

STUDIU PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- TITLUL PROIECT:

STUDIU PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE
TEREN DE TENIS ACOPERIT, Mun. BUZĂU, Nr. Cad. 56831

- BENEFICIAR:

ARGHIR PRODEX S.R.L.

- PROIECTANT:

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU
C.U.I. 21225464

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului ARGHIR PRODEX S.R.L., pentru a stabili condițiile în care se poate construi pe terenul proprietate privată a beneficiarului, în suprafață măsurată de 19672mp, suprafața din acte: 19600mp, situat în UTR 21, intravilan municipiul Buzău, Județul Buzău.

Terenul pe care se dorește dezvoltarea funcțiunilor de mai sus este proprietate privată a beneficiarului, obținut în urma încheierii Contractului de Vânzare autentificat cu încheierea de autentificare numărul 995 din 5.05.2017. Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Buzău, U.T.R. 21 conform Planului Urbanistic General în vigoare, fiind identificat prin documentația cadastrală: Carte Funciară nr.56831 , având Nr. Cad. 56831.

Pentru realizarea investiției propuse, beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 163 din 30.03.2023** emis de Primăria Municipiului Buzău, prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să includă terenul beneficiarului.

2. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE STUDIAT, ZONA DE REGLEMENTARE ȘI ZONA DE INFLUENȚĂ

Zona ce va fi studiată P.U.Z. se află în partea de nord -vest a intravilanului municipiului Buzău, UTR 21, conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Buzău. Terenul ce a generat P.U.Z. este accesibil pe toate cele 3 limite datorită drumurilor de exploatare existente. Accesul principal este

amenajat la limita de sud, unde drumul de exploatare face legătura cu Șoseaua Nordului – Dn2. Conform Planului Urbanistic General aferent municipiului Buzău, terenul se înscrie în zonele funcționale :

Zona M1a - subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele, în care se va elabora P.U.Z.;

Zona de Parcuri, Recreere – subzona **SV** – Amenajare spații verzi, scuaruri, agrement;

Zona propusă prin Certificatul de Urbanism a fi studiată P.U.Z., este în suprafață de 75200,00mp având următoarele vecinătăți:

- la est – proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice;
- la sud - proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice;
- la nord - vest - proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice. Parțial limita intravilanului municipiului Buzău.

Zona are legăturile funcționale cu celelalte zone ale municipiului Buzău asigurate de drumul de exploatare situat la limita de sud a terenului ce a generat PUZ, drum ce debrușează în Șoseaua Nordului – Dn2, situat la limita de est a zonei propuse a fi studiate P.U.Z.

3. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALELE SERVITUȚI

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

În prezent, terenul ce a generat P.U.Z. este amplasat la o distanță destul de mare de zona în care fondul construit este dezvoltat în Municipiul Buzău. Însă având în vedere propunerile prevăzute în P.U.G. preliminar, beneficiarul consideră oportună reglementarea zonei pentru a începe implementarea acestora. Amplasarea într-o zonă protejată Natura 2000, precum și lipsa echipării edilitare contribuie la dificultatea dezvoltării zonei, dar se pot implementa soluții temporare, până când se vor realiza toate propunerile prevăzute pe termen lung.

Solicitarea beneficiarului **ARGHIR PRODEX S.R.L.**, se referă la dorința de a exploata potențialul existent în zona de nord - vest a intravilanului municipiului Buzău, prin începerea utilizării terenului, proprietate personală, construind o locuință și un teren de tenis acoperit. Acestea se încadrează în zona funcțională propusă atât prin PUG în vigoare, cât și în PUG preliminar, respectând condiția de a se întocmi P.U.Z.

Amplasamentul în vecinătatea unei viitoare zone verzi amenajate a Municipiului Buzău, susține dezvoltarea zonelor de locuințe și funcțiuni complementare. Pentru atingerea acestui obiectiv și ținând cont de faptul că terenul se află în Zona Protejată Natura 2000 pe terenul ce a generat P.U.Z. se propun zonele funcționale L1b și SV (V4).

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc următoarele:

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

- Reglementarea funcțională a terenurilor cuprinse în zona studiată P.U.Z. - L1b, L1a, IS(ISr), SV (V4), Circulații ;
- Construirea clădirilor pe terenurile beneficiarului se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, fără a afecta terenurile învecinate și respectând condițiile impuse de amplasamentul în Zona protejată Natura 2000;
- Reglementări privind dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ;
- Integrarea armonioasă a noilor construcții cu cele existente;
- Circulația juridică a terenurilor.

Reglementări cu privire la :

- Regimul de înălțime ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., în conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996 și prevederile din Regulamentul General de Urbanism, aferent P.U.G. aprobat al Municipiului Buzău ;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Echiparea tehnico edilitară, asigurarea utilităților conform posibilităților existente pe teren, cu respectarea prevederilor specifice din avizele organismelor interesate.

Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Accesele auto și pietonale;
- Locuri de parcare necesare pentru funcțiunea propusă;
- Reglementările și recomandările prevăzute în avize – acorduri ale autorităților.

Consecințele economice și sociale ale realizării investiției:

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat și categoriile de costuri în sarcina autorităților locale

P.U.Z.-ul stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate, pe baza unei analize multicriteriale a situației existente, în corelare cu propunerile Planului Urbanistic General aprobat al municipiului Buzău, cu introducerea unor noi prevederi.

3.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Teritoriul ce va fi studiat prin P.U.Z. are următoarele zone funcționale:

- **M1a** – subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele in care se va elabora PUZ
- **Zona de parcuri, recreere** – subzona SV – amenajare spații verzi, scuaruri, agrement.
- **IS** - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială
- Zona circulații carosabile și pietonale;

Se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal care să ia în studiu o suprafață de 75224,00mp, ce include terenul ce a generat P.U.Z., în suprafață măsurată de 19 672,00mp.

Solicitarea beneficiarului **ARGHIR PRODEX S.R.L.**, se referă la dorința de a utiliza potențialul terenului construind o locuință și un teren de tenis acoperit, creându-se astfel un punct de pornire pentru dezvoltarea zonei învecinate.

Terenul beneficiarului în suprafață măsurată de **S = 19 672,00mp**, identificat prin documentația cadastrală Carte Funciară nr.56831 , având Nr. Cad. 56831 și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- la nord-est, teren proprietate publică – drum de exploatare, pe 207,352m;
- la nord- vest, teren proprietate publică – drum de exploatare, pe 248,397m

- la sud - teren proprietate publică – drum de exploatare, pe 226,476 m
Terenul este liber de construcții.

În regulamentul aferent P.U.Z. se vor preciza reglementările urbanistice pentru construcțiile ce pot fi edificate pe terenul ce a generat P.U.Z.

4. ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

Prin propunerile urbanistice în zona studiată P.U.Z. va fi necesară dezvoltarea unei rețele de circulații ce va impune modificarea tipului de proprietate a unor terenuri.

Ținând cont de zonificarea funcțională din PUG în vigoare și din PUG preliminar, pentru zona studiată P.U.Z. se propun următoarele zone funcționale:

- **Zona L1a:** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele;
- **Zona L1b:** Zona locuințe individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în interiorul perimetrelor de protecție.
- **Zona IS (ISr, cf. PUG preliminar):** Zona construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii, instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență socială (Zona construcții comerciale (retail), construcții financiar-bancare, etc);
- **Zona Sv (V4 cf. PUG preliminar):** Zona verde, parcuri, scuaruri, recreere (Zona spații verzi pentru protecția cursurilor de apă);
- Zona circulații carosabile și pietonale;

INDICI URBANISTICI propuși pe terenul ce a generat P.U.Z.:

- **Suprafața măsurată a terenului S = 19 672,00mp:**

Pentru zona L1b se propun următorii indicatori urbanistici:

POT existent = 0,00 %

POT maxim propus = 40,00 %

CUT existent = 0,00

CUT maxim propus = 1,20

Regim de înălțime maxim = P+2

Spațiu verde min 20%

Noile construcții vor fi amplasate astfel încât să respecte Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 cu completările și modificările ulterioare și prevederile Codului Civil: retrageri și distanțe obligatorii față de proprietățile vecine, respectiv 0,60 m liniari față de hotar în cazul în care nu există goluri în zid și 2,00 m liniari dacă există goluri în zid.

Se vor respecta retragerile specificate în cadrul legal - Ordonanța nr.43 din august 1997, cu toate completările și modificările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor, republicată și cu toate modificările și completările ulterioare.

Se va avea în vedere dezvoltarea căilor de circulație pe termen lung, conform P.U.G. preliminar al municipiului Buzău, pentru stabilirea limitei aliniamentului frontului construit nou .

Elementele privind volumetria sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate vor realiza clădiri cu aspect arhitectural deosebit care să se încadreze în stilul arhitectural al zonei.

Împrejmuirile, vor avea o înălțime de maximum 2,00 m.

Pentru zona funcțională SV (V4), sunt valabile restricțiile de construire menționate în raportul de mediu și de OUG 57/ 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

Extras OUG 57/ 2007:

“ (6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), în zonele de protecție integrală, în afara perimetrelor rezervațiilor științifice, se pot desfășura următoarele activități – pct.31: activități tradiționale - activitățile de utilizare durabilă a resurselor naturale și specifice zonei respective de către comunitățile locale, care au stat la baza dezvoltării comunității de-a lungul timpului și nu afectează obiectivele de conservare a biodiversității;" **a)** științifice și educative; **b)** activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții; **c)** utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, proprietatea membrilor comunităților care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare, pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente; **d)** localizarea și stingerea operativă a incendiilor; **f)** intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, și aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor;

g) acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației, în baza hotărârii consiliului științific, și cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor; **h)** acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care nu necesită extrageri de arbori, și acțiunile de monitorizare a acestora; **i)** acțiunile de combatere a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure, în cazul în care apar focare de înmulțire, cu avizul administrației, în baza hotărârii consiliului științific, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor

(7) Zonele-tampon, în parcurile naționale denumite zone de conservare durabilă și în parcurile naturale denumite zone de management durabil, nu se includ în zonele cu protecție integrală, strictă sau de dezvoltare durabilă a activităților umane și care fac trecerea între zonele cu protecție integrală și cele de dezvoltare durabilă. (7[^]1) În zonele-tampon, respectiv în zonele de conservare durabilă și de management durabil este interzisă realizarea de construcții noi, cu excepția celor ce servesc strict administrării ariei naturale protejate sau activităților de cercetare științifică ori a celor destinate asigurării siguranței naționale sau prevenirii unor calamități naturale

(8) În zonele de conservare durabilă se pot desfășura următoarele activități: **a)** științifice și educative; **b)** activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții; **c)** utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului natural, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente; **d)** localizarea și stingerea operativă a incendiilor; **e)** intervențiile pentru menținerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunități biotice care constituie obiectul protecției, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, a planului de acțiune provizoriu, elaborat și valabil până la intrarea în vigoare a planului de management **f)** intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor **g)** acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației

ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate ulterior de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor **h)** activitățile de protecție a pădurilor, acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure în cantități care depășesc prevederile amenajamentelor, se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor **i)** activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de către persoanele fizice sau juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul parcului sau de comunitățile locale, cu acordul administrației ariei naturale protejate;**j)** lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor, lucrări speciale de conservare cu accent pe promovarea regenerării naturale și fără extragerea lemnului mort, cu excepția cazurilor în care se manifestă atacuri de dăunători ai pădurii ce se pot extinde pe suprafețe întinse, în primul rând de parcele întregi limitrofe zonelor cu protecție strictă sau integrală, în restul zonei-tampon fiind permisă aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv cu perioada de regenerare de minimum 10 ani. Tratamentele silvice se vor aplica cu restricții impuse de planurile de management al parcurilor și de ghidurile de gospodărire a pădurilor în arii protejate;**k)** activități tradiționale de utilizare a resurselor regenerabile, prin introducerea de tehnologii cu impact redus

(9) În zonele de management durabil se pot desfășura următoarele activități:**a)** științifice și educative;**b)** activități de ecoturism care nu necesită realizarea de construcții-investiții;**c)** utilizarea rațională a pajiștilor pentru cosit și/sau pășunat numai cu animale domestice, de către proprietarii care dețin pășuni sau care dețin dreptul de utilizare a acestora în orice formă recunoscută prin legislația națională în vigoare, pe suprafețele, în perioadele și cu speciile și efectivele avizate de administrația parcului, astfel încât să nu fie afectate habitatele naturale și speciile de floră și faună prezente;**d)** localizarea și stingerea operativă a incendiilor;**e)** intervențiile pentru menținerea habitatelor în vederea protejării anumitor specii, grupuri de specii sau comunități biotice care constituie obiectul protecției, cu aprobarea planului de acțiune provizoriu de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și valabil până la intrarea în vigoare a planului de management. **f)** intervențiile în scopul reconstrucției ecologice a ecosistemelor naturale și al reabilitării unor ecosisteme necorespunzătoare sau degradate, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor. **g)** acțiunile de înlăturare a efectelor unor calamități, cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. În cazul în care calamitățile afectează suprafețe de pădure, acțiunile de înlăturare a efectelor acestora se fac cu avizul administrației ariei naturale protejate, în baza hotărârii consiliului științific, aprobate ulterior de către autoritatea publică centrală pentru protecția mediului și pădurilor. **h)** activitățile de protecție a pădurilor, acțiunile de prevenire a înmulțirii în masă a dăunătorilor forestieri, care necesită evacuarea materialului lemnos din pădure în cantități care depășesc prevederile amenajamentelor, în baza hotărârii consiliului științific și, ulterior, cu aprobarea autorității publice centrale pentru protecția mediului și pădurilor. **i)** activități tradiționale de utilizare a unor resurse regenerabile, în limita capacității productive și de suport a

ecosistemelor, prin tehnologii cu impact redus, precum recoltarea de fructe de pădure, de ciuperci și de plante medicinale, cu respectarea normativelor în vigoare. Acestea se pot desfășura numai de persoanele fizice și juridice care dețin/administrează terenuri în interiorul parcului sau de comunitățile locale, cu aprobarea administrației ariei naturale protejate;**j)** activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor, precum și alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;**k)** lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor și lucrări de conservare;**l)** aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor succesive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor în crâng, în salcâmete și în zăvoaie de plop și salcie. În cazul arboretelor de plop euramerican se poate aplica și tratamentul tăierilor rase în parchete mici, iar în arboretele de molid, tăieri rase pe parcelele de maximum 1 ha;**m)** activități de vânătoare cu avizarea cotelor de recoltă și a acțiunilor de vânătoare de către administratorul ariei naturale protejate. Avizarea cotelor de recoltă de către administratorul ariei naturale protejate se face în baza hotărârii consiliului științific. **n)** activități de pescuit sportiv.(10) Zone de dezvoltare durabilă a activităților umane sunt zonele în care se permit activități de investiții/dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale și de prevenire a oricăror efecte negative semnificative asupra biodiversității.(11) În zonele de dezvoltare durabilă se pot desfășura următoarele activități, cu respectarea prevederilor din planurile de management:**a)** activități de vânătoare, în zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naturale;**b)** activități tradiționale de cultivare a terenurilor agricole și de creștere a animalelor;**c)** activități de pescuit sportiv, industrial și piscicultură;**d)** activități de exploatare a resurselor minerale neregenerabile, dacă această posibilitate este prevăzută în planul de management al parcului și dacă reprezintă o activitate tradițională;**e)** lucrări de îngrijire și conducere a arboretelor și lucrări de conservare;**f)** aplicarea de tratamente silvice care promovează regenerarea pe cale naturală a arboretelor: tratamentul tăierilor de transformare spre grădinărit, tratamentul tăierilor grădinărite și cvasigrădinărite, tratamentul tăierilor progresive clasice sau în margine de masiv, tratamentul tăierilor succesive clasice ori în margine de masiv, tratamentul tăierilor în crâng în salcâmete și zăvoaie de plop și salcie. În zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naționale se pot aplica tratamentul tăierilor rase în arboretele de molid pe suprafețe de maximum 1 ha, precum și tratamentul tăierilor rase în parchete mici în arboretele de plop euramerican. În zonele de dezvoltare durabilă din parcurile naturale se poate aplica și tratamentul tăierilor rase în parchete mici în arboretele de molid pe suprafețe de maximum 1 ha și plop euramerican;**g)** activități specifice modului de producție ecologic de cultivare a terenului agricol și creșterea animalelor, în conformitate cu legislația specifică din sistemul de agricultură ecologică;**h)** alte activități tradiționale efectuate de comunitățile locale;**i)** activități de construcții/investiții, cu avizul administratorilor ariilor naturale protejate pentru fiecare obiectiv, conforme planurilor de urbanism legal aprobate.”

Pentru zona de circulații, se vor avea în vedere propunerile din PUG preliminar al municipiului Buzău, conform cărora se vor propune interdicții de construire.

5. DOTĂRI DE INTERES DE PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESULUI PIETONAL ȘI CAROSABIL, PARCAJE, ÎNCĂRCĂRI ESTIMATE DATORITĂ TRAFICULUI SUPLIMENTAR GENERAT DE VIITOARELE INVESTIȚII

Zona studiată P.U.Z. este accesibilă din Șoseaua Nordului- DN 2 - artera majoră de circulație ce face parte din Șoseaua de centură a Municipiului Buzău;

Acestea asigură legăturile funcționale cu celelalte zone din Municipiul Buzău.

Pentru ca terenul ce a generat P.U.Z. să fie accesibil din Șoseaua Nordului, se va respecta soluția prevăzută în P.U.G. preliminar al municipiului Buzău. Celelalte terenuri din zona studiată P.U.Z. vor fi accesibile cu ajutorul unei trame stradale propuse, dimensionată în concordanță cu legislația în vigoare. Având în vedere importanța circulațiilor propuse și faptul că dezvoltarea acestora este o investiție pe termen lung, accesibilitatea zonei P.U.Z. se va executa în etape.

În incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile și pietonale, spații de parcare astfel încât fluxul tehnologic să se desfășoare în condiții optime. Se va amenaja și un spațiu pentru platforma gospodărească pe care se va amplasa pubela pentru colectarea deșeurilor de tip menajer.

6. ECHIPARE EDILITARĂ, UTILITĂȚI

În prezent în zona studiată P.U.Z. lipsesc Rețelele edilitare.

Prin prezentul proiect se va propune extinderea rețelelor edilitare urbane, astfel încât să fie deservită toată zona studiată P.U.Z.

Pentru funcționarea investițiilor propuse, se va asigura în sistem propriu încălzirea spațiilor cu centrale termice pe combustibil gazos, solid, sau electric.

Deșeurile vor fi depozitate pe o platforme gospodărești din incinte, de unde vor fi ridicate periodic de către serviciul de salubritate al municipiului Buzău, cu care se va încheia contract de prestări servicii.

7. OPERAȚIUNI CADASTRALE NECESARE ÎN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIEI

Terenul pe care se dorește dezvoltarea funcțiunilor de mai sus este proprietate privată a beneficiarului ARGHIR PRODEX S.R.L., obținut în urma încheierii Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat cu încheierea de autentificare numărul 995 din 5.05.2017. Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Buzău, UTR 21 conform Planului Urbanistic General aprobat, fiind identificat prin documentația cadastrală: Carte Funciară nr.56831 , având Nr. Cad. 56831, cu folosința: teren arabil.

În zona ce va fi studiată P.U.Z. distingem următoarele forme de proprietate:

- Domeniu public al statului;
- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- Teren ce va fi transferat din proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice în proprietate publică (circulații)

Prin propunerile urbanistice în zona studiată P.U.Z. va fi necesară dezvoltarea unei rețele de circulații ce poate impune modificarea tipului de proprietate a unor terenuri.

8. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII

În cadrul procesului de dezvoltare urbanistică a localităților se urmărește creșterea nivelului de trai și îmbunătățirea calității vieții locuitorilor. Având în vedere intenția de a se crea o zonă verde în arealul zonei naturale protejate Natura 2000, cea mai compatibilă funcțiune este aceea de locuință.

Propunerile din prezentul studiu se mulează pe reglementările PUG-ului aprobat și pe reglementările PUG preliminar, urmărind să ofere un cadru propice dezvoltării zonelor de locuințe și servicii.

În concluzie investiția propusă de beneficiar, va contribui la creșterea calității vieții a unor locuitori ai municipiului Buzău.

9. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

9.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Beneficiarul va suporta costurile pentru:

- realizarea construcțiilor ce fac obiectul investiției propuse;
- amenajare incinte cu locuri de parcare, alei pietonale, platforme gospodărești, spații verzi, etc. conforme cu reglementările în vigoare;
- amenajare acces auto în incintă;
- executare împrejmuire teren;
- executarea echipării edilitare necesare bunei funcționării a noilor investiții.

9.2. CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Investiția propusă pe terenul ce a generat P.U.Z. nu implică costuri în sarcina Autorității publice locale. Propunerile din Zona studiată P.U.Z. pot, în timp, implica costuri în sarcina Autorității Publice Locale pentru extinderea circulațiilor și a echipărilor edilitare.

10. PROPUNERI PRIVIND MODUL DE CONSULTARE A POPULAȚIEI

Documentația P.U.Z. va fi însoțită de **Raportul informării și consultării populației**, întocmit în conformitate cu prevederile ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**ÎNTOCMIT,
Urb. SORINA ANDREI**