

**RASPUNS ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL „ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU”, CONFOM C.U. NR. 369 / 20.07.2020**

In date de: **07.09.2021**

Către: **Primăria Municipiului Buzău, Buzău, Piața Daciei, nr. 1 - Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Serviciul Urbanism - Arhitect Șef al Municipiului Buzău**

Cu referire la: **Adresa / sesizarea înregistrată la Registratura generala a PMB cu nr. 128.535 / 06.09.2021**

În Privința: elaborării PLAN URBANISTIC ZONAL „ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU”, MUNICIPIUL BUZĂU”

În atenția: **Primăria Municipiului Buzău, Buzău, Piața Daciei, nr. 1 - Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Serviciul Urbanism - Arhitect Șef al Municipiului Buzău**

Spre știința: **doamnelor SERDIN MARIA și FLORESCU FILOFTEIA**

**Considerații generale privind propunerea P.U.Z.**

Suprafață: **Zonă propusă spre reglementare urbanistică prin prezenta documentație de urbanism = 43.2 HA (ETAPA 2)**

*\*Suprafața totală de studiu și propusă a fi reglementată în faze este rezultată din suprapunerea celor două zone identificate prin certificatele de urbanism mai sus menționate, constând într-o suprafață totală de 72 ha.*

Delimitare amplasament: TARLAUA 33 DIN MUN. BUZĂU, LIMITE: N-V - stradă publică propusă etapa 1, categoria IV profil 10m (T33.10), N-E - Strada Primăverii, S-E - Strada Gârlași, S-V - Aleea Sporturilor

Din partea: **PROIECTANT GENERAL DOCUMENTAȚIE URBANISM S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L**

S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L. este o firma de consultanță globală cu departament de proiectare în domeniul urbanismului, arhitecturii și ingineriei urbane și identificată în România prin CUI RO34194319, Nr. de înregistrare la Registrul Comerțului J40/2715/2015, având sediul în Municipiul București, Sectorul 1, Strada Clucerului, nr. 35, etaj 1, biroul nr. 12, Cod poștal 011363, Mobil: 0722.600.699, Tel: 031.436.24.06, Fax: 0374.097.100, E-mail: [razvan@abagiuglobalservices.com](mailto:razvan@abagiuglobalservices.com), [urbanism@abagiuglobal.com](mailto:urbanism@abagiuglobal.com) reprezentată prin Administrator/CEO, RĂZVAN ABAGIU, având titlul profesional de EMBA.

Descriere investiție: **PLAN URBANISTIC ZONAL „ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA**

## **2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU”, MUNICIPIUL BUZĂU (DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUZ T 33 – ANSAMBLU REZIDENTIAL – INSTRUMENT DE PLANIFICARE URBANĂ ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ DE DEZVOLTARE A ZONEI N-E A MUN. BUZĂU)**

Descriere amplasament: Documentația de urbanism tip PUZ , atât pentru suprafața de 43.2 ha , cât și pentru întreaga suprafață de 72 ha din Tarlaua 33, municipiul Buzău stabilește reglementari urbanistice specifice (zonificare funcțională, permisiuni / restricții, indicatori urbanistici, tramă stradală, rețele tehnico-edilitare, obiective de utilitate publică, spații verzi, alte prevederi în acord cu metodologia cadru de elaborare P.U.Z.) având în vedere următoarele obiective cheie - generale si specifice – ținând cont de situația actuala a zonei T33 caracterizată de:

- (1) un front continuu mixt – pe Aleea Sporturilor format din locuințe colective, unifamiliale, spatii de comerț, servicii, producție, depozitare, ce nu permite accesibilitatea optimă în interiorul T33, existând 3 puncte de acces către interiorul Tarlalei 33 (1.accesibilitate prin Aleea Parcului, 2.acces impropriu pe lângă zona de servicii – ITP auto, spălătorie Tudorauto Grup, stație TDV ) si care va trebui reconfigurat spațial și reorganizat funcțional pentru a permite ca țesutul planificat în mod coerent a T33 sa fie parte integranta a orașului si calitatea locuirii în T33 sa fie la standardele impuse la nivel național și european, dar și în acord cu trama stradală a Buzăului configurată la începutul sec. XX;
- (2) un front continuu preponderent constituit din locuințe individuale (locuințe colective cu regim de înălțime P+4E la intersecția Aleea sporturilor – Aleea Gârlași, locuințe unifamiliale în sectorul median P / P+1E fronturile reprezentate de Aleea Gârlași și Bd. Primăverii, sectorul nordic al Bd.-ului Primăverii este o zonă destructurată constituită din industrie și locuințe informale ce necesită procese de regenerare urbană) ;
- (3) dezvoltări punctuale și izolate de construcții de locuințe unifamiliale în interiorului zonei T33 pe tipul de parcelar agricol, utilizând traseele fostelor canale de irigații ca principalele cai de accesibilitate, prin urmare zona este caracterizate de lipsa infrastructurilor publice, precum si a dotărilor urbane corespunzătoare;
- (4) frontul Vestic reprezentat de Aleea Parcul Tineretului si Nordic nu sunt constituite si se învecinează cu marile spatii libere si zone verzi a orașului de a lungul Râului Buzău, cadru natural cu un potențial uriaș în dezvoltarea sustenabila a orașului si în conectivitatea sa, atât internă verde-albastră la nivelul orașului si zonei peri urbane, cat si cu polii urbani vecini prin intermediul viitoarei șosele de centura.

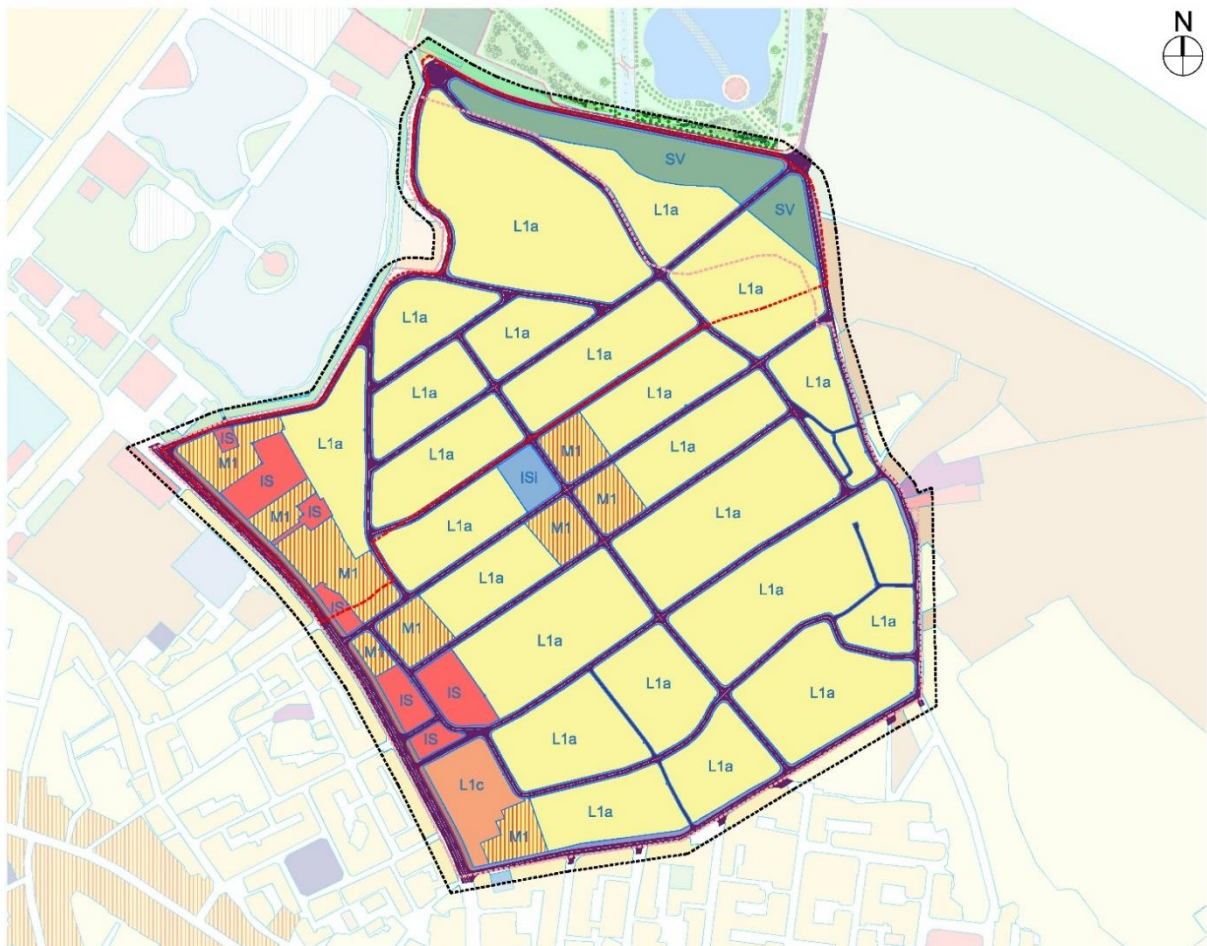
## RĂSPUNSURI PUNCTUALE

Vă înaintăm răspunsurile noastre cu privire la adresa / sesizarea mai sus menționată:

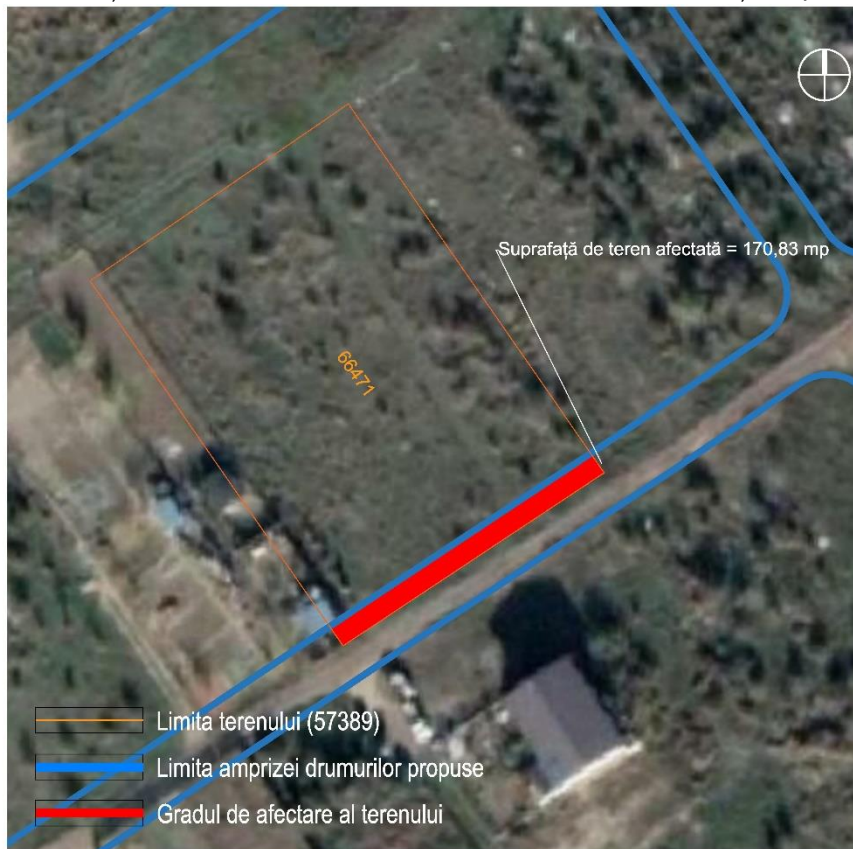
### 1. “Terenurile în suprafața 3.214 și 1.900 să nu fie sub incidența exproprierilor în cauza publică”

Unul din obiectivele principale ale prezentei documentații a fost de a configura trama principală majoră la nivelul întregii zone denumite Tarlaua 33. Predominant, străzile propuse urmează fie axul unor circulații deja existente, fie (în cazul străzilor noi propuse) cu axul străzii la limita între loturi, astfel încât afectările loturilor să fie distribuite în mod egal.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE – SCENARIUL PE TERMEN LUNG (72 HA)



Terenurile mai sus menționate sunt afectate de extinderea căilor de comunicație după cum urmează:



**2. “Pe teren să se poată construi locuințe, posibil cu alte funcțiuni decât cele de locuire (posibil mini market, farmacie, mici teaparatii) la parterul acestora”**

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism pentru subzone L1a - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT), sunt admise la Art. 2 – Utilizări admise cu condiționări, următoarele:

- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- de-a lungul aleii pietonale centrale se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

**3. “Regimul de construire să fie de maxim P+4 ”**

Regimul de construire este de maxim P+2E reglementat astfel și prin P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.239/2009 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, fiind menționate excepții în cadrul Art. 10 din cadrul Regulamentului Local de Urbanism pentru subzone L1a - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT):

- Conform planșei “Reglementări Urbanistice”, înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși P+2E (9m); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită;

**4. “Construcțiile aflate în proximitate să nu fie amplasate în mod agresiv – distanța dintre clădiri, înălțimea acestora: totodata trebuie ținut cont și de gradul de finisare, gama coloristică, amenajare peisageră adecvată zonelor rezidențiale ”**

Aceste subiecte sunt detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism pentru subzone L1a - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT), după cum urmează:

#### **Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Se va asigura retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament de 5,00 m, cu excepția Aleii Sporturilor, unde se permite amplasarea pe aliniamentul propus, respectând regimul de aliniere propus conform Planșei de reglementări.
- (2) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor (inclusiv demisolurilor) și părților nivelurilor subterane (subsolurilor), care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice cu >0,40m.
- (3) În cazul cuplării la un calcan existent, linia de aliniere a construcției existente va fi preluată de noua construcție cel puțin pe distanța de 2,00 m de la hotar (distanță de revenire  $\geq 2,00$  m). În cazul în care linia de aliniere a construcției vecine nu devine linie de aliniere pentru noua construcție, distanța de revenire DR nu va depăși 1/3 din deschiderea terenului.
- (4) Interspațiul dintre aliniament și limita de retragere față de aliniament este “non aedificandi”, cu excepțiile prevăzute în alin. 2, precum și a împrejurimilor, acceselor și scărilor de acces, platformelor și teraselor descoperite, care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice ridicate cu  $\leq 0.40$  m, elementelor de semnalistică admise cf. prevederilor legale rutiere, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite și amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni (maximum 6,00 mp), fie integrată în arhitectura împrejuririi, fie ca o construcție provizorie independentă în incintă, în vecinătatea accesului.
- (5) Prin excepție de la prevederile alin. 2 se admit următoarele depășiri locale ale limitei de retragere față de aliniament:
  - a) cornișele și streșinile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament dacă îndeplinesc următoarele condiții, cumulativ:
    - i. depășirea e de maxim 1,20 m;
    - ii. cota inferioară a elementelor constructive se află la minim de 3,00 m peste cota terenului amenajat;
    - iii. la învelitorile a căror pantă este orientată spre domeniul public este obligatorie montarea de parazăpezi dacă picătura streșinii cade la mai puțin de 1,00 de aliniament;
  - b) alte depășiri, care nu vor ocupa în elevație, mai mult de 2/3 din lungimea fațadei pentru fiecare element în parte:
    - i. rezalități / modulări ale fațadelor (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.) care ies din planul fațadei cu maxim 0,30 m.
    - ii. terase (acoperite sau descoperite), logii, balcoane sau bovindouri, alte console care ies din planul fațadei cu maxim 1,20 m și sunt situate la minim 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei;
    - iii. scări de evacuare în caz de incendiu (doar dacă din considerente tehnice sau de amplasament, nu se pot instala pe altă fațadă a clădirii).
    - iv. copertine necirculabile, parasolare care ies din planul fațadei cu maxim 1,20 m
  - c) În zonele în care este permisă amplasarea localurilor de alimentație publică se admite amenajarea de terase acoperite dar deschise pe cel puțin două laturi.

#### **Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu;

- (2) clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la comișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- (3) clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la comișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- (4) indiferent de sistemul de construire (însiruite, cuplate, izolate) se recomandă o retragere de nu mai puțin de 10m de la limita posterioară pentru a permite amenajarea de grădini, spații verzi de incinta, pentru toate celelalte situații retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la comișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

#### **Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la comișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4.0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. 1, pentru fațadele care nu prezintă ferestre în care este necesară asigurarea luminării unor încăperi de locuit (dormitor sau camera de zi – care necesită lumină naturală) sau ferestre ale unor încăperi pentru activități permanente ce necesită lumină naturală distanța se poate reduce la 1/4, dar nu mai puțin de 3,00 m.
- (3) În cazul construcțiilor de pe aceeași parcelă prevăzute în sistem cuplat / alipit, distanța între ele va fi cea reprezentată de rostul seismic.

#### **Articolul 8. Circulații și accesuri**

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație de folosință comună în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) Locuințele însiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- (3) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinației construcției.
- (4) Numărul, configurația și localizarea acceselor auto, precum și circulațiile interioare, se determină în conformitate cu prevederile legale.

#### **Articolul 9. Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu excepția spațiilor special amenajate ca parcuri la nivelul solului, conform planșei de reglementări urbanistice aferentă PUZ;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor noi care, prin destinație, necesită spații de parcare, este permisă numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor necesare funcționării construcțiilor în afara circulațiilor publice.
- (3) Numărul minim de locuri de parcare care trebuie asigurate se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, potrivit Normativului NP 24/1997 forma actualizată.

### **Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor**

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de locuire și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (2) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice, unităților exterioare de climatizare, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura inițială a clădirii. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții care să nu afecteze arhitectura acestora.
- (5) Clădirile noi vor îngloba, pe cât posibil, în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.
- (6) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet etc.) la exterior. În toate UTR-urile este permisă și recomandată utilizarea tehnologiilor, materialelor ce țin de arhitectura ecologică, pasivă, în vederea îmbunătățirii vieții, a mediului, etc.
- (7) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (ex. înlocuirea parțială a acoperișului, vopsitorii parțiale etc.) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (8) Se recomanda utilizarea cu precădere a materialelor de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tâmplărie de lemn, zugrăveli de fațadă în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpanta în două sau patru ape;

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Legat de exproprierea pe cauză de utilitate publică sunt prevăzute o serie de măsuri / încurajări pentru terenurile afectate de extinderea căilor de comunicație, după cum urmează:

### **ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza cu respectarea alin. 2 din prezentul articol.
- (2) În cazul prevăzut la alin. 1 autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, în funcție de caz, a obligației / posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (3) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților



publice locale, de posibilitatea accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu alin.2., funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local / județean funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (5) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice competente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor alin.2.
- (6) Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran, conform normelor în vigoare, dacă legea nu dispune altfel.
- (7) La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizare pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul / avizul operatorului / administratorului rețelei din zonă.
- (8) Puțurile de captare a apei potabile vor fi protejate cu o împrejmuire transparentă cu o înălțime de minimum 1,50 m amplasată pe perimetrul de protecție sanitară, dimensionat conform normelor în vigoare.

## REGLEMENTĂRI PENTRU TERENURILE DESTINATE REALIZĂRII LUCRĂRILOR DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost destinate, prin prezentul P.U.Z. sau prin studii și proiecte de specialitate, aprobate conform prevederilor legale, realizării de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin lege (A se vedea art. 6 din Legea nr. 33/1994 și art. 2 din Legea nr. 255/2018).
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. 1, în zona rezervată dezvoltării infrastructurii rutiere și echipării tehnico-edilitare aferente se poate admite autorizarea bransamentelor și/sau racordurilor la rețelele de utilități publice.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. 1 construcții și amenajări pe perioadă limitată, care se vor desființa pe cheltuiala beneficiarului înainte de demararea execuției lucrărilor de utilitate publică (iar acest aspect se va înscrie în cartea funciară, pe perioada limitată a existenței construcției, ireversibil și transmisibil), după cum urmează:
  - a) Amenajări de spații verzi; spațiile verzi astfel realizate nu se cuprind în suprafața de spații verzi necesare pentru emiterea autorizației de construcție;
  - b) Parcaje:parcajele astfel realizate nu se cuprind în numărul minim admis de locuri de parcare necesare pentru emiterea autorizației de construcție;
  - c) Alei pietonale și carosabile;
  - d) Mobilier urban;
  - e) Împrejmuiri cu caracter provizoriu;
  - f) Alte lucrări cu caracter provizoriu, admise potrivit prevederilor legale și prescripțiilor specifice UTR în care este situat imobilul.

- (4) Pentru terenurile afectate parțial de lucrările de utilitate publică edificabilul se stabilește prin aplicarea prevederilor R.L.U. la viitoarele limite ale parcelei.
- (5) În cazul în care terenul care ar rămâne în proprietate după dezlipirea suprafeței destinate lucrării de utilitate publică nu îndeplinește condițiile de constructibilitate este necesară trecerea integrală a terenului în domeniul public.

#### MĂSURI PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Pentru toate zonele funcționale, unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, în cazul utilizării procedurii de transfer cu titlu gratuit în domeniul public cu respectarea alin. 2 de la prezentul articol, proprietarii pot beneficia integral de indicatorii urbanistici după cum urmează:
  - a) POT raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), cu condiția să nu se depășească 80% din terenul rămas neafectat de propunerea transferului în domeniul public;
  - b) CUT raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), la care se adaugă un spor de CUT, prin suplimentarea la suprafața construită desfășurată admisă, egal cu suprafața de teren propusă să fie transferată spre domeniul public potrivit alin 2;
- (2) Pentru a beneficia de prevederile alin 1, la autorizarea construcțiilor, proprietarul va trebui să îndeplinească următoarele condiții:
  - a) să dezmembreze suprafața de teren care este necesară a fi transferată în domeniul public și să înscrie în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public la solicitarea autorității administrației publice locale competente (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale);
  - b) Pentru terenurile unde vor fi necesare documentații de urbanism de palier PUD se va prezenta în cadrul acesteia propunerea de dezmembrare, iar după aprobare, în cadrul procedurii de autorizare se va aplica lit. a.
- (3) Pentru toate zonele funcționale unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafețe de teren, iar proprietarii nu îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. 2, indicatorii urbanistici POT și CUT se calculează exclusiv prin raportare la suprafața terenului neafectat de necesitatea realizării unor obiective de interes public, suprafeței de teren afectate fiindu-i aplicabile prevederile legate în materie.

#### MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA REALIZĂRII DE NOI SPAȚII VERZI PUBLICE

- (1) În toate zonele funcționale parcelele beneficiază de un spor de CUT, raportat la întreaga suprafață a terenului înainte de dezmembrare, pentru amenajarea unui spațiu verde (pe teren natural) cu acces public nelimitat, în sensul Legii nr. 24/2007, după cum urmează:
  - a) un spor de CUT de 0.25 pentru amenajare suprafață de minim 500 mp;
  - b) un spor de CUT de 0.5 pentru amenajare suprafață de minim 1000 mp;
  - c) un spor de CUT de 0.75 pentru amenajare suprafață de minim 1500 mp;
  - d) un spor de CUT de 1.0 pentru amenajare suprafață de minim 2000 mp.
- (2) Prevederile alin. 1 sunt aplicabile prin îndeplinirea cumulativă a următoarelor condiții:

- a) Suprafața delimitată conform alin. 1 urmează să se dezmembreze și să se înscrie în cartea funciară a parcelei pentru a trece în domeniul public, servitutea administrativă a destinației de spațiu verde, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale), înainte de obținerea autorizației de construire.
- b) Suprafața destinată amenajării de spații verzi cu acces public nelimitat să fie compactă accesibilă și suplimentară față de suprafața minimă de spațiu verde pe sol natural.
- (3) Transferul dreptului de proprietate cu titlu gratuit în proprietatea publică a terenului dezmembrat se va realiza după recepția la terminarea lucrărilor.
- (4) Valoarea totală a CUT rezultat, după aplicarea sporului prevăzut la alin. 1, calculată la suprafața inițială de teren.
- (5) Pentru proprietarii terenurilor care îndeplinesc prevederile alin. 1 și 2, POT și CUT (inclusiv suplimentul acordat) se vor raporta la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), iar regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă se vor mări corespunzător în vederea compensării CUT suplimentat.

#### MĂSURI PRIVIND ÎNCURAJAREA REALIZĂRII UNOR DOTĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) În toate zonele funcționale parcelele beneficiază de un spor de CUT de maxim 1, dacă cel puțin jumătate din acest spor de CUT este consumat pentru construirea unor spații care să aibă destinația exclusivă pentru dotări de utilitate publică – de tip creșă, grădiniță, after school, școală, clinică medicală, cabinete medicale etc., care vor fi transferate cu titlu gratuit în domeniul public.
- (2) Aplicarea prevederilor alin. 1 este condiționată de includerea în proiectul pentru emiterea autorizației de construire, în funcție de dotarea de utilitate publică, fie la nivelul parterului și / sau a etajului 1 al clădirii ca parte integrantă din aceasta, fie a unei clădiri independente, precum și teren aferent, după caz, conform normelor specifice aplicabile în materie pentru fiecare din funcțiunile precizate. În cazul în care suprafața aferentă dotării de utilitate publică va reprezenta mai puțin de 0.50 CUT, atunci utilizarea sporului se va micșora direct proporțional. Pentru punerea în aplicare se vor respecta cumulativ: înscrierea în Cartea Funciară a suprafeței din proiect care va fi transferată în domeniul public anterior emiterii autorizației de construire, iar după recepția la terminarea lucrărilor propunerea pentru emiterea certificatului de atestare va include ca unitate distinctă suprafața respectivă grevată de servitutea administrativă. După intabulare se va demara procedura de transfer în domeniul public cu titlu gratuit.
- (3) În vederea aplicării prevederilor alin 1 regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă se vor mări corespunzător în vederea compensării CUT suplimentat.

#### MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA DEZVOLTĂRII INTENSIVE

- (1) Parcelele de colț, cele care sunt capăt de perspectivă a unei intersecții în T, beneficiază de suplimentarea coeficientului de utilizare a terenului CUT cu 0.50 față de cel reglementat pentru UTR-ul respectiv, precum și o majorare a regimului de înălțime și înălțimii maxime admise corespondentă suplimentului de CUT, cu următoarele condiții cumulative:
  - a) Parterul construcțiilor edificate pe parcela este integral destinat cel puțin uneia din următoarele funcțiuni: comerciale, servicii, cultură, învățământ, sport, agrement, medicală, care să permită accesul publicului conform unui orar de funcționare.

- b) POT propus este mai mic cu 5% decât maximul admis, iar cei 5% se amenajează ca spațiu verde suplimentar minimului admis pe sol natural.
  - c) Se respectă condițiile de racordare edilitară;
  - d) Să nu fie amplasat în UTR L1a, cu excepția cazului intersecțiilor în care cel puțin una din străzi (propusă sau existentă) este de categoria a II-a (14 metri). Pentru îndeplinirea excepției, regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă nu va depăși un etaj suplimentar cu înălțimea de 3,00 m finită.
- (2) Pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisă și recomandată demolarea construcțiilor existente, având un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile construcții vor putea menține coeficientul de utilizare a terenului existent cu încadrare în celelalte prevederi ale regulamentului.

### MĂSURI PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI DE PARCAJE DE UZ PUBLIC

- (1) În vederea reducerii deficitului de parcaje publice se pot acorda facilități investitorilor care edifică suplimentar pe proprietatea lor parcaje de uz public, cu capacitate cel puțin egală cu 5% din numărul locurilor de parcare necesare pentru uz propriu.
- (2) Investitorii care edifică pe proprietatea lor parcaje de uz public, cu capacitate cel puțin egală cu 5% din numărul locurilor de parcare necesare pentru uz propriu, beneficiază pentru parcela pe care se realizează parcajul de uz public, de un CUT majorat, față de valoare maximă admisă în UTR, corespunzător unei suprafețe construite desfășurate egale cu dublul suprafeței ocupate de locurile de parcare de uz public create inclusiv cu circulațiile aferente, cu majorarea corespunzătoare indicatorilor urbanistici;
- (3) Pentru a beneficia de prevederile alin 1 investitorii (solicitanții autorizației de construire) vor trebui să îndeplinească următoarele condiții:
  - a) organizarea incintei și detalierea modului specific de construire în condițiile indicatorilor majorați și cu soluționarea accesului auto public și pietonal se detaliază prin PUD, dacă nu a fost reglementat prin PUZ; la depunerea spre aprobare a PUD-ului, beneficiarul va anexa o declarație-angajament în formă autentică, privind realizarea parcajului de uz public, păstrarea destinației acestuia pe toată durata de existență a construcției și exploatarea în condițiile stabilite prin regulamentul aprobat de către autoritatea publică locală;
  - b) parcajele de uz public se autorizează concomitent cu investiția de bază sau anterior acesteia;
  - c) investiția de bază se recepționează numai dacă au fost realizate integral lucrările autorizate pentru parcare de uz public;
  - d) beneficiarul va înscrie în Cartea Funciară interdicția de schimbare a destinației locurilor de parcare de uz public pe toată durata de viață a investiției de bază;
  - e) locurile de parcare de uz public vor fi exploatate de Instituțiile / Organizațiile / Companiile aflate în subordinea Primăriei Municipiului Buzău în baza unui contract / parteneriat / protocol sau prin delegarea dreptului de administrare sau alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, pe toată durata de viață a investiției de bază sau se pot transfera în proprietate publică.
- (4) Autoritatea publică va lua măsurile necesare implementării unui sistem de parcare inteligentă care să includă atât parcajele publice cât și parcajele proprietate privată de uz public.
- (5) Pentru terenurile din domeniul public aferente zonelor cu deficit privind locurile de parcare se admite suplimentarea POT până la maxim 10% și CUT la maxim 0.2 exclusiv pentru realizarea

unor lucrări de utilitate publică pentru parcaje (subterane, supraetajate sau la sol) și pentru căile de acces aferente.

## MĂSURI PENTRU ÎNCURAJAREA CONSTRUIRII PE TERENURI DIFICILE

- (1) Categoriile de terenuri dificile care fac obiectul prezentului articol, indiferent de categoria UTR în care sunt amplasate, sunt:
  - a) terenuri cu pante accentuate (peste 10%);
  - b) terenuri cu condiții dificile de fundare, care fac oneroasă realizarea de subsoluri.
- (2) Pentru parcelele care se încadrează la alin 1, se admite realizarea de parcări (locuri de parcare cu spații de circulație aferente) la nivelurile supraterane ale clădirilor (ca părți din construcții sau construcții destinate integral parcajelor), aplicându-se majorare a indicelui CUT egală cu jumătate din suprafața construită desfășurată / suprafața ocupată aferentă acestor parcări, precum și supliment corespondent în regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă în vederea compensării CUT suplimentat, cu următoarele precizări:
  - a) beneficiarul să facă dovada că terenul este încadrat în teren cu condiții dificile de fundare (inclusiv pânză freatică la nivel ridicat) sau terenul este conformat în pantă astfel încât nivelul de parcare nu se poate realiza decât ca nivel suprateran, inclusiv demisol; dovada este reprezentată de studiul geotehnic și / sau hidrogeologic și / sau studiu topografic inclusiv secțiuni, însoțite de estimări comparative de costuri pentru varianta subterană și cea supraterană, din care să rezulte o diferență semnificativă de costuri.
  - b) Construcțiile / nivelurile destinate parcarilor vor urmări aceeași arhitectură cu a clădirii principale / volumului principal, vor avea minim două laturi deschise și acoperite cu structuri tip riflaje; este interzisă tratarea nivelului / nivelurilor orientate spre spațiul public cu ziduri oarbe sau cu o arhitectură inadecvată prezenței stradale.
  - c) Locurile de parcare construite fac parte integrantă din proiect, iar asupra lor se va institui sarcina ireversibilă și transmisibilă privind interdicția de desființare sau de schimbare a funcțiunii pe toată perioada de viață a clădirii.
  - d) În cazul în care construcția aferentă parcarilor la nivelurile supraterane conține părți care exced clădirea principală sau este dispusă în trepte, creând posibilitatea de a se realiza terase circulabile aferente, se recomandă realizarea unor spații verzi peste placă sau / și a unor sisteme alternative pentru sporirea performanțelor energetice.

## MĂSURI PRIVIND ÎNCURAJAREA DEZVOLTĂRII INFRASTRUCTURII RUTIERE ȘI ECHIPAMENTELOR TEHNICO-EDILITARE DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în situațiile prevăzute la Art 10.1 Asigurarea echipării edilitare se va putea realiza, în funcție de caz (în raport de amplasament, anvergura dezvoltării, etc.) pe tronsoane / etape.
- (2) Tronsoanele / etapele aferente lucrărilor aferente lucrărilor de utilitate publică care vor face obiectul execuției, în funcție de complexitatea investiției, vor fi stabilite în baza unui grafic, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, încheiat prealabil emiterii autorizației de construire.
- (3) În cazul prevăzut la alin. 2, recepția la terminarea lucrărilor pentru construcțiile autorizate va fi condiționată de finalizarea / recepția lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente și / sau a infrastructurii rutiere pentru tronsonul / etapa corespunzătoare.

- (4) Investitorii interesați care îndeplinesc condițiile de la alin. 2 și 3 și își asumă în prealabil obligația efectuării integrale a lucrărilor de echipare tehnico-edilitară aferente și a infrastructurii rutiere și a obligației de suportare integrală a costurilor aferente proiectării și executării lucrărilor, pot beneficia suplimentar de un spor de CUT de 0.50 (aferent etapei de dezvoltare solicitate în corelare cu terenul care face obiectul investiției sau a unei părți din investiție), precum și supliment corespondent în regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă în vederea compensării CUT suplimentat. În cazul în care își asumă obligația efectuării în parte (dar nu mai puțin de 50%) beneficiul va fi un spor de CUT de 0.25 (aferent etapei de dezvoltare solicitate), precum și supliment corespondent în regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă în vederea compensării CUT suplimentat.
- (5) Lucrările prevăzute la alin. 2 și terenul aferent, indiferent de modul de finanțare, vor fi transferate în proprietatea publică după recepționare, în cazul în care terenul nu a fost inițial proprietate publică, lucrările desfășurându-se pe proprietate publică.

Referitor la poziția dumneavoastră față de soluția propusă prin Planul Urbanistic Zonal „ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU”, menționăm faptul că modalitățile de compensare se vor efectua în mod specific fiecărui teren afectat și vor fi conforme cu etapele procedurilor de expropriere detaliate în cadrul legii nr. 255/14 decembrie 2010, cu modificările și completările la zi, după cum urmează:

#### **Etapele procedurii de expropriere**

**Art. 4** - Etapele procedurii de expropriere sunt:

- a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;
- b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;
- c) transferul dreptului de proprietate;
- d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

Realizarea unor obiective de investiții de interes local care contribuie la dezvoltarea Municipiului Buzău presupune inclusiv asigurarea terenurilor necesare dezvoltării acestora. Pentru execuția unor lucrări de utilitate publică propuse prin prezenta documentație de urbanism tip P.U.Z. este necesară stabilirea cu exactitate a amplasamentelor conform studiilor de fezabilitate, ce urmează a fi elaborate după aprobarea prezentei documentații de urbanism. În acest moment, din datele obținute de la Beneficiarul lucrării - UAT Mun. Buzău, Primăria Municipiului Buzău nu deține în proprietate suprafețele de teren necesare configurării tramei stradale și a rețelelor edilitare de apă și canalizare, de gaze, de electricitate și telecomunicații necesare funcționării zonei supuse reglementării prin prezentul P.U.Z.

După aprobarea prezentei documentații de urbanism - Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile

Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității - se vor stabili pașii necesari declarării utilității publice de interes local a investiției "ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU" (intr- o prima faza) si in faza următoare pentru completarea investiției prin avizarea si aprobarea documentației de urbanism, a studiilor de fezabilitate si a proiectelor pentru autorizarea executarea lucrărilor de construire a infrastructurii publice aferente restului de teritoriu de 72 de hectare ce necesita reglementare urbanistica, configurare a tramei stradale optime si echipare tehnico-edilitara, inclusiv dotări si echipamente publice.

Realizarea obiectivului de investiții "ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU" este condiționată de existența terenurilor în proprietatea Municipiului Buzău. Conform prezentei documentații de urbanism, traseul obiectivului de investiții afectează terenuri proprietate privată din intravilan. Obiectivul de investiții propus prin prezentul P.U.Z. urmează a fi evaluat prin Studiile de Fezabilitate aferente investiției. Lista imobilelor aflate în proprietate privată ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții urmează a fi evaluat si aprobat în baza Studiilor de Fezabilitate (S.F.) și a documentației „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție stereografic 1970”, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere avizat și recepționat de către O.C.P.I. Acestea reprezintă lucrări de construire infrastructura de drumuri și echipare tehnico-edilitară de interes local, și se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică.

**ORIENTARI / SOLUTII PRELIMINARE / PROPUNERI PRIVIND TRANSFERUL DE PROPRIETATE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE SI A RETELEI TEHNICO-EDILITARE.**

### ***DECLINAREA RESPONSABILITĂȚII***

***Aceste recomandări / soluții preliminare / propuneri au caracter strict informativ si orientativ si constituie in mod strict orientări cu privire la posibile soluții / situații în demersul autorității publice de reglementare urbanistica, creare a infrastructurii transporturilor / drumurilor publice și echipare tehnico-edilitară. Acestea sunt destinate să faciliteze relațiile si acordurile între Primăria Mun. Buzău si proprietarii de terenuri afectați, încurajând respectul fata de lege, față de proprietatea privată, fata de proprietatea publica, fata de ceilalti vecini si practicile din domeniu. Propunerile nu sunt obligatorii din punct de vedere juridic, ele au ca obiectiv să ofere recomandări generale și să reflecte cele mai bune practici.***

***Conceptele, ideile și soluțiile propuse în aceste orientări nu aduc atingere legislației naționale și ar trebui să fie interpretate și pot fi adaptate ținându-se cont de cadrul legislativ național si de***

**hotărârile la nivel local si nu își propun sa atingă dreptul la proprietate privata, așa cum este stabilit de lege.**

**Prezentele orientări nu aduc atingere interpretării pe care Autoritatea Publica UAT Mun. Buzău, prin Comisia însărcinată cu procedurile de obținere a terenurilor necesare configurării tramei stradale/rețelei tehnico-edilitare si Proprietarii afectați o pot da în viitor oricărei dispoziții a legislației aplicabile. Așadar, Proiectantul precizează ca recomandările propuse sunt doar cu titlu informativ si orientativ și nu angajează responsabilitatea niciunui membru a echipei Proiectantului / Colectivului de Elaborare.**

**1. Situatia nr. 1 /solutia preliminara nr. 1 - parcele total/major afectate, grad de afectare intre 70% si 100% din parcela - SUPRAFATA DE TEREN GREVATA DE O SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA VA FI ACHIZITIONATA / EXPROPRIATA CONFORM LEGII**

In cazul în care parcela este grevată pe o suprafața foarte mare (peste 71% din suprafața parcelei), sau total grevată de o servitute de utilitate publică, se recomanda comasarea terenului cu lotul vecin acolo unde exista posibilitatea, iar porțiunea de teren afectată va fi achiziționată prin negocierea directa in conditiile legii în vederea stabilirii condițiilor de despagubire sau expropriată conform legii.

**2. Situatia nr. 2 / solutia preliminara nr. 2 - parcele partial afectate (loturi rezultate construibile), grad de afectare intre 0% si 70% din parcela**

**Situatia nr. 2.1 / solutia preliminara nr. 2.1 - parcele partial afectate (loturi rezultate construibile), grad de afectare intre 0% si 70% din parcela - SUPRAFATA DE TEREN GREVATA DE O SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA VA FI ACHIZITIONATA / EXPROPRIATA CONFORM LEGII**

In cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică pe o suprafața mare, si lotul rezultat face posibila construirea pe portiuniunea de teren neafectata, terenul grevat de o servitute de utilitate publica va fi achiziționat / expropriat conform legii înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT si CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

**Situatia nr. 2.2 / solutia preliminara nr. 2.2 - parcele partial afectate (loturi rezultate construibile), grad de afectare intre 0% si 70% din parcela - SUPRAFATA DE TEREN GREVATA DE O SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA VA FI COMPENSATA PRIN C.U.T.**

La cererea proprietarilor si cu acordul Primariei, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, cu conditia ca indicatorul C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) sa se calculeze la suprafața initiala a terenului, ce reiese din masuratorile cadastrale.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public pentru obiectivele de interes public local, beneficiază pe lotul rezultat in vederea constituirii coridorul de



expropriere - dupa dezmembrare - de un spor al suprafeței desfășurate construite (ADC) admise egal cu o dată aria desfasurata construita aferenta suprafeței de teren transferată spre domeniul public.

Transferul va fi făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața desfasurata aferenta suprafeței de teren transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

### **Solutia nr. 2.3 / solutia preliminara nr. 2.3 - parcele partial afectate (loturi rezultate construibile), grad de afectare intre 0% si 70% din parcela - SUPRAFATA DE TEREN GREVATA DE O SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA VA FI COMPENSATA PRIN P.O.T.**

La cererea proprietarilor si cu acordul Primariei, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, cu condiția ca indicatorul P.O.T. (procent de ocupare a terenului) sa se calculeze la suprafața initiala a terenului + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică, ce reiese din masuratorile cadastrale - cu condiția mentinerii/respectării alinierii maxime admise fata de strazi, precum si a procentului de suprafața verde amenajata la sol, stabilite la nivel local.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază pe lotul rezultat - dupa dezmembrare - de un spor al suprafeței construite la sol (AC) admise egal cu 0,5 x suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței construite la sol pe lotul rezultat admis egal cu jumătate din suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a P.O.T.:

- procent de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

În cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, P.O.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Situația juridică/CADASTRALA a terenurilor, precum și datele necesare elaborării PUZ, ridicarea topografică la zi, inclusiv regimul de proprietate vor fi puse la dispoziția proiectantului de către Primăria Municipiului Buzău. Datele/informațiile/proponerile urbanistice pot suferi modificări pe parcursul perioadei de elaborare, avizare și aprobare PUZ, în acord cu soluția urbanistică selectată de Beneficiar și în acord cu înțelegerile între proprietarii de teren și autoritatea publică locală. Suprafețele de teren proprietate privată afectate de lărgiri de străzi, precum și de alte obiective de utilitate publică ce vor trece în domeniul public vor fi stabilite cu precizie prin ridicări topografice executate la momentul realizării investiției. De asemenea, suprafețele de teren stabilite prin PUZ să treacă din proprietate privată a persoanelor fizice/juridice în domeniul public vor face obiectul unor studii de fezabilitate prin care vor fi definite coridoarele de expropriere și indicatorii tehnico-economici aferente obiectivelor de utilitate publică și care vor fi asumate de Beneficiar prin HCL. Aceste ridicări topografice vor fi realizate de către persoane fizice/juridice autorizate. Ocuparea terenurilor va fi făcută în condițiile legii în urma elaborării proiectelor de autorizații de construire.

### **Vă mulțumim pentru interesul manifestat față de proiectul propus!**

În speranța că răspunsurile noastre sunt suficiente, vă invităm să sprijiniți în continuare demersul nostru de avizare a documentației de urbanism propuse, având ca obiectiv major dezvoltarea unei trame stradale ce poate reprezenta baza viitoarelor investiții și a accesul optim în actuala Tarla 33.

Cu apreciere,

DIRECTOR SC. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L.: RĂZVAN ABAGIU

ȘEF PROIECT P.U.Z.: OANA GEORGIANA VOICU

