



PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI: Construire locuință individuală de vacanță
Satul Vârf, Comuna Năeni, Județul Buzău

MEMORIU GENERAL
PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului/obiectivului de investiții: **Construire locuință individuală de vacanță și elaborare P.U.Z.** – introducere în intravilan

Amplasamentul: **satul Vârf, comuna Năeni, Jud. Buzău, teren extravilan, cod poștal 127390, nr. cad. 20888, T9, P 197/1**

Beneficiarul investiției: **TEI MARIUS OVIDIU**

Elaboratorul studiului: **REDV Birou de arhitectură și urbanism SRL**

Coordonator proiect: **urbanist diplomat dr. Mihai-Radu Vânturache**





CUPRINS

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE
CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
CAPITOLUL 4 – INVESTIȚIA PROPUȘĂ ȘI JUSTIFICAREA ACESTEIA
CAPITOLUL 5 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

ABREVIERI

C.U.T.	Coeficient de utilizare al terenului
P.O.T.	Procent de ocupare al terenului
P.U.D.	Plan urbanistic de detaliu
P.U.G.	Plan urbanistic general
P.U.Z.	Plan urbanistic zonal
U.A.T.	Unitate teritorială de referință



CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE PROIECTULUI: **Construire locuință individuală de vacanță și elaborare PUZ - introducere în intravilan, satul Vârf, comuna Năeni, Jud. Buzău**

LOCALIZARE: **tarlăua 9, parcela 197/1, comuna Năeni, județul Buzău**

BENEFICIAR: **TEI MARIUS-OVIDIU**

PROIECTANT: **S.C.REDV BIROU DE ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.**

COORDONATOR PROIECT: **urbanist diplomat dr. Mihai-Radu Vânturache**

DATA ELABORĂRII: **august 2021**

1.2. OBIECTUL ȘI NECESITATEA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism își propune extinderea intravilanului localității Vârf, având în vedere faptul că distanța de la limita intravilanului existent până la terenul studiat (număr cadastral 20888) este de aproximativ 36 metri.

Terenul este situat în extravilanul comunei Năeni, județul Buzău, tarlăua 9, parcela 197/1 înscris în cartea funciară nr. 20888, a comunei Năeni, cu numărul cadastral 20888 proprietatea domnului Tei Marius – Ovidiu.

Prin Planul Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcționarea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al M.L.P.A.T., precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea rețelei stradale;
- organizarea urbanistic – arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- zone protejate și servituți, permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.;
- actualizarea planurilor topografice.

Având în vedere prevederile Legii 350/2001, se va studia unitar și coroborat o zonă mai mare ce va face obiectul studiului documentației de urbanism și va fi delimitată astfel:

- La nord: proprietate privată Tei Marius-Ovidiu;
- La sud: proprietate privată Tei Marius-Ovidiu;
- La est: proprietate privată Tei Marius-Ovidiu;
- La vest: drumul de exploatare (De).

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Avizul de oportunitate nr. 22/18.08.2021
- Certificat de urbanism 102 din 05.07.2021, emis de către Consiliul Județean Buzău;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL Potrivit P.U.G. Năeni aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Năeni nr. 4/23.01.2019
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare,
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism,
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil,
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată,
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare,
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului,
- Hotărârea de Guvern nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului,
- Hotărârea de Guvern nr. 930/2005, pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică,
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației,
- Ordinul nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane,
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal",

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE P.U.G

Terenul care generează documentația de urbanism P.U.Z. are nr. cad. 20888, T9, Parcela 197/1 din satul Vârf, Comuna Năeni, jud. Buzău (figura nr. 1).

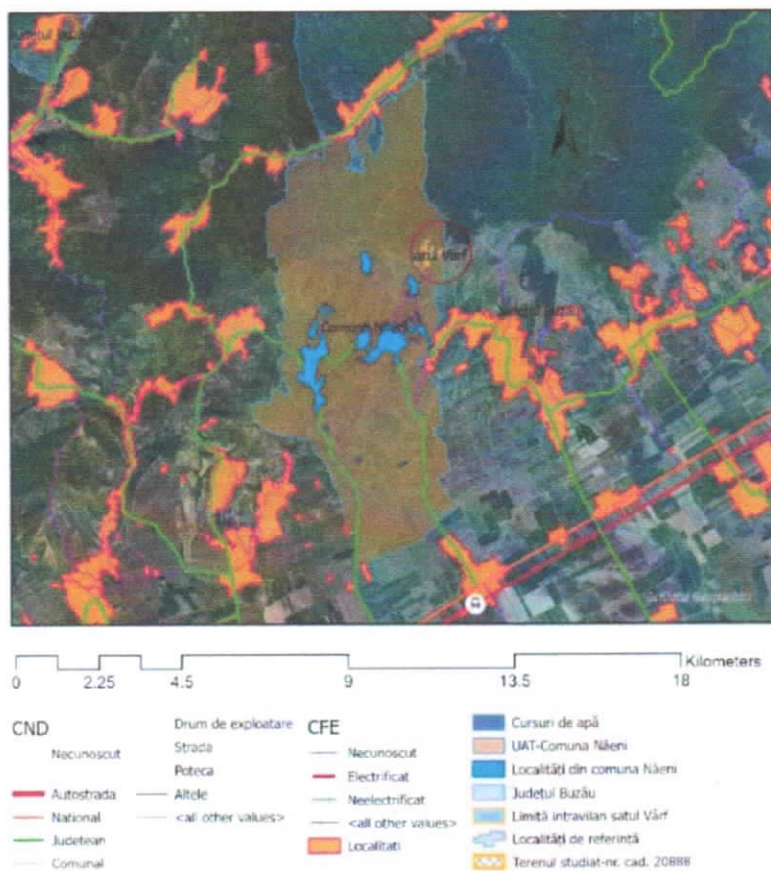


Figura nr. 1 – Încadrare în teritoriu la nivel județean

Zona de studiu include, de asemenea, un areal propus a fi reglementat prin P.U.Z. cu scopul de a construi, în final, printre altele, o locuință individuală pe terenul cu nr. cad. 20888, Suprafața terenului studiat este de 500 mp.

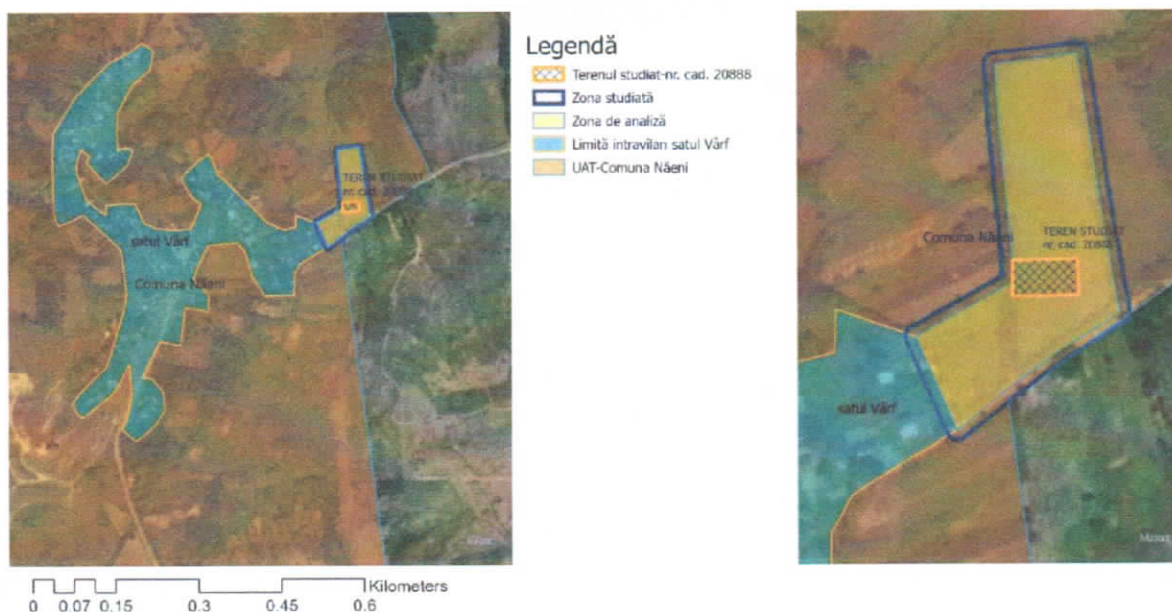


Figura nr. 2 – Localizarea teren studiat și cele două scenarii

Terenul studiat este:

- localizat în comuna Năeni, localitatea Vârf, județul Buzău.
- Comuna Năeni (UAT-ul) are o suprafață de 4.417,72 Ha¹;
- Comuna Năeni este amplasată în vestul județului Buzău, la limita cu județul Prahova;
- Comuna Năeni are în componere următoarele localități (sate)²:
 - Satul Năeni (cu suprafața intravilanului de 69,32 Ha și o populație de 602 persoane);
 - Satul Proșca (cu suprafața intravilanului de 34,74 Ha și o populație de 253 persoane);
 - Satul Fințești, cu suprafața intravilanului de 101,34 Ha și o populație de 659 persoane;
 - Satul Fântânele, cu suprafața intravilanului de 26,72 Ha și o populație de 139 persoane;
 - Satul Vârf, cu suprafața intravilanului de 9,97 Ha și o populație de 152 persoane.

Notă: Comuna Năeni are în componere 5 localități, o suprafață de 4.471,72 Ha și un intravilan cu suprafața totală de 242,07 Ha, adică 5,48% din suprafața UAT-ului comunei Năeni (figura nr. 3). Populația comunei Năeni, conform datelor statistice publicate pe portalul ANCPI, secțiunea „Geoportal”, este de 1805 persoane (figura nr. 4).

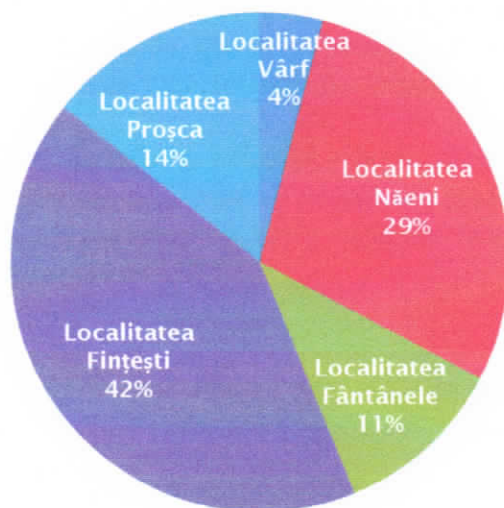


Figura nr. 3 – Suprafețele de intravilan din Comuna Năeni, jud. Buzău

¹ Conform datelor geospațiale descărcate de pe site-ul ANCPI, în data de 16.12.2020, <https://geoportal.ancpi.ro/portal/home/>

² Conform datelor geospațiale descărcate de pe site-ul ANCPI, în data de 16.12.2020, <https://geoportal.ancpi.ro/portal/home/>

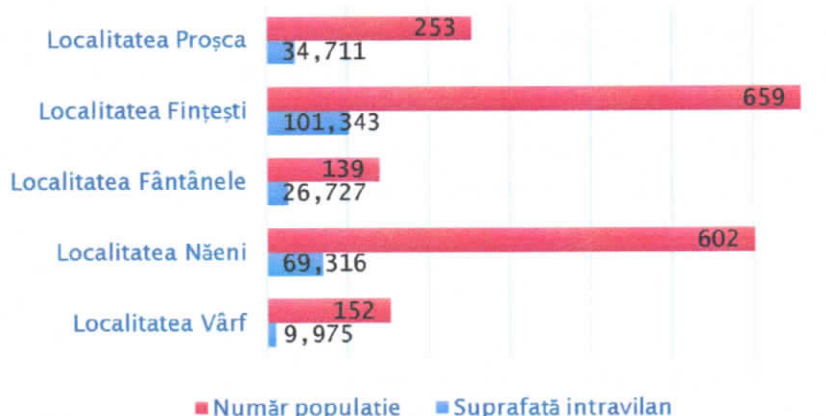


Figura nr. 4 – Suprafața intravilanului raportat la numărul populație

2.2. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Relief:

Din punct de vedere geomorfologic, zona studiată este situată în zona colinară a județului, grupa sudică a Subcarpaților Buzăului (Dealurile Istrița - Ciolacu), unitatea Dealul Istrița, subunitatea Dealurile Năenilor. Structural zona este caracterizată de îmbinarea culmilor deluroase cu bazinete depresionare.

Relieful, alcătuit din suprafețe cu înclinări și orientări diferite datorită faliilor locale frecvente și a durtății diferite a rocilor care vin în contact, prezintă numeroase procese de eroziune în suprafață, de la slabă la puternică, pe suprafețele moderat – puternic înclinate, favorizate de prezența materialelor neconsolidate, friabile, de la grosiere la fine.

Hidrologia și hidrogeologia:

Din punct de vedere hidrologic, perimetrul studiat este situat în bazinul râului Ialomița, zona fiind drenată către afluentul acesteia, Sărata. Rețeaua hidrografică de suprafață este formată din cursuri cu caracter torențial – Pârâul Năianca.

Clima:

Clima este temperat continentală, prezentând aspecte specifice zonei de silvostepă, cu nuanțe caracteristice climatului de deal, și în particular determinate de bazinetul depresionar Năeni. Acestea favorizează pătrunderea maselor de aer mai cald din câmpie, zona beneficiind de un climat local mai blând.

Temperatura medie anuală a regiunii este de +9,8°C. Față de această medie, există ușoare diferențieri impuse de altitudine și orientarea versanților. Pe versantul sudic temperatura crește ușor uneori până la 10,5°C.

Media multianuală a precipitațiilor este de 550 – 600 mm/an, însă față de aceasta sunt ani ploioși, cu frecvență mare a circulației sudice ciclonale, când cantitățile ajung la peste 700 mm/an, dar și ani secetoși, când mediile anuale scad sub 450 mm sau chiar sub 400 mm.

Vânturile prezintă variații de direcție, frecvență și intensitate, atât în legătură cu circulația maselor de aer, cât și cu particularitățile geografice locale.

2.3. REGIM JURIDIC

Zona studiată prin documentației de urbanism "Construire locuință individuală de vacanță și elaborare P.U.Z. - introducere în intravilan", în suprafață de aproximativ 500,00mp, tarlăua 9, parcela 197/1 înscris în cartea funciară nr. 20888 a comunei Năeni, cu numărul cadastral 20888 se află în extravilanul comunei Năeni, județul Buzău și este proprietatea domnului Tei Marius – Ovidiu conform actului de vânzare cumpărare cu încheiere de autentificare nr. 5669 din 12 decembrie 2019 la Biroul Notarial Vasile Victor și Asociații.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat are o suprafață de 500,00 mp³;

- Este amplasat în partea de nord-est a comunei, în localitatea (satul) Vârf;
- Accesul la parcelă se realizează printr-un drum de exploatare (De), drum ce se „alimentează” din DC41;
- Drumul comuna DC41 (care are o lungime de 3,7 km) trece prin localitățile Vârf, Fântânele și Năeni și se descarcă în drumul județean DJ 205B (figura nr. 5);

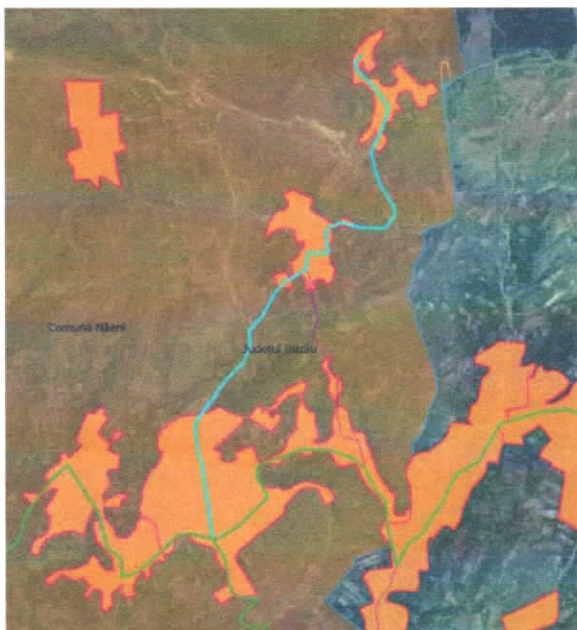


Figura nr. 5 – Reprezentare grafică Dj 205B

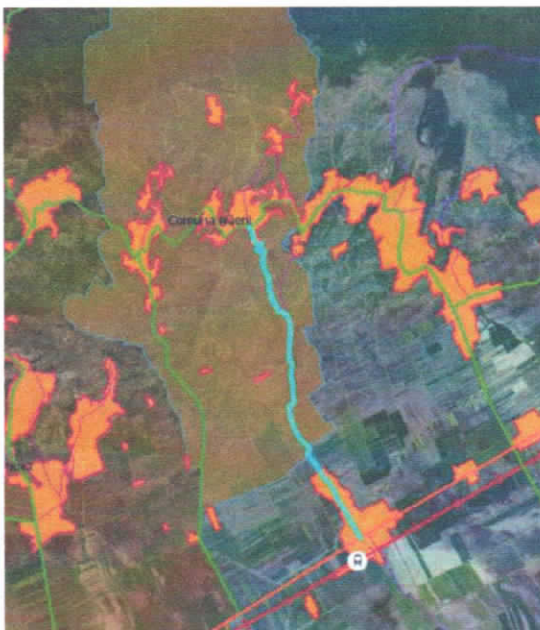


Figura nr. 6 – Reprezentare grafică DC 41

- Drumul județean Dj 205B (care are o lungime de 7,45 km), pe relația nord-sud (către localitatea Vârf), alimentează localitatea Năeni (comuna Năeni) și localitatea Săhăteni (comuna Săhăteni), (figura nr. 6) și se descarcă în Drumul Național DN 1B, în dreptul localității Săhăteni;
- Cea mai apropiată localitate „oraș”, față de terenul studiat, este Mizil, jud. Prahova (planșa de încadrare - U00);
- Municipiul Buzău este amplasat la est, față de terenul studiat, la aproximativ 38,8 km⁴
- Accesul feroviar: prima stație Cf este în localitatea Săhăteni la aproximativ 11,72 km.

³ Conform extras de carte funciară nr. 71363 din 20.05.2021, pentru terenul cu nr. cad. 20888, T9, P197/1

⁴ Conform Google maps, interogat în data de 16.12.2020,

<https://www.google.ro/maps/dir/V%C3%A2rf/Buz%C4%83u/@45.0887185,26.4946246,31059m/data=!3m1!1e3!4m13!4m12!1m5!1m1!1s0x40b3db30146f24db:0xfb929bb0992c93d0!2m2!1d26.5042081!2d45.115907!1m5!1m1!1s0x40b15fd8fd6ff6af:0xc32cfa9242caeca7!2m2!1d26.8171122!2d45.1371109?hl=ro>

Notă: Terenul studiat, cu nr. cad. 20888, din localitatea Vârf, comuna Năeni, jud. Buzău are acces auto din DN 1B prin DJ 205B, DC41 respectiv drumul de exploatare pe direcția este-vest. Accesul la stația CF se realizează prin arterele de circulație menționate mai sus.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentul ce a generat prezenta documentație este liber de construcții conform extrasului de carte funciară.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art.18, alin (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin Hotărârea de Guvern nr.525/1996, cu modificările ulterioare.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă din zonă. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajare.

Evacuare ape uzate

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publica, apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate in canalizarea stradala existenta.

Asigurare agent termic

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate printr-o centrală termică pe lemne.

Asigurare energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua de medie tensiune, existentă în zonă.

Gestionarea deșeurilor

Cantitățile de deșeuri generate în perioada construcțiilor sunt dependente de sistemele constructive utilizate și de modul de gestionare a lucrărilor. Pentru toate deșeurile generate se va realiza sortarea la locul de producere și depozitarea temporara în incintă.

Deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților de construcție – montaj (codificate conform Hotărârii de Guvern nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile periculoase, Anexa 2) sunt următoarele:

- deșeuri menajere (20 03 01), generate din activitatea angajaților; se vor depozita in container si vor fi predate pe baza unui contract către serviciul de salubritate al localității; volumul va varia zilnic, în funcție de numărul echipelor implicate în lucrări;
- deșeuri reciclabile: deșeuri de hârtie și carton (20 01 01), deșeuri de ambalaje de plastic (15 01 02), pentru care se recomandă colectarea și depozitarea separată, în recipiente adecvate, special destinate, urmând a fi predate către societăți autorizate, în vederea valorificării;
- deșeuri de construcții: pământ și piatră rezultată din excavații (17 05 04), deșeuri metalice (17 04 05), resturi de beton (17 01 01), lemn(17 02 01); fracțiunile reciclabile se vor valorifica prin unități autorizate; deșeurile inerte pot fi utilizate ca materiale de umplutură la indicația și cerința autorității locale ce emite autorizația de construcție sau pot fi depozitate într-un depozit pentru deșeuri inerte.

Deșeurile de construcție rezultate în general din activitatea de edificare a clădirilor pe amplasament sunt reprezentate în proporție de 70-80% de deșeuri inerte (betoane, elemente de zidărie).

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii, etc. Pe perioada de implementare a proiectului, fiind lucrări limitate în timp nu se prognozează un impact negativ asupra calității biodiversității în zonă.

Factor de mediu apa

Conform caracteristicilor proiectului propus se prevede prelevarea de apă din sursa subterană sau de suprafață din zona amplasamentului, nu vor fi afectate în plan secundar alte activități dependente de aceasta sursă.

Nu se vor evacua ape uzate neepurate și nici ape uzate epurate în emisar natural, deci nu va exista potențial impact asupra calității apelor de suprafață indusă de o astfel de acțiune.

Ținând cont de caracteristicile apelor uzate generate (menajere), există premisele necesare ca aceste ape să respecte la evacuarea în rețeaua de canalizare indicatorii de calitate impuși de NTPA 002/2005.

Factor de mediu aer

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va înregistra influența asupra calității aerului pe perioada de construcție, ca urmare a excavării și manipulării pământului. De asemenea, mijloacele de transport și utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare (NOx, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanți este, ca și în cazul emisiilor de pulberi generate de excavări, dependent de nivelul activității zilnice, prezentând o variabilă substanțială de la o zi la alta, de la o fază la alta a procesului de construcție.

O sursă de praf suplimentară e reprezentată de eroziunea vântului, fenomen ce însoțește lucrările de construcție. Fenomenul apare datorită existenței suprafețelor de teren expuse acțiunii vântului, urmare a decopertării solului.

După finalizarea obiectivului se va înregistra presiune suplimentară asupra acestui factor de mediu în cazul arderii combustibilului în central termică. Dat fiind că se va folosi lemn natural, impactul generat asupra calității aerului va fi minim.

Factor de mediu sol/subsol

Se va înregistra impact negativ redus, pe termen scurt, urmare a fenomenelor de tasare în zonele ocupate temporar pentru implementarea proiectului. Asupra solului din zonă se pot înregistra modificări calitative sub influența poluanților din aer. Este însă o lucrare de dimensiune medie, fără o dislocare masivă de personal și utilaje în zona, astfel încât se preconizează înregistrarea unor influențe cuantificabile în acest sens.

Impactul în zonă construită se va înregistra pe termen lung, durata de viață a construcțiilor.

Factorul de mediu biodiversitate

Terenul studiat are destinația în planurile de urbanism aprobate, conform mențiunilor din certificatul de urbanism, de locuință individuală și dotări tehnico – edilitare aferente acestei funcțiuni.

Din punct de vedere al amplasării proiectului față de ariile natural cu statut special de conservare, acesta se situează în afara acestora.

Pe perioada implementării proiectului, fiind lucrări limitate în timp, nu se preconizează un impact negativ asupra calității biodiversității din zonă.

Pe perioada de funcționare a obiectivului propus pe terenul ce a generat P.U.Z.-ul nu se vor înregistra presiuni suplimentare asupra factorului de mediu biodiversitate față de situația prezenta.

Peisajul

În timpul realizării lucrărilor peisajul va fi afectat de prezența utilajelor și a echipelor de muncitori, de organizarea de șantier.

Efect de modificare a peisajului actual îl va avea edificarea construcției, dar pe termen lung, pe durata de viață a obiectivului. Nu se va înregistra impact negativ vizual final al obiectivului, dat fiind tipul de proiect și raportarea la caracteristicile zonei.

Mediul social și economic

Activitatea propusă nu va avea impact asupra caracteristicilor demografice ale populației locale, nu va determina schimbări majore de populație în zonă.

Pe perioada execuției lucrărilor de construcții, asupra populației impactul va fi minim (obișnuit pentru acest tip de lucrări) și se vor manifesta în special asupra clădirilor imediat învecinate. Impactul va fi numai pe termen scurt (pe durata execuției lucrărilor) și va afecta un număr redus de persoane.

Funcțiunile propuse prin P.U.Z. nu vor afecta din punct de vedere al protecției mediului zonele învecinate.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Având în vedere tendințele de dezvoltare a zonei, se dorește modificarea reglementărilor urbanistice a terenurilor în vederea valorificării potențialului urbanistic și economic al acestora în paralel cu dezvoltarea infrastructurii tehnico – edilitare.

Pe terenul ce a inițiat elaborarea P.U.Z.-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuință individual de vacanță, cu regim de înălțime P+1Etaj.

2.9. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al Hotărârea de Guvern nr. 525/1996, cu modificările ulterioare;
 - asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014;

- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății.

CAPITOLUL 3 – PROPUNERE

3.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI PROPUȘI

Elaborarea documentației de tip P.U.Z. reprezintă o condiție obligatorie prin Certificatul de urbanism emis de către Consiliul Județean Buzău nr. 102 din 05.07.2021.

Zona de studiu include, de asemenea, un areal propus a fi reglementat prin P.U.Z. cu scopul de a construi, în final, o locuință individuală pe o parte din terenul cu nr. cad. 20888. Suprafața terenului propus a fi alocat locuinței de vacanță va avea o suprafață de 500 mp.

Introducerea în intravilan presupune:

- a) Extinderea intravilanului localității Vârf, având în vedere faptul că distanța de la limita intravilanului existent până la terenul studiat (cu nr. cad. 20888) este de aproximativ 36 metri;
- b) Utilizări admise: locuire individuală;
- c) Utilizări admise cu condiționări: case de vacanță (o singura unitate individual/parcelă).
- d) Regim maxim de înălțime: P+1Etaj;
- e) P.O.T. propus, maximum: 30%;
- f) C.U.T. propus, maximum: 0,6.

MODUL DE INTEGRARE A NOILOR REGLEMENTĂRI ÎN ZONĂ

Noua reglementare urbanistică va prelua aspectele generale, cuprinse în documentația de urbanism P.U.G. a comunei Năeni, jud. Buzău și le va detalia sub formă integrate, după funcție, funcțiune și funcționalitate.

Funcția

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z., va fi reglementat în baza noii parcelări. Așadar, funcția noii documentații P.U.Z. este aceea de a extinde reglementarea urbanistică din P.U.G. prin operațiuni funciare, de parcelare.

Funcțiunea

Noua reglementare, bazată pe analiza morfologică a parcelarului existent, va propune noi operațiuni de parcelare, conform tipologiei existente (suprafață, deschiderea aliniamentului, etc.) și a geomorfologiei terenului. În funcție de această reglementare, noua funcțiune principală va fi de locuire individuală, cu regim mic de înălțime (P, P+1E), cu regim izolat de construire/amplasare pe lot. În cazuri bine justificate (adică în funcție de concluziile studiilor de fundamentare cu caracter analitic) vor fi propuse locuințele individuale de vacanță (o singură unitate individuală/lot).

Funcționalitatea

Orice reglementare urbanistică trebuie să fie funcțională (să-și îndeplinească scopul stabilit prin P.U.G., în cazul de față). În acest context, noua funcțiune reglementată (cea de locuire individuală) este compatibilă cu cea existentă. În fapt, noua reglementare, prin P.U.Z. „continuă”, la nivel spațial-configurativ, locuirea individuală.

3.2. REGIMUL JURIDIC

Terenul care generează documentația de urbanism P.U.Z. situat în extravilanul comunei Năeni, județul Buzău are nr. cad. 20693, T9, Parcela 197/1 din satul Vârf. Prezenta documentație de urbanism își

propune introducerea parțială în intravilan și reglementarea terenului mai sus menționat.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Aceste prevederi sunt menținute de prezenta documentație de urbanism, cu mențiunea că este necesară perfectarea operațiunilor notariale care să certifice modificările de limite cadastrale aferente lărgirii străzilor, astfel încât să fie posibilă trasarea străzilor, trecerea respectivelor suprafețe de teren în administrarea municipalității și cuprinderea lor în viitoarele programe de extindere și modernizare a rețelei stradale a comunei Năeni. Lărgirea și/sau modificarea traseului circulațiilor carosabile reglementate prin prezentul P.U.Z. se vor face cu respectarea procedurilor legale în vigoare privind proprietatea publică, prin declararea ca utilitate publică a terenurilor afectate de traseul și/sau ampriza străzilor, urmată de perfectarea actelor notariale care să ateste schimburile de teren sau alte tranzacții efectuate pentru materializarea circulațiilor publice respective. Abia apoi se poate trece la înscrierea acestor modificări în Cartea Funciară a localității, prin actualizarea cadastrelor.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Se propune următoarele reglementări:

ZRL1 - locuințe individuale cu maxim P(parter)+1E(etaj) niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

Utilizări admise:

- locuințe individuale cu maxim P(parter)+1E(etaj) niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din A.C.

Utilizări admise cu condiționări:

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii;

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P(parter)+1E(etaj) (se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent);
- POT maxim 30 %;
- CUT maxim 0,6.

Bilanț teritorial existent teren ce a inițiat P.U.Z.:

S teren neamenajat liber de construcții = 500,00 mp (100%)

S circulații = 0,00mp (0,00%)

S spații verzi = 0,00mp (0,00%)

S construit = 0,00mp (0,00%)

Bilanț teritorial propus teren ce a inițiat P.U.Z.:

S teren = 500,00 mp (100%)

S construit = 150,0 mp (30%)



PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI: Construire locuință individuală de vacanță
Satul Vârf, Comuna Năeni, Județul Buzău

S verde = 175,0 mp (35%)

S circulații = 175,0 mp (30%)

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim: P(parter)+1E(etaj) (se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent);

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

maximum – **30%**;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

maximum – **0,6**;

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona studiată nu dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin Hotărâre de Guvern nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G. Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

Coordonator,
dr. urb. Mihai Radu Vânturache

