

MEMORIU PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** P.U.Z. intravilan mun. Buzău, jud. Buzău - "Construire stație de distribuție carburanți la autovehicule cu instalații și amenajări aferente mijloace de publicitate, bransamente, împrejmuire teren, racord rutier și organizare șantier"
- **Amplasament:** intravilan mun. Buzău, T.29, P.219, LOT1
- **Beneficiar:** S.C. KMG ROMPETROL DEVELOPMENT S.R.L.
- **Proiectantul general PUZ:** S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L., aut. J10 / 2575 / 1994, B.dul N. Titulescu nr. 51, Buzău;
- **Data elaborării :** decembrie 2022

1.2. Obiectul P.U.Z.

- **Solicitări ale temei – program**

Municipiul Buzău deține posibilități multiple de dezvoltare socio – economică oferite de cadrul natural, poziția în economia județului și în rețeaua de localități ale județului. Se apreciază că proiectul propus reprezintă o investiție care va genera oportunități viabile, directe și indirecte, de îmbunătățire pe termen lung a situației socio-economice a comunității, fără a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

Solicitarea beneficiarului este de a reglementa terenul proprietate privată în vederea realizării unei stații de distribuție carburanți și a instalațiilor și amenajărilor aferente acesteia.

Obiectul lucrării este reglementarea suprafeței de teren cu numărul cadastral 73129, situate în intravilanul municipiului, T. 29, P. 219, lot 1, de a constitui o zonă pentru instituții publice, servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii și depozitare și de a stabili condițiile în care se va realiza obiectivul propus.

Suprafața de teren ce a generat P.U.Z. și va fi reglementată este de 3.193 mp..

Prezenta documentație se întocmește în baza certificatului de urbanism nr. 306 din 24.06.2022 eliberat de către Primăria Municipiului Buzău.

Obiectivele investiției/priorități.

Obiectivul general urmărit este de a stabili condițiile de amplasare a stației de distribuție carburanți, împreună cu instalațiile și amenajările aferente. Prioritatea principală este constituită de amplasarea stației de distribuție carburanți, precum și de organizare a incintei adecvat funcțiunii propuse. Incinta va fi prevăzută cu circulații auto, pietonale, spații verzi și parcaje.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**
Nu este cazul.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**
 - Ridicare topo
 - Documentație obținere certificat de urbanism
- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**
 - Studiul geotehnic întocmit pentru zona studiată

- Date statistice

- Nu este cazul

- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În municipiul Buzău există multiple inițiative private de dezvoltare a zonelor pentru instituții publice, servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii și depozitare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona de studiu face parte din intravilanul municipiului Buzău, terenurile cuprinse în această zonă de studiu fac parte din subzona IS2 – subzonă în care se va elabora P.U.Z. cu funcțiunea IS+ID. În zona studiată sunt curpinse drumuri, precum și canalul Iazul Morilor.

Scopul acestui P.U.Z. este de a se studia condițiile în care se poate amplasa obiectivul dorit de beneficiar și constituirea unei subzone IS+ID pentru instituții publice, servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii și depozitare.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Folosința actuală a terenului pe care se dorește construirea stației de distribuție carburanți nu a presupus relații cu evoluția localității., terenul fiind teren agricol - arabil.

- Potențial de dezvoltare

Zona se dezvoltă cu prioritate având în vedere amplasamentul în cadrul municipiului Buzău. Investiția este ușor accesibilă având în vedere amplasarea terenului pe șoseaua Nordului. Propunerea de dezvoltare a municipiului prin realizarea unei zone pentru instituții publice, servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii și depozitare, creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul reglementat prin P.U.Z. este situat în intravilanul municipiului Buzău, T. 29, P. 219, lot 1, nr. cad. 73129 și are categoria de folosință teren agricol-arabil. Terenul care a generat P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord - vest – proprietate privată nr. cad. 71130;
- la nord- est – canalul Iazul Morilor;
- la sud- est – drum Șoseaua Nordului (E85);
- la sud-vest – proprietate privată nr. cad. 73130;

Zona studiată se găsește în intravilanul municipiului Buzău. Zona studiată se învecinează cu următoarele:

- la nord - vest – teren proprietate privată cu categoria de folosință agricol-arabil (nr. cad. 9291) și canalul Iazul Morilor;
- la nord - est – proprietăți private (terenuri agricole-arabile sau curți construcții), numerele cadastrale 71441, 73286, 71429 și șoseaua Nordului;
- la sud - est – terenuri agricole- arabile, proprietăți private, nr. cad. 476/4, 65240, 65239, 68156, 68537, respectiv canalul Iazul Morilor;
- la sud-vest – proprietăți private, numerele cadastrale 3921, 7385, 71310, 57506, 67363, 7883, 62239, 54899 și șoseaua Nordului;

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul utilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Investiția presupune organizarea incintei (circulații auto/pietonale), amplasarea stației de distribuție carburanți împreună cu instalațiile și amenajările aferente, precum și împrejmuirea terenului. Incinta va fi racordată la toate utilitățile existente în zonă.

Va exista cooperare cu municipiul Buzău la principalele dotări (platformă de gunoi, comerț, etc.). Investiția va fi ușor accesibilă. Terenul proprietatea beneficiarului se găsește în imediata vecinătate a șoselei Nordului, accesul pe teren realizându-se din această arteră de circulație.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Geomorfologic - municipiul Buzău se găsește în cadrul Câmpiei Buzăului, la contactul cu dealurile subcarpatice de curbură. Din punct de vedere geomorfologic Câmpia Buzăului face parte din Câmpia Română, care cuprinde întreaga zonă joasă ce se desfășoară de-a lungul Dunării inferioare, între Drobeta Turnu Severin la vest și Galați la est. Evenimentele paleogeografice care au condus la formarea Câmpiei Române se pot grupa în două cicluri: pleistocen și holocen.

Din punct de vedere geologic perimetrul municipiului Buzău corespunde depunerilor aluviale ale conului de dejecție a râului Buzău, format din pietrișuri și bolovănișuri în masă nisipoasă cu mici lentile de argile nisipoase și argile prăfoase.

Litologic – perimetrul studiat se prezenta, la data efectuării cercetărilor (noiembrie 2021), relativ plan. S-au executat 4 foraje geotehnice la adâncimea de 6,00m. și două la adâncimea de 10m.

Din litologia interceptată în forajele executate se trage concluzia că în subsolul perimetrului se întâlnește o litologie formată din prafuri argiloase/ argile prăfoase care trec progresiv în nisipuri prăfoase și nisipuri fine, cu liant argilos, cu intercalații de nisip fin/grosier, până la adâncimea de 5,00/5,50m.

Hidrologia - Sub adâncime de 5,00/5,50 m. s-a interceptat stratul de bază reprezentat de nisipuri grosiere cu pietriș și rar bolovăniș, umed sau cu slabe infiltrații de apă subterană.

Clima – În ansamblul perimetrului municipiului Buzău este încadrat din punct de vedere climatic în etajul climatic al câmpiei estice cu un temperat continental exesiv. Temperaturile medii anuale sunt în zona Buzăului între 9 și 10°C, media lunii ianuarie între -4...-3°C, iar temperatura medie a lunii iulie între 22-24°C. Precipitațiile medii anuale au valoarea cuprinsă între 500-550 mm/m

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 **0,80-0,90m**.

Seismicitate

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerație: - perioada de colț **T_c = 1.6 sec.**

- accelerația terenului **a_g = 0,30 g.**

Conform normativului NP074/2014 terenul se încadrează în categoria **geotehnică I/II, cu risc geotehnic redus/mediu.**

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulației rutiere, feroviare

Nu este cazul. Accesul pe terenul proprietatea beneficiarului se va realiza șoseaua Nordului (E85).

▪ Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente căi de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Nu este cazul, investiția propusă nu modifică capacitatea de transport a căii rutiere existente, ci doar oferă servicii de alimentare cu carburanți autovehiculelor ce deja o tranzitează.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

În zona studiată sunt incluse terenuri aflate în intravilanul comunității municipiului Buzău, având categoria de folosință teren agricol – arabil, canale irigație și drumuri.

Terenul generator P.U.Z., nr. cad. 73129 are categoria de folosință teren agricol – arabil și are suprafața S= 3.193,00 mp.. În prezent acesta se prezintă liber de orice construcții.

- Relaționări între funcțiuni

Terenurile aflate în zona studiată sunt preponderent terenuri agricole – arabile. Între acestea și zonele funcționale din intravilanul municipiului Buzău nu există relaționări directe.

- Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent, terenurile aflate în zona de studiu din cadrul documentației P.U.Z. se prezintă libere de orice construcții.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Nu este cazul.

- Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Nu este cazul.

- Asigurarea cu spații verzi

În prezent terenurile au categoria de folosință de terenuri agricole - arabile. În incinta ce a generat PUZ se va respecta procentul minim de 30% spații verzi amenajate pe sol natural, conform Regulamentului General de Urbanism HG. 525/1996 și HCL 115/2022.

- Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Aria studiată nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specific fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni sau prăbușiri.

- Principalele disfuncționalități

În prezent terenul nu este utilizat corespunzător și fructificat urbanistic. În zonă există cerințe de construire pentru instituții publice, servicii de interes general și depozitare. Conform P.U.G. mun. Buzău, zona studiată face parte din subzona IS2- subzonă în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS+ID.

2.6. Echipare edilitară

- Stadiul echipării edilitare al zonei în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică. Incinta ce a generat elaborarea documentației PUZ nu este racordată în prezent la nici una din aceste utilități.

- Principale disfuncționalități

- Utilizarea necorespunzătoare a terenului
- Terenuri libere în incinte neamenajate și nefructificate din punct de vedere urbanistic
- Absența dotărilor tehnico – edilitare

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadru natural – cadru construit:

Nu este cazul.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Conform studiului geotehnic terenul studiat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă:

Nu este cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Beneficiarul solicită reglementarea terenului proprietate privată în vederea împrejmuirii acestuia și amplasării unei stații de distribuție carburanți împreună cu instalațiile și amenajările aferente. De asemenea se dorește reglementarea condițiilor în care terenul se va racorda la utilități și la șoseaua Nordului.

Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare ale zonei, se propune următoarea zonă funcțională: **IS+ID – subzonă pentru instituții publice, servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii și depozitare.**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Buzău T. 29, P. 219, lot 1, nr. cad. 73129 se află în imediata vecinătate a șoselei Nordului. Încadrarea în categoria geotehnică s-a făcut Normativ NP074/2014 și este **geotehnică I/II, cu risc geotehnic redus/mediu.**

Din punct de vedere al **stabilității**, precizăm că terenul se prezintă în condiții maxime de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea obiectivului proiectat.

Având în vedere caracteristicile terenului de fundare și ale construcțiilor, se recomandă întocmirea de studii geotehnice de detaliu pentru fiecare obiect ce se va construi, pentru a stabili cele mai bune măsuri de proiectare a fundațiilor în vederea menținerii stabilității construcției și terenurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General amplasamentul se găsește în intravilanul municipiului Buzău, în UTR 21, subzona IS2 – subzonă în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS+ID.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Destinația propusă respectă configurația terenului. Incinta se va organiza astfel încât să fie respectată distanța de siguranță față de canalul de irigații Iazul Morilor și față de drumurile existente în zona studiată. Profilul orizontal al terenului favorizează implementarea unor funcțiuni, cum ar fi cele cerute prin temă, acestea având posibilitatea unei funcționalizări optime. În aceste condiții, propunerile de urbanism pot asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de spații verzi.

Conform Regulamentului General de Urbanism și a HCL115/2022, pentru zonele destinate serviciilor publice (spălătorii auto, vulcanizări, autoservice, stații de distribuție carburanți) este obligatorie prevederea unor spații verzi și plantate, cu rol de protecție. În aceste condiții, propunerile de urbanism vor asigura organizarea eficientă a teritoriului cu prevederea unui procent minim de spații verzi și plantate de 30% din suprafața terenului, pentru categoria de funcțiuni propuse pentru această zonă. Aceste spații verzi vor fi realizate numai pe sol natural.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația auto în zona studiată în P.U.Z. se va desfășura prin arterele de circulație existente, care se mențin și/sau se modernizează. Zona studiată dispune de acces din șoseaua Nordului. Terenurile aflate în zona studiată sunt accesibile dintr-un drum de pământ ce traversează proprietățile private și care este racordat la șoseaua Nordului.

Acest drum de pământ existent se va moderniza după cum urmează: va avea o lățime de 6m. pe toată lungimea lui și va dispune de un trotuar cu lățimea de 1m., pe partea dreapta cum intri din șoseaua Nordului către proprietățile private.

În vederea realizării acestei modernizări va fi necesară cedarea unor suprafețe de teren aflate în proprietatea privată a beneficiarului și trecerea acestora în domeniul public. Aceste suprafețe se vor stabili cu exactitate după realizarea proiectului tehnic al drumului. În faza de proiectare tehnică a drumului se va ține cont și de capacitățile de transport generate de alte posibile investiții din zonă și se va stabili profilul definitiv al drumului.

Circulațiile nou formate prin cedarea suprafețelor de către beneficiar vor fi preluate de U.A.T. Buzău și amenajate, transformându-se în drum public, urmând ca și ceilalți proprietari de terenuri să doneze sau să găsească alta cale legală prin care drumul de acces la proprietățile lor să devină drum public, respectând legislația în vigoare și O.G. 43/94.

Accesul la terenul proprietatea beneficiarului, ce a generat prezenta documentație, se va face din șoseaua Nordului, cu care se învecinează pe latura de sud-est.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În incintă se vor asigura locuri de parcare, conform legislației în vigoare. Conform Regulamentului General de Urbanism și a HCL115/2022 pentru funcțiunea propusă s vor asigura locuri de parcare astfel: “un loc de parcare la fiecare 30 mp. ai suprafeței desfășurate construite construite”, ”se va asigura suplimentar parcare/garare stabilite pentru salariați/vizitatori/aprovizionare.”

Pentru activitatea propusă inițial se vor asigura pe terenul cu nr. cad. 73129, conform Regulamentului General de Urbanism și a HCL115/2022, minim 19 locuri de parcare, plus 3 locuri suplimentare pentru salariați/vizitatori/aprovizionare. Dintre aceste locuri de parcare unul este destinat persoanelor cu dizabilități.

Separat s-au prevăzut 2 locuri de parcare pentru încărcarea electrică a mașinilor și 2 locuri de parcare pentru accesul vizitatorilor la punctul aer-apă.

- Organizarea circulației feroviare - Nu este cazul.
- Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În incintă s-a prevăzut un loc de parcare destinat persoanelor cu dizabilități.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Planul urbanistic zonal s-a elaborat în vederea reglementării suprafeței de teren, proprietatea beneficiarului, având ca scop creșterea eficienței prin folosirea intensivă a terenului. Destinația terenurilor va fi **IS+ID - subzonă pentru instituții publice, servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii și depozitare.**

Pe amplasamentul studiat se dorește amplasarea următoarelor:

- **Stații de distribuție carburanți** (benzină, motorină) la autovehicule
 - Pompe distribuție carburanți (distribuitoare) multiprodus – 3 buc.;
 - Pompă distribuție carburanți (distribuitor) cu debit mărit – 1 buc.;
 - Pompă distribuție AdBlue – 1 buc.;
- **Cabină stație – magazin cu alimentație publică** 13,75 m x 18,00 m, $S_c = S_d = 248,00$ mp., parter, H max= 4,70 m;
- **Cabină stație – terasă închisă și acoperită** $S_c = S_d = 24,91$ mp., parter, H max= 4,70 m
- **Copertină metalică pompe distribuție carburanți și AdBlue** – $S_c = 190,00$ mp.
- **Rezervoare stocare carburanți subterane** 2 x 60 mc;
- **Rezervor metalic subteran pentru stocare AdBlue;**
- **Totem și semnal luminos 17,5 m.**
- **Platformă colectare selectivă deșeuri**
- **Steaguri, semnalizare luminoasă**
- **Stație de încărcare autovehicule electrice**
- **Punct aer-apă;**
- **Bloc guri aerisire**
- **Separator de hidrocarburi**
- **Cămin guri descărcare;**
- **Platformă descărcare cisternă;**
- **Platformă carosabilă, parcări autoturisme, trotuare, racord rutier accese;**
- **Împrejmuire teren**

• **Dotări NPM și PSI** cuprind semnele și indicatoarele pentru securitatea și sănătatea în muncă, specifice echipamentelor și instalațiilor utilizate, precum și materialele de protecție împotriva incendiilor.

Stația va dispune și de următoarele instalațiile:

- instalații sanitare;
- instalații de canalizare menajeră și pluvială;
- instalații electrice;
- instalațiile tehnologice.

Pentru **ceilalți proprietari, ai căror terenuri sunt incluse în zona studiată PUZ, se vor menține prevederile urbanistice și legislative în vigoare** privind regimul juridic și categoriile de folosință ale terenurilor, acestea rămânând în subzona IS2 – subzonă în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS+ID.

Indicatori urbanistici maximali:

P.O.T.max. = 60,00%

C.U.T.max. = 1,50

Regimul de înălțime maxim P+2.

Se vor accepta accente verticale, cu $H_{\max} = 18$ m., pentru construcțiile cu rol publicitar (totemuri prețuri, steaguri, semnale luminoase).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată dispune de rețele centralizate de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.

- Alimentare cu apă și canalizare - Incintele se vor racorda la aceste utilități.
- Alimentare cu energie electrică - Incinta se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă.
- Alimentare cu căldură
Pentru asigurarea confortului termic în spațiile interioare se vor utiliza surse electrice.
- Alimentare cu gaze
Nu este cazul. Zona studiată nu dispune de rețea de alimentare cu gaze.
- Gospodărie comunală - Pentru evacuarea deșeurilor, se vor încheia contracte cu unitățile specializate de gestionarea deșeurilor din municipiul Buzău.

3.7. Protecția mediului

▪ Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare
Pentru limitarea zgomotului și a prafului între zona drumurilor și investiția preconizată, pe terenul beneficiarului se prevede executarea de spații verzi/perdele de protecție și retragerea construcțiilor în incintă pentru îndepărtarea de sursa de poluare.

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale
Prin sistematizarea verticală a terenului în vederea scurgerii apelor pluviale și prin ridicarea cotei zero a construcțiilor se va evita stagnarea apelor pluviale pe amplasament prevenindu-se astfel inundarea zonei.

- Epurarea și preepurarea apelor uzate - Conform legislației în vigoare.
- Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea gunoiului rezultat se va realiza selectiv, la nivelul platformei gospodărești propuse în incintă. Deșeurile menajere rezultate vor fi depozitate în pubele și apoi evacuate la rampa de gunoi a localității.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

După terminarea lucrărilor de construire și amenajare se va realiza o sistematizare verticală a zonei, se vor recupera terenurile degradate prin înlăturarea resturilor materialelor de construcții, refacerea stratului vegetal și se vor amenaja zone verzi.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate - Nu este cazul.
- Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Executarea zonelor și a spațiilor verzi va conduce la îmbunătățirea aspectului zonei și la crearea unui ansamblu modern.

- Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu este cazul.
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Investiția propusă va avea asigurat racordul la rețelele de utilități, necesare bunei funcționări. Incinta se va organiza astfel încât terenul să fie fructificat din punct de vedere urbanistic.

În prezent accesul pe terenurile proprietate privată, aflate în zona studiată, se realizează dintr-un drum de pământ cu lățime variabilă între 2,48- 4,87m. Acest drum traversează terenuri aflate în proprietate privată.

Acest drum de pământ existent se va moderniza după cum urmează: va avea o lățime de 6m. pe toată lungimea lui și va dispune de un trotuar cu lățimea de 1m., pe partea dreapta cum se intră din șoseaua Nordului către proprietățile private. Traseul exact al acestui drum se va stabili în urma efectuării unui studiu de circulație și a unui proiect tehnic de specialitate.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Listarea obiectivelor de utilitate publică - Nu este cazul.
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă - terenuri proprietate publică

În zona studiată sunt incluse terenuri proprietate publică, aferente șoselei Nordului și canalului de irigații Iazul Morilor.

- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local) - Nu este cazul.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Terenul propus spre reglementare precum și restul terenurilor din zona studiată sunt proprietate privată a persoanelor fizice, excepție făcând terenurile enumerate mai sus, ce sunt proprietate publică.

- Determinarea circulației terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale

În vederea modernizării drumului de pământ prin care se realizează accesul la terenurile proprietate privată din zona studiată, va fi necesară cedarea unor suprafețe de teren aflate în proprietate privată a beneficiarului și trecerea acestora în domeniul public.

Aceste suprafețe se vor stabili cu exactitate după realizarea proiectului tehnic al drumului. În faza de proiectare tehnică a drumului se va ține cont și de capacitățile de transport generate de alte posibile investiții din zonă și se va stabili profilul definitiv al drumului.

Circulațiile nou formate prin cedarea suprafețelor de către beneficiar vor fi preluate de U.A.T. Buzău și amenajate, transformându-se în drum public.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate concesiunii - Nu este cazul.

- terenuri aflate în proprietate privată destinate schimbului - Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Zona studiată face parte din intravilanul municipiului Buzău, terenurile cuprinse în această zonă având categoria de folosință teren agricol - arabil, canal irigații, respectiv drum. Terenurile proprietate privată, cuprinse în zona de studiu se găsesc conform PUG municipiul Buzău în IS2 – subzonă în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS+ID.

Terenul proprietate beneficiarului se reglementează, având în urma aprobării prezentei documentații PUZ funcțiunea **IS+ID - subzonă pentru instituții publice, servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii și depozitare.**

Restul terenurilor cuprinse în zona de studiu își vor menține reglementările din documentația PUG a municipiului Buzău.

- Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare - Obținerea acordurilor și avizelor legale și aprobarea P.U.Z.
- Obținerea avizului arhitectului șef pentru documentația P.U.Z.

- Priorități de intervenție
 - aprobarea P.U.Z. și reglementarea suprafeței de teren proprietatea privată a beneficiarului, în vederea creării condițiilor necesare construirii stației de distribuție carburanți cu instalațiile și amenajările aferente;
 - schimbarea categoriei de folosință a terenului pentru realizarea obiectivului de investiții;
 - obținerea avizelor și autorizației de construire;
 - executarea acceselor auto, pietonale, precum și a parcajelor aferente corelate cu capacitatea obiectivului și cu importanța amplasamentului;
 - echiparea cu utilitățile necesare bunei funcționări.
 - Aprecierea elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții
- Propunerile avansate vor conduce la crearea unui ansamblu nou, modern și vor conduce la dezvoltarea economică prin realizarea investiției. Nu se vor autoriza în zonă lucrări ce pot avea un grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice. Se vor respecta restricțiile enunțate în piesa scrisă și evidențiate în piesa desenată.

- Lucrări de elaborat în perioada următoare
- adâncirea propunerilor pentru unele amplasamente (prin P.U.D.-uri)

Nu este cazul

- proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor în special în domeniul interesului general

Realizarea plantațiilor și spațiile verzi cu respectarea procentului minim de spații verzi pe sol natural de 30% din suprafața terenului, prevăzut în regulamentul general de urbanism și în HCL 115/2022, pentru categoria de funcțiuni propuse pentru această zonă.

- montaje ale etapelor viitoare (actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții)

Pentru pregătirea corespunzătoare a investițiilor viitoare este necesară reglementarea suprafeței de teren în vederea îndeplinirii condițiilor necesare pentru realizarea stației de distribuție carburanți cu instalațiile și amenajările aferente, inclusiv mijloace de publicitate, bransamente, racorduri rutiere și împrejmuire.

Suprafața totală studiată este de 11.432,00 mp.

Suprafața terenului (nr. cad. 73129) ce este propus pentru a fi introdus în subzona IS+ID este de 3.193,00 mp. și este proprietatea privată a dl. Costel Constantin.

Suprafața de teren edificabilă, pentru incinta beneficiarului, se determină respectându-se următoarele retrageri minime obligatorii:

- 2,00 m. de la limita de proprietate dinspre șoseaua Nordului (E85);
- 8,00 de la limita de proprietate din nord-est, respectându-se zona de protecție a canalului Iazul Morilor (3 ml. de o parte și de alta a canalului) și o retragere de 1,00 față de drumul de acces propus către restul proprietăților cuprinse în zona studiată;
- conform Cod Civil față de restul limitelor de proprietate;

5. ANEXE

Nu este cazul

Întocmit,
arh. Pamfiloiu- Mitrea Gentiana Felicia



Verificat,
Șef proiect
Arh. Militaru Monica

