

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006**

**PROIECT NR. 01/2022**

**DENUMIREA PROIECT:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA P+1+M, T18, P685, SAT  
CANDESTI, COMUNA VERNESTI, JUDETUL BUZAU**

**FAZA:**

**P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL**

---

## **MEMORIU GENERAL**

### **I. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**- DENUMIREA:**

**PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTA P+1+M,  
T18, P685, SAT CANDESTI, COMUNA VERNESTI, JUDETUL  
BUZAU**

**- BENEFICIAR:**

**NICA LORELA DIANA**

Cu domiciliul in Municipiul Buzau, Bulevardul Unirii, bl. P6, etaj 7, ap. 25,  
judetul Buzau

**- PROIECTANT:**

**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**  
**arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/200**

## 1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului **NICA LORELA DIANA** care doreste sa construiasca o locuinta cu regim de inaltime P+1+M pe terenul proprietate privata situat in extravilanul satului Candesti, comuna Vernesti, tarlawa 18, parcela 685, Nr. cadastral 22814 judetul Buzau.

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei este in suprafata de 2580,00 mp, Nr. Cadastral 22814 , Carte Funciara 222814 , U.A.T. Vernesti si este situat in extravilanul satului Candesti, comuna Vernesti , tarlawa 18, parcela 685, judetul Buzau.

Terenul a fost dobandit de beneficiar prin Contract de donatie, nr. 2676 din 31 iulie 2012 emis de notar public Stefan Vergu .

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr 01. din 04.01.2022** emis de Primaria Comunei Vernesti, judetul Buzau prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include terenul beneficiarului pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in P.U.Z pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu propunerile Planului Urbanistic General al Comunei Vernesti si cu tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei.

Prin P.U.Z. vor fi determinate configuratiile zonelor functionale pe terenul proprietate privata a beneficiarului, astfel incat sa se poata realiza investitia propusa.

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

- **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti**
  - Stabilirea zonelor functionale pe terenul luat in studiu P.U.Z.;
  - Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor viitoare;
  - Integrarea armonioasa a noilor propuneri in unitatea teritoriala de referinta;
  - Circulatia juridica a terenurilor.
- **Reglementari cu privire la :**
  - Regimul de inaltime al viitoarelor constructii;
  - Procentul de ocupare al terenului P.O.T., in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
  - Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
  - Echiparea tehnico edilitara , asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate.
- **Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor , utilitatilor:**
  - Accesese auto si pietonale la zonele functionale propuse;
  - Locuri de parcare;
  - Reglementarile si recomandarile prevazute in avize - acordurile autoritatilor.
- **Consecintele economice si sociale ale realizarii investitiei:**
  - Categoriile de costuri suportate de investitorul privat si categoriile de costuri in sarcina autoritatilor locale



P.U.Z.-ul va stabili obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu tendintele de dezvoltare urbanistica a zonei si cu propunerile din Planul Urbanistic General al Comunei Vernesti, cu definirea Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.-ului studiat.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Elaborarea PUZ-ului s-a facut cu respectarea Metodologiei de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal coroborata cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Vernesti si Regulamentul Local de Urbanism.

- Legea 50/1991
- Ghidul de aplicare al R. G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000
- Propunere de dezvoltare la nivelul localitatii - P.U.G. aprobat pentru Comuna Vernesti
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 69/1991 privind Administratia Publica Locala (Republicana)
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- HGR nr. 101 din 1997 privind normele speciale si marimea zonelor de protectie sanitara
- Legea nr. 7/1996 privind cadastru si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.80/N/18-11-1996
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.21/N10-04-2000
- HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U.
- Codul Civil
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ghidul pentru elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE**

### **2.1. RELATII IN TERITORIU**

Zona ce urmeaza sa fie reglementata prin Plan Urbanistic Zonal se afla in extravilanul satului Candesti, comuna Vernesti, tarlăua 18, parcela 685, judetul Buzau.

Prin prezenta documentatie P.U.Z. se va reglementa zona functionala pentru terenul ce a generat P.U.Z. spre ai permite beneficiarului sa realizeze investitia propusa.

Zona studiată P.U.Z. este situata in imediata vecinatate fata de intravilanul aprobat pentru satul Candesti, comuna Vernesti, terenul ce a generat PUZ invecinandu-se la limita de sud si sud-vest cu intravilanul aprobat.

Se propune o zona studiata P.U.Z. in suprafata de 5286,00 mp ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 2580,00 mp, zona care este delimitata grafic astfel:

- la nord - drum exploatare
- la est – teren extravilan proprietate privata Teodor Marian Nr. Cadastral 22815 – teren folosinta livada
- la sud - terenuri proprietate privata extravilan teren nr. Cadastral 22815 proprietar Teodor Marian  
-teren intravilan ce apartine de Agentia Domeniilor Statului;
- la vest - drum de importanta locala – strada nr. 4 Fermei

Zona are legaturile functionale asigurate de drumul de importanta locala - Strada nr. 4 Fermei, ce debuseaza in Strada Sarbilor aceasta facand legatura cu drumul national DN 10 Buzau- Brasov in intravilanul satului Candesti.

Terenul ce a generat P.U.Z in suprafata de 2580,00mp este proprietate privata a beneficiarului NICA LORELA DIANA si a fost dobandit prin Contract de donatie, nr. 2676 din 31 iulie 2012 emis de notar public Stefan Vergu .Terenul a fost identificat prin documentatie cadastrala 22814, Carte funciara 22814, U.A.T. Vernesti.

Pentru realizarea investitiei propuse este necesara introducerea in intravilan a unei suprafete de 755,00 mp din suprafata totala de 2580,00 mp.

Suprafata de 755,00 mp ( din totalul de 2580,00 mp) pe care se propune realizarea constructiei este delimitate astfel:

- la nord – pe 19,46 m drum exploatare ;
- la est – pe 30,00 m rest proprietate Nica Lorena- teren ce ramane extravilan ;
- la sud – pe 7,20 m rest proprietate Nica Lorena - teren ce ramane extravilan ;  
-pe 7,20 m teren intravilan ce apartine de Agentia Domeniilor Statului
- la vest - pe 4,30 m + 7,52 m + 15,10 m drum de importanta locala – strada nr. 4 Fermei

Accesul auto si pietonal la teren este asigurat din cele doua drumuri - drumul de exploatare situat la limita de nord a terenului si drum de importanta locala – strada nr. 4 Fermei situat la limita de vest a terenului drum ce debuseaza in strada Sarbilor – artera principala de circulatie pentru satul Candesti.

Zona studiata P.U.Z. cuprinde:

- terenul ce a generat PUZ – proprietatea beneficiarului – teren Nr. Cadastral 22814, folosinta livada
- teren curti constructii intravilan - teren proprietate - Agentia Domeniilor Statului
- teren livada extravilan Nr. Cadastral 22815- proprietate Teodor Marian.

Pentru realizarea investitiei propuse este necesara introducerea in intravilan a unei suprafete de 755,00 mp delimitate grafic conform planului de situatie din suprafata totala de 2580,00 mp si schimbarea folosintei acesteia din teren livada extravilan in teren intravilan curti constructii.



## 2.2. REGIMUL JURIDIC

Terenul pe care se dorește realizarea investiției - propus a fi introdus în intravilan este în suprafața de 755,00 mp din suprafața totală de 2580,00 mp. – teren ce a generat P.U.Z.

Terenul ce a generat P.U.Z în suprafața de 2580,00mp este proprietate privată a beneficiarului NICA LORELA DIANA și a fost dobândit de prin Contract de donație, nr. 2676 din 31 iulie 2012 emis de notar public Ștefan Vergu .

Terenul a fost identificat prin documentație cadastrală 22814, Carte funciara 22814, U.A.T. Vernesti.

Prin documentația P.U.Z. se păstrează actuala formă de proprietate a terenurilor.

## 2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL - Aspecte generale

Comuna Vernesti este situată la Nord-Vest de municipiul Buzău, la 10km distanță față de acesta, în extremitatea răsăriteană a subcarpaților Buzăului, pe soseaua națională DN 10 Buzău-Brasov. În structura administrativă a județului Buzău, comuna Vernesti se identifică ca o comună de dimensiuni relativ mari și are în componență următoarele sate: Candesti, Carlomanesti, Mierea, Nenciu, Niscov, Sasenii Noi, Sasenii pe Vale, Sasenii Vechi, Zoeresti și satul reședință Vernesti.

Comuna Vernesti se desfășoară pe partea dreaptă a râului Buzău, fiind străbatută de la vest la est de Valea râului Niscov afluent principal al Buzăului. Relieful este format de culmile Dealului Ciolanului în nord și ultimele culmi ale Dealului Iștrita în sud printre care se desfășoară depresiunea Sanger - Gura Niscovului.

Pe aceste forme de relief - versanți, terase, con de dejecție s-au dezvoltat satele componente ale comunei. În general satele sunt dezvoltate în lungul râului Niscov: Vernesti, Niscov, Mierea sau a drumurilor principale – Candesti, Zoeresti, Sasenii Noi sau în bazine de contact - Carlomanesti, Sasenii Vechi, Sasenii pe Vale, Nenciu.



Amplasarea comunei Vernesti în  
județul Buzău

Comuna Vernesti se invecineaza:

- in S-E cu teritoriul municipiului Buzau
- in est cu teritoriul comunei Sapoca si Maracineni
- in nord cu teritoriul comunei Unguriu si Berca
- in vest cu teritoriul comunei Tisau
- in sud-vest cu teritoriul comunei Merei.

Zona studiată P.U.Z. este situată în imediată vecinătate față de intravilanul aprobat pentru satul Candesti, comuna Vernesti, terenul ce a generat PUZ învecinându-se la limita de sud și sud-vest cu intravilanul aprobat.

## **Clima**

Asezarea geografică a comunei Vernesti a imprimat cliimei o nuanță de câmpie în partea estică deschisă vânturilor estice și un topoclimat pe valea Niscovului - unde se întâlnește prezenta feohnului. Etajarea altitudinală a reliefului determină o zonalitate verticală a temperaturii.

Temperatura medie anuală în zona joasă - depresiuni, terasa este de 10° C - care patrunde adânc în zona depresionară Niscov. Pe versanții domoli se desfășoară izoterma de 9° C, iar pe culme 8° C. Temperatura aerului în luna ianuarie -2° C; temperatura medie a lunii iulie +22° C în zona Vernesti, Zoresti, iar în depresiune +2° C.

Datorită particularităților climatice locale, cea mai mare influență asupra componentelor mediului înconjurător o exercită precipitațiile atmosferice, celelalte fenomene climatice deosebite (îngheț, brumă, strat de zăpadă) având o influență mult diminuată.

## **2.4. ANALIZA GEOTEHNICĂ**

### **Geomorfologia**

Terenul face parte din extremitatea nordică a Câmpiei Române, la contactul dintre zona colinară și cea de câmpie a județului Buzău, caracterizată printr-o suprafață relativ plană, cu zone largi ridicate sau coborate, datorate depunerilor eoliene, specifice zonelor de câmpie.

### **Litostratigrafia**

Litologic, terenul este alcătuit din depozite de terasa (terasa râului Buzău), fine la partea superioară cum ar fi : argile prafoase, prafuri argiloase nisipoase și nisipuri prafoase cu grosimi de 1,50 – 7,00 m, care stau peste orizontul aluvionar grosier constituit din pietris cu nisip și bolovanis.

### **Hidrogeologia**

Hidrologic, nivelul apei subterane se află la situația la adâncimi cuprinse între 5,00-10,00 m , în funcție de morfologia terenului, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale râului Buzău.



## **Incarcari date de vant si zapada**

Conform CR 1-1-3 din 2012, „Valori caracteristice ale presiunii de referinta a vantului, mediata pe 10 minute, avand 50 ani interval mediu de recurenta (2% probabilitate anuala de depasire)”, amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona unde presiunea dinamica de baza stabilizata, la inaltimea de 10 m deasupra terenului, este  $p_{din.v} = 0,60 \text{ kN/m}^2$

Conform CR 1-1-4 – 2012, „Romania – Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada de sol,  $s_{0,k}$ ”, amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu  $s_{0,k} = 2,0 \text{ kN/m}^2$

**Adancimea de inghet** - Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet”, amplasamentul studiat este strabatut de geoizoterma de 0°C la adancimea de **0,85 m**.

## **Seismicitate**

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru cladiri" indicativ P100/1-2013, zona de valori de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, are o valoare  **$a_g = 0,40 \text{ g}$** .

Perioada de control (colt)  $T_c$  a spectrului de raspuns reprezinta granita dintre zona de valori maxime in spectrul de acceleratii absolute si zona de valori maxime in spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiata, perioada de colt are valoarea  $T_c = 1.6 \text{ sec}$ .

**Nivelul apei subterane** nu a fost intalnit la data efectuării forajelor (dec.2017) pana la adancimea de 5,00 m de la T.N., el aflandu-se cantonat la adancimi mai mari de 10,00 m de la T.N. in depozitele aluvionare grosiere ale raului Buzau.

## **2.5. SITUATIA EXISTENTA, OCUPAREA TERENURILOR- BILANT TERITORIAL**

Zona ce urmeaza sa fie reglementata prin Plan Urbanistic Zonal se afla in extravilanul satului Candesti, comuna Vernesti, tarlăua 18, parcela 685, judetul Buzau.

Zona studiata P.U.Z. este situata in imediata vecinatate fata de intravilanul aprobat pentru satul Candesti, comuna Vernesti, terenul ce a generat PUZ invecinandu-se la limita de sud si sud-vest cu intravilanul aprobat.

Terenul este in suprafata de 2580,00 mp si este identificat prin Nr. Cadastral 22814, CF 222814, U.A.T. Vernesti.

Pentru realizarea investitiei propuse este necesara introducerea in intravilan a unei suprafete de 755,00 mp delimitate grafic conform planului de situatie din suprafata totala de 2580,00 mp si schimbarea folosintei acesteia din teren livada extravilan in teren intravilan curti constructii.

Teritoriul cuprins in P.U.Z. are urmatoarele zone functionale:

- zona pentru locuinte si functiuni complementare
- zona teren livada
- zona circulatie carosabila si pietonala

Disfunctionalitati:

- circulatie secundara carosabila cu profil nemodernizat;
- lipsa trotuare amenajate;
- teren agricol cu folosinta improprie de livada ( defrisata 99%) pe terenul ce a generat PUZ proprietate a beneficiarului.

ZONE FUNCTIONALE	Existent	
	mp	%
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1354,00	25,61
ZONA TEREN LIVADA	3356,40	63,50
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	575,60	10,98
SUPRAFATA TOTALA	5286,00	100,00

## 2.6. CAI DE COMUNICATIE

Zona are legaturile functionale asigurate de drumul de importanta locala- strada nr. 4 Fermei, ce debuseaza in strada Sarbilor aceasta facand legatura cu drumul national DN 10 Buzau- Brasov in intravilanul satului Candesti.

## 2.7. ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA

Zona are o echipare edilitara medie .

Se poate asigura alimentarea cu energie electrica ai alimentarea cu apa prin racord la retelele din zona.

## 2.8. PROBLEME DE MEDIU

Analiza si evaluarea problemelor existente de mediu a scos in evidenta urmatoarele:

- Cadrul construit pentru realizarea zonei de locuit in curs de definire;
- Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice;
- Lipsa trotuare amenajate;
- In zona studiata nu sunt toate utilitatile care asigura buna functionare a investitiilor.

In zona studiata nu sunt probleme ce afecteaza mediul inconjurator.

Nu sunt factori poluanti, iar spatiul verde existent din incinte daca este amenajat si bine intretinut poate micsora poluarea sonora rezultata din traficul arterelor de circulatie



### 3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

#### 3.1. Elemente de tema

Prin Planul Urbanistic Zonal pentru terenul ce a generat P.U.Z. se vor defini zonele functionale care sa permita realizarea investitiei propuse de beneficiar si sa conduca la dezvoltarea urbanistica a zonei.

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut **Certificatul de Urbanism nr 01. din 04.01.2022** emis de Primaria Comunei Vernesti, prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z. investitia urmand a se realiza pe terenul ce a generat P.U.Z. in suprafata de 2580,00 mp. Nr. cadastral 22814.

Documentatia P.U.Z. va stabili configuratia zonelor functionale propuse respectiv: zona pentru locuinte cu functiuni complementare pentru suprafata de 755,00 mp din suprafata totala de 2580,00 mp (terenul ce a generat P.U.Z) si schimbarea categoriei de folosinta din teren livada extravilan in teren curti constructii intravilan cu respectarea legislatiei in vigoare, realizandu-se o extindere a intravilanului aprobat pentru satul Candesti.

Pentru restul terenului de 1825,00 mp din terenul ce a generat PUZ se va pastra folosinta actuala – teren livada extravilan.

Pentru celelalte terenuri cuprinse in zona studiata P.U.Z se vor pastra zonele functionale actuale respectiv teren livada extravilan pentru terenul proprietate Teodor Marian si teren intravilan curti constructii- Zona pentru locuinte si functiuni complementare pentru terenul apartinand Agentiei Domeniilor Statului.

Pentru fiecare zona functionala se vor defini reglementarile si conditiile ce se impun pentru realizarea obiectivelor investitiei propuse cu respectarea stricta a Codului Civil Actualizat si a Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sanatatii si HG 525 din 1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

#### 3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA

In cadrul P.U.G.-ului aprobat pentru Comuna Vernesti s-au stabilit directiile de dezvoltare pentru fiecare localitate in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public.

Terenul pe care se propune realizarea investitiei – teren proprietate privata a beneficiarului in suprafata de 755,00 mp este liber de sarcini si neconstruit.

Directiile de dezvoltare urbanistica a zonei cuprinsa in studiu conduc la realizarea unei extinderi a intravilanului aprobat pentru satul Candesti marind astfel suprafata zonei functionale- Zona locuinte cu functiuni complementare.

Pe terenul de 755,00 mp ( proprietate a beneficiarului) – propus a fi introdus in intravilan se propune zona functionala – zona pentru locuinte si functiuni complementare.

Configuratia zonele propuse pe terenul studiat P.U.Z. va avea coerenta urbanistica cu celelalte zone functionale aprobate prin P.U.G.- ul comunei Vernesti.

## 1. ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Aceasta zona functionala este constituita deja la limita de sud -vest a zonei studiate P.U.Z. si cuprinde un teren ce apartine Agentiei Domeniilor Statului.

Se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 755,00 mp, teren proprietate a beneficiarului prezentului P.U.Z. in aceasta zona functionala, marindu-se astfel suprafata destinate zonei locuintelor cu functiuni complementare.

Pe terenul propus a fi introdus in intravilan de 755,00 mp se doreste construirea unei locuinte cu regim de inaltime P+1+M amplasata cu respectarea prevederilor Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena.

**Locuinta cu regim de inaltime P+1+M are urmatoarele suprafete:**

- Arie construita propusa  $S = 150,80$  mp
- Arie construita desfasurata propusa = 450,00 mp

Spatii functionale propuse:

- Living room
- Bucatarie
- Dormitoare
- Grup sanitar
- Baie
- Holuri

Se poate realiza o terasa acoperita in suprafata de 45,50 mp.

Locuinta nou propusa este amplasata la o distanta minima de 20 m fata de cea mai apropiata cladire din zona.

Structura constructiva a constructiei va fi din zidarie portanta cu samburi si centuri beton armat, plansee din beton armat, acoperis sarpanta lemn si invelitoare tigla metalica. Evacuarea apelor pluviale se face prin intermediul jgheburilor si burlanelor din tabla.

Se vor studia si se vor defini urmatoarele aspecte:

### ➤ **Circulatii si accese**

Se va asigura accesul carosabil si pietonal la zona.

Accesul auto si pietonal la teren este asigurat din cele doua drumuri - drumul de exploatare situat la limita de nord a terenului si drum de importanta locala – strada nr. 4 Fermei situat la limita de vest a terenului drum ce debuseaza in strada Sarbilor – artera principala de circulatie pentru satul Candesti.

Pe teren se va amenaja alee carosabila si pietonala de incinta, se va amenaja spatiu de parcare, platforma gospodareasca

### ➤ **Alinierea cladirilor**

Constructia nou propusa – locuinta P+1++M se propune a fi amplasata conform Planului de mobilare urbanistica cu respectarea prevederilor Codul Civil si a Ordinul nr.



119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena, fara a afecta terenurile invecinate.

Constructia va fi amplasata :

- la o distanta de 2,00 m fata de limita de est a amplasamentului;
- la o distanta de 2,00 m fata de limita de sud a amplasamentului;
- la o distanta de minim 10,00 m fata de limita de vest a amplasamentului- strada nr. 4 Fermei

➤ **Inaltime maxima admisa a cladirilor**

Se propune un regim de inaltime de P+1+M. Constructia va avea o Inaltimea la cornisa este de 5,00 m si inaltimea totala maxima de 7,50 m.

➤ **Aspectul exterior al cladirilor**

Cladirile noi se vor integra armonios in sit.

Finisajele interioare si exterioare sunt adecvate functiunii.

La interior se vor realiza zugraveli lavabile, pardoseli din parchet si gresie, placaje faianta la bai si bucatarie.

La exterior se vor executa tencuieli decorative pe termosistem.

Tamplarie interioara va fi din lemn iar la exterior din PVC cu geam termopan.

Se interzice folosirea azbocimentului.

➤ **Conditii de echipare ediliatara**

Se va asigura echiparea edilitara necesare bunei functionari a investitiei propuse prin racord la retele din zona sau prin sistem propriu.

La amplasament sunt asigurate alimentare cu apa si alimentare cu energie electrica pozate pe strada nr. 4 Fermei (situata la limita de vest a terenului). Evacuarea apelor uzate se va face prin bazin vidanjabil betonat. Incalzirea se va realiza cu centrala termica electrica.

➤ **Spatii libere si spatii plantate**

Spatiile verzi amenajate in incinta vor reprezenta minim 30 % din suprafata parcelei.

➤ **Imprejmurii**

Pentru terenul in suprafata de 755,00 mp se propune a se realiza o imprejmuire pentru a asigura securitatea investitiei propuse

Gardurile spre drumul de exploatarea si strada nr. 4 Fermei vor avea inaltimea de maxim 2,20 m si minim de 1,80 m din care un soclu opac 0,40 – 0,60 m si panouri din lem sau fier forjat.

Gardurile de pe limitele laterale din est si sud pot avea inaltime de maxim 2,50 m si pot fi realizate pe structura metalica cu please sudate.

### 3.3. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Accesul auto si pietonal la teren este asigurat din cele doua drumuri - drumul de exploatare situat la limita de nord a terenului si drum de importanta locala – strada nr. 4 Fermei situat la limita de vest a terenului drum ce debuseaza in strada Sarbilor – artera principala de circulatie pentru satul Candesti.

Zona are legaturile functionale asigurate de drumul de importanta locala- strada nr. 4 Fermei, ce debuseaza in strada Sarbilor aceasta facand legatura cu drumul national DN 10 Buzau- Brasov in intravilanul satului Candesti.

Se propune Modernizarea si reabilitarea strazii Nr. 4 Fermei situata la limita de vest a zonei studiate PUZ cu realizarea de trotuare, rigole, imbracaminte astfaltica astfel incat circulatia pietonala si carosabila sa se desfasoare in conditii de securitate.

In incinta se va amenaja circulatie carosabila si pietonala care sa asigure accesul la cladire, zona de parcare, platforma gospodareasca.

### 3.4. SISTEMATIZARE VERTICALA

Sistematizarea incintei se va face cu alei pietonale si carosabile, spatiu parcare, spatii verzi, platforma gospodareasca.

Sistematizarea verticala va rezolva atat accesul auto si pietonal din incinta cat si circulatia apei meteorice .

Sistematizarea terenului din jurul constructiei se va face astfel incat sa fie indepartate apele meteorice de aceasta.

### 3.5 BILANT TERITORIAL SI INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

In urma propunerilor din P.U.Z. se obtin urmatoarele zone functionale:

- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA TEREN LIVADA
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA

#### BILANT TERITORIAL – ZONA STUDIATA P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1354,00	25,61	2109,00	30,90
ZONA TEREN LIVADA	3356,40	63,50	2601,40	49,21
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA	575,60	10,98	575,60	10,89
SUPRAFATA TOTALA	5286,00	100,00	5286,00	100,00



**BILANT TERITORIAL PE TERENUL PROPU S A FI INTRODUS IN INTRAVILAN  
S= 755,00 MP**

ZONA FUNCTIONALA ZONA DOTARI, SERVICII PENTRU PERSOANE VARSTNICE	Propus	
	mp	%
CLADIRE LOCUINTA P+1+M Cu terasa acoperita (150,80mp+45,50mp)	196,30	26,00
SPATIU VERDE, SPATIU RELAXARE LOISIR ( 335,10mp + 70,80mp)	405,90	53,76
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA, PARCARI INCINTA	31,60	4,19
CIRCULATIE PIETONALA INCINTA	111,20	14,72
GOSPODARIE COMUNALA ( platforma gospodareasca, fosa septica)	10,00	1,32
<b>SUPRAFATA TOTALA</b>	<b>755,00</b>	<b>100,00</b>

• **INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII**

P.O.T.-ul si C.U.T.-ul difera in functie de zona functionala cu respectarea H.G.R. nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism din P.U.G.-ul aprobat pentru municipiul Buzau.

**Procent de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiata P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G.R. nr 525/1996.

Pentru Zona locuinte si functiuni complementare , zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. - P.O.T. maxim = 30%

Conform Planului de propunere Mobilare Urbanistica, pe terenul in suprafata de S=755 ,00 mp vom avea un P.O.T. maxim propus = 26 %

In aceasta zona se poate dezvolta ulterior investitia cu conditia respectarii indicatorului urbanistic maxim – P.O.T. maxim = 30%

### **Coeficient de utilizare a terenului**

Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit in functie de suprafata construita desfasurata si amenajarile ce urmeaza a fi realizate.

Pentru Zona locuinte si functiuni complementare, zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z - C.U.T.maxim = 0,9 ( P+2)

Conform Planului de propunere Mobilare Urbanistica, pe terenul in suprafata de S= 755,00 mp vom avea un C.U.T.maxim propus = 0,7 (P+1+M)

In aceasta zona se poate dezvolta ulterior investitia cu conditia respectarii indicatorului urbanistic maxim – C.U.T. maxim = 0,9

Mentionam ca terenul beneficiarului care a generat P.U.Z.-ul nu este in zona de protectie a monumentelor istorice sau zona protejata Natura 2000.

Prin propunerile urbanistice nu se modifica tipurile de proprietate a terenurilor pastrandu-se situatia existenta.

### **3.6. REGULAMENTUL DE URBANISM**

Prin Regulamentul de Urbanism Local aferent prezentului P.U.Z se reglementeaza regimul de inaltime, P.O.T., C.U.T., echipare edilitara, asigurarea acceselor carosabile si pietonale, infatisarea constructiilor (structura de rezistenta , finisaje, plastica arhitecturala), aliniamente fronturi construite noi.

Nu exista zone cu valoare istorica sau monumente ale naturii in zona studiata P.U.Z.. De asemenea in zona studiata nu sunt zone protejate Natura 2000.

Se pot realiza lucrari de imbunatatirea echiparii edilitare.

Orice constructie va fi conceputa ca un element care sa participe la compositia arhitecturala a zonei.

Cladirile vor fi amplasate respectand obligatoriu prevederile Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena.

Se va respecta zona de protectie a Liniei Electrice Aeriene, respectiv 18,50 m ax retea.

In proiectare,executia si functionare a constructiei se vor respecta cerintele obligatorii de calitate conform Legii 10/1995-1998 privind:

- siguranta in exploatare;
- siguranta la foc;
- igiena , sanatatea oamenilor si protectia mediului;
- masuri de protectie a muncii si protejarea mediului inconjurator.



## **4.ECHIPARE EDILITARA, UTILITATI**

Zona are o echipare edilitara medie.

La amplasament sunt asigurate urmatoarele utilitati pozare pe strada Nr. 4 Fermei:

- alimentare cu apa
- alimentare cu energie electrica

Evacuarea apelor uzate se va face prin bazin vidanjabil betonat.

Incalzirea se va realiza cu centrala termica electrica.

Se va realiza o platforma gospodareasca la care se asigura access carosabil, pe care se vor amplasa pubele ecologice care vor fi ridicate periodic de serviciul de salubritate al comunei Vernesti.

Se va stabili zona de protectie a retelei LEA conform legislatiei in vigoare- respectiv 12,00 m fata de ax. Precizam ca aceasta nu afecteaza terenul in suprafata de 755,00 mp propus a fi introdus in intravilan.

## **5. TIPUL DE PROPRIETATE**

Terenul in suprafata de 2580,00 mp, identificat prin Nr. Cadastral 22814 , CF 222814 , U.A.T. Vernesti este situat in extravilanul satului Candesti, tarlaua 18, parcela 685 comuna Vernesti, judetul Buzau.

Terenul a fost dobandit de beneficiar prin Contract de donatie, nr. 2676 din 31 iulie 2012 emis de notar public Stefan Vergu .

Terenul pe care se doreste realizarea investitiei- propus a fi introdus in intravilan este in suprafata de 755,00mp din totalul suprafetei de 2580,00 mp – teren ce a generat PUZ. Prin documentatie cadastrala se va defini terenul S= 755,00 mp, teren care va deveni din teren extravilan cu folosinta livada in teren intravilan cu folosinta de curti constructii.

Prin documentatia P.U.Z. se pastreaza actuala forma de proprietate a terenurilor.

Zona studiata P.U.Z. cuprinde:

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;
- teren domeniu public ( arterele carosabile si pietonale) ;
- teren proprietate privata a unitatilor administrativ teritoriale (Agentia Domeniilor Statului)

## **6. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI**

## 6.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de beneficiarul prezentei documentatii.

Acesta va suporta costurile pentru:

- realizare constructie locuinta P+1+M
- realizarea echiparii edilitare necesare bunei functionari a obiectivului;
- amenajarea incintei cu alei carosabile pietonale, spatii parcare, platforma gospodareasca;
- amenajare spatii verz in incinti;
- imprejmuire terenului S=755,00 mp propus a fi introdus in intravilan si pe care se realizeaza investitia.

## 6.2.CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

## 6.3. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERRITORIALE URBANISTICE. MODUL DE INTEGRARE A PROPUNERILOR DIN P.U.Z. IN ZONA

Realizarea investitiei propusa de beneficiar - **CONSTRUIRE LOCUINTA P+1+M, T18, P685, SAT CANDESTI, COMUNA VERNESTI, JUDETUL BUZAU** va aduce un plus de valoare terenurilor libere bune de constructie din zona ce vor fi folosite eficient dezvoltand zona de locuinte cu functiuni complementare.

Propunerile din prezentul studiu tin cont de reglementarile P.U.G.-ului aprobat, urmarind sa rezolve intentiile si dorintele investitorilor, incadrarea noilor investitii in tendintele de dezvoltare ale zonei studiate P.U.Z.

INTOCMIT,  
arh. NICOLETA TOMESCU

