

STANCIU GABRIEL - STEFAN.

Număr de înregistrare APM Buzău

(nume, titular)

B-DUL UNIRII BL PG, AP 19, BUZĂU

TEL 0730970919

(Adresa, nr. telefon, fax, e-mail)

NOTIFICARE

la AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

(Numele titularului)..... STANCIU GABRIEL - STEFAN
cu sediul în..... MUN. BUZĂU, B-DUL UNIRII, BL-PG, AP. 19
este titular al Planului/Programului..... PLAN URBANISTIC LOCAL - CONSTRUIRE PENSIUNE
TURISTICA - EXTRAMURAV SĂT IZVOZANU, COM. TISAU, JUDEȚUL BUZĂU
localizat în IZVOZANU T. 36, PB 36, NR. CAD. 20983, COM. TISAU....., județul Buzău,
pentru domeniul TURISM.....

(Exemple de domenii: agricultură, silvicultură, pescuit și acvacultură, energie, industrie, inclusiv activitatea de extracție a resurselor minerale, transport, gestionarea deșeurilor, gospodărirea apelor, telecomunicații, turism, dezvoltare regională, amenajarea teritoriului și urbanism sau utilizarea terenurilor).

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că s-a elaborat prima versiune a programului/planului sus-menționat, pe care o transmitem atașat, în format electronic și pe hârtie.

Vă solicităm declanșarea etapei de încadrare pentru a se decide dacă programul/planul se supune procedurii evaluării de mediu, conform HG 1076/2004.

Anexat vă transmitem copia primului anunț publicat în mass-media, urmând ca după publicarea celui de al doilea anunț să vă transmitem și copia acestuia.

Obligatoriu a se bifa în următoarele situații :

Proiect finanțat prin Programul Operațional Regional

sau alte instrumente de finanțare(menționați) NU ESTE CAZUL.....

Anexăm următoarele documente spre analiză:

- memoriu de prezentare a proiectului /programului ; PUZ + PAC
- piese desenate : plan de situație și plan de încadrare în zonă;
- dovada de plată a tarifului ;
- dovada că s-a făcut publică solicitarea.

Mențiune: persoana legal împuternicită în relație cu APM Buzău, inclusiv pentru ridicarea actelor emise este _____ (nume, prenume, tel., fax., e-mail)

(data)

(nume, semnatura/LS)

Director/reprezentant titular,

.....
Domnului Director Executiv al Agenției pentru Protecția Mediului Buzău.

* Mențiune: Nu se primesc solicitări care nu conțin atașate toate documentele specificate (după caz).

ROMÂNIA
 Județul BUZAU
 PRIMĂRIA COMUNEI TISAU
 [autoritatea administrației publice emitente]

Nr.9 din 03.06.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.9 din 10.06.2020

În scopul: CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ **STANCIU GABRIEL STEFAN** cu domiciliul²⁾ /sediul în județul BUZAU, municipiul/orașul/comuna BUZAU, satul sectorul, cod poștal, str.Bulevardul Unirii nr., bl. P9... .., sc., et. ...5..., ap. ...19..., telefon/fax0730970919....., e-mail, înregistrată la nr. 9 din 03.06.2020 ,

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Tisau , satul.Izvoranu , sectorul....., cod poștal, str. nr., bl., sc., et., ap., sau identificat prin³⁾ Plan incadrare in zona, Plan de situatie, Nr.cadastral 20983,T 36, P 832;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1200./ 5829., faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local TISAU. nr. 14./ 31.03.2011 ,

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- TEREN INTRAVILAN X TEREN EXTRAVILAN
- PROPRIETATE ASUPRA: IMOBILULUI (TEREN ȘI/SAU CONSTRUCȚIILE AFERENTE)
- A. PROPRIETATE PUBLICĂ X. PROPRIETATE PRIVATĂ
- INCLUDEREA IMOBILULUI ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ
- PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM CARE INSTITUIE UN REGIM SPECIAL ASUPRA IMOBILULUI
- Zone protejate
- Interdicții definitive de construire
- Interdicții temporare de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- a) FOLOSINTA ACTUALA : FÂNEAȚĂ
- b) DESTINAȚIA STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENEAJAREA TERITORIULUI APROBATE: ZONA LOCUINTE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- CONFORM CATEGORIEI DE FOLOSINTA
- REGLEMENTARI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE ȘI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLOGATIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI: CONFORM LEGILOR IN VIGOARE

3. REGIMUL TEHNIC:

INFORMAȚII EXTRASE DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM INCLUSIV DIN REGULAMENTELE DE URBANISM AFERENTE - Prevederile documentațiilor de urbanism și/sau de amenajarea teritoriului aprobate nu furnizează suficient elemente necesare autorizării. Pentru stabilirea cerințelor urbanistice ce urmează a fi îndeplinite se va întocmi un **PLAN URBANISTIC ZONAL** corelat cu P.U.Z.-urile elaborate în zonă, urmând ca prevederile acestuia să fie preluate în cadrul Planului Urbanistic General.

OBLIGAȚII CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ CE VOR FI AVUTE ÎN VEDERE LA PROIECTAREA INVESTIȚIEI - Conform Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. ce va fi elaborat pentru zona în studiu cu respectarea H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

REGIMUL DE ALINIERE A TERENULUI ȘI CONSTR. FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE ADIACENTE - Se vor respecta distanțele impuse față de axul drumurilor în funcție de categoria acestora, regimul de înălțime și destinația construcției, respectându-se distanțele minime necesare în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității județene de pompieri, prin R.L.U. și se va indica limita aliniamentului, cu respectarea prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (modificată și completată).

RETRAGERILE ȘI DISTANȚELE OBLIGATORII LA AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE PROPRIETĂȚILE VECINE - Conform Codului civil și Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. - Cu respectarea Ordinului 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației în funcție de destinația construcției.

- **ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISĂ PENTRU CONSTRUCȚII NOI** - Conform Regulamentului Local aferent P.U.Z.

- **CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE** - Se stabilesc prin R.L.U.-Pensiune agroturistică

- **P.O.T. MAX. C.U.T. MAX.** - Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

- **SUPRAFAȚA (DIMENSIUNILE) TERENULUI:** 3303 m.p.

ECHIPAREA CU UTILITĂȚI EXISTENTE ȘI REFERINȚE CU PRIVIRE LA NOI CAPACITĂȚI PREVĂZUTE PRIN STUDIILE ȘI DOCUMENTAȚIILE ANTERIOR APROBATE:

- APĂ put forat CANALIZARE GAZE ENERGIE TERMICA TRANSPORT URBAN
 ENERGIE ELECTRICA TELECOMUNICATII

CIRCULAȚII ȘI ACCESE DIN:

- D.N. _____ D.J. _____ D.C. 180 Drum local

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ELABORATĂ PE SUPTOPOGRAFIC ÎNTOCMIT ÎN SISTEMUL DE PROIECȚIE STEREOGRAFIC 1970 VIZAT DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TERITORIAL
X P.U.Z. aprobat prin H.C.L. comuna TISAU P.U.D.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se va face cu respectarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare (Cap. III, Secțiunea a 4-a, art. 32).

Zona studiată prin documentația de urbanism P.U.Z. va fi stabilită prin Avizul de Oportunitate.

În conformitate cu prevederile art. 48¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, toată documentația de urbanism se va realiza în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

La elaborarea P.U.Z.-ului se va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM - 010 - 2000, Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

Reglementările urbanistice aprobate prin P.U.Z., vor fi respectate la întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT/NU POATE FI UTILIZAT ÎN SCOPUL DECLARAT
CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- α) certificatul de urbanism (copie);
β) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

γ) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electric (PUZ+DTAC)

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

(contract vidanjarie)

transport urban

Alte avize/acorduri

TRANSGAZ MEDIAS-Sector Buzau

OMV Petrom SA.

CONPET SA PLOIESTI

amplasare si acces

amplasare si acces drum DC 180

CNCFCFR "SA-Suc.Regionala CFR GALATI

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu DTAC

protecția civilă

sănătatea populației (PUZ+DTAC+D.T.O.E.)

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

A.N."Apele Romane "Administrația Bazinală de Apa Buzau- Ialomița PUZ + DTAC

Direcția pt. Cultură Jud. Buzău

Comisariatul de regim silvic și cinegetic Focșani

Inspectoratul Jud. de Poliție - Serviciul Poliție Rutieră

M.Ap.N. - Statul Major General -PUZ

Serviciul Român de Informații -PUZ

Autoritatea Aeronautică Civilă Română

Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații(ANCOM.)

Certificat de performanță energetică a clădirii

ANIF - Filiala de Îmbunătățiri Funciare Buzău

Studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Buzău -

Direcția de Agricultură Județeană Buzău

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Agenția pentru Resurse Minerale - Sucursala Ploiești

Hidroelectrică S.A. Sucursala Buzău

Direcția Sanitară Veterinară și Siguranța Alimentelor Buzău

Autoritatea Națională pentru Turism

PUZ-planul topografic (în format analogic și digital-), scara 1:5.000-1:500, pe care se vor evidenția limitele PUZ-ului și limitele imobilelor din interiorul puz cărora -au fost acordate numere cadastrale vizat de O.C.P.I. Buzău

D.T.A.C. - Plan de situație privind amplasarea obiectivului investiției - plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, la scările 1:2.000, 1:1000, 1:500, 1:200 sau 1:100, după caz, vizat de O.C.P.I. Buzău

Inspectoratul Județean în Construcții Buzău

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

Studiu de circulație

Studiu geotehnic.(verificare Af)

studiu istoric.

Expertiza tehnică

Verificare conform legii nr.10/1995

Raportul informării și consultării publicului -PUZ

Aviz de oportunitate -PUZ

Aviz Arhitect -Sef -PUZ

Acordul vecinilor în forma autentică

Altele

α) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) PUZ + DTAC;

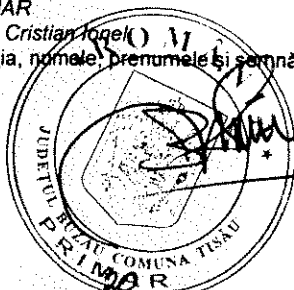
γ) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24. luni de la data emiterii.

PRIMAR

Mihai Cristian Toșcă (funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.



Secretar general al comunei Tisău,

Mocanu Viorica

(numele, prenumele și semnătura)

Persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se
Mazilu Constanta
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de: lei, conform Chitanței nr. 1341 din 10.06.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.06.2020

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

L.S.

Secretar general al comunei Tisău,
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Arhitect-șef
.....
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

²⁾ Adresa solicitantului

³⁾ Date de identificare a imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

^{*)} Se completează, după caz:

— Consiliului județean;

— Primăria Municipiului București;

— Primăria Sectorului al Municipiului București;

— Primăria Municipiului

— Primăria Orașului

— Primăria Comunei

^{**)} Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

^{***)} Se completează, după caz :

— președintele Consiliului județean

— primarul general al municipiului București

— primarul sectorului al municipiului București

— primar.***) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef"

de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:

1. STEGĂRESCU MARIA, cu domiciliul în Mun. Buzău, str. Grănicerilor nr. 8, jud. Buzău, identificat(ă) cu CI seria XZ nr. 485378/2011/Buzău, CNP 2490125100057 **și IONIȚĂ VALERIU**, cu domiciliul în Satul Grajdana, Comuna Tisau, jud. Buzau, identificat cu BI definitiv seria GR nr. 253165/1982/Buzau, CNP 1470322100023, **denumit(i) în continuare cu sintagma „vânzător”**

2. STANCIU GABRIEL-ȘTEFAN, căsătorit cu **Stanciu Daniela**, domiciliat în Mun. Buzău, Bld. Unirii, bl. P9, et. 5, ap. 19, județul Buzău, identificat cu CI seria XZ nr. 267861/2005/Buzau, CNP 1680119100047, sotia mea fiind cu același domiciliu cu al meu, identificata cu CI seria XZ nr. 506368/2011/Buzau, CNP 2670725100055, **denumit(i) în continuare cu sintagma „cumpărător”**

a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:

Noi, STEGĂRESCU MARIA și IONIȚĂ VALERIU, vindem domnului, STANCIU GABRIEL-ȘTEFAN, căsătorit cu Stanciu Daniela, terenul, categoria faneată, proprietatea noastră, situat în **Comuna Tisau, satul Izvoranu, tariaua 36, parcela 832, extravilan, județul Buzau, cu nr. cadastral 20983**, în suprafața totală măsurată de 3303(treimiitreisutetrei)mp, identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului anexa.=====

Noi, vânzătorii, declarăm că imobilul de mai sus l-am dobândit prin partaj judiciar, în baza tranzacției rămășiță definitivă, dată în dosarul nr. 1617/1996/Judecătoria Buzău, partaj care a avut ca izvor moștenire legală de pe urma defuncțiilor, Ionita Gheorghe și Ionita Diogenia, conform certificatului de moștenitor nr. 1113/06.07.1995/NSJ Buzău(dosar 866-867/1995), atât autorii noștri, cât și noi, exercitând asupra imobilului o posesie utilă de peste 30 de ani.

Prețul stabilit de noi părțile contractante este de **5000(cincimii)LEI** și fost plătit înainte de data autentificării prezentului înscris, în numerar.

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din **certificatul de atestare fiscală nr. 3590/29.09.2011/Primăria Tisau**, urmând ca dobânditorul să se înscrie, în 30 de zile de la data autentificării, la rolul Primăriei cu acest imobil.=====

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Certificatul de sarcini nr. 44046/30.09.2011/OCPI Buzau.=====

Eu, vânzătorul, garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc. =====

A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu vânzătorul am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.=====

Eu, STANCIU GABRIEL-ȘTEFAN, căsătorit cu Stanciu Daniela, înțelegem să cumpăram, în regimul comunitatii legale, de la vânzătorii, identificați mai sus, imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut mă declar de acord.=====

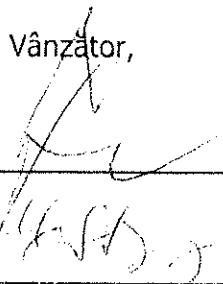
Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzător în condițiile Codului fiscal.=====

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina caruia se afla și cheltuielile de intabulare.


Eu, Vânzătorul, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciara a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris. =====

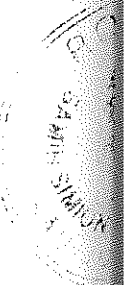
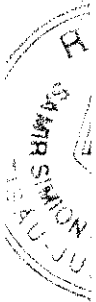
Tehnoredactat la data de 05.10.2011, în 6 exemplare, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, 2 exemplare s-au eliberat cumpărătorului, 2 vânzătorilor.

Vânzător,



Cumpărător,





ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC SAMIR SIMION
ȘEDIUL: TISAU, JUD. BUZĂU
TEL./FAX: 0238/597555; 0238/511120
Operator de date cu caracter personal nr. 5051

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 802
DATA: 05 OCTOMBRIE 2011 ora 17:30

În fața mea, SAMIR SIMION, notar public, s-au prezentat la sediul biroului, *in nume propriu*: **1. STEGĂRESCU MARIA**, cu domiciliul în Mun. Buzău, str. Graniceri nr. 8, jud. Buzău, identificat(ă) cu CI seria XZ nr. 485378/2011/Buzău, CNP 2490125100057 **și IONIȚĂ VALERIU**, cu domiciliul în Satul Grajdana, Comuna Tisau, jud. Buzau, identificat cu BI definitiv seria GR nr. 253165/1982/Buzau, CNP 1470322100023, **vânzător**

2. STANCIU GABRIEL-ȘTEFAN, căsătorit cu **Stanciu Daniela**, domiciliat în Mun. Buzău, Bld. Unirii, bl. P9, et. 5, ap. 19, județul Buzău, identificat cu CI seria XZ nr. 267861/2005/Buzau, CNP 1680119100047, soția mea fiind cu același domiciliu cu al meu, identificată cu CI seria XZ nr. 506368/2011/Buzau, CNP 2670725100055, **cumpărător**, care, după citirea prezentului înscris, au solicitat și consimțit la autentificarea acestuia, semnând toate exemplarele și planul cadastral.

PE TEMEIUL art. 8 lit. „b” și art. 65 din LEGEA 36/1995, ÎN CALITATE DE NOTAR PUBLIC, DECLAR AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat impozit pe transf. propr. imob. 100 lei, calculat la valoarea de 5000 lei, cu 2%, cu BF 4785, onorariu 575 lei și TVA 138 lei, cu BF 4786, tarif intabulare proprietate 60 lei cu chit. 182917. Toate taxele sunt achitate de cumpărător.

**NOTAR PUBLIC
SIMION SAMIR**

Memoriu tehnic de prezentare

I. Denumirea proiectului:

Denumirea proiectului: "CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ"

II. Titular

- numele companiei: Stanciu Gabriel-Ştefan
- adresa poştală; in Municipiul Buzău, B-dul Unirii, bl. P9, ap. 19, judeţul Buzău.
- numărul de telefon, de fax şi adresa de e-mail, adresa paginii de internet; 0730 970 919;
- numele persoanelor de contact: Stanciu Gabriel-Ştefan;
- director/manager/administrator: nu este cazul ;
- responsabil pentru protecţia mediului: nu este cazul;

III. Descrierea proiectului:

- un rezumat al proiectului;

Proiectul cuprinde urmatoarele:

Pavilion cazare alcătuit din:

- Apartament de cazare la mansarda 2
- Trei camere de cazare la mansarda 1
- Spaţiu activităţi, sală mese, oficiu la parter

Două căsuţe de cazare alcătuite fiecare din cameră, baie şi vestibul

Foişor activităţi recreative

- instalaţii electrice: iluminatul interior si exterior
- utilitati: apă din forj propriu, energie electrică din reţeaua satului, canalizare la bazin vidanjabil etanş, încălzire cu CT pe pompe de căldură.

Investitia are in vedere :

- realizarea unei pensiuni şi a unor servicii conexe.
- instalaţii electrice: tablourile electrice, iluminatul interior si exterior
- utilitati: energie electrică

- justificarea necesitatii proiectului;

Proprietarul hotărăşte construirea unor clădiri amplasate în sistem pavilionar pentru o structură turistică specifică concepută pentru a găzdui turişti şi a le oferi servicii de petrecere a timpului liber.

Proiectul prevede construirea unei pensiuni în conformitate cu normele de clasificare prevazute in Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si turismului nr.1051/2011.

Clasificarea structurilor de turism se realizeaza la cerere de catre Ministerul Turismului prin institutiile publice responsabile in domeniul turismului, in conformitate cu dispozitiile Ordonantei nr. 58/1998 privind organizarea si desfasurarea activitatii de turism in Romania, Hotararii nr. 1267/2010 privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licentelor si brevetelor de turism si a Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu functiuni de cazare si alimentatie publica, a licentelor si brevetelor de turism.

Nivelul de confort si calitate a serviciilor propuse prin proiect ating standardul de calitate precizat in ORDINUL Nr. 1051/03.03.2011 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licenţelor şi brevetelor de turism, respective 4 flori.

Prin proiect se propune construirea unor cladiri dupa tehnologii moderne in conformitate cu legislatia europeana.

În incintă se dispune o platformă pentru colectarea selectivă în tomberoane a deșeurilor menajere rezultate în exploatarea clădirii (gunoi organic, plastic, hartie). Aceste tomberoane sunt preluate saptamanal de societatea de salubritate care actioneaza in zona. Sub platformă se amplasează un bazin vidanjabil etans pentru preluarea apelor uzate menajere.

Deasemeni este prevazuta sistematizarea incintei, infiintarea unui numar de 6 locuri de parcare si imprejmuirea suprafetei ce urmeaza sa fie amenajată.

- Spațiile de circulație:

Accesul se face din alee de acces, pana la usa de intrare care are corespondenta cu spatiul de primire si parcare pentru autovehicule. Aleea va fi modernizată și asfaltată fiind utilizată inclusiv de către proprietarul terenului.

- **Spațiul de primire:** este format din zona de receptie a pensiunii. Din zona de receptie se poate intra in grupurile sanitare si spre scara de acces la cele două mansarde.

- **Intrarea personalului:** personalul aferent serviciilor de cazare are asigurat accesul direct în casa scării situate pe latura estică a clădirii în colțul nordic al acesteia. Intrarea personalului de deservire a sălii de mese este situata pe latura de vest a terasei.

- **circulația pe orizontală și verticală** a fost asigurată printr-o scara principală S+M1+M2

Spațiile de cazare sînt amplasate la mansardele clădirii și sînt alcătuite din 3 camere și un apartament. Fiecare camera dispune de hol, baie și balcon.

Spațiul de alimentație:

Spatiul pentru servirea mesei este destinat consumatorilor din cadrul pensiunii, cazați sau în vizită.

Servirea mesei se face prin intermediul unui oficiu special amenajat ce asigură spațiile necesare pentru prepararea de către turiști a hranei. Vesela murdară din sala de mese este evacuată într-un spalator de veselă de unde se preiau în faza de montare a preparatelor. Vasele murdare din oficiu se trimit în spălătorul de vase unde se spala si se intorc in bucatarie, asigurându-se astfel circulația vaselor curate care se reîntorc în oficiu.

Spațiul destinat vestiarului personalului

Accesul personalului, in zona de deservire, se face separat de cel al turistilor din aleea de acces, din care se poate intra in vestiarul personalului, care este prevazut cu obiecte sanitare de grup sanitar și dulapuri de haine separate pentru hainele de lucru și cele de oraș.

Alte dotări și amenajări

Pensiunea este dotata cu cablu TV si internet, casa de marcat.

Construcția este prevăzută cu drum carosabil si parcare. Și va fi semnalizată printr-o firma luminoasa si panouri indicatoare, pentru a facilita modul de a ajunge al turistilor.

Spațiile exterioare vor fi amenajate corespunzător, de tip peisagistic.

Structura de cazare (pensiunea, căsuțele de lemn, foișorul) este prevazuta cu investitii de productie a energiei din surse regenerabile utilizate in scopul desfasurarii activitatii turistice, sistem de încălzire răcire cu pompe de căldură.

planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafata de teren solicitata pentru a fi folosita temporar (planuri de situatie si amplasamente);

Sunt atasate la prezentul memoriu.

În planul de situație se prezintă poziționarea construcției în raport cu limitele proprietății, aleile de acces carosabil și pietonal, modul de acces în incintă prin alee carosabilă ramificată din drumul județean Buzău-Tisău.

Zona studiată se afla situată în partea nord-estică a teritoriului administrativ al județului Buzău, în extravilanul comunei Tisău, zona subcarpatică, cca 2 kilometri distanță de comuna Tisău. Suprafața studiată se învecinează cu:

- la nord – Romsilva
- la sud – Nr. Cad. 4597
- la vest – drum sătesc din care se face și accesul
- la est – Romsilva

Terenul are acces direct la drumul sătesc care la rândul lui se intersectează cu drumurile comunale din localitate.

– o descriere a caracteristicilor fizice ale întregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, cladiri, alte structuri, materiale de construcție etc.) Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:

Sistemul constructiv, conform memoriului de structură, este din schelet de lemn cu zăbrele, cadre sistem dual dispuse ortogonal, (fundatii continue sub pereții de închidere la parter și fundatii izolate sub stâlpii structurii, planșee din lemn peste parter și peste mansarde.

Circulațiile interioare pe verticală se realizează prin intermediul unei scări principale într-o rampă dreaptă cu lățimea treptei de 1,00m.

III.02 - Închiderile exterioare și compartimentările interioare se vor realiza din pereți pe schelet metalic cu zăbrele placate cu panouri OSB și panouri de rigips,

III.03 - Finisajele interioare

Pardoselile se vor realiza din gresie antiderapantă și parchet.

Pereții interioari se vor gletui și se vor finisa cu vopsea lavabilă de interior.

La grupurile sanitare pereții se vor placi parțial cu faianță.

Plafonul se vor gletui și se vor finisa cu vopsea lavabilă de interior.

Tamplaria va fi din mase plastice, cu geam termoizolant, clar și garnituri de etansare, foi de usă interioare din lemn sau înlocuitori de lemn (HDF, HDL).

III.04 - Finisajele exterioare

Pereții exteriori de tip tristrat se vor finisa cu tencuială de culoare albă pe sistemul termoizolant de fațadă, iar soclul se va placi cu piatră.

III.05 - Acoperișul și învelitoarea

Acoperișul clădirii este de tip șarpantă cu învelitoare din țiglă ceramică.

III.06 - Circulații și accese exterioare

Accesul principal pe teren, se va face dinspre aleea de acces, pe alee carosabilă cu lățimea de 4,50m.

Accesul în clădire se face după cum urmează:

Intrarea principală la vest:

- **terasă acoperită;**
- **1 acces pentru zona salon primire;**

Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, se va face în interiorul lotului, în zona special amenajată.

III.07 - Echipare edilitară

Clădirea va avea instalații sanitare, termice și electrice.

Din punct de vedere al rețelelor edilitare, clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente (electrice, apă). Toate racordurile se vor face în conformitate cu normele legale și respectând prevederile avizelor tehnice solicitate.

Structura de cazare propusă va fi alcătuită din:

- O construcție dezvoltată pe **parter și două mansarde.**

- Două căsuțe din lemn
- Un foișor din lemn

Imobilul cuprinde spații tehnice, spații pentru recepție, pentru servirea mesei și pentru cazare 3+2 camere de cazare cu câte două locuri, cu grup sanitar propriu și cu balcoane sau logii, și un apartament.

– profilul și capacitățile de producție;

Proiectul prevede construirea unei structuri de cazare de tip pensiune în conformitate cu normele de clasificare prevăzute în Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr.1051/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism cu modificările și completările ulterioare, care atinge standardul de calitate de 4 flori, astfel:

- Capacitatea de cazare este de 5 camere+ 1 apartament, totalizând 12 locuri de cazare.
- Terenul pe care este amplasată pensiunea este mai mare de 1000 mp.
- Camerele de 2 locuri au minim 16 mp
- Fiecare camera are grup sanitar propriu
- Clădirea este prevăzută cu încălzire centrală
- Instalatie de apă caldă/rece la bucatarie
- Racord la rețeaua de apă rece din foraj propriu proiectat
- Racord la rețeaua proprie de canalizare ce deversează în bazin etanș vidanjabil.
- Clădirea este racordată la rețeau de curent electric.
- Există drum carosabil până la poarta pensiunii.

– descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament (după caz);

Descrierea funcțională:

Capacitatea de cazare a pensiunii este de 12 locuri pe zi pentru gradul maxim de ocupare. Spațiile de cazare sunt alcătuite din cinci camere de cazare (3 camere în pavilion și 2 căsuțe lemn) și un apartament.

Capacitatea de servire este corespunzătoare numărului de turiști cazați+musafiri, precum și pentru evenimente – 15 persoane/zi, cărora li se oferă serviciile. Spațiile de alimentație și servire sunt amplasate la parterul clădirii astfel:

Parter:

- **Recepția** – permite accesul în pensiune, circulația turistilor în incintă, precum și accesul către celelalte nivele subterane din construcție.
- recepția – spațiul destinat primirii turistilor este dotat cu mobilier tip recepție, telefon cu fax, calculator, imprimanta laser, casa de marcat etc.
- **1 grup sanitar pentru public** – Grupul sanitar este dotat cu obiectele sanitare: lavoar, wc, rezervor pentru spalare vas wc, rama pentru vas wc, suport pentru săpun lichid, suport pentru hârtie, uscător de mâini, oglinda sanitară.
- **sala de mese** – spațiul necesar servirii mesei de către turiști, este dotat cu 5 mese de câte 4 persoane, 20 scaune cu spatar
- **hol** - spațiu amenajat pentru deconectare, lectură, conversație dotat cu:
 - o canapea cu 6 locuri
 - o masă pentru cafea
 - o bibliotecă (carti, reviste, ziare, albume etc.)
 - o televizor
 - o masă tv
 - o dotare cu jocuri de societate (șah, table, remy, cărți de joc etc.)

Mansarda 1:

- **Scara** - asigură circulația pe vertical în interiorul clădirii.

- **3 module de cazare** – formate, fiecare, dintr-o camera cu pat matrimonial si grup sanitar Camerele sunt dotate cu paturi, dulap de haine cu 2 usi, o masuta , 2 scaune, 2 noptiere, cuier de perete, birou cu suport pentru televizor, dulapior pentru minibar, taburet si oglinda, pilota, perne mari si mici, cearceaf de pat, fete de perne mari si mici, plic pentru pled, cuvertura de pat, husa de protectie, perdele transparente, perdele opturante, oglinda, televizor, prosoape; baia este dotata cu lavoir, wc, rezervor pentru spalare vas wc, rama pentru vas wc, port prosop, suport pentru hartie, oglinda sanitara, etajera sanitara.

Mansarda 2:

- **Scara** - asigura circulatia pe vertical in interiorul cladirii.

- **1 modul de cazare** – format din living și dintr-o camera cu pat matrimonial si grup sanitar Apartamentul este dotat cu paturi, dulap de haine cu 2 usi, o masuta, 2 scaune, 2 noptiere, cuier de perete, birou cu suport pentru televizor, dulapior pentru minibar, taburet si oglinda, pilota, perne mari si mici, cearceaf de pat, fete de perne mari si mici, plic pentru pled, cuvertura de pat, husa de protectie, perdele transparente, perdele opturante, oglinda, televizor, prosoape; baia este dotata cu lavoir, wc, rezervor pentru spalare vas wc, rama pentru vas wc, port prosop, suport pentru hartie, oglinda sanitara, etajera sanitara.

Constructia prevede si investitii de racordare la utilitatile publice (energie electrica, apa).

Pentru racordarea la canalizare, pensiunea va fi prevazută cu un separator de grăsimi. Pentru reducerea cheltuielilor de exploatare, pensiunea va fi dotata cu echipamente de producere a energiei din alte surse regenerabile decât bio-combustibilii, cum sunt pompele de căldură.

– descrierea proceselor de productie ale proiectului propus, in functie de specificul investitiei, produse si subproduse obtinute, marimea, capacitatea;

Nu se desfasoara procese de productie si nu se obtin produse si subproduse.

Se cazeaza turisti.

Capacitatea de cazare este de **10 locuri pe zi, pentru gradul maxim de ocupare**. Spatiile de cazare sunt alcătuite fiecare din cameră, hl acces, baie și balcon sau loggie.

Compunerea spatiilor interioare, succesiunea lor, legaturile verticale, volumetriile, urmaresc o cat mai clara exprimare a functiunii.

Constructia va avea regimul de inaltime demisol, parter si mansardă.

Cladirea propusa (PENSIUNE), cu o forma modulată in plan, (inscrisa intr-un edificabil, cu laturile de 25,25,00m x 48,00m) va avea structura de rezistenta, din structură cu schelet din beton armat (cadre) cu planșee din beton armat.

Parter:	Sc= 111,22 mp	Su= 89,86 mp
Mansardă 1:	Sc= 121,74 mp	Su= 104,62 mp
Mansardă 2:	Sc= 50,27 mp	Su= 39,39 mp
Căsuța 1	Sc= 7,20 mp	Su= 5,67 mp
Căsuța 2	Sc= 7,20 mp	Su= 5,67 mp
Foișor	Sc= 35,00 mp	Su= 35,00 mp

– materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora;

Energia electrică se asigură din record la rețeaua publică.

Apa rece se asigură prin racordarea obiectivului la rețeaua publică a satului.

Canalizarea apelor uzate menajere se face la rețeaua de incintă ce deversează la bazin etanș vidanjabil.

Apele uzate menajere provenite de la bucătărie se vor trece printr-un separator de grăsimi.

Prepararea hranei se face cu plite electrice.

– racordarea la retelele utilitare existente in zona;

În zonă există rețele pentru toate utilitățile, astfel încât obiectivul va fi relizat prin asigurarea acestora astfel:

Încălzirea clădirii se asigura cu o centrala termica echipata cu pompe de căldură apă-apă.

Alimentarea cu energie electrica a cladirii se realizează prin intermediul unui bloc de masura si protecție trifazat (BMPT) montat aparent in exteriorul clădirii, conform solutiei din avizul de racordare, ce va fi eliberat de furnizorul de energie electrica la solicitarea beneficiarului. Reteaua de alimentare cu energie electrica trece prin fata terenului pe care se amplaseaza constructia. Alimentarea cu energie electrica se va face de la BMPT-ul care va fi montat de furnizorul de energiei electrica la limita proprietatii, in momentul avizării si punerii sub tensiune a instalațiilor electrice interioare.

În interiorul cladirii, la parter, in casa scării de serviciu, se va amplasa tabloul principal de alimentare (TGP), tablou ce se va alimenta din BMPT prin intermediul unui cablu de cupru CYYF 5x16 mmp, protejat in tub RAUTEC Ø63 mm.

Din cadrul tabloului parter TG se vor alimenta toti receptorii electrici din imobil in sistem de distributie radiala.

Sursa de alimentare cu apa rece o constituie rețeaua municipiului prin record realizat în căminul de record existent.

La contorul de apa se va facilita accesul printr-un camin cu dimensiunile de 1,5X1,0X1,0m construit pe proprietatea obiectivului.

Racordarea pensiunii la rețeaua de apa potabila se va face prin intermediul unei conducte PEID DN53, conducta ingropata sub adancimea de inghet, cu o lungime totala de aproximativ 80m racordată la rețeaua zonei.

–descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției:

– lucrarile propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la încetarea activității:

Lucrările de construcții nu afectează amplasamentul. Pe perioada executării lucrărilor de terasamente se vor lua măsuri pentru reducerea duratei de menținere a gropilor deschise printr-o planificare amănunțită a lucrărilor de execuție;

– aspecte referitoare la prevenirea si modul de raspuns pentru cazuri de poluări accidentale:

Nu sunt decelate elemente care să conducă la poluări accidentale. Pe amplasament nu sunt substanțe poluante;

– aspecte referitoare la inchiderea/dezafectarea/demolarea instalatiei:

În incintă nu mai există utilaje ce trebuie dezafectate;

– modalitati de refacere a starii initiale/reabilitare în vederea utilizarii ulterioare a terenului:

Nu este cazul

- Căi noi de acces sau schimbări ale celor existente – nu este cazul. Accesul se face prin racordare simplă la sistemul rutier al aleii de acces;
- Resursele naturale folosite în construcție și exploatare – agregate minerale în cantități relativ reduse la producerea betoanelor din fundațiile clădirii și platforme.
- Metode folosite în construcție/demolare –

Lucrările de construcție pentru realizarea clădirii se încadrează în categorii de lucrări cu caracter repetitiv, obișnuite, ce se efectuează în conformitate cu tehnologii de execuție bine cunoscute și suficient reglementate în practica curentă. Atât categoriile de lucrări, cât și modul de punere în practică a acestora se realizează pe baza unor caiete de sarcini ce cuprind toate condițiile de execuție, de urmărire a calității și de recepție a acestora.

Principalele lucrări propuse sunt:

- terasamente;
- cofraje și turnare betoane;
- realizare pardoseli de tip industrial
- montare structură metalică;
- montare pereți de închidere și de compartimentare din panouri tristrat;
- montare tîmplării și luminatoare metalice;

- montare instalații interioare etc.
- planul de execuție, cuprinzând faza de execuție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară

Denumire lucrări	Data terminării lucrării
Lucrări organizare șantier	Conform graficului de execuție
Lucrări amenajare teren	
Execuție lucrări construcții - predare amplasament, trasare	
Execuție lucrări construcții - infrastructură	
Execuție lucrări construcții - instalații sanitare, conducte îngropate	
Execuție lucrări construcții - structură	
Execuție lucrări construcții - arhitectura	
Execuție lucrări construcții - instalații electrice	
Recepție construcție	
Probe tehnologice instalații	
Certificări, autorizări	
Alte lucrări și servicii	
Actualizări și neprevăzute	

- Relația cu alte proiecte existente sau planificate – obiectivul se încadrează în cerințele de coexistență cu funcțiunile învecinate așa cum rezultă din studiul impactului asupra sănătății;
- Detalii privind alternativele care au fost luate în considerare:
Construirea și funcționarea clădirii, în vederea minimizării impactului asupra populației și evitarea disconfortului sonor în zonă, va ține cont următoarele recomandări:
 - Populația din zonă trebuie înștiințată despre obiectivul care va fi construit și despre activitatea pe care o va desfășura, precum și despre posibilul impact asupra mediului și implicit asupra sănătății populației;
 - Administratorul obiectivului va trebui să întocmească un regulament de funcționare și exploatare adecvată a a cestuia care va fi depus la DSP și DSVSA Buzău;
 - În exploatare, se vor respecta toate condițiile de minimizare a impactului asupra factorilor de mediu și sănătate a populației;
 - Se va întocmi un plan de prevenire și combatere a poluării accidentale.
- Alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului – nu este cazul
- Alte autorizații cerute pentru proiect
 - Avizul Direcției de Sănătate Publică a județului Buzău
 - Avizul Direcției Sanitar Veterinare și pentru Siguranța Alimentelor Buzău
 - Avizul Autorității Naționale pentru Turism
 - Avizul ISU „Neron Lupașcu” Buzău

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare:

Pentru realizarea obiectivului nu sunt necesare lucrări de demolare, intervențiile necesitate de consolidarea și supraetajarea clădirii fiind de mică amploare și izolate în raport cu clădirea.

V. Descrierea amplasării proiectului:

- Proiectul nu cade sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare;
- Amplasamentul nu intră în zone de protecție a vreunui monument istoric definit în baza Listei aprobate prin Ordin al ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 cu modificările ulterioare
- Amplasamentul nu intră în zone de protecție a vreunui sit arheologic definit în baza Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000.
- harti, fotografiile ale amplasamentului care pot oferi informatii privind caracteristicile fizice ale mediului, atat naturale, cat si artificiale si alte informatii privind:

- folosintele actuale si planificate ale terenului atat pe amplasament, cat si pe zone adiacente acestuia;
- prin proiect nu se modifică modul de utilizare a terenului. Amplasamentul este ocupat în prezent de teren cu folosință curți construcții pentru clădiri și amenajări pentru servicii și este echipat corespunzător cu utilități.
- Coordonatele stereo 70 ale zonei studiate sînt:

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi
	E	N	D (i,i+1)
A	624635,727	416327,349	34,84
B	624629,772	416361,675	6,92
C	624626,267	416367,632	22,83
D	624612,461	416385,821	15,51
E	624604,353	416399,046	41,87
F	624588,871	416437,944	32,85
G	624580,678	416469,578	26,82
H	624606,792	416475,673	52,10
I	624629,672	416429,022	33,58
J	624637,586	416396,391	22,16
K	624651,800	416379,390	38,07
L	624668,868	416345,509	37,79
Suprafața = 4600,00 mp			

Coordonatele stereo 70 ale zonei propuse pentru dotări servicii de interes public sînt:

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi
	E	N	D (i,i+1)
1	624730,745	416330,680	32,33
2	624725,140	416362,516	7,79
3	624721,474	416369,387	22,83
4	624707,668	416387,576	15,51
5	624699,560	416400,801	25,17
6	624691,403	416424,617	46,96
7	624675,491	416468,801	22,55
8	624697,638	416473,060	48,71
9	624717,415	416428,551	35,78
10	624724,944	416393,575	24,90
11	624741,309	416374,810	33,16
12	624756,060	416345,107	29,14
Suprafața = 3303,00 mp			

- politici de zonare si de folosire a terenului;
- modul de folosire a terenului este reglementat prin Regulamentul aferent regulament PUZ - zona unități industriale, depozitare și servicii.
- arealele sensibile;
Nu este cazul
- coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului:
latitudine 45°23'54'' – longitudine 26° 58'61''



Amplasamentul proiectului

- detalii privind orice varianta de amplasament care a fost luata in considerare. Modul de organizare a incintei s-a elaborat într-o singură variantă determinată de funcțiune și de tema de proiectare a investitorului.

VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, în limita informațiilor disponibile:

(A) Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților de mediu.

a) Protecția calitatii apelor:

- sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul. Alimentarea cu apă a spațiilor și dotările necesare satisfacerii nevoilor igienico-sanitare ale personalului aferent apartamentelor și anexelor acestorase asigură din rețeaua proprie din foraj propriu.
- stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevazute. Evacuarea apelor uzate menajere se face în colectorul de incintă ce deversează la bazin vidanjabil etanș. Apele uzate menajere de la bucătărie și apele meteorice de pe paltformele interioare se deversează la bazinul vidanjabil prin intermediul unui separator de grăsimi.

b) Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți; nu este cazul.
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosfera: nu este cazul.

Activitatea utilizează produse și elemente care nu degajează substanțe sau particule peste limitele admise.

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;

Nivelul de zgomot calculat la limita incintei este de max. 50 dB(A). Operațiunile ce se efectuează în incintă nu generează niveluri de zgomot peste limitele admise de STAS 10009 – 88.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

Echipamentele și aparatele de testare și control componente sunt certificate UE și respecta reglementările UE în vigoare privind nivelul zgomotului și vibrațiilor.

d) **Protectia impotriva radiatiilor:**

- sursele de radiatii;
- amenajarile si dotarile pentru protectia impotriva radiatiilor.

Nu este cazul.

e) **Protectia solului si a subsolului:**

- sursele de poluanti pentru sol, subsol si ape freatic;

Hotelul de apartamente proiectat nu are impact în exploatare asupra solului, subsolului și apelor freatic.

- lucrarile si dotarile pentru protectia solului si a subsolului.

Investitia nu produce poluarea solului si a subsolului

f) **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice:**

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
- lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia biodiversitatii, monumentelor naturii si ariilor protejate.

Proiectul nu afecteaza ecosistemele terestre si acvatice. Prin utilizarea in activitate a deseurilor biodegradabile eliminam o sursa de poluare de lunga durata.

g) **Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public:**

- identificarea obiectivelor de interes public, distanta fata de asezarile umane, respectiv fata de monumente istorice si de arhitectura, alte zone asupra carora exista instituit un regim de restrictie, zone de interes traditional etc: - obiectivul este încadrat în țesutul urban constituit și funcțional.

Amplasamentul nu afectează zone, clădiri sau obiective protejate conform L422/92

- lucrarile, dotarile si masurile pentru protectia asezarilor umane si a obiectivelor protejate si/sau de interes public.

Investitia este realizata conform planului de situatie anexat in care sunt redate distantele fata de vecinatati și cu care va coexista în condițiile stabilite prin studiu în care s-a făcut evaluarea impactului asupra sănătății oamenilor.

Prevenirea și gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea:

Realizarea construcției se face cu tehnologii obișnuite pentru tipul de clădire propus.

Deșeurile generate în timpul execuției sunt gestionate de constructor, conform clauzelor contractuale.

- lista deșeurilor (clasate și codificate în conformitate cu prevederile legislației europene și naționale privind deșeurile), cantități de deșeuri generate;

În exploatarea obiectivului se prezumă existența următoarelor tipuri de deșeuri:

- deșeuri menajere: 10 mc/an;
- deșeuri ambalaje hârtie-carton: 300kg/an;
- deșeuri ambalaje mase plastice: 180 kg/an;

Deșeurile menajere se depozitează în europubelă și se evacuează de către prestator de serviciu specializat la rampa de deșeuri menajere a localității.

Într-o încăpere la demisol se amplasează 3 tomberoane pentru gunoi in care se face depozitarea gunoiului pe sortimente (gunoi organic, plastic, hartie). Aceste tomberoane sunt preluate saptamanal de societatea de salubritate care actioneaza in zona.

- modul de gospodarire a deseurilor.

Realizarea construcției se face cu tehnologii obișnuite pentru tipul de clădire propus.

Deșeurile generate în timpul execuției sunt gestionate de constructor, conform clauzelor contractuale.

În exploatare deșeurile se colectează selectiv în tomberoane separate pe tipuri de deșeuri.

h) Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase:

- substantele si preparatele chimice periculoase utilizate si/sau produse – activitatea care face obiectul proiectului nu utilizează substanțe sau preparate chimice periculoase;
- modul de gospodarie a substantelor si preparatelor chimice periculoase si asigurarea conditiilor de protectie a factorilor de mediu si a sanatatii populatiei – nu este cazul.

VII. Descrierea aspectelor de mediu susceptibile a fi afectate în mod semnificativ de proiect:

– impactul asupra populatiei, sanatatii umane, faunei si florei, solului, folosintelor, bunurilor materiale, calitatii si regimului cantitativ al apei, calitatii aerului, climei, zgomotelor si vibratiilor, peisajului si mediului vizual, patrimoniului istoric si cultural si asupra interactiunilor dintre aceste elemente. Natura impactului (adica impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu si lung, permanent si temporar, pozitiv si negativ);

Cutremur: Construcția și instalațiile tehnologice au fost concepute să facă față solicitărilor apărute în caz de cutremur.

Inundații: Având în vedere așezarea obiectivului, riscul de inundații pe amplasamentul studiat este minim.

Secetă: Acest aspect nu va avea influență asupra calității mediului, în schimb va influența condițiile economico-financiare ale investiției.

Alunecări de teren: Nu s-au evidențiat astfel de efecte în zona amplasamentului.

Accidente potențiale, măsuri de prevenire a accidentelor:

Prin proiect sunt respectate toate prevederile legale privind distanțele față de obiectivele învecinate, măsurile de protecție din punct de vedere sanitar și a securității la incendiu.

- extinderea impactului (zona geografica, numarul populatiei/ habitatelor/ speciilor afectate): funcționalitatea și caracterul zonei în care se amplasează obiectivul exclude posibilitatea extinderii impactului asupra ecosistemului, întrucât este o zonă constituită, de țesut urban funcțional;
- magnitudinea si complexitatea impactului:

Nu s-au identificat dificultăți majore privind impactul;

– probabilitatea impactului: Nu este cazul;

– durata, frecventa si reversibilitatea impactului: Mediul este afectat în limite admise – fără efecte cuantificabile

– masurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului;

În perioada de executie a lucrarilor un rol important il are managementul organizarii de santier. De asemenea, utilizarea celor mai bune tehnici disponibile, implementarea de catre constructor al unui sistem de management integrat calitate-mediu-sanatate si securitate in munca bazat pe standardele internationale ISO 9001:2000, ISO14001:2004 si OHSAS 18001:1999, precum si EMAS pot contribui la un bun management al organizarii de santier.

Se recomanda, ca printre criteriile de selectare a constructorului sa se introduca cerinte referitoare la:

- implementarea in cadrul societatii de constructii a standardelor mai sus mentionate,
- prezentarea unui program de management al mediului si de monitorizare a factorilor de mediu pe perioada lucrarilor.

Apa

Pentru asigurarea unor condiții normale de lucru, sub aspectul protecției mediului, precum și pentru reducerea la minimum a posibilităților de poluare a acviferelor, se vor adopta următoarele măsuri:

- respectarea strictă a sistemului de gestionare a deșeurilor.

Aer

Pentru diminuarea impactului generat ca urmare a desfășurării activităților specifice în timpul execuției, s-au prevăzut următoarele măsuri :

- supravegherea manipulării corespunzătoare a materialelor excavate pentru a se evita creșterea emisiilor de pulberi în atmosferă;
- respectarea riguroasă a normelor de lucru pentru a nu crește concentrația pulberilor în aer;

În timpul exploatării se va asigura ca testările ce presupun activitatea motorului să fie limitate astfel încât să se reducă emisiile specifice la minim.

Zgomot și vibrații

În vederea reducerii nivelului de zgomot, se vor lua următoarele măsuri:

- planificarea activităților generatoare de zgomote, astfel încât să se evite o suprapunere a acestora;
- toate sursele exterioare de zgomot vor respecta prevederile legislației în vigoare (H.G. 1.756 din 06.12.2006).

Solul și subsolul

Se vor lua următoarele măsuri de diminuare a impactului:

- reducerea impactului în această fază se va face prin limitarea pe cât posibil a timpului de execuție și managementul adecvat al aprovizionării cu materiale/utilaje;
- se recomandă îndepărtarea solului impurificat în momentul în care se identifică deversări accidentale de produse petroliere sau uleiuri minerale de la utilaje;
- în momentul în care se identifică deversări accidentale de produse petroliere sau uleiuri minerale de la utilajele de exploatare și mijloacele de transport se trece la îndepărtarea imediată a scursorilor prin folosirea de materiale absorbante care au fost depozitate în locuri special amenajate; solul impurificat cu produse petroliere sau uleiuri minerale va fi îndepărtat.

Pentru depozitarea solului se vor respecta următoarele condiții:

- suprafața de teren ocupată să fie cât mai redusă;
- amplasamentul depozitului să fie cât mai aproape de locul de folosire pentru reducerea consumurilor de combustibili și implicit a emisiilor;
- precipitațiile atmosferice să nu-l degradeze, impurifice, împrăștie sau altereze prin depunerea de substanțe nocive;
- depunerea se va face astfel încât să se asigure stabilitatea materialului.

Titularul de activitate va avea în vedere amenajări care să păstreze calitatea solului la standardele terenurilor „sensibile”.

Pe toată perioada executării obiectivului sunt interzise următoarele activități:

- depozitarea materiilor prime și materialelor auxiliare pe suprafețe neprotejate, destinate altor funcțiuni decât depozitare;
- depozitarea deșeurilor menajere/tehnologice în zone destinate altor funcțiuni decât depozitare,
- orice depozitare necontrolată în zone destinate altor funcțiuni;
- deversarea combustibilului, uleiurilor etc. direct pe sol. Schimbul de ulei pentru mijloacele de transport se va efectua în afara amplasamentului, la sediul antreprenorului, în spații speciale, destinate întreținerilor și reparațiilor auto, iar dacă acest lucru nu este posibil se vor lua măsuri de protecție a solului, prin recuperarea tuturor scurgerilor (folie de plastic, vase metalice etc.).

Biodiversitate

Pentru diminuarea impactului produs de activitatea din amplasamentul analizat, titularul de activitate va avea în vedere următoarele:

- utilizarea combustibililor cu conținut redus de sulf;

- menținerea în stare bună de funcționare a utilajelor folosite în timpul lucrărilor de excavare;
- folosirea utilajelor în limita strictului necesar;
- gestionarea corespunzătoare a deșeurilor;

Mediul social și economic

Pentru diminuarea impactului pe care activitatea desfășurată în amplasamentul analizat o poate avea asupra așezărilor umane, asupra populației, sintetizăm, în continuare, câteva din măsurile esențiale pe care titularul de activitate le va avea în vedere:

- folosirea utilajelor în limita timpilor de funcționare necesari pentru activitatea proiectată;
- menținerea caracteristicilor tuturor utilajelor indicați de firmele constructoare;
- utilizarea de echipamente și autobasculante performante, care să nu producă un impact semnificativ asupra mediului prin noxele emise;
- angajații vor fi supuși unor examene medicale periodice;
- pentru evitarea accidentelor de muncă se vor respecta cu strictețe normele de protecție a muncii, se vor efectua instructajele specifice generale la locul de muncă.

Natura transfrontiera a impactului. Anvergura obiectivului proiectat precum și amplasamentul acestuia nu este de natură să creeze impact transfrontieră.

VIII. Prevederi pentru monitorizarea mediului:

– dotari și măsuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

Procesul tehnologic aferent activităților specifice de inspecție tehnice nu necesită prevederi pentru monitorizarea mediului.

IX. Legătura cu alte acte normative și/sau programe / strategii / documente de planificare:

(A) Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația Uniunii Europene.

Nu este cazul

(B) Se va menționa planul/ programul /strategia /documentul de programare /planificare din care face parte proiectul, cu indicarea actului normativ prin care a fost aprobat

Nu este cazul

X. Lucrări necesare organizării de santier:

– descrierea lucrărilor necesare organizării de santier;

Lucrările provizorii necesare organizării incintei constau în împrejmuirea terenului aferent lucrării printr-un gard din panouri demontabile după realizarea lucrărilor de construcție. Accesul în incinta se va face prin două porți, una pentru personal și cealaltă pentru mașini.

Materialele de construcție cum sunt agregatele minerale, cofrajele, dispozitivele de ridicare-manipulare, se vor putea depozita și în incinta proprietății, în aer liber, fără măsuri deosebite de protecție. Materialele de construcție care necesită protecție contra intemperiilor se vor putea depozita pe timpul execuției lucrărilor de construcție în incinta magaziei provizorii, care se va amplasa la început. În acest sens, pe terenul aferent se va organiza santierul prin amplasarea unor obiecte provizorii ce vor utiliza terenuri și platforme ce se vor include în sistematizarea verticală a amplasamentului:

- magazia provizorie cu rol de depozitare materiale, vestiar muncitori și depozitare scule;
- tablou electric;
- punct PSI (în imediată apropiere sursei de apă);
- platou depozitare materiale,

- localizarea organizării de șantier prin împrejmuirea zonei afectată de lucrări la distanțe corespunzătoare din punct de vedere al siguranței lucrărilor, sănătății și securității muncii
- descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;

Lucrările de organizare de șantier au impact redus asupra mediului

– surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier: - Nu este cazul

– dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu: - Nu este cazul.

XI. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile:

– lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității:

Lucrările de construcții nu afectează amplasamentul. Pe perioada executării lucrărilor de terasamente se vor lua măsuri pentru reducerea duratei de menținere a gropilor deschise printr-o planificare amănunțită a lucrărilor de execuție;

– aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale:

Nu sunt decelate elemente care să conducă la poluări accidentale. Pe amplasament nu sunt substanțe poluante;

– aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației:

În spațiile preluate pentru dezvoltare nu mai există utilaje ce trebuie dezafectate;

– modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului:

Nu este cazul

XII. Anexe - piese desenate

1. Planul de încadrare în zona a obiectivului și planul de situație, cu modul de planificare a utilizării suprafețelor.

Șef proiect,
arh. Mareș Aurelian



MEMORIU PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ „LA MOȘIE” - EXTRAVILAN - COMUNA TISĂU

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- > Denumirea lucrării: - ÎNTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ „LA MOȘIE” – Tarla 36, Parcela 832, Nr Cad. 20983 - extravilan sat Izvoranu, comuna Tisău, județul Buzău
- > Beneficiar: - STANCIU GABRIEL-ȘTEFAN – municipiul Buzău, B-dul Unirii, bl. P9, ap.19, județul Buzău
- > Proiectant general: SC Aum SRL - arh. Mareș Aurelian
- > Data elaborării: iulie 2020

OBIECTUL PUZ

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată, precum și ajustarea intravilanului satului Izvoranu având în vedere faptul că terenul studiat, în suprafața de 4.600,00mp. nu se afla în intravilan.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistică a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată introducerea suprafeței de 3303,00mp (parcela studiată) în intravilan și reglementarea unei pensiuni turistice. Proiectul are ca scop realizarea de investiții în infrastructura de primire turistică cu funcțiuni de cazare și condiții de pregătire și de servire a mesei, prin înființarea unei pensiuni agroturistice în mediul rural încadrată în categoria 3 flori (margarete).

Ca fază premergătoare proiectului de investiție, PUZ-ului, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii DTAC (extras din PTh), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

SURSE DOCUMENTARE

Anterior întocmirii prezentului PUZ în zona au mai fost întocmite următoarele documentații de urbanism:

- > PUG - comuna Tisău

Concomitent, pentru întocmirea PUZ - ului și stabilirea elementelor de Regulament, a fost necesar să fie clarificate o serie de aspecte și elaborate o serie de documentații:

- > Studiul geotehnic;
- > Planuri topografice reambulată scara 1:1000 și 1:500;
- > Elemente de recunoaștere a terenului;

- > Avize de la deținătorii de utilități din zona.
- > Identificarea situației juridice a terenurilor;
- > Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara.

2. STADIUL ACTUAL AL EZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Data fiind dezvoltarea rapidă a turismului în domeniul privat românesc a apărut nevoia de a extinde limita intravilanului, însoțită și de măsurile necesare de scoatere de sub influența factorilor restrictivi (inundabilitate, instabilitatea versanților etc), precum și de extensia rețelelor tehnico- edilitare și cu rezolvarea punctelor de conflict.

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate privată, au preponderent funcții agricole, dar și de locuire, fiind o zonă în curs de dezvoltare. Terenurile din zona studiată sunt în cea mai mare parte terenuri cu pante ușoare alternate cu cele repezi, având orientări cardinal favorabile funcției de locuire, într-un cadru natural submontan deosebit, potrivit funcțiunii propuse.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată se află situată în partea nord-estică a teritoriului administrativ al județului Buzău, în extravilanul comunei Tisău, zona subcarpatică, cca 2 kilometri distanță de comuna Tisău .Suprafața studiată se învecinează cu:

- la nord – Romsilva
- la sud– Nr. Cad. 4597
- la vest –drum sătesc din care se face și accesul
- la est – Romsilva

Terenul are acces direct la drumul sătesc care la rândul lui se intersectează cu drumurile comunale din localitate.

Coordonatele stereo 70 ale zonei studiate sînt:

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D (i,i+1)
	E	N	
A	624635,727	416327,349	34,84
B	624629,772	416361,675	6,92
C	624626,267	416367,632	22,83
D	624612,461	416385,821	15,51
E	624604,353	416399,046	41,87
F	624588,871	416437,944	32,85
G	624580,678	416469,578	26,82
H	624606,792	416475,673	52,10
I	624629,672	416429,022	33,58
J	624637,586	416396,391	22,16
K	624651,800	416379,390	38,07
L	624668,868	416345,509	37,79
Suprafața = 4600,00 mp			

Coordonatele stereo 70 ale zonei propuse pentru dotări servicii de interes public sînt:

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi
	E	N	D (i,i+1)
1	624730,745	416330,680	32,33
2	624725,140	416362,516	7,79
3	624721,474	416369,387	22,83
4	624707,668	416387,576	15,51
5	624699,560	416400,801	25,17
6	624691,403	416424,617	46,96
7	624675,491	416468,801	22,55
8	624697,638	416473,060	48,71
9	624717,415	416428,551	35,78
10	624724,944	416393,575	24,90
11	624741,309	416374,810	33,16
12	624756,060	416345,107	29,14
Suprafața = 3303,00 mp			

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul este situat într-o zonă subcarpatică din zona de nord est a județului Buzău, înconjurat de vaste zone împădurite. Amplasamentul are acces din drumul sătesc din zona nordică a stului. Acest drum se continuă cu un drum de exploatare forestieră.

Situl se evidențiază printr-o pantă medie pe direcția sud-est, cu o deschidere de cca. 150,00 m la drumul sătesc și cu o declivitate accestuată spre drum spre vest.

Amplasamentul este neconstruit, are stabilitatea generala și locală asigurată în contextul actual și nu prezintă fenomene care produc alunecări. Amplasamentul nu prezintă risc de inundații sau alunecări de teren.

În baza prevederilor STAS 1242/1- 89 s-a întocmit un studiu geotehnic, necesar elaborării proiectului sus menționat.

Concluzii extrase din Studiul Geotehnic:

> Conform P100-1/2013 - valoarea de varf a accelerației terenului – $ag = 0,40g$ și perioada de colt $T_c = 1,6 \text{ sec}$.

> Conform STAS 6054 - adîncimea de îngheț - 0,90 m de la suprafața terenului.

Avînd în vedere harta de zonare, amplasamentul are valoarea caracteristica a vitezei vîntului de 25 ms și val de referință a vitezei vîntului de 0,70kPa mediate pe 10 min la 10 m, pentru un interval de recurenta de 10 ani.

> Conform CR1-1-3/2012 (Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor) amplasamentul are (avînd în vedere harta de zonare) valoarea caracteristica a încărcării de zăpada pe sol $S_0; k = 2.0$ KN/mp pentru un interval mediu de recurenta de 50 de ani.

Amplasamentul are stabilitatea generala și locala în ipoteza respectării recomandărilor studiului geotehnic. Suprafața, avînd o panta de aproximativ 5-18% nu este inundabila.

Concluzie - în amplasamentul studiat se pot amplasa construcții cu regim de înălțime D+P+E+M, cu respectarea recomandărilor din studiul geotehnic.

Pentru prezentul PUZ a mai fost necesar stabilirea următoarelor aspecte:

- Reambularea planurilor de situație și întocmirea de plan topografic;
- Delimitarea clara a aliniamentelor existente;

- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitara.

2.4 CIRCULAȚIA

Principalele căi de comunicație din zonă sunt drumurile din vecinătatea zonei construite din vecinătatea amplasamentului. Din punct de vedere al circulației se constata următoarele disfuncționalități:

- > Starea mediocra a drumurilor, asfalt deteriorat, îmbrăcăminți din balast și piatră, profil necorespunzător
- > Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;
- > Absența iluminatului public duce la frustrări în fluxurile auto ce se intersectează accidental ca direcții, cum ar fi în zona de acces studiată.
- > Șanțurile de colectare a apelor adiacente drumurilor nu sunt întreținute sau lipsesc.
- > Drumurile de exploatare adiacente sunt de pământ, subdimensionate și improprie circulației autovehiculelor. Datorită faptului că zona se va dezvolta, va fi absolut necesară modernizarea actualelor drumuri.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat are în prezent funcția de teren agricol (fânață). Zonele cu care se învecinează au funcțiuni silvice aparținând proprietarilor particulari. Din punct de vedere estetic, zona este afectată pozitiv de perspectivele descendente spre zonele înconjurătoare. Un număr mic de locuințe unifamiliale, precum și o stupină reprezintă fondul construit din imediata vecinătate. Cadrul natural este constituit din păduri și peisaje submontane. Din punct de vedere urbanistic expresia actuală este în mare parte neconstituită, neexistând suficiente construcții pentru a contura o expresie urbanistică. Conformarea urbană a zonei poate fi încadrată în tipul de sat risipit, cu ample suprafețe cultivate înglobate. Având în vedere caracterul izolat al amplasamentului, se poate estima că această caracteristică predominant natural-rurală se va păstra. Gradul de ocupare a zonei studiate cu fond construit este redus, neexistând construcții pe amplasament. Construcțiile situate pe latura vestică a drumului sunt dispuse în tipologia de sat răsfirat (specifice zonelor de contact munte-subcarpați).

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apă

Zona studiată nu este echipată cu sistem centralizat de alimentare cu apă.

Canalizare

În zona studiată nu există sistem centralizat de colectare și evacuare a apelor uzate menajere și pluviale.

Alimentarea cu căldură

În zona nu există rețea centralizată de termoficare. Alimentarea cu energie termică a clădirilor existente în apropierea zonei studiate este realizată individual cu sobe sau cu centrale termice cu lemne.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există rețele de alimentare cu energie electrică - rețea aeriană de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune (0,40 KV) din apropiere aparținând investitorului.

Telecomunicații

În zona studiată nu există rețea de telefonie fixă, fiind în schimb prezent un semnal suficient de bun pentru rețelele de telefonie mobilă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Dupa cum am arătat în capitolele de mai sus, amplasamentul studiat este neconstruit, iar zonele înconjurătoare sunt de asemeni în majoritate slab construite. Zona este caracterizată prin suprafețe de pădure, pășune și arabil. Nu există cursuri de apă în zona sau alte puncte de interes din punct de vedere al protecției mediului.

Clima

Clima are un pronunțat caracter temperat-continental de nuanță excesivă, cu ierni moderate reci și veri secetoase. Alitudinea determină temperaturi mai scăzute decât în zona de podiș.

Temperatura medie anuală este de +9,6° cu un maxim mediu în iulie de +28,5° și un minim mediu în ianuarie de - 21°.

Umiditatea relativă medie este de 78%.

În ceea ce privește direcția vânturilor se constată că direcția dominantă ca frecvență este nord-vest (22,8%), celelalte direcții având o participare procentuală mai redusă.

Acestea au o importanță deosebită în dispersarea și îndepărtarea impurităților. La aceasta contribuie și viteza vânturilor, care pe direcția dominantă atinge 6,4 m/s.

Aer

Prezența vegetației atenuează poluarea aerului din zona, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto din zona - acesta fiind prezent moderat la drumul județean.

Apa

Apreciem că agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

Sol

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitari necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apă, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

Nivel fonc

Ca și aerul, singurul poluator fonc din zona este traficul auto - iar acesta este foarte redus, data fiind categoria drumului și gradul de construire a zonei. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (până la 60 dB).

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:

- > zona nu este poluată;
- > microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura. Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă.

În zona nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcții de locuire și servicii, considerate ca făcând parte din zona economică de dezvoltare a turismului național, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei.

Prin amplasarea în zona de funcțiuni de turism se urmăresc în primul rând realizarea necesităților ce țin de dotările edilitare minime necesare unei astfel de zone, dar și dezvoltarea socială economică a teritoriului în cauză, prin atragerea de investiții rentabile.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă verde aflată în curs de dezvoltare. De asemenea o componentă importantă este și cadrul natural deosebit.

Se poate astfel concluziona ca fiind oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamica a spațiului vizual perceput de-a lungul drumului și completarea zonei cu spații verzi, aranjamente peisagistice, mobilier urban.

De asemenea va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu studiul geotehnic întocmit, pentru asigurarea stabilității.

- > Se vor găsi soluții pentru asigurarea utilităților în zonă.
- > Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare - gaz, electricitate și apă. De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:
 - > Starea proastă a drumului care asigură accesul;
 - > Lipsa trotuarelor pentru circulația pietonală;
 - > Șanțurile de colectare a apelor adiacente drumului nu sunt întreținute sau lipsesc.
 - > Existența la vedere a unor trasee aparținând echipării tehnico-edilitare (rețele electrice și de telefonie) rezultând disconfort vizual și funcțional;

3.2 PREVEDERI ALE PUG și ale altor documentații elaborate în zona.

Prin PUG aprobat al Consiliului Local Tisău, zona este cuprinsă în extravilanul comunei Tisău, având destinația de teren de folosință silvică (forestier). Folosința actuală este de pășune, iar destinația propusă a terenului este de zonă de turism și dotări aferente, prin scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe de 3303,00mp fâneată.

Nu există alte documentații de urbanism în zona.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente atractive naturale care pot fi valorificate:
- deschiderea inverzită a pădurii, vederile spre dealurile înconjurătoare, sunt elemente ce pot concura la o arhitectură organică, cu multe spații verzi și deschideri spre natură.

Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil nord-est- sud-vest.

Amplasamentul are acces din drumul de exploatare De (drum de hotar) situat pe latura sud vestica a amplasamentului.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru a asigura o mai bună circulație a autovehiculelor se propune consolidarea drumului de exploatare existent și lărgirea lui la profilul de 7m, cu trotuare de 1 m lățime. Din acest drum se va face accesul auto și pietonal la parcela.

Se prevede amplasarea a 6 locuri de parcare pe parcela – conform HCL 425/2007, construcția propusă fiind o pensiune turistică cu capacitatea de 5 camere.

Accesele vor fi în număr de două (unul principal și unul de serviciu) vor fi dimensionate și semnalizate cu marcaje și semne de circulație conform legilor în vigoare.

Accesul în interiorul amplasamentului se realizează facil, prin intermediul aleii auto propuse, având posibilitatea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTARI. BILANȚ TERITORIAL. INDICI URBANISTICI

Bilanțul teritorial

Bilanțul teritorial /Situație existentă zonă studiu

<i>ZONE FUNCȚIONALE</i>	<i>SUPRAFAȚA (mp)</i>	<i>% din total</i>
Teren pădure	551,00	11,98%
Teren fâneață	3303,00	71,80%
Circulații auto	551,00	16,22%
Total zonă studiată	4600,00	100%
<i>Bilanț teritorial /Situație propusă teren ce se introduce în intravilan</i>		
<i>ZONE FUNCȚIONALE</i>	<i>SUPRAFAȚA (mp)</i>	<i>% din total</i>
Teren pădure	0,00	0,00%
Teren fâneață	3303,00	100,00%
Circulații auto	0,00	0,00%
Total zonă studiată	3303,00	100%

Bilanțul teritorial /Situație existentă zonă studiu

<i>ZONE FUNCȚIONALE</i>	<i>SUPRAFAȚA (mp)</i>	<i>% din total</i>
Circulații auto, parcaje	1100,00	23,92%
Circulații pietonale, alei	250,00	5,43%
Zonă constructibilă maxim admisă	660,60	14,36%
Zonă spații verzi amenajate	2038,40	44,31%
Pădure	551,00	16,22%
Total zonă studiată	4600,00	100%
<i>Bilanț teritorial /Situație propusă teren ce se introduce în intravilan</i>		
<i>ZONE FUNCȚIONALE</i>	<i>SUPRAFAȚA (mp)</i>	<i>% din total</i>
Circulații auto, parcaje	354,00	10,72%
Circulații pietonale, alei	250,00	7,54%
Zonă constructibilă maxim admisă	660,60	20,03%
Zonă spații verzi amenajate	2038,40	61,71%
Pădure	0,00	0,00%
Total zonă studiată	3303,00	100%

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință.

Regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu studiul volumetric al zonelor și va fi cuprins între 6.00 și 12.00 m .

Valoarea procentului de ocupare a terenului - P.O.T. va fi de maxim 20%.

Valorile coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 0,60.

Construcțiile propuse va fi in regim pavilionar și vor avea o arie construita de 660,60 mp corespunzătoare unei construcții P+2E...P+E+M.

Exceptând serviciile de cazare reprezentate printr-un număr de 5 camere cu grupuri sanitare proprii și posibilitatea servirii mesei puse la dispoziția turiștilor, pensiunea beneficiază de spații de relaxare și agrement ca de exemplu: sală de jocuri de societate (șah, table, remmy, jocuri de cărți etc), loc de joacă pentru copii, grătar în aer liber. Suplimentar, pe amplasament se propun două terase neacoperite pentru lunile calde, una adiacentă clădirii principale cu acces direct din aceasta și alta pe platforma din imediata vecinătate a drumului, un foișor și două căsuțe de lemn.

Pensiunea beneficiază de parcare proprie cu posibilitatea găzduirii unui număr de autovehicule egal cu cel al camerelor pentru cazare.

Funcționalul este alcătuit din:

A. pavilion cazare P+2M:

- > la parter:
 - hol primire clienți + recepție
 - GS bărbați+femei
 - Living cu șemineu
 - oficiu cu zonă preparare, spălător vase, spălător veselă

- > la mansarda 1:
 - 3 camere cazare (vestibul, baie, cameră, balcon)

la mansarda 2:

- 1 apartament cazare (vestibul, baie, living, dormitor)

B. Căsuțe lemn, fiecare alcătuită din cameră, baie, prispă

C. Foișordin lemn

Parcajele se va asigura in cadrul parcelei (6 locuri).

Volumentria propusa va trebui sa se dezvolte in dialog direct cu vegetația și relieful ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura și estetica construcțiilor vor trebui sa se integreze in contextul peisajului și se va adapta topografiei terenului. Clădirile se configurează pentru preluarea diferențelor mari de nivel

Regim de aliniere

Conformarea construcției se va realiza pe baza criteriilor stabilite in planșa 3 - Reglementari urbanistice in care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maxima admisa:

Aliniament principal:

-9,00m din axul drumului (6,00m de la hotarul spre drum)

Aliniament lateral:

- 4,00m spre nord; 16,00m latura sud a terenului; 6,00m la latura de est a terenului

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA

Având in vedere gradul de izolare al amplasamentului, se poate estima ca nu este posibilă extinderea rețelelor edilitare. Clădirile propuse vor avea asigurate utilitățile independent de rețelele publice.

Alimentarea cu apa

Neexistând în zona studiată rețea de alimentare cu apă, se propune alimentarea cu apă de la un put forat. Acesta va avea o zonă de protecție conform legislației în vigoare și va fi amplasat în partea de sud-vest a parcelei.

Instalațiile sanitare au rolul de a asigura utilizarea rațională a apei în condiții de confort igienico-sanitare și de evacuare a apelor uzate respectând restricțiile din legislația privind protecția mediului.

Soluțiile tehnice și dimensionarea instalațiilor sunt conform STAS 1478-90, STAS 1795-86 și a Normativului I9-94.

Imobilul alcătuit din 4 clădiri are caracteristicile prezentate în memoriul general din punct de vedere constructiv și a condițiilor de exploatare.

Clădirea propusă va fi echipată cu instalații de alimentare cu apă rece, apă caldă și de canalizare a apelor uzate menajere și a apelor pluviale.

La alegerea soluției tehnice s-au avut în vedere:

- caracteristicile construcției
- destinația construcției
- condițiile de mediu
- destinația încăperilor
- standardele în vigoare

o Alimentarea cu apă rece

Se propune asigurarea alimentării cu apă de la putul forat, racordul de apă rece realizându-se din țeava din PEID50mm.

Pe conducta de alimentare cu apă rece de consum se va monta un filtru cu osmoza inversă 180l apă pură/zi pentru ca apa să poată fi utilizată și pentru baut (este depozitată într-un rezervor incorporat și echipat cu hidrofoc din inox pentru pomparea ei către consumator.

o Alimentarea cu apă caldă

Necesarul de apă caldă se va prepara într-un boiler electric cu preparare directă cu capacitatea de 500 l montat în oficiu.

Distribuția apei calde la punctele de consum va fi realizată îngropată în pereți.

Conductele vor fi protejate termic cu material izolator (manșoane termoizolante) tip VIDOFLEX.

o Canalizarea

Apele uzate menajere colectate de la clădire vor fi evacuate gravitațional la căminele de canalizare propuse, cu descărcare prin intermediul unui racord de canalizare PVC Dn 110 mm spre bazinul vidanjabil propus. Evacuarea apelor uzate menajere din clădire către căminele de canalizare se va realiza printr-o conductă din PVC Dn160mm.

Lucrările de săpătură pentru șanțuri și cămine vor fi executate manual, din aval către amonte.

Astuparea șanțului cu pământ se va face lăsând liberă zona îmbinării tuburilor. După efectuarea probei de etanșitate și numai după remedierea eventualelor defecțiuni, șanțul va fi astupat integral, pământul fiind compactat cu maiul de mână, în straturi succesive de 20 cm.

Căminele de vizitare vor fi executate din beton, cu secțiunea circulară sau rectangulară respectând condițiile tehnice precizate în STAS 2448/98.

În interiorul căminelor se vor monta scări de acces din otel-beton 0.20 mm protejat anticoroziv.

Căminele de vizitare vor fi acoperite cu capac și ramă din fontă conform STAS 2308/91. Aducerea la cota a căminelor se va face odată cu execuția lucrărilor de sistematizare verticală.

REȚELE EXTERIOARE APĂ ȘI CANALIZARE

Conductele de canalizare de la obiectele sanitare, Dn 110-150, se vor executa din PVC și se vor amplasa îngropat. Înainte de ieșirea din clădire conductele vor fi prevăzute cu piesă de curățiere după care se vor îngropa până sub adâncimea de îngheț. La min 1,5 m de fundația clădirii se realizează un cămin de colectare și schimbare de sens cu diametrul interior de 40 cm și adâncimea de 1,5 m necesară pentru crearea unei înălțimi de decantare. De la căminul colector, prin intermediul unei tevi de PVC cu Dn 150 apa este dirijată spre fosa ecologica, care se va amplasa la minim 1,00m distanta fata de ferestrele clădirilor. La toate schimbările de sens ale conducte de canalizare se vor amplasa cămine cu caracteristicile prezentate anterior.

Rețeaua de captare a apelor chimic impure

Rețea de evacuare a apelor încărcate cu grăsimi, provenite de la spălătoarele din bucătărie. Apele colectate de această rețea sunt trecute și procesate printr-un separator de grăsimi și apoi deversate într-un bazin de colectare. Separatorul de grăsimi este o construcție de tip necarosabil și are două compartimente de procesare.

Toate conductele se vor îngropa la minim 1,10 m adâncime pe un pat de nisip cu grosimea de 10 cm.

Proiectarea, execuția și recepția instalațiilor sanitare se efectuează în conformitate cu normativele și standardele în vigoare.

BAZINUL VIDANJABIL

Bazinul vidanjabil se realizează din beton. Evacuarea apelor uzate menajere se realizează periodic la stația de epurare a Municipiului Buzău.

Putul forat

Necesarul de apă, se va asigura printr-un puț de captare cu adâncimea de 200m , cu diametrul coloanei de filtrare de 400 mm și diametrul coloanei definitive de 450 mm, forat în curte. Puțul forat este alcătuit din coloane tubulare (peretele puțului și coloana filtrantă).

Mărimea zonei de protecție sanitară, conform Normativ NP028/98 - „Normativ pentru proiectarea construcțiilor de captare a apei”, în cazul captării de apă potabilă, va fi de minimum 50 m în amonte și de 20 m în aval de captare. Zona de protecție sanitară nu ajută decât la biodegradarea unor substanțe care sunt transportate de apele subterane.

Zona de protecție sanitară strictă cu un diametru de minim 3 m, în jurul puțului forat se va împrejmu, pentru oprirea accesului necontrolat al populației, animalelor și utilajelor de orice fel, devenind astfel parte componentă a captării.

La partea superioară a puțului se amenajează un cămin vizitabil cu adâncimea de 1,20 m și diametrul de 1 m acoperit cu capac din fontă.

Hidroforul

Debitul și presiunea necesară în instalația interioară va fi asigurată printr-o stație hidrofor, amplasată în cabina puțului , alcătuită dintr-un vas de expansiune închis, cu membrană, cu capacitatea corespunzătoare fișei tehnice. Comanda funcționării hidroforului va fi asigurată de prezența presostatului precum și a sondei de siguranță pentru nivel minim. După montaj, întreaga instalație va funcționa automat.

Rețeaua de apă rece, de la puțul forat spre consumatori, va fi executată din polietilenă de înaltă densitate, cu Dn 25 mm pozată direct în pământ, pe pat de nisip de 15 cm, la cota -1,0 m de la CTA.

Conducta de distribuție a apei reci va fi executată din țeava de oțel cu diametrul de 11/2".

Alimentarea cu căldura

> Date generale

Obiectivul: Documentația de față tratează instalațiile de încălzire interioare aferente clădirii.
La alegerea soluției tehnice s-au avut în vedere:

- caracteristicile construcției
- destinația construcției
- condițiile de mediu
- destinația încăperilor
- standardele în vigoare

Clima și fenomenele naturale specifice zonei

- clima este de tip temperat
- temperatura minimă — 210 C
- temperatura maximă + 3 80 C
- umiditatea minimă = 60%
- umiditatea maximă =85%

În scopul asigurării condițiilor optime de confort termic se realizează o instalație de încălzire dimensionată pentru a asigura temperaturi interioare conform SR 1907/2-91.

În scopul asigurării condițiilor optime de confort termic se realizează o instalație de încălzire dimensionată pentru a asigura temperaturi interioare conform SR 1907/2-97.

Pentru creșterea gradului de confort a spațiilor încălzite și gestionarea economică a energiei termice se propun următoarele:

- montarea a doua cazane pentru încălzire centrală cu temperatura agentului termic de maxim 950C, ce funcționează pe combustibil lemnos.
- distribuția agentului termic de la centrala termică propusă la corpurile de încălzire se va realiza prin intermediul unui distribuitor-colector;
- spațiul centralei termice va fi amenajat și echipat în așa fel încât să poată fi respectate, în totalitate, prevederile „Normativului pentru proiectarea și execuția rețelelor și instalațiilor de încălzire 113”, precum și a "Ghidului de proiectare, execuție și exploatare a centralelor termice mici - GP 051 - 2000";

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a zonei se va realiza prin extinderea rețelei electrice aeriene de joasa tensiune existente pe zona de sud a amplasamentului în cadrul stupinei ce aparține aceluiași proprietar (0,4KV).

Caracteristicile electrice ale obiectivului:

- Putere instalată: $P_i = 49,00 \text{ kw}$;
- Putere maximă absorbită: $P_s = 31.40 \text{ kw}$;
- Tensiunea de utilizare $U_n = 3 \times 380 \text{ V.c.a. } / 1 \times 220 \text{ V.c.a.}$;
- Frecvența rețelei de alimentare $F_u = 50 \pm 0,2 \text{ Hz}$;
- Factor de putere $\cos \varphi_p = 0,92$ (neutral);

PROTECȚIA MEDIULUI

Toate funcțiunile din zona studiata vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apa - aer - sol. Proiectul implementează masuri de protecție a

mediului prin folosirea panourilor fotovoltaice. Bazinul vidanjabil asigură evacuarea fără nici un pericol a apelor uzate rezultate din exploatare.

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală, a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă spre un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor —fără să afecteze proprietățile învecinate. De asemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversal corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi deversate în stația de epurare a municipiului Buzău.

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale (containere etanșe) și preluate de către o firmă autorizată și depozitate în baza unui contract încheiat. Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă pentru:

- > eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- > eliminarea emisiilor necontrolate;
- > reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență)
- > elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- > implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului.

Pentru îmbunătățirea microclimatului zonei se propune menținerea și completarea spațiilor plantate.

APE

Ape de suprafață

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid. Apele pluviale colectate de pe platformele betonate, parcaje auto și circulații auto vor fi trecute prin separator de hidrocarburi cu decantor.

Apele subterane

În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

AER

Dacă vor fi emisii de agenți poluanți în aer de la activitățile ce se vor desfășura în clădirile propuse, acestea vor fi prevăzute cu instalații de depoluare.

SOL

Măsuri de reducere a degradării solului

Se are în vedere:

- > Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipient necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător și ridicarea lor ritmică);
- > Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

NIVELUL FONIC

Zgomotul din traficul rutier

Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- > menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport;
- > controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;
- > întreținerea carosabilului;
- > amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri, copertine și de pe terenurile amenajate să se facă spre un sistem intern de canalizare - fără să afecteze proprietățile învecinate.

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate, iar în zona spațiilor de parcare se va planta câte un arbore la 4 locuri.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Amplasamentul studiat ce urmează a fi introdus în intravilanul localității are o suprafață totală de 4600,00 mp.

În zona se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- > la nord – pădure Romsilva
- > la vest- drum sătesc - din care se va face și accesul
- > la est – pădure proprietăți particulare și Romsilva
- > la sud - fâneață proprietăți particulare

Terenul are acces direct la drumul sătesc pe latura vestică.

Nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenurilor aparținând domeniului public de către persoane fizice sau juridice.

În zona există următoarele obiective de utilitate publică:

- > drumul de exploatare De (drum de hotar)

Pentru a se asigura crearea unor incinte, parcaje, construcții, zone verzi și accesul spre acestea pot avea loc schimburi de teren, vânzări și concesiuni între deținători.

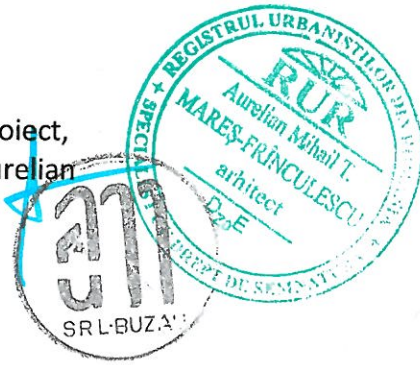
4 CONCLUZII - MASURI ÎN CONTINUARE

Avându-se în vedere poziția amplasamentului într-o zonă cu un cadru natural deosebit, precum și documentațiile realizate privind dezvoltarea viitoare în zonă și constituindu-se într-o continuare a funcțiilor existente în vecinătățile imediate, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- > Tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- > Tratări de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- > Rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- > Analizarea atentă și conformarea la cote înalte calitative a spațiilor create, atât a celor publice cât și a celor private;
- > Abordarea atentă a zonelor verzi, a zonelor plantate, cât și a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat;

- > Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere funcțional si plastic;
- > Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrării in dominant arhitecturala a zonei.

Sef proiect,
arh. Mareş Aurelian



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ - ÎNFIINȚARE PENSIUNE TURISTICĂ - EXTRAVILAN – SAT IZVORANU, COMUNA TISĂU, JUDEȚUL BUZĂU

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezintă o piesa de baza în aplicarea PUZ, acesta întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALA A ELABORĂRII

Prezentul regulament a fost elaborat în baza:

- > Legea nr. 50/1991, republicată, completată și modificată cu Legea 453/2001 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor".
- > Ghid elaborare PUZ 010/2000.
- > Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996
- > Ghidul de aplicare al RLU, aprobat prin ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 GM 007/2000

3. DOMENIUL DE APLICARE

Elementele de regulament ale PLANULUI URBANISTIC ZONAL, se referă exclusiv la terenul situat în extravilanul comunei Tisău, ca ÎNTOCMIRE P.U.Z. - Construire pensiune agroturistică, beneficiar STANCIU GABRIEL-ȘTEFAN, în baza certificatului de urbanism nr. 9 din 10.06.2020 și A Avizului de oportunitate nr. 1/01.07.2020 emise de Primăria comunei Tisău, și se aplică unității teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament și care are următoarele limite și vecini:

- > la nord – pădure proprietăți particulare și Romsilva
- > la vest - drum exploatare - din care se va face și accesul
- > la sud – fâneață și pădure proprietăți particulare și Romsilva
- > la est - pădure proprietăți particulare și Romsilva

Terenul are acces direct la drumul sătesc, care la rândul lui se intersectează cu drumurile din vecinătate.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul Regulament.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa de Reglementări urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

5. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

Îndepărtarea apelor uzate - menajere și industriale se va face prin rețea de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate menajere nevătămătoare populației.

Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Instalațiile mici de îndepărtare a apelor uzate de tipul bazinelor vidanjabile și instalațiilor de preepurare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată clădire și se întreține în unitățile inspecției sanitare teritoriale.

În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a reziduurilor, cu luarea măsurilor de protecție a mediului.

Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipient acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în special amenajate. Administrarea locală va asigura pre-colectarea și evacuarea reziduurilor stradale.

Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevederii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu impurifice sursele locale de apă.

Rampele de depozitare controlată a reziduurilor menajere și stradale, ca și cele pentru depozitarea reziduurilor industriale, se amplasează pe terenuri avizate de organele teritoriale de specialitate, în nici un caz pe malul apelor, la distanța de zonele de locuit, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă a localităților și a construcțiilor aflate în afara intravilanului. Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

> Surse subterane - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă

> Surse de suprafață - ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat - Apă potabilă - categoria I de folosință și numai după tratare - apă potabilă.

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare

Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:

- 50l/ om / zi - instalații locale
- 100l/ om / zi - instalații centrale

În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore. Întreținerea și buna funcționare a instalațiilor locale de alimentare cu apă (izvoare, fântâni) se asigură prin instituirea perimetrelor de protecție sanitară și amenajarea igienică a instalațiilor care constă în:

- Amplasarea în amonte de orice sursă poluantă
- Împrejmuirea pe o rază de 3 m
- Taluzarea terenului din jur în panta (4 - 5 cm la m) spre exterior și impermeabilizare (betonare)
- Impermeabilizarea pereților pentru împiedicarea infiltrațiilor laterale
- Asigurarea cu ghizduri circa 70 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul solului
- Distribuția apei trebuie să fie continuă
- Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri

6. SALUBRITATE - GENERALITĂȚI

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.

Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficiente a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.

Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă, sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.

La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei.

Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta cadrul - urbanistic, funcțional și compozițional.

Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.

Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele prin utilaje specializate. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea civilizată. Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

7. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării lucrărilor care fac obiectul PUZ-ului se va face în conformitate cu regulamentul de urbanism aferent zonei și cu prevederile avizelor tehnice aferente.

8. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U. (L350/2001)

- Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.

- > Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului etc.)

- > Regim de aliniere - linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau aliniate în următoarele situații:

- Pe aliniament
- Retras de la aliniament în cazurile:
 - înscriere în regimul de aliniere existent
 - Lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)
- Obținerea unor distanțe (benzi) de protecție: 4 - 6m
- Facilitatea creării unor piețe, degajamente, alveole în preajma unor construcții cu circulație pietonală intensă
- Obținerea lățimii minime a frontului la strada, în cazul parcelelor de formă geometrică neregulată.

Unitățile productive sau construcțiile destinate activităților productive sau servicii, vor respecta retragerile prevăzute în prescripțiile specifice U.T.R.

Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

Se recomandă în cazul zonelor protejate ca prin Certificatul de urbanism să se solicite explicitarea modului de înscriere a fațadei în frontul construit existent, prin prezentarea desfășurării care să cuprindă cel puțin trei construcții stânga - dreapta.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚA DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:

- 2,00m - dacă sunt ferestre;
- 0,60m - dacă nu sunt ferestre, precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)

Distanța minimă prevăzută se majorează la:

- 4 m în cazul în care o clădire se amplasează față de limita unei proprietăți existente cu funcțiune productivă, servicii, depozite
- 6 m în cazul în care o clădire se amplasează față de un calcan al unei unități productive existente pe parcela vecină

- construcțiile din zona de producție sau din unități productive izolate se retrag fata de limita parcelei cu $H / 2$, dar nu mai puțin de 4 m în afara cazului în care parcela învecinată este ocupata de locuințe, distanta minima majorându-se la 6 m.

Sunt interzise cuplările de calcan între locuințe si clădiri cu funcțiune productiva. Se interzice construirea de clădiri cu funcțiune productiva poluanta, mai ales în zona centrala sau perimetrata acesteia. Se recomanda evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice si economice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELA. DISTANTE MINIME OBLIGATORII

Distantele între clădirile nealaturate pe aceeași parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât sa nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturala, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

Distantele minime acceptate sînt egale cu jumătate din înălțime la cornișa a clădirii celei mai înalte ($H / 2$) dar nu mai puțin de 3 m.

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

In cazul zonelor de producție si în incintele unităților productive izolate, distanta minima între diferitele corpuri de clădiri va fi de $H / 2$ dar nu mai puțin de 4 m.

9. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor de orice fel este permisa numai daca:

- exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției si cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)

- se asigura accese pietonale corespunzătoare importanței si destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.)

Rețeaua de drumuri precum si retragerea construcțiilor fata de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Legea nr. 37 / 1975 si Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități si teritoriul de influenta-C 242/1993.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentațiile urbanistice P.U.G. si P.U.Z.

10. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelilor edilitate se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Proprietatea asupra rețelilor tehnico - edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

In zonele de extindere a intravilanului:

- Acolo unde exista conducte magistrale de gaz, țigeti, rețele electrice, lucrări de îmbunătățiri funciare etc. se va avea în vedere obținerea avizelor necesare.

- Acolo unde nu exista rețele tehnico - edilitare, autorizarea realizării construcțiilor se va face numai în urma executării unui sistem centralizat de alimentare cu apa si a realizării de

microstatii de epurare individuale sau de grup pentru epurarea apelor menajere ce se vor deversa în emisarul natural din zona.

11. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Se vor menține actualele parcele, în special în zonele unde dimensiunile parcelelor si trama stradala determina caracterul specific al zonei.

In caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încît sa permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante etc.) și cu respectarea prevederilor legale din Codul Civil.

Aceste condiții se aplica atît parcelelor cu forme geometrice regulate cît si celor neregulate. Regimul de înălțime al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

- Regimul de înălțime va rezulta din înălțimea medie a zonei, fara ca diferența de înălțime sa depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate (vezi art. 31 din R.G.U.) în situații excepționale, în funcție de destinație si de zona care le include, construcțiile pot avea si înălțimi mai mari cu condiția ca soluțiile adoptate sa fie justificate din punct de vedere funcțional, compozițional - urbanistic.

Înălțimea construcțiilor se stabilește si pe baza criteriilor de funcționalitate, silueta zonei, închiderea câmpului vizual prin capete de perspectiva, necesitatea obținerii unor dominante compoziționale etc.

Aspectul exterior al construcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

Prescripțiile vor urmări:

- armonizarea construcțiilor cu peisajul existent astfel încît să beneficieze de orientările cele mai bune spre punctele de interes ale acestuia,
- îmbunătățirea aspectului compozițional si arhitectural prin folosirea de material tradiționale, locale.

12. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE. SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Parcajele:

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane - P 132 / 1993 (si proiect nr. 6970 / N / 1992 - Urban Proiect) si respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U.

Se vor amenaja 6 locuri de parcare în conformitate cu HG 425/2007 (cate un loc de parcare pe camera, plus vehicule personal).

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spatii verzi și plantate în funcție de destinația si capacitatea construcției conform Anexei nr. 6 din R.G.U.

Se recomanda ca pe suprafețele neocupate cu clădiri sau rezervate pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica sa se asigure:

- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 200 mp de teren în zonele de protecție si amenajarea de spatii verzi plantate pe circa 40 % din suprafața de aliniament si clădiri
- Plantarea cel puțin a unui arbore la fiecare 100 mp în zona rezidențiala si de dotări, cu excepția zonelor cu destinație speciala

Împrejmuirile:

Se vor respecta următoarele reguli:

- In cazul clădirilor retrase fata de aliniament se recomanda garduri cu partea inferioara plina de 60 cm iar cea superioara de 1,80 cm, dublate spre interior cu gard viu (sau numai gard viu)
- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 - 2,60 m din materiale locale corespunzătoare sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor
 - Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare etc.)
 - Pentru unitățile productive sau care desfășoară activități sau servicii publice se recomanda garduri cu baza plina la o înălțime de 0,60m spre circulația publica sau garduri opace fata de limitele laterale si posterioare, cu înălțime de 2,20 - 2,60 m pentru asigurare împotriva intruziunilor. Se recomanda ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA FATA DE OBIECTIVELE CU DESTINAȚIE SPECIALA.

In cazul apariției în extravilan a unor obiective cu destinație speciala, construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m fata de limita obiectivelor speciale aparținând M.Ap.N., M.I. si S.R.I.

Documentația tehnica pentru autorizarea oricăror lucrări ce urmează a fi executate la mai puțin de 2400m fata de limita obiectivelor speciale aflate în extravilan se avizează de M.Ap.N., M.I. si S.R.I. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995).

M.Ap.N. prin Statul Major General, M.I. si S.R.I. avizează documentația tehnica pentru autorizarea oricărei lucrări, daca urmează a se executa în vecinătatea obiectivelor speciale din intravilan – pe parcelele limitrofe, precum si pe cele situate pe cealaltă parte a străzilor învecinate cu incinta acestora. (Ordinul nr. 34 / N / M. 30 / 3422 / 4221 din 1995 al M.Ap.N, M.I. si S.R.I.).

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALA

Teritoriul studiat (ZONA STUDIATA) ce face obiectul PUZ-ului are o suprafața de 4600,00mp, iar parcela studiată care se propune a fi introdusă în intravilan este de 3303,00mp, din care teren de construcții 3303,00mp și teren spațiu verde 2038,40mp.

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni complementare, și ținând cont de omogenitatea terenului si de suprafața redusa, aceasta va fi tratata ca o singura Unitate Teritoriala de Referința.

Reglementările zonei se pot studia si în planșa aferenta Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR SI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECTTUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALA

ART 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 In zona PUZ - ului se permit următoarele funcțiuni:

- Spatii pentru turism
- Mobilier urban specific;
- Alei carosabile si pietonale, parcaje auto.

- Utilități/servicii pentru funcțiunile sus menționate.
- Zone de agrement

ART. 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1 Se interzice amplasarea altor funcțiuni în afara celor prezentate la articolele precedente.

3.2 Se interzice cu desăvârșire amplasarea de funcțiuni poluante.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcela este accesibilă din drumul de exploatare și drumul sătesc cu care se intersectează drumul de exploatare existent.

Suprafața totală a terenului studiat, aflat în proprietatea proprietarului –domnul Velicu V. Gheorghe PFA - este de 25000 mp având forma neregulată.

Clădirea propusă va fi concepută pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunile menționate, în conformitate cu normele specifice, la standardele de confort actual, cu funcțiuni menționate.

ART 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIERE

5.1 Regimul de aliniere al construcției este reprezentat în planșa de reglementari cu linie roșie punctată și au următoarele distanțe:

Aliniament principal: 20,00m față de axul De.

5.2 Fata de aliniamentul stabilit prin regulamentul PUZ, clădirea poate avea "ieșinduri" (console, bowindow-uri etc.) și retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite.

ART 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1 Se stabilește aliniamentul lateral la 5,00m.

6.2 Se stabilește aliniamentul posterior la 2,00 m fata de limita proprietății..

În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendiu și alte norme tehnice specifice.

ART 7 - CIRCULAȚII SI ACCESE

7.1 Accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face prin intermediul drumurilor propuse și lărgite la o lățime de 7m, din drumul de exploatare (drum de hotar).

7.2 Se va solicita de către administrația locală, în cadrul documentațiilor de eliberare a autorizației de construcție planul de sistematizare verticală a întregii zone, urmărindu-se în mod special:

- asigurării unor înălțimi de trepte exterioare de maxim 15cm;
- asigurării pantelor de scurgere a apelor pluviale de pe platformele cu circulații pietonale sau carosabile și canalizarea acestora;
- terasarea terenului (platforme, ziduri de sprijin etc.), pentru asigurarea colectării și canalizării apelor pluviale (rigole, canalizări etc.);

- interzicerea dirijării apelor pluviale către parcele învecinate; realizarea în mod judicios a platfomelor carosabile și a parcajelor auto pe lot.

Accesul la construcția propusă se va realiza din drumul de exploatare existent în zona.

ART 8 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

8.1. Staționarea vehiculelor se va face în interiorul parcelei (8 locuri).

8.2 Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

ART 9 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

9.1 înălțimea clădirii va fi cea prevăzută prin planul de Regulament:

Minim 6.00 m și maxim 12.00 m.

ART 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

10.1 Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

10.2 Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

10.3 Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

10.4 Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor .

ART 11 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

11.1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor cauta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele.

11.2 Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit rețele de gaze naturale sau de termoficare aeriene.

11.3 Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nișe .

11.4 Se va asigura în mod special evacuarea apelor pluviale de pe suprafețele de teren neconstruit prin rigole spre canalizare.

11.5. Nefiind încă posibilă racordarea la o rețea de canalizare (pana la extinderea rețelelor centralizate), ca soluție provizorie poate fi admisă deversarea apelor uzate către o microstație de epurare.

11.6. Sistemizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor de pe acoperișuri, copertina și de pe terenul amenajat să nu afecteze proprietățile învecinate.

11.7. Se va asigura epurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin de pe platforme, circulații, parcaje.

ART 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

12.1 Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus.

12.2 Spațiile exterioare , exclusiv cele pentru circulația pietonală , se vor amenaja ca spații verzi pe cât posibil în baza unor studii de amenajare peisagistică, indiferent de suprafața acestuia.

12.3 Se va evita impermeabilizarea exagerată a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor.

ART 13 - ÎMPREJMUIRI

13.1 Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente la maxim 1,50 m din care un soclu de 0,5m.

13.2 Împrejmuirile vor fi dublate de gard viu.

13.3 Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor din zidărie.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART 14 - PROCENT MAXIM ADMISIBIL DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

14.1 Procentul de Ocupare a Terenului va fi maxim 20% pentru construcțiile noi.

ART 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

15.1 Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi maxim 0,6 în cazul construcțiilor noi.

15.2 Se va admite de către administrația locală, construcția de imobile noi, cu depășirea CUT-ului numai în cazuri justificate prin întocmirea de Planuri Urbanistice ce se vor aviza în Consiliul Local Tisău și Consiliul Județean Buzău.

ART 16 - MODIFICĂRI ALE PUZ

16.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea noii teme de proiectare și a sa în Consiliul Local Tisău și Consiliul Județean Buzău, și cu acordul proiectantului inițial.

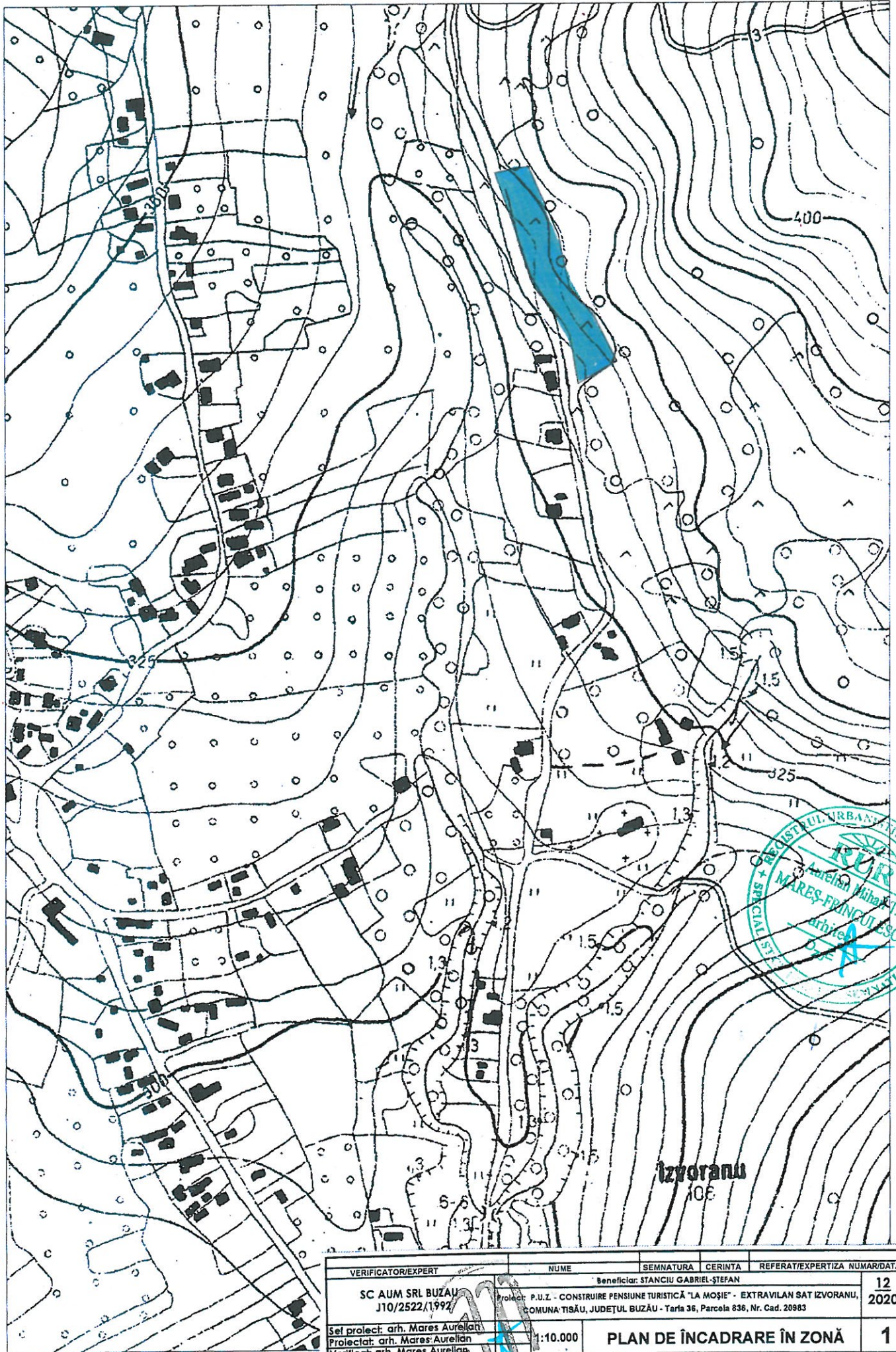
SECȚIUNEA IV

ART 17 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

17.1 Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice pentru toate lucrările de construire propuse.

Întocmit, arh. Mares Aurelian

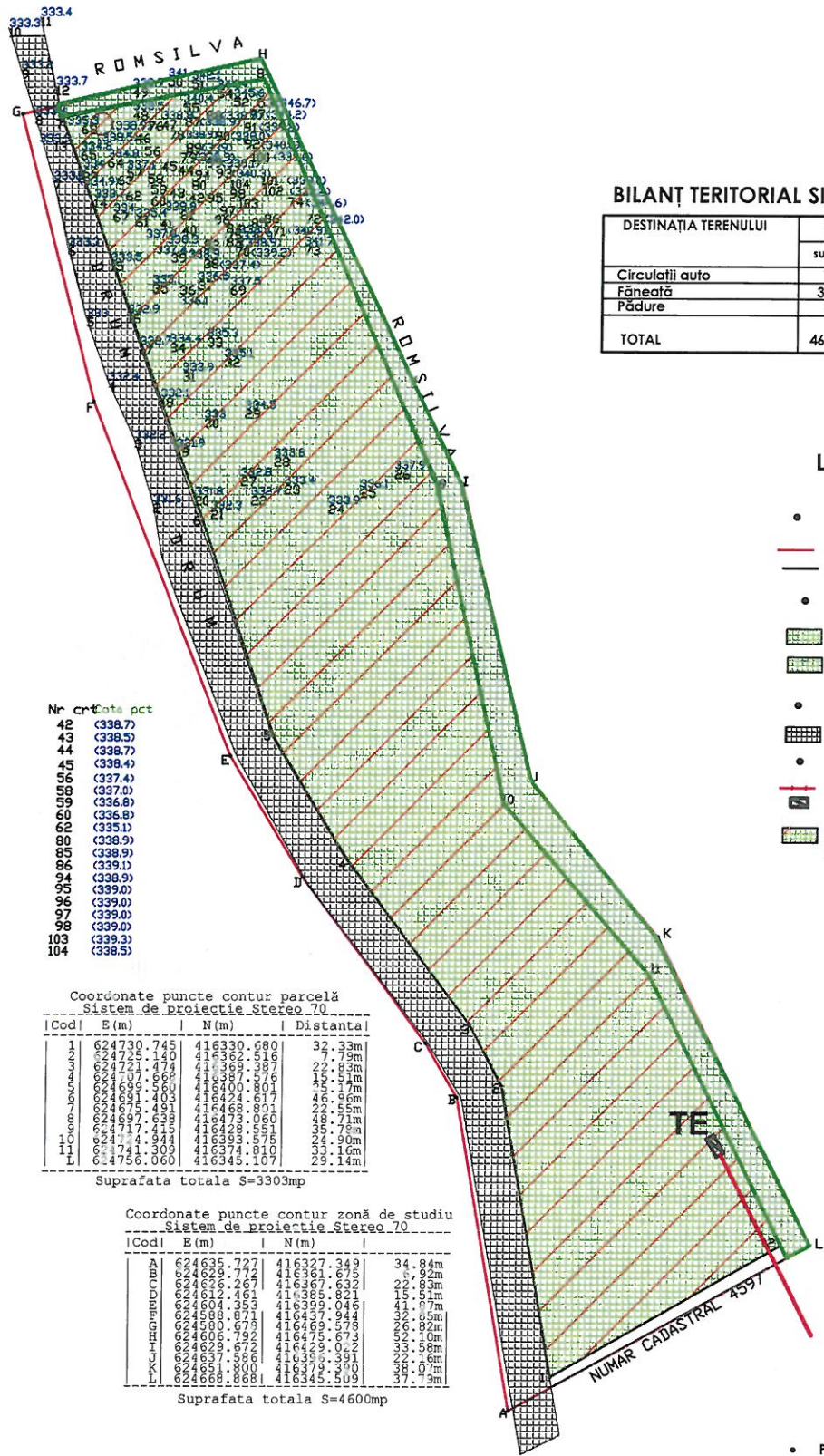




Izvoranu
10E

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA	NUMAR/DATE
SC AUM SRL BUZĂU J10/2522/1992	Beneficiar: STANCIU GABRIEL-ȘTEFAN				12 2020
Proiect: P.U.Z. - CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ "LA MOȘIE" - EXTRAVILAN SAT IZVORANU, COMUNA-TISĂU, JUDEȚUL BUZĂU - Tarla 36, Parcela 836, Nr. Cad. 20983					
Sef proiect: arh. Mares Aurelian		1:10.000		PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1
Proiectat: arh. Mares Aurelian					
Verificat: arh. Mares Aurelian					





BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ

DESTINAȚIA TERENULUI	ZONĂ STUDIATĂ		PARCELĂ	
	suprafață	%	suprafață	%
Circulații auto	746,00	16,22%	0,00	0,00%
Fâneată	3303,00	71,80%	3303,00	100,00%
Pădure	551,00	11,98%	3303,00	100,00%
TOTAL	4600,00	100,00%	3303,00	100,00%

LEGENDĂ:

- LIMITE**
 - LIMITA ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.**
 - ZONĂ TEREN FÂNEATĂ
 - ZONĂ TEREN PĂDURE
- CIRCULAȚII**
 - DRUM SĂTESC
- UTILITĂȚI**
 - LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ J.T.
 - TABLOU ELECTRIC
 - TEREN CARE SE INTRODUC ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Nr crt	Data pct
42	(338.7)
43	(338.5)
44	(338.7)
45	(338.4)
56	(337.4)
58	(337.0)
59	(336.8)
60	(336.8)
62	(335.1)
80	(338.9)
85	(338.9)
86	(339.1)
94	(338.9)
95	(339.0)
96	(339.0)
97	(339.0)
98	(339.0)
103	(339.3)
104	(338.5)

Coordonate puncte contur parcelă
Sistem de proiectie Stereo 70

Cod	E (m)	N (m)	Distanța
1	624730,745	416330,680	32,33m
2	624725,140	416362,516	27,79m
3	624724,174	416369,387	22,83m
4	624699,060	416387,076	15,51m
5	624691,403	416424,617	46,66m
6	624679,948	416468,891	22,55m
7	624671,634	416479,050	38,71m
8	624644,139	416428,575	24,90m
9	624748,000	416371,810	23,16m
10	624756,000	416345,107	23,14m

Suprafata totala S=3303mp

Coordonate puncte contur zonă de studiu
Sistem de proiectie Stereo 70

Cod	E (m)	N (m)	l
1	624635,727	416327,349	34,84m
2	624626,772	416361,675	30,92m
3	624626,267	416366,632	30,31m
4	624612,261	416385,821	30,33m
5	624604,353	416399,046	7m
6	624598,871	416437,944	6,55m
7	624590,678	416469,673	6,82m
8	624605,923	416475,073	1,0m
9	624629,672	416433,020	5,8m
10	624637,586	416393,391	1,6m
11	624651,800	416379,309	0,7m
12	624651,868	416345,509	1,2m

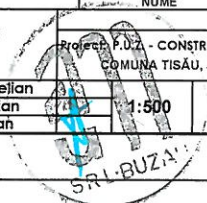
Suprafata totala S=4600mp

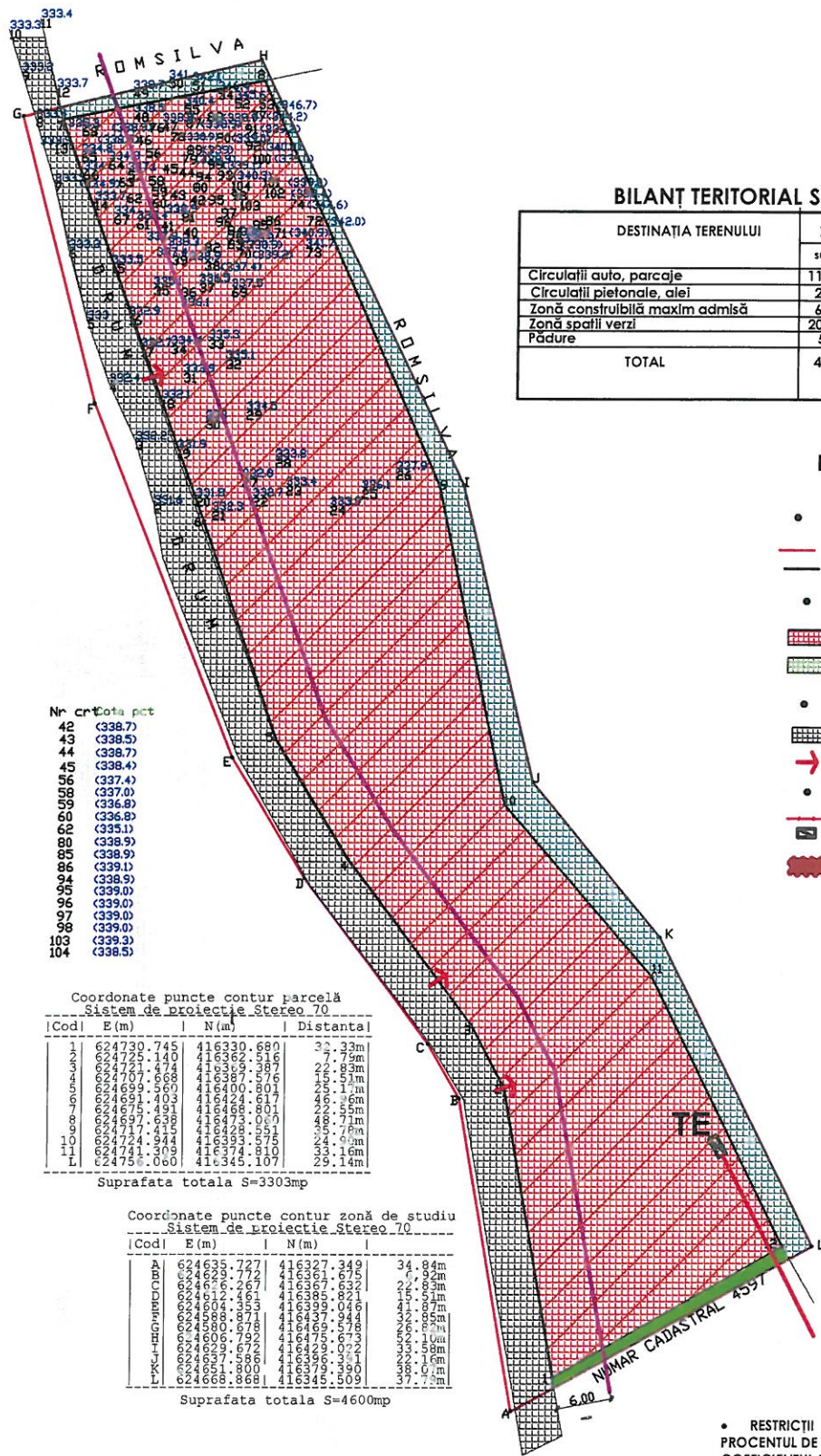


- DISFUNCȚIONALITĂȚI**
 - UTILIZAREA NECORESPUNZĂTOARE A TERENULUI
 - LIPSA UNOR REȚELE EDILITARE ÎN ZONĂ
 - DRUM SĂTESC PIETRUIT - NEAMENAJAT

- PRIORITĂȚI**
 - INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A TERENULUI EXTRAVILAN
 - SOLICITARE PENTRU CONSTRUIREA UNEI PENSIUNI TURISTICE
 - SCHIMBAREA FOLOSINȚEI TERENULUI
 - ECHIPAREA CU UTILITĂȚI
 - AMENAJAREA DRUMULUI SĂTESC, CREAREA DE RIGOLE ȘI PODETE ACCES

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE
SC AUM SRL BUZĂU J10/2522/1992	Beneficiar: STANCIU GABRIEL-ȘTEFAN			12 2020
Sef proiect: arh. Mares Aurelian Proiectat: arh. Mares Aurelian Verificat: arh. Mares Aurelian	Proiect P.U.Z. - CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ "LA MOȘIE" - EXTRAVILAN SAT IZVORANU, COMUNA TISĂU, JUDEȚUL BUZĂU - Tarla 36, Parcela 836, Nr. Cad. 20983			2
			SITUAȚIE EXISTENTĂ ZONIFICARE-DISFUNCȚIONALITĂȚI	





BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘĂ

DESTINAȚIA TERENULUI	ZONĂ STUDIATĂ		PARCELĂ	
	suprafață	%	suprafață	%
Circulații auto, parcaje	1100,00	23,92%	354,00	10,72%
Circulații pietonale, alei	250,00	5,43%	250,00	7,54%
Zonă construită maxim admisă	660,60	14,36%	660,60	20,03%
Zonă spații verzi	2038,40	44,31%	2038,40	61,71%
Pădure	551,00	11,98%	0,00	0,00%
TOTAL	4600,00	100,00%	3303,00	100,00%

LEGENDĂ:

- LIMITE
 - LIMITA ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - ▨ ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI DE SERVICII
 - ▨ ZONĂ TEREN PĂDURE
- CIRCULAȚII
 - ▨ DRUM SĂTESC
 - ➔ ACCES ÎN INCINTĂ
- UTILITĂȚI
 - LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ J.T.
 - ▨ TABLOU ELECTRIC
- ▨ TEREN CARE SE INTRODUCÊ ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Nr crt. Cota pct

42	(338.7)
43	(338.5)
44	(338.7)
45	(338.4)
56	(337.4)
58	(337.0)
59	(336.8)
60	(336.8)
62	(335.1)
80	(338.9)
85	(338.9)
86	(339.1)
94	(338.9)
95	(339.0)
96	(339.0)
97	(339.0)
98	(339.0)
103	(339.3)
104	(338.5)

Coordonate puncte contur parcelă
Sistem de proiectie Stereo 70

Cod	E (m)	N (m)	Distanța
1	624730.745	416330.690	32.33m
2	624725.140	416362.516	7.79m
3	624707.766	416387.576	19.51m
4	624699.500	416400.801	23.17m
5	624691.403	416424.617	46.86m
6	624675.481	416468.801	22.55m
7	624659.746	416470.000	48.71m
8	624647.24	416424.617	22.55m
9	624724.944	416378.801	23.16m
10	624744.909	416345.107	29.14m
11	62475.000		
L			

Suprafata totala S=3303mp

Coordonate puncte contur zonă de studiu
Sistem de proiectie Stereo 70

Cod	E (m)	N (m)	Distanța
1	624663.727	416327.349	34.84m
2	624633.772	416367.632	24.83m
3	624611.467	416389.821	19.77m
4	624591.800	416403.046	23.16m
5	624575.800	416469.578	27.71m
6	624560.000	416475.673	33.33m
7	624543.800	416493.073	41.11m
8	624528.800	416493.073	41.11m
9	624513.800	416475.673	33.33m
10	624498.800	416458.273	25.55m
11	624483.800	416440.873	17.77m
L			

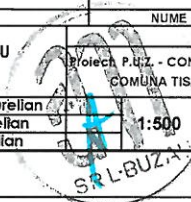
Suprafata totala S=4600mp

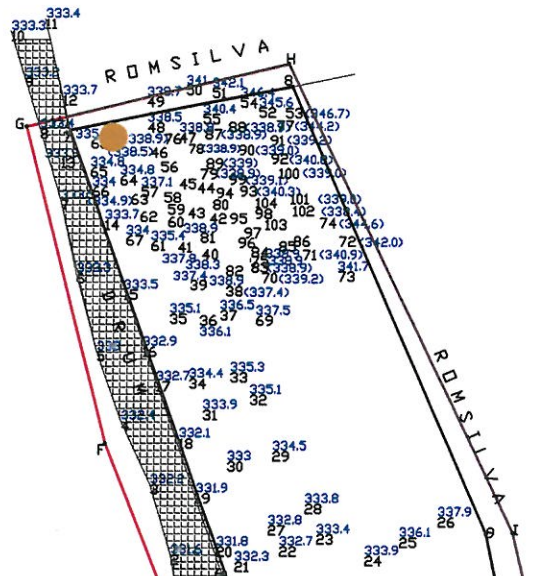


- RESTRICȚII
- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI - POT_{MAX}: 20%
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT_{MAX}: 0.6
- REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E...P+E+M

— LIMITĂ FRONT CONSTRUIT (ALINIAMENT)

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ NUMAR/DATE
SC AUM SRL BUZAU J10/2522/1992	Beneficiar: STANCIU GABRIEL ȘTEFAN			12 2020
Proiect P.U.Z. - CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ "LA MOȘIE" - EXTRAVILAN SAT IZVORANU, COMUNA TISĂU, JUDEȚUL BUZĂU - Taria 36, Parcela 836, Nr. Cad. 20983				
Sef proiect: arh. Mares Aurelian	1:500	REGLEMENTĂRI URBANISTICE		3
Proiectat: arh. Mares Aurelian				
Verificat: arh. Mares Aurelian				





Nr crt	Coord. pct
42	(338.7)
43	(338.5)
44	(338.7)
45	(338.4)
56	(337.4)
58	(337.0)
59	(336.8)
60	(336.8)
62	(335.1)
80	(338.9)
85	(338.9)
86	(339.1)
94	(338.9)
95	(339.0)
97	(339.0)
98	(339.0)
103	(339.3)
104	(338.5)

Coordonate puncte contur parcelă
Sistem de Proiecție Stereo 70

Cod	E (m)	N (m)	Distanță
1	624730.745	416330.680	37.33m
2	624725.140	416362.516	7.79m
3	624724.474	416369.387	2.83m
4	624707.660	416387.807	19.52m
5	624699.460	416400.807	11.7m
6	624691.403	416424.617	44.96m
7	624675.491	416468.801	22.55m
8	624671.638	416478.801	4.71m
9	624671.944	416482.801	3.39m
10	624724.944	416333.575	224.90m
11	624741.303	416374.810	332.16m
L	624756.060	416345.107	28.14m

Suprafata totala S=3303mp

Coordonate puncte contur zonă de studiu
Sistem de Proiecție Stereo 70

Cod	E (m)	N (m)	Distanță
1	624663.777	416327.299	34.84m
2	624663.626	416361.874	9.2m
3	624663.626	416361.874	9.2m
4	624663.626	416361.874	9.2m
5	624663.626	416361.874	9.2m
6	624663.626	416361.874	9.2m
7	624663.626	416361.874	9.2m
8	624663.626	416361.874	9.2m
9	624663.626	416361.874	9.2m
10	624663.626	416361.874	9.2m
11	624663.626	416361.874	9.2m
L	624663.626	416361.874	9.2m

Suprafata totala S=4660mp

LEGENDĂ:

- LIMITE
- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ P. U. Z.
- LIMITA AMPLASAMNETULUI STUDIAT
- CIRCULAȚII
- ▨ DRUM SĂTESC
- UTILITĂȚI
- LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ J.T.
- TABLOU ELECTRIC
- BAZIN VIDANJABIL ETANȘ
- FORAJ APĂ ȘI INCINTĂ PROTECȚIE SANITARĂ

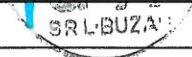


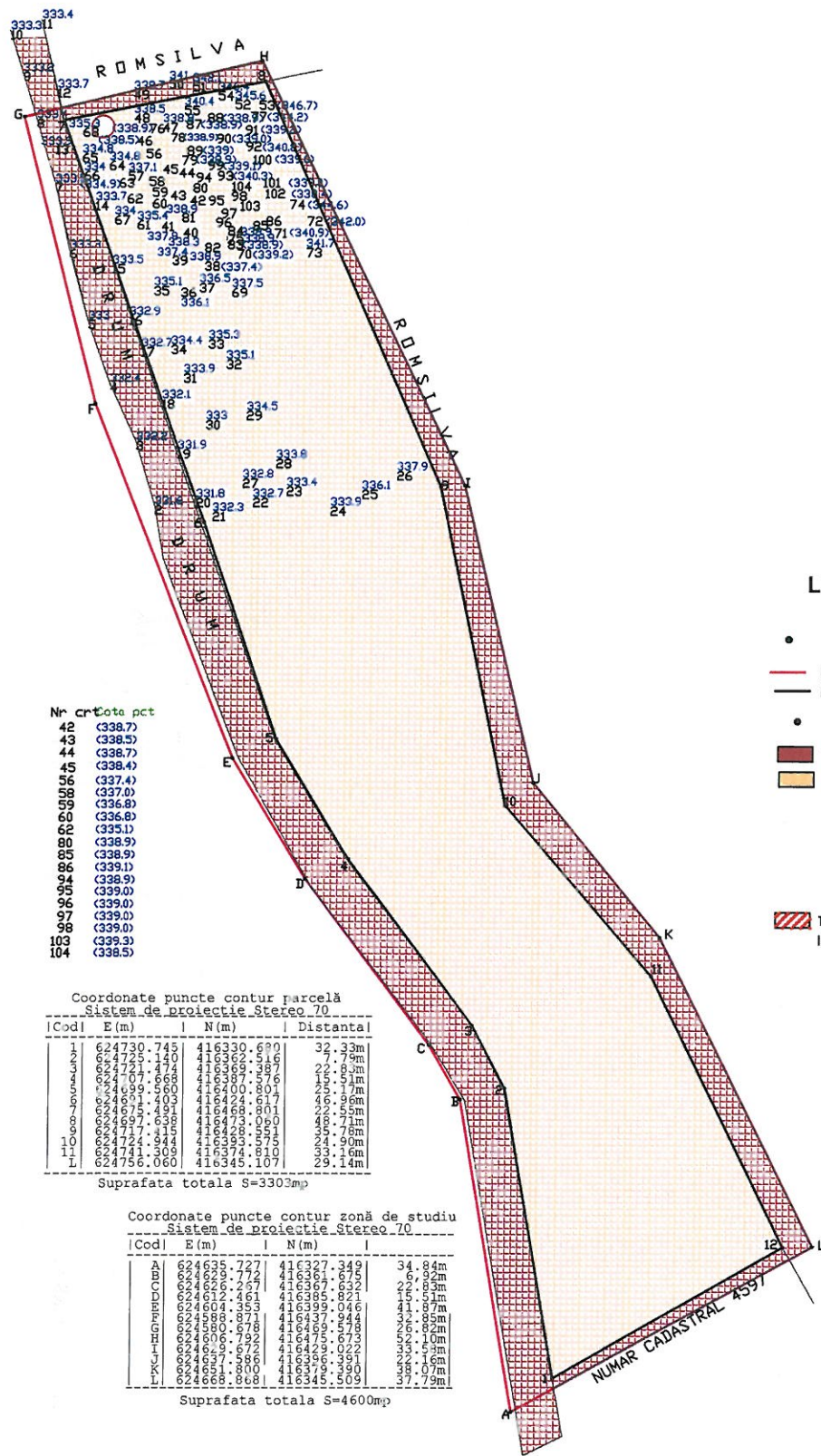
▨ TEREN CARE SE INTRODUC ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

• DISFUNCȚIONALITĂȚI
UTILIZAREA NECORESPUNZĂTOARE A TERENULUI
LIPSA UNOR REȚELE EDILITARE ÎN ZONĂ
DRUM SĂTESC PIETRUIT - NEAMENAJAT

• PRIORITĂȚI
INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A TERENULUI EXTRAVILAN
SOLICITARE PENTRU CONSTRUIREA UNEI PENSIUNI TURISTICE
SCHIMBAREA FOLOSINTEI TERENULUI
ECHIPAREA CU UTILITĂȚI
AMENAJAREA DRUMULUI SĂTESC, CREAREA DE RIGOLE ȘI PODETE ACCES

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATA
SC AUM SRL BUZĂU J10/2522/1992	Beneficiar: STANCIU GABRIEL-ȘTEFAN			12/2020
Sef proiect: arh. Mares Aurelian Proiectat: arh. Mares Aurelian Verificat: arh. Mares Aurelian	Proiect P.U.Z. CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ "LA MOȘIE" - EXTRAVILAN SAT IZVORANU, COMUNA TISĂU, JUDEȚUL BUZĂU - Tarla 36, Parcela 836, Nr. Cad. 20983 1:500			REGLEMENTĂRI ECHIPARE UTILITARĂ 4





Nr. crt.	Cota pct.
42	(338.7)
43	(338.5)
44	(338.7)
45	(338.4)
56	(337.4)
58	(337.0)
59	(336.8)
60	(336.8)
62	(335.1)
80	(338.9)
83	(338.9)
85	(339.1)
94	(338.9)
95	(339.0)
96	(339.0)
97	(339.0)
98	(339.0)
103	(339.3)
104	(338.5)

Coordonate puncte contur parcelă
Sistem de proiectie Stereo_70

Cod	E (m)	N (m)	Distanța
1	624730.745	416330.690	32.33m
2	624725.140	416306.316	27.79m
3	624722.474	416296.336	27.83m
4	624707.669	416287.576	19.51m
5	624699.560	416270.801	22.97m
6	624675.403	416246.171	46.95m
7	624675.403	416246.171	46.95m
8	624675.403	416246.171	46.95m
9	624675.403	416246.171	46.95m
10	624727.944	416336.515	33.90m
11	624741.309	416374.107	33.16m
L	624756.060	416345.107	29.14m

Suprafata totala S=3303mp

Coordonate puncte contur zonă de studiu
Sistem de proiectie Stereo_70

Cod	E (m)	N (m)	Distanța
1	622466.335	411632.734	34.84m
2	622466.335	411632.734	34.84m
3	622466.335	411632.734	34.84m
4	622466.335	411632.734	34.84m
5	622466.335	411632.734	34.84m
6	622466.335	411632.734	34.84m
7	622466.335	411632.734	34.84m
8	622466.335	411632.734	34.84m
9	622466.335	411632.734	34.84m
10	622466.335	411632.734	34.84m
11	622466.335	411632.734	34.84m
L	622466.335	411632.734	34.84m

Suprafata totala S=4600mp

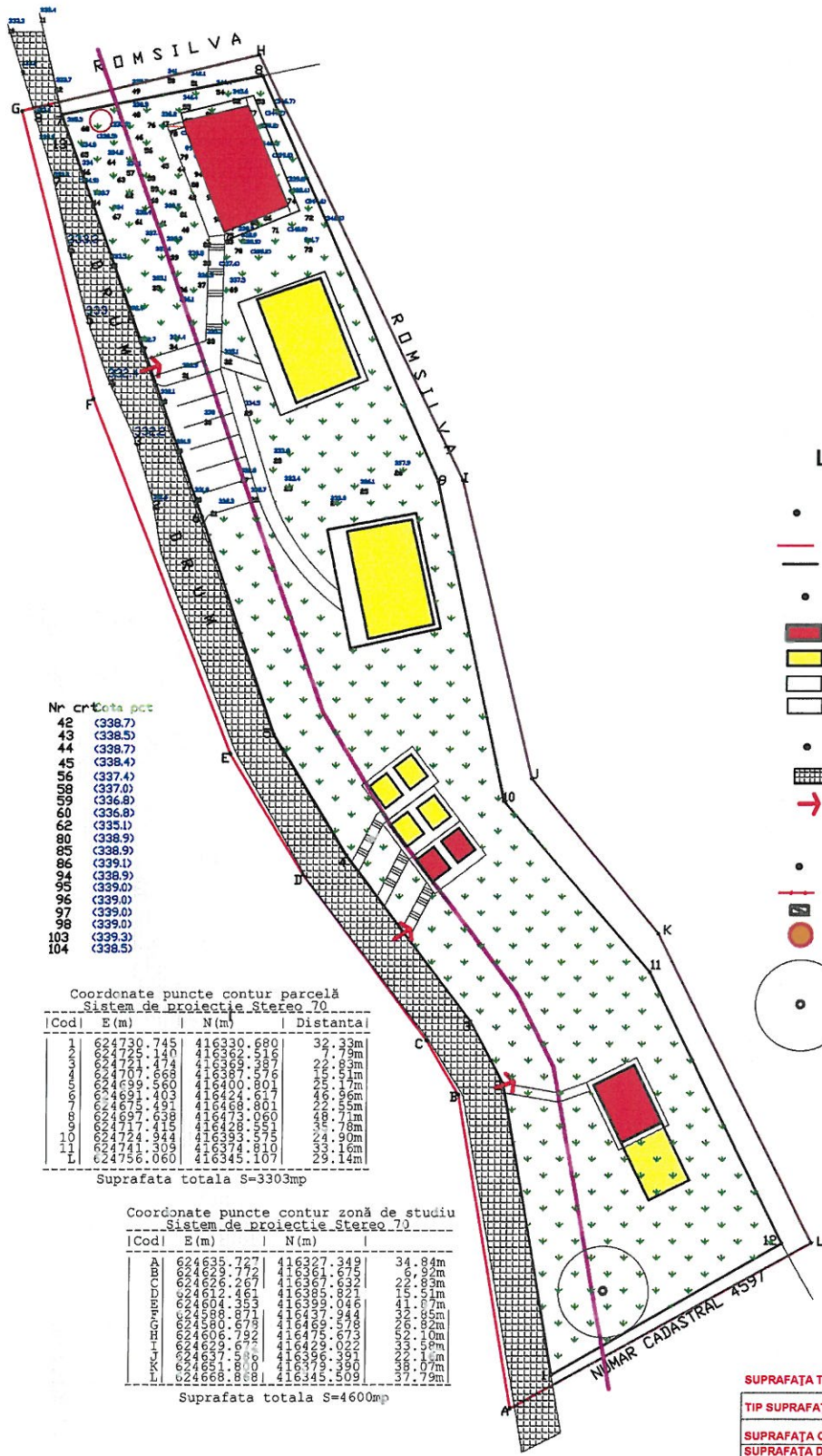
LEGENDĂ:

- LIMITE
- LIMITA ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- ZONIFICARE
- TEREN DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PERSOANE FIZICE ȘI JURIDICE
- TEREN CARE SE INTRODUC ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NUMAR/DATE
SC AUM SRL BUZAU J10/2522/1992	Beneficiar: STANCIU GABRIEL-ȘTEFAN			12 2020
Proiect P.U.Z. CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ "LA MOȘIE" - EXTRAVILAN SAT IZVORANU, COMUNĂ TISĂU, JUDEȚUL BUZĂU - Tarla 36, Parcela 836, Nr. Cad. 20983				
Sef proiect: arh. Mares Aurelian Proiectat: arh. Mares Aurelian Verificat: arh. Mares Aurelian		1:500	PLAN UTILITATE PUBLICĂ	5





LEGENDĂ:

- LIMITE
 - LIMITA ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.
 - LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - CONSTRUCȚII PROPUSE
 - AMPLASAMENTE DEZVOLTARE ULTERIOARĂ
 - ALEI, TERASE ȘI PLATFORME DE PARCARE
 - SPAȚII VERZI AMENAJATE
- CIRCULAȚII
 - ▤ DRUM SĂTESC
 - ➔ ACCES ÎN INCINTĂ
- UTILITĂȚI
 - LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ J.T.
 - ⊞ TABLOU ELECTRIC
 - BAZIN VIDANJABIL ETANȘ
- GOSPODĂRIE APĂ FORAJ APĂ ȘI INCINTĂ PROTECȚIE SANITARĂ

Nr crt	Cota pct
42	(338.7)
43	(338.5)
44	(338.7)
45	(338.4)
56	(337.4)
58	(337.0)
59	(336.8)
60	(336.8)
62	(335.1)
80	(338.9)
85	(338.9)
86	(339.1)
94	(338.9)
95	(339.0)
96	(339.0)
97	(339.0)
98	(339.0)
103	(339.3)
104	(338.5)

Coordonate puncte contur parcelă Sistem de proiectie Stereo 70

Cod	E (m)	N (m)	Distanță
1	6247330.745	4166330.680	32.33m
2	6247325.140	4166330.680	22.79m
3	6247320.535	4166330.680	15.55m
4	6247077.668	4166330.680	16.55m
5	6246939.560	4166400.801	22.59m
6	6246755.491	4166468.801	22.55m
7	6246697.491	4166477.060	22.71m
8	6246724.944	4166539.060	22.98m
9	624741.309	4166374.060	33.16m
10	624756.060	4166445.107	29.14m

Suprafața totală S=3303mp

Coordonate puncte contur zonă de studiu Sistem de proiectie Stereo 70

Cod	E (m)	N (m)	Distanță
A	6246335.727	4166327.349	34.84m
B	6246299.267	4166306.934	22.85m
C	624612.461	4166389.821	15.51m
D	6246004.393	4166399.046	15.65m
E	6246086.392	4166469.568	15.82m
F	6246066.392	4166475.673	15.10m
G	6246037.392	4166489.051	15.58m
H	6246006.392	4166539.060	15.07m
I	6246006.392	4166539.060	15.07m
J	6246006.392	4166539.060	15.07m
K	6246006.392	4166539.060	15.07m
L	6246006.392	4166539.060	15.07m

Suprafața totală S=4600mp

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI:	
EXISTENT:	0,00%
ETAPA INIȚIALĂ:	5,00%
ETAPA FINALĂ:	20,00%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI:	
EXISTENT:	0,00
ETAPA INIȚIALĂ:	0,12
ETAPA FINALĂ:	0,80

TIP SUPRAFAȚĂ	ETAPA INIȚIALĂ	ETAPA FINALĂ
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ:	112,39mp	660,60mp
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ:	347,03mp	1881,80mp

— LIMITĂ FRONT CONSTRUIT (ALINIAMENT)

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA	NUMAR/DATE
SC AUM SRL BUZAU J10/2522/1992	Beneficiar: STANCIU GABRIEL-ȘTEFAN				12 2020
Proiect P.U.Z. CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ "LA MOȘIE" - EXTRAVILAN SAT IZVORANU, COMUNA TISĂU, JUDEȚUL BUZĂU - Tarla 36, Parcela 836, Nr. Cad. 20683					
Șef proiect: arh. Mares Aurelian		1:500		PROPUNERE MOBILARE	
Proiectat: arh. Mares Aurelian					
Verificat: arh. Mares Aurelian				6	