridice)	12000,00	30000,00	-	42000,00	25,74
ZONA CIRCULATIE				128,00	0,78
TOTAL ZONA P.U.Z.				163180,00	100,00

Terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 48000,00 mp are in prezent ca zona functionala conform U.T.R. 30 din P.U.G.- ul aprobat pentru municipiul Buzau.

- **Zona L1e** – Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele in care se va elabora P.U.Z.
- **Zona SV** - zona verde, scuaruri recreere (proapse pe terenuri proprietate private, persoane fizice sau juridice)

Pentru realizarea investitiei propuse prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea zonelor functionale din L1e, Is si SV in urmatoarele zone:

- zona A + IS - zona unitati agricole si servicii (sere, birouri, spatii comerciale);
- zona A – zona unitati agricole (plantatie arbusti, solarii).

2.7. CAI DE COMUNICATIE

Zona are legaturile functionale asigurate de urmatoarele drumuri de importanta locala (drumuri de exploatare):

Conform H.CL. nr. 172 din 20 iulie 2020 emisa de Consiliul Local al Municipilui Buzau drumurile de exploatare din zona ce deservesc zona studiata P.U.Z sunt declarate bunuri de interes public local , situate in tarlăua 24, limitrofe terenurilor cu numerele cadastrale 8451 si 8453 in suprafata totala de 11027,00 mp dupa cum urmeaza:

- Drum de exploatare -tronson 1 in suprafata de 3193,00 mp este situat la limita de est a zonei studiate P.U.Z., in latime de 4,00 - 4,177 m, limitrof terenului cu Nr. Cad. 8451, drum ce debuseaza in drumul european E 85 (DN 2) .
Drumul este nemodernizat putand asigura numai un singur flux de circulatie in conditii de securitate.
- Drum de exploatare- tronson 2- De160 in suprafata de 526,00 mp, cu o latime de 4,00 m, limitrof terenului cu Nr, Cad. 8451. Drumul este nemodernizat putand asigura numai un singur flux de circulatie.
- Drum de exploatare – tronson 3- De 166- in suprafata de 6299,00 mp, limitrof terenului Nr. Cad. 8451, drum paralel drumul de exploatare- tronson 1, situat la o distanta de 132 m fata de acesta (in zona de est a zonei studiate) cu o latime de 8,10 m. Acest drum debuseaza la randul lui in in drumul european E 85 (DN 2). dru
Acest drum este nemodernizat si poate asigura doua fluxuri de circulatie .
- Drum de exploatare- tronson 4, in suprafata de 1009,00 mp, limitrof terenului cu Nr. Cad. 5453, cu o latime de 4,00 m, situat la limita de est a zonei studiate P.U.Z.

Terenurile luate in studiu (proprietate S.C.. ACOCOT S.R.L.) au o deschidere la drumurile de exploatare tronson 4 si tronson 1 situate la limita de est de 320,18 m (121,46 m + 160,69 m + 88,03 m)

2.8 . ECHIPARE EDILITARA

Zona studiată P.U.Z. are o edilitara medie avand asigurata alimentarea cu energie electrica.

Exista in zona o retea LEA ce traverseaza terenul ce a generat P.U.Z. la limita de sud est.

In zona studiată P.U.Z. sunt lucrari de imbunatatiri funciare conform Aviz ANIF.

Cele trei terenuri ale beneficiarului sunt traversate de o conducta ingropata de irigatie CS2/SPP9 care se continua si pe terenul invecinat la limita de sud (pe terenul proprietate privata def. Stefanescu Ioana).

Pe acesta conducta ingropata de irigatie CS2/SPP9 sunt amplasate patru antene de irigatie:

- prima antena A3-a/CS2/SPP9 se afla situata la limita de est a drumului de exploatare;
- a doua antena de irigatie este situata pe terenul proprietate privata def. Stefanescu Ioana;
- a treia antena de irigatie este situata pe terenul ce a generat P.U.Z. Nr.Cadastral 4621 (51597;)
- a patra antena de irigatie este situata pe terenul Nr. cadastral 4620 (51570)- terenul cuprins in zona studiată P.U.Z.

La limita de vest a zonei studiate P.U.Z. pe teritoriul administrativ al Comunei Merei este un canal de desecarea HC 164.

La o distanta de 8,00 m fata de limita de sud a celor trei terenuri luate in studiu este canalul de desecare CS12-3, zona de protectie de 2,50 m fata de ampriza canalului.

Acesta **nu este cuprins in zona studiata P.U.Z.** si nu este afectat in nici un fel de propunerile prezentei documentatii.

2.9. PROBLEME DE MEDIU

Analiza si evaluarea problemelor existente de mediu a scos in evidenta urmatoarele:

- Relatia cadru natural – cadrul construit este in curs de definire, amenajarea unei zone in care se pot amplasa constructii pentru sere , birouri, spatii comerciale precum si posibilitatea realizarii de plantatii de arbusti (plante ornamentale sau decorative pentru interior cat si exterior plantate in recipiente mari in vederea comercializarii lor) si solarii.
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice.

2.10. DISFUNCTIONALITATI

Din studiu au rezultat ca principale disfunctionalitati urmatoarele:

- Echipare edilitara medie;
- Circulatie carosabila nemodernizata, subdimensionata, lipsa trotuare si rigole;
- Teren liber neamenajat cu folosinta de teren agricol intravilan (teren proprietate a beneficiarului).

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA,CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. ELEMENTE DE TEMA

Beneficiarul S.C. ACOCOT S.R.L. doreste sa construiasca o sera de flori si birouri si sa imprejmuiasca terenul pe care realizeaza investitia care se realizeaza pe terenul proprietate privata, situat in tarlaua 24, parcela 163, identificat cu Nr. Cadastral 51597 (Nr. vechi 4621), U.T.R. 30 conform P.U.G. aprobat municipiul Buzau, intravilan municipiul Buzau, judetul Buzau.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism** emis de Primaria Municipiului Buzau, judetul Buzau prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in P.U.Z pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al Municipiului Buzau si cu tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este în suprafața de 48000,00 mp - teren Nr. cadastral 51597 (Nr. Vechi 4621) și a fost dobândit de beneficiar prin Contract de Vanzare Nr. 3891 din 19 decembrie 2017.

Prin P.U.Z. vor fi determinate configurațiile zonelor funcționale pe terenul proprietate privată a beneficiarului, astfel încât să se poată realiza investiția propusă.

În funcție de zona funcțională a terenurilor se definesc condițiile ce se impun pentru realizarea noii investiții cu respectarea strictă a Codului Civil Actualizat și a Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sănătății și HG 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ

În cadrul P.U.G.-ului aprobat pentru municipiul Buzău s-au stabilit direcțiile de dezvoltare urbanistică în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public.

Prin prezenta documentație P.U.Z. se va reglementa zona funcțională pentru terenul ce a generat P.U.Z. spre a-i permite beneficiarului să realizeze investiția propusă.

Se propune o zonă studiată P.U.Z. în suprafața de 163180,00 mp ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. în suprafața de 48000,00 mp.

Terenul ce a generat P.U.Z. în suprafața de 48000,00 mp este proprietate privată a beneficiarului S.C. ACOCOT S.R.L. și a fost dobândit prin Contract de Vanzare Nr. 3891 din 19 decembrie 2017.

Terenul a fost identificat prin Documentație Cadastrală nr. 51597 (nr. vechi 4621), CF 51597 , U.A.T. Buzău și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- La nord – pe 544,38 m Nr. cadastral 51571 (nr. vechi 4622);
- La est – pe 35,68 m + 52,35 m drum exploatare tronson 4- tronson 1;
- La sud – pe 546,43 m teren mostenitor Stefanescu Ioana;
- La vest – pe 88,09 m canal de irigație HC 164 U.A.T. Merei la o distanță de 8,00 m de limita terenului

Zona studiată P.U.Z. cuprinde încă două terenuri proprietate ale beneficiarului societatea S.C. ACOCOT S.R.L. cu următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- teren S = 53800,00 mp - teren Nr. cadastral 51570 (nr. vechi 4620) , C.F. 51570- dobândit de beneficiar prin Contract de Vanzare Nr. 3870 din 18 decembrie 2017 cu următoarele dimensiuni și vecinătăți:
 - La nord – pe 266,68 m teren Primărie;
-pe 219,10 m + 57,71 m teren Nr. cadastral 8454;
 - La est – pe 121,46 m drum exploatare tronson 4 ;
 - La sud – pe 541,74 m teren Nr. Cadastral 51571 (nr. vechi 4622);
 - La vest – pe 72,41 m U.A.T. Merei.

- teren S= 60100,00 mp - teren Nr. cadastral 51571 (nr. vechi 4622), C.F. 51570 - dobandit de beneficiar prin Promisiune Bilaterală de Vanzare Cumparare Nr. 3871 din 18 decembrie 2017 cu urmatoarele dimensiuni si vecinatati:
 - La nord – pe 541,74 m teren Nr. cadastral 51570(nr. vechi 4620) ;
 - La est – pe 110,69 m drum exploatare tronson 4;
 - La sud – pe 544,38 teren Nr. Cadastral 51597 (nr. vechi 4621);
 - La vest – pe 110,78 m U.A.T. . Merei

Cele trei terenuri cuprinse in zona studiata P.U.Z. au in prezent zona functionala

- **Zona L1e** – Subzona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele in care se va elabora P.U.Z.
- **ZONA IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii**
- **Zona SV** - zona verde, scuaruri recreere (propane pe terenuri proprietate private, personae fizice sau juridice)

Pe terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 48000,00 mp este necesar a se stabili configuratia zonelor functionale astfel incat sa permita beneficiarului realizarea investitiei propuse tinand cont de tendintele de dezvoltare ale zonei.

Pentru realizarea investitiei propuse prin Planul Urbanistic Zonal se propune schimbarea zonelor functionale din L1e, IS si SV in urmatoarele zone:

- zona A + IS - zona unitati agricole (A) si servicii (IS) - (sere, birouri, spatii comerciale)
- zona A – zona unitati agricole (plantatie arbusti, solarii).

Precizam ca zona A+IS - in in suprafata de 51958,40 mp reprezentand 31,84 % din totalul suprafetei studiate P.U.Z. -163180,00 mp .

Legislatia in vigoare (Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- cu modificarile si completarile ulterioare) prevede ca terenurile proprietate privata, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, in sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropriere conform legislației.

Precizam ca de la data aprobarii P.U.G.-ului pentru municipiul Buzau, nu s-au demarat si nu s-au efectuat proceduri de preluare a terenului cu functiunea de spatiu verde din zona studiata P.U.Z.- terenul nefiind inventariat ca spatiu verde la nivelul municipiului Buzau.

Schimbarea zonei functionale SV in respectiv zone A+IS si zona A se inscrie in tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei.

Investitia propusa de beneficiar - construire sera flori si birouri, executarea de plantatii arbusti si solaria in zona A pastreaza caracterul verde al zonei – caracter propus prin P.U.G.

Configuratia zonele propuse pe terenul studiat P.U.Z. va avea o coerenta urbanistica.

- **Zona A+IS –zona unitati agricole si servicii-** in aceasta zona se pot amplasa constructii pentru sere , birouri, spatii comerciale

Pe terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 48000,00 mp - Nr. cadastral 51597 (nr. vechi 4621) se propune in zona A+IS zona in suprafata S= 185398,30 mp (88,03m X 209,00 m) reprezentand 38,33 % din suprafata de 48000,00 mp urmatoarele obiective :

- SERA PROPUSA – etapa I-a – SC = 800,00 mp (un modul)
- SERE PROPUSE – etapa a II-a – SC = 4000,00 mp (trei module)
- Corp de birouri P+1 – SC = 100,00 mp ; SCD = 200,00 mp H max = 8 m
- GRADINA ORNAMENTALA S= 1366,00 mp
- PARCARE AUTOVEHICULE TIP LIMUZINA – 60 locuri
- PARCARE TIR – 8 locuri
- PLANTATIE ARBUSTI TALIE MEDIE SI INALTA, SOLARII
- CANAL DE IRIGATIE PROPUSE – LATIME = 2,00 M si H= 1,50 M

Se propune realizarea unei platforme gospodaresti pe care se vor amplasa pubele metalice pentru colectarea deseurilor de tip menajer ce vor fi ridicate ritmic, de un agent de salubritate autorizat.

Se vor studia si defini urmatoarele aspecte:

➤ **Circulatii si accese**

Realizarea circulatiei carosabila si pietonale de incinta, zona parcare care sa asigure desfasurarea fluxului tehnologic in conditii optime.

➤ **Inaltime maxima admisa a cladirilor**

Inaltimea maxima admisa a cladirilor – constructiile pentru sere vor avea regim de inaltime parter inalt , inaltimea constructiiei fiind impusa de caracteristicile utilajelor si a fluxului de productie.

Pentru cladirea de birouri se propune regim de inaltime P+1.

➤ **Aspectul exterior al cladirilor**

Cladirile vor avea aspect specific functiunii.

Se recomanda structura metalica cu geam securizat pentru sere si pentru birouri structura metalica cu inchideri din panouri tip sandwich termoizolate, acoperis tip sarpanta metalica cu invelitoare din panouri tip Rompan.

➤ **Conditii de echipare edilitara**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare existente in zona. Se pot folosi si sursele proprii (foraje apa, bazine vidanjabile betonate).

➤ **Spatii libere si spatii plantate**

Spatiile verzi vor reprezenta minim 20 % din suprafata parcelelor.

Legislatia in vigoare (Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților- cu modificarile si completarile ulterioare) prevede ca terenurile proprietate privata, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, in sensul legii, decat dupa indeplinirea procedurii de expropriere conform legislației.

Precizam ca de la data aprobarii P.U.G.-ului pentru municipiul Buzau, nu s-au demarat si nu s-au efectuat proceduri de preluare a terenului cu functiunea de spatiu verde din zona studiata P.U.Z.- terenul nefiind inventariat ca spatiu verde la nivelul municipiului Buzau.

Schimbarea zonei functionale SV in respectiv zone A+IS si zona A se inscrie in tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei.

- **Zona A- zona unitati agricole** zona in care se propun realizare de plantatii de arbusti (plante ornamentale sau decorative pentru interior cat si exterior plantate in recipiente mari in vederea comercializarii lor) si solarii .

Pe terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 48000,00 mp - Nr. cadastral 51597 (nr. vechi 4621) se propune zona A in suprafata de $S= 28251,70$ mp reprezentand 58,86 % din suprafata de 48000,00 mp.

➤ **Circulatii si accese**

Se va asigura accesul carosabi si pietonal la zona A.

➤ **Inaltime maxima admisa a cladirilor**

Inaltimea maxima admisa a cladirilor – constructiile (solarii) vor avea regim de inaltime parter – parter inalt.

➤ **Aspectul exterior al cladirilor**

Cladirile vor avea aspect specific functiunii.

➤ **Conditii de echipare ediliatara**

Se vor asigura retelele edilitare necesare: alimentare cu apa, evacuare ape uzate, retele electrice.

3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Zona are legaturile functionale asigurate de urmatoarele drumuri de importanta locala (drumuri de exploatare):

- primul drum de exploatare este situat la limita de est a zonei studiate P.U.Z., in latime de 4,00 - 4,177 m, drum ce debuseaza in drumul european E 85 (DN 2). Drumul este nemodernizat putand asigura numai un singur flux de circulatie in conditii de securitate.
- al doilea drum de exploatare De 166- drum paralel cu primul drum de exploatare este situat la o distanta de 132 m fata de acesta (in zona de est a zonei studiate) cu o latime de 8,10 m. Acest drum debuseaza la randul lui in in drumul european E 85 (DN 2).
Drumul este nemodernizat si poate asigura doua fluxuri de circulatie
- al treilea drum de exploatare De160 cu o latime de 4,00 m face legatura intre cele doua drumuri de exploatare descrise mai sus (legatura care se realizeaza in dreptul terenului ce a generat P.U.Z.) .
Drumul este nemodernizat putand asigura numai un singur flux de circulatie.
- Terenurile luate in studiu (proprietate S.C. ACOCOT S.R.L.) au o deschidere la drumul de exploatare situat la limita de est de 320,18 m (121,46 m + 110,69 m + 88,03 m).

Studiul de circulatie propune o solutie viabila (tinand cont de gabaritul existent al tramei stradale existente), pentru realizarea circulatiei carosabile si pietonale in zona in conditii de securitate cu respectarea legislatiei in vigoare.

Conform H.C.L. nr. 172 din 20 iulie 2020 emisa de Consiliul Local al Municipiului Buzau drumurile de exploatare din zona ce deservesc zona studiata P.U.Z sunt declarate bunuri de interes public local , situate in tarlăua 24, limitrofe terenurilor cu numerele cadastrale 8451 si 8453 in suprafata totala de 11027,00 mp dupa cum urmeaza:

Aceste 4 terenuri- 4 tronsoane sunt:

- tronsonul 1 in suprafata de 3193 mp (latime 4,177 m x lungime de 764,5 m) limitrof terenului cu Nr. cadastral 8451 (pe traseul drumul de exploatare situat la limita de est a zonei studiate P.U.Z.);
- tronsonul 2- drum de exploatare De 160 in suprafata de 526 mp -latime de 4,00 m x lungime de 131,54 m- limitrof terenului cu Nr. cadastral 8451, drum ce face legatura intre tronsul 1 si tronsonul 4;
- tronsonul 3- drum de exploatare De 166 , in suprafata de 6299 mp (latime 8,1 m X lungime 777,69 m) limitrof terenului cu Nr. cadastral 8451;
- tronsonul 4 in suprafata de 1009 mp (latime 4,00 m X lungime 252,4 m) limitrof terenurilor proprietate S.C. ACOCOT S.R.L. (situat pe traseul drumului de exploatare situat la limita de est a zonei studiate P.U.Z.)

Precizam ca tronsoanele 2 si 3 sunt in zona de est fata de zona studiata P.U.Z.

Se propune o circulatie in zona cu sens unic astfel:

- se intra pe tronson 1 (drum de exploatare din DN2 E85 , drum de exploatare situat la limita de est a terenurilor studiate PUZ) cu o latime de 4,00 m putand asigura un singur flux de circulatie;
- circulatia de pe tronsonul 1 se continua pe tronsonul 2 cu o latime de 4,00 m;
- circulatia de pe tronsonul 2 se continua pe tronsonul 3 (tronson cu doua fluxuri de circulatie cu o latime de 8,10 m) ajund din nou in drumul national DN2 E 85.

Pentru a asigura doua fluxuri de circulatie la drumul de exploatare adjacent terenurilor luate in studiu, beneficiarul S.C. ACOCOT S.R.L. a cedat prin acte de donatie catre U.A.T. Buzau urmatoarele suprafete:

- ✓ din suprafata de 48000,00 mp Nr. cadastral 4621(51597) se doneaza **264 mp** compus din lungimea de 88,03 m si o latime de 3,00 m conform Incheierii Autentificare nr. 104 din data de 13.01.2020 ,
- ✓ din suprafata de 53800,0 mp Nr. cadastral 4620(51570) se doneaza **364 mp** compus din urmatoarele dimensiuni lungimea de 121,46 m si o latime de 3,00 m conform Incheierii autentificare nr. 103 din data de 13.01.2020
- ✓ din suprafata de 60100,00 mp Nr. cadastral 4622(51571) se doneaza **332 mp** compus din urmatoarele dimensiuni lungimea de 110,69 m si o latime de 3,00 m conform incheierii autentificare nr 102 din data de 13.01.2020

Ca urmare a acestor donatii tronsonul va avea o supralargire rezultand un drum cu latimea totala de 7,00 m care va avea doua fire de circulatie carosabila 6 metri (3m o banda de circulatie + 3m o banda de circulatie) cu un trotuar cu latimea de 1,00 m (trotuar pe partea stanga - pe partea terenurilor beneficiarului). Trotuarul va fi pe pe toata lungimea celor trei terenuri ale beneficiarului. Acest drum nou format va fi preluat de U.A.T. Buzau si clasificat conform O.G. 43/1994 cu completarile si adaugirile ulterioare, in drum public amenajat conform propunerilor din acest studiu auto si pietonal si conform legislatiei in vigoare.

Drumurile existente si cel nou format vor fi preluate de U.A.T. Buzau si amenajate conform studiului propus acesta transformandu-se in drum public - urmand ca si celelalte proprietati sa doneze sau sa gaseasca alta cale legala prin care acest drum de exploatare sa fie drum public respectand legislatia in vigoare si OG 43/1994 cu completarile si adaugirile ulterioare.

Drumurile existente si cel nou format vor fi preluate de U.A.T. Buzau si amenajate conform legislatiei in vigoare si OG 43/1994 cu completarile si adaugirile ulterioare. Propunem ca aceste drumuri sa fie drumuri publice conform legislatiei in vigoare astfel conform profilele transversal propuse prin studiu de circulatie:

- strazi de categoria a III-a – colectoare, care preiau fluxurile de traffic din zonele functionale si le dirijeaza spre strazile de legatura sau magistrale;
- strazi de categoria a IV-a - de folosinta locala, care asigura accesul la locuinte si pentru serviciile curente sau ocazionale, in zonele cu trafic foarte redus

In incinta se va amenaja circulatie carosabila si pietonala care sa asigure accesul la toate obiectivele, zone de parcare si platforma betonata (platforma gospodareasca pe care se vor amplasa pubele pentru colectarea deseurilor de tip menajer).

Pentru accesul auto in incinta terenului ce a generat P.U.Z. s-au prevazut doua intrari, pentru a permite circulatia tirurilor in conditii de siguranta (pe o poarta intra si pe cealalta ies) deoarece nu este spatiu suficient pentru a permite manevra de intoarcere.

Pe terenul beneficiarului (in incinte) se vor asigura locuri de parcare, 60 locuri pentru autoturisme si 8 locuri pentru tiruri, conform normelor.

Pe latura de est a proprietatii (zona de acces) se va amenaja un trotuar de 1.00 m latime.

In prima etapa beneficiarul va realiza pe terenul ce a generat P.U.Z in suprafata de 48000,00 mp o imprejmuire pentru a asigura securitatea investitiei propuse a fi realizata.

Gardul spre drumul de acces va avea inaltime de maxim 2,20 m din care un soclu opac 0,40 – 0,60 m.

Gardurile de pe limitele laterale si posterioare vor avea inaltime maxima de 2,50 m si se recomanda a se realiza din panouri de plase sudate.

Solutia tramei stradale propusa pentru accesul la obiectiv permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, a salvarilor, a masinilor de colectare a gunoiiului menajer si a vehiculelor de tonaj mare traficul urmand sa se desfasoare in conditii de Securitate.

3.4. SISTEMATIZARE VERTICALA

Sistematizarea incintei se va face cu alei pietonale si carosabile, spatii parcare, spatii verzi, platforma gospodareasca.

Sistematizarea verticala va rezolva atat accesul auto si pietonal din incinta cat si circulatia apei meteorice .

Sistematizarea terenului din jurul constructiei se va face astfel incat sa fie indepartate apele meteorice de aceasta.

Dupa modernizarea drumului de exploatare si racordarea la reseaua de canalizare, apele vor fi dirijate la reseaua de canalizare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA , BILANT TERITORIAL.

- ZONA UNITATI AGRICOLE SI SERVICII
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA(pe cele trei terenuri ale beneficiarului cuprinse in P.U.Z.- circulatie publica prin donatie teren catre Primarie)

BILANT TERITORIAL PROPUS – ZONA STUDIATA P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
ZONA UNITATI AGRICOLE SI SERVICII	-	-	52171,40	31,97
ZONA UNITATI AGRICOLE	-	-	108768,60	66,66
ZONA L1e- Subzona locuinte individuale si collective mici cu maxim P+2 nivele in care se va elabora P.U.Z.	82400,00	50,50		
ZONA IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii	37500,00	22,98	-	-
ZONA SV- zona verde, scuaruri recreere (propane pe terenul proprietate private, personae fizice sau juridice)	42000,00	255,74		
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA	1280,00	0,78	1280,00	0,78
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA (pe cele trei terenuri ale beneficiarului)	-	-	960,00	0,59
SUPRAFATA TOTALA	163180,00	100,00	163180,00	100,00

Conform bilantului de mai sus din terenul cuprins in zona studiata P.U.Z. in suprafata de 163180,00 mp zona Unitati Agricole si Sercicii A+IS reprezinta 31,97 % din totalul suprafetei si Zona unitati agricole A reprezinta 66,66 % din totalul suprafetei

BILANT TERITORIAL PE TERENUL CE A GENERAT P.U.Z.- NR. CADASTRAL 51597 (96210) S= 48000,00 MP

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
ZONA UNITATI AGRICOLE SI SERVICII A+IS	-	-	18310,24 (208,00X88,03)	38.15
ZONA UNITATI AGRICOLE A	-	-	29425,67	61,30
ZONA L1e- Subzona locuinte individuale si collective mici cu maxim P+2 nivele in care se va elabora P.U.Z.	36000,00	75,00	-	-
ZONA SV- zona verde, scuaruri recreere (propane pe terenul proprietate private, personae fizice sau juridice)	12000,00	25,00	-	-
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA (cu caracter public prin donatie)	-	-	264,09 (88,03X3,00)	0,55
SUPRAFATA TOTALA	48000,00	100,00	48000,00	100,00

Conform bilantului de mai sus pe terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 48000,00 mp -zona Unitati Agricole si Sercicii A+IS reprezinta 38,15 % din totalul suprafetei si zona unitati agricole A reprezinta 61,30 % din totalul suprafetei.

BILANT TERITORIAL PE ZONA FUNCTIONALA A+IS DIN TERENUL CE A GENERAT P.U.Z.

OBIECTE- PLAN MOBILARE	Propus	
	MP	%
1. CONSTRUCTII, SERE, BIROURI	5007,00	27,35
2. ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INCINTA, PARCARI	9641,24	52,65
3. ZONA SPATII VERZI DE INCINTA + ALINIAMENTE+GRADINA ORNAMENTALA	3662,00	20,00
SUPRAFATA TOTALA	18310,24 (208,00 x 88,03)	100,00

• **INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII**

P.O.T.-ul si C.U.T.-ul difera in functie de zona functionala cu respectarea H.G.R. nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism din P.U.G.-ul aprobat pentru municipiul Buzau.

Procent de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996.

Pentru zona A+IS - P.O.T. maxim propus 70%.

Pentru zona A - P.O.T. maxim propus 30%.

Coeficient de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit in functie de suprafata construita desfasurata si amenajarile ce urmeaza a fi realizate.

Pentru zona A+IS – C.U.T.maxim propus 1,4.

Pentru zona A - C.U.T.maxim propus 0,3.

Mentionam ca terenul beneficiarului care a generat P.U.Z.-ul nu este in zona de protectie a monumentelor istorice sau zona protejata Natura 2000.

3.6. REGLEMENTARI

Se pot autoriza constructii destinate unitatilor agricole si servicii, se poate construi sera flori, birouri, spatii comerciale, plantatii arbusti solarii pe terenul beneficiarului S.C. ACOCOT S.R.L.

Se pot realiza amenajari teren incinta cu circulatii carosabile si pietonale, spatii verzi, parcare, platforma gospodareasca precum si lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare.

Constructiile ce se vor amplasa pe terenul ce a generat P.U.Z. vor avea regim de inaltime parter pentru sere si regim de inaltime P+1 pentru birouri, spatii comerciale.

In proiectarea ,executia si functionarea constructiilor se vor respecta cerintele obligatorii de calitate conform Legii 10/1995-1998 privind:

- siguranta in exploatare;
- siguranta la foc;
- igiena , sanatatea oamenilor si protectia mediului;
- masuri de protectie a muncii si protejarea mediului inconjurator.

Nu exista zone cu valoare istorica sau monumente ale naturii in zona studiata P.U.Z..De asemenea in zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

Orice constructie va fi conceputa ca un element care sa participe la compositia arhitecturala a zonei.

Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igien.

Se vor respecta zonele de protectie a retelelor electrice LEA si a conductei ingropate de irigatii A3-a/CS2/SPP9.

Prin Regulamentul de Urbanism Local aferent prezentului P.U.Z se reglementeaza regimul de inaltime, P.O.T., C.U.T., echipare edilitara, asigurarea acceselor carosabile si pietonale, infatisarea constructiilor (structura de rezistenta , finisaje, plastica arhitecturala), aliniamente fronturi construite noi.

4. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata P.U.Z. are o edilitara medie avand asigurata alimentarea cu energie electrica.

In zona studiata P.U.Z. sunt lucrari de imbunatatiri funciare.

Cele trei terenuri ale beneficiarului sunt traversate de o conducta ingropata de irigatie CS2/SPP9 care se continua si pe terenul invecinat la limita de sud pe terenul proprietate privata def. Stefanescu Ioana.

Pe acesta conducta ingropata de irigatie CS2/SPP9 sunt amplasate patru antene de irigatie:

- prima antena A3-a/CS2/SPP9 se afla situata la limita de est a drumului de exploatare;
- a doua antena de irigatie este situata pe terenul proprietate privata def. Stefanescu Ioana;
- a treia antena de irigatie este situata pe terenul ce a generat P.U.Z. Nr.Cadastral 4621 (51597);
- a patra antena de irigatie este situata pe terenul Nr. cadastral 4620 (51570)- terenul cuprins in zona studiata P.U.Z.

La limita de vest a zonei studiate P.U.Z. pe teritoriul administrativ al Comunei Merei este un canal de irigatie Hc 164.

La 150,00 m de limita de sud a zonei studiate P.U.Z. este canalul desecarea CS12-3.

Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare – Filiala Teritoriala Buzau- Moldova Sud, Unitatea de Administrare Buzau, a eliberat Aviz favorabil ANIF P.U.Z. nr. 109/10.01.2020 , pentru canalul de desecare CS 12-3 situat pe teritoriul administrativ al municipiului Buzau la o distanta de 150,00 m de limita de sud a zonei studiate PUZ si pentru conducta ingropata de irigatii CS2/SPP9 si antena de irigatii A3-a/CS2/SPP cu conditia respectarii zonelor de protectie respectiv:

- 1,5 m fata de conducta ingropata de irigatii CS2/SPP
- 2,5 m fata de ampriza canalului de desecare CS 12-3

Avizul impune urmatoarele conditii:

- Pe toata durata de executie a lucrarilor se va permite reprezentantului ANIF – Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare Buzau sa inspecteze zonele respective in vederea urmaririi aplicarii corecte a prevederilor din Aviz;
- Nu se vor executa constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejmui, anexe, etc) in zona de protectie adiacenta infrastructuui de imbunatatiri funciare, respectiv 1,5 m de antena de irigatii A3-a/CS2/SPP9;
- conform art. 107/ legea 18/1992 republicata , cu modificarile si completarile ulterioare “ Distrugerea si degradarea lucrarilor de imbunatatiri funciare, ori impiedicarea luarii masurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum si inlaturarea acestor masuri, constituie infractiuni de distrugere si se pedepsesc potrivit Codului penal”.

Zona studiata P.U.Z. nu este afectata in nici un fel de canalul de desecare pentru ca acest canal este situat la o distanta de 150,00 m fata de limita de sud a celor trei terenuri luate in studiu.

Alimentarea cu apa va fi asigurata de beneficiar in sistem propriu printr-un foraj executat in incinta, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Pentru udarea apelor din sera se poate folosi si apa din conducta ingropata de irigatie CS2/SPP9 existenta pe teren cu Avizul ANIF Filiala Teritoriala Buzau- Moldova Sud, Unitatea de Administrare Buzau.

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin bazine vidanjabile betonate.

Deseurile de tip menajer vor fi colectate in pubele, iar evacuarea lor se va face periodic prin serviciul de salubritate al municipiului Buzau.

Incalzirea spatiilor se va realiza cu aeroterme.

Zona studiata P.U.Z. are o edilitara medie avand asigurata alimentarea cu energie electrica.

Exista in zona o retea LEA ce traverseaza terenul ce a generat P.U.Z. la limita de sud- est.

Se va respecta zona de protectie LEA , L= 18,50 m stanga -dreapta din ax conform N.T.E. 003/04/00.

In urmatoarea faza de proiectare (DTAC) se va defini solutia de echipare edilitara astfel incat sa se asigure buna functionare a tuturor obiectivelor din investitia propusa.

5. TIPUL DE PROPRIETATE

Terenul ce a generat P.U.Z si pe care se doreste realizarea investitiei este in suprafata de 48000,00 mp si este proprietate privata a beneficiarului S.C. ACOCOT S.R.L. fiind dobandit prin Contract de Vanzare Nr. 3891 din 19 decembrie 2017.

Terenul a fost identificat prin Documentatie Cadastrala nr. 51597 (nr. vechi 4621), CF 51597 , U.A.T. Buzau .

Prin documentatia P.U.Z. se pastreaza actuala forma de proprietate a terenurilor.

Zona studiata P.U.Z. cuprinde:

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;
- teren domeniu public (arterele carosabile si pietonale, spatiu verde aferent circulatiei_

Se propune pentru a asigura doua fluxuri de circulatie la drumul de exploatare adiacent terenurilor luate in studiu,ca beneficiarul S.C. ACOCOT S.R.L. sa cedeze prin acte de donatie catre U.A.T. Buzau urmatoarele suprafete:

- ✓ din suprafata de 48000,00 mp Nr. cadastral 4621(51597) se doneaza **264 mp** compus din lungimea de 88,03 m si o latime de 3,00 m conform Incheierii Autentificare nr. 104 din data de 13.01.2020 ,
- ✓ din suprafata de 53800,0 mp Nr. cadastral 4620(51570) se doneaza **364 mp** compus din urmatoarele dimensiuni lungimea de 121,46 m si o latime de 3,00 m conform Incheierii autentificare nr. 103 din data de 13.01.2020
- ✓ din suprafata de 60100,00 mp Nr. cadastral 4622(51571) se doneaza **332 mp** compus din urmatoarele dimensiuni lungimea de 110,69 m si o latime de 3,00 m conform incheierii autentificare nr 102 din data de 13.01.2020

Beneficiarul a acedat suprafata totala de 960,00 mp , urmand ca acest teren sa treaca din proprietate privata in proprietate domeniu public.

6.CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI

6.1.CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de beneficiarul prezentei documentatii.

Acesta va suporta costurile pentru:

- realizarea constructiilor propuse (sere si cladire birouri);
- realizarea echiparii edilitare necesare bunei functionari a obiectivelor;
- racord la retelele existente in zona – racord energie electrice, conducta irigatii, alimentare cu apa, foraj in incinta, bazin vidanjabil betonat in incinta;
- amenajarea incintei cu alei carosabile pietonale, spatii parcare;
- amenajare spatii verzi;
- realizare canal de irigatie pe terenul ce a generat P.U.Z.;
- imprejmuire terenului pe care se realizeaza investitia.

6.2.CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

6.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII

Realizarea investitiei propusa de beneficiar - **PLAN URBANISTIC ZONAL CONTRUIRE SERA FLORI SI BIROURI + IMPREJMUIRE TEREN, T24, P 163, MUNICIPIUL BUZAU, JUDETUL BUZAU** va aduce un plus de valoare terenurilor libere bune de constructie din zona ce vor fi folosite eficient dezvoltand zona de servicii si realizand o unitate agricola cu influente benefice pentru calitatea mediului (plantatii de arbusti, plante ornamentale, flori,sere). Se realizeaza de asemena un microclimat favorabil zonelor functionale adiacente zonei studiate P.U.Z.

Reglementarile si recomandarile prevazute in Avize si Acordurile autoritatilor se vor prelua in documentatia urbanistica si in regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Propunerile din prezentul studiu tine cont de reglementarile P.U.G.-ului aprobat, urmarind sa rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei studiate P.U.Z.

INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU