

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- DENUMIREA LUCRĂRII:

PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBȚINERII UNEI ZONE DE SERVICII ȘI DEPOZITARE, ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2, Nr. Cad. 67073

- BENEFICIAR:

S.C. BAREX COM S.R.L. BUZĂU

Reprezentată prin administrator Dl.Constantin Nicolae Cristian

- PROIECTANT:

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

C.U.I. 21225464

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului S.C. BAREX COM S.R.L., pentru a stabili condițiile în care se poate dezvolta, prin parcelare, o zonă de servicii și depozitare pe terenul proprietate privată a beneficiarului, în suprafață de 22 755,00mp, situat în intravilanul municipiului Buzău, Județul Buzău.

Terenul pe care se dorește dezvoltarea obiectivelor de mai sus este proprietatea privată a beneficiarului S.C. Barex S.R.L. Buzău, obținut în urma încheierii Contractului de Vânzare autentificat cu nr. 348 din 02.08.2017. Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Buzău, U.T.R. 20 conform Planului Urbanistic General în vigoare, fiind identificat prin documentația cadastrală: Carte Funciară nr.67073 și Nr. Cad. 67073, cu folosința: 20 744 mp teren arabil și 2011mp teren curți construcții.

Pentru realizarea investiției propuse, beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 344 din 21.07.2022** emis de Primăria Municipiului Buzău, prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să includă terenul beneficiarului.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc următoarele:

- **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**
- Stabilirea zonei funcționale pentru fiecare lot;

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

- Reglementări privind dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ;
- Integrarea armonioasă a noilor propuneri în reglementările Unității Teritoriale de Referință;
- Circulația juridică a terenurilor.

- **Reglementări cu privire la :**
 - Dimensionarea loturilor astfel încât să asigure suprafețele necesare pentru realizarea viitoarelor investiții ținând cont de zona funcțională propusă;
 - Regimul de înălțime al viitoarelor construcții;
 - Procentul de ocupare al terenului P.O.T., în conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996 completată prin H.G. nr. 490/2011, prevederile din Regulamentul de Urbanism, UTR 20, aferent P.U.G. aprobat al Municipiului Buzău și propunerile din PUG preliminar pentru municipiul Buzău;
 - Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. ;
 - Echiparea tehnico edilitară, asigurarea utilităților conform posibilităților existente pe teren, cu respectarea prevederilor specifice din avizele organismelor interesate.

- **Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**
 - Accesele auto și pietonale;
 - Locuri de parcare pentru proprietari;
 - Reglementările și recomandările prevăzute în avize – acorduri ale autorităților.

- **Consecințele economice și sociale ale realizării investiției:**
 - Categoriile de costuri suportate de investitorul privat și categoriile de costuri în sarcina autorităților locale

P.U.Z.-ul stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate, pe baza unei analize multicriteriale a situației existente, în corelare cu tendințele de dezvoltare urbanistică a zonei și cu propunerile Planurilor Urbanistice Generale ale Municipiului Buzău cel aprobat și cel preliminar. Viitoarea dezvoltare a zonei studiate P.U.Z. va fi reglementată în Regulamentul Local de Urbanism.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE:

Elaborarea PUZ-ului s-a făcut cu respectarea Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal coroborată cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat al Municipiului Buzău și Regulamentul de Urbanism aferent, Planul Urbanistic General Preliminar al Municipiului Buzău, precum și prevederile aferente aprobate până în prezent de Consiliul Local.

- Legea 50/1991 cu completările și modificările ulterioare,
- Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000,
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 215/2001 privind Administratia Publica Locală cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului, cu completările și modificările ulterioare,

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

- HGR nr. 930 din 11 august 2005, privind normele speciale și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu completările și modificările ulterioare,
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu completările și modificările ulterioare,
- HGR nr. 525 din 1996 pentru aprobarea R.G.U. ,
- Codul Civil ,
- Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanației pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației,
- Ghidul pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism,

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. RELAȚII ÎN TERITORIU

Zona ce va fi studiată P.U.Z. se află în partea de nord -vest a intravilanului municipiului Buzău, UTR 20, conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Buzău. Terenul ce a generat P.U.Z. este accesibil pe limita de nord, unde se învecinează cu Șoseaua Nordului – Dn2. Conform Planului Urbanistic General aferent municipiului Buzău, terenul se înscrie în zonele funcționale :

Zona L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei de protecție a monumentelor;

Zona L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

Zona propusă a fi studiată P.U.Z. este în suprafață de 129 400,00mp având următoarele vecinătăți:

- la est – proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice;
- la sud - proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice;
- la vest – proprietate publică : Șoseaua Nordului – Dn2;
- la nord - proprietate publică : Șoseaua Nordului – Dn2.

Zona are legăturile funcționale cu celelalte zone ale municipiului Buzău asigurate de proprietate publică : Șoseaua Nordului – Dn2, situat la limitele de sud și de nord a zonei propuse a fi studiate P.U.Z.

2.2. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL - Aspecte generale

Amplasamentul studiat este așezat în intravilanul municipiului Buzău, partea de nord-vest a municipiului, pe un teren ce aparține din punct de vedere geomorfologic de zona de câmpie ;

Investiția propusă de beneficiar S.C. BAREX COM S.R.L., reprezentat prin Dl. Constantin Nicolae Cristian, de parcelare teren în vederea obținerii unei zone de servicii și depozitare, pe teren nr. Cad. 67073, UTR 20, Municipiu Buzău, se încadrează în tendința de dezvoltare economică și funcțională a zonei, încadrându-se în zona funcțională propusă în P.U.G. preliminar : **ID5** – subzona activităților productive și de servicii situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se va elabora P.U.Z.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICĂ

GEOMORFOLOGIC

Municipiul Buzău s-a dezvoltat pe malul drept al râului cu același nume în zona în care acesta părăsește terasele înalte intrând în zona de șes, mai exact aparține subunității denumite Câmpia de divagare Buzău – Călmățui, care împreună cu câmpia Buzău-Siret ce se află în partea stângă a râului Buzău formează Câmpia Română de est.

Litologic zona se caracterizează printr-o varietate de faciesuri specifice formațiunilor de con de dejecție cu stratificație încrucișată, de cele mai multe ori stratul fiind înlocuit de depuneri sub formă de lentile de diferite dimensiuni.

Astfel, la suprafață se întâlnesc pământuri fine, ca argile și prafuri (uneori cu intercalații lenticulare de mături) cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m, de vârstă Cuaternar-Holocen urmate în adâncime de depunerile grosiere aparținând conului de dejecție al râului Buzău, care se dezvoltă la adâncimi de cca 30 m constituite din elemente mai mari (bolovăniș cu pietriș) la partea superioară și mai mărunță (nisip cu pietriș) la cea inferioară.

Hidrogeologic – zona se caracterizează prin prezența apei subterane la adâncimi de 8 -12 m, aceasta fiind cantonată atât în depozite grosiere aparținând conului de dejecție al râului Buzău.

Date privind zona seismică:

Din punct de vedere seismic, conform SR 11100 – 1/93, amplasamentul studiat se încadrează zonei macroseismice de gradul 8_1 pe scara MSK unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).

Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică – Partea I prevederi de proiectare pentru clădiri", indicativ P100-1/2013 amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,40g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență IMP = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. Perioada de control (colț) a spectrului de răspuns este $T_c = 1,6''$ – sec.

Cadrul geomorfic, hidrografic și hidrogeologic :

În prezent, terenul studiat, este orizontal și nu prezintă caracteristici topografice dezavantajoase.

Clima se caracterizează prin numărul mare de zile de iarnă și îngheț, cca. 120 zile, cu răciri puternice ale temperaturii, alături de numărul de zile călduroase, cca. 130 zile un regim de vară cu valori ridicate, cu temperatură excesivă și secetă prelungită. Ca disfuncționalitate a regimului de temperatură sunt considerate temperaturile etreme – atât maxime, cât și minime, care conduc la un număr de zile tropicale de peste 25 zile vara și 16 zile cu temperaturi sub -10°C iarna ; clima are un caracter continental.

Temperatura medie anuală este de $10,7^{\circ}\text{C}$; cea mai călduroasă lună este iulie, cea mai friguroasă este ianuarie ; vremea este schimbătoare, se produc o serie de disfuncționalități, în anotimpul cald – ploi torențiale, iar în anotimpul rece viscolirea și troienirea arterelor de circulație. Consecințele mișcărilor de aer le constituie vânturile caracteristice fiecărui sezon.

- Adâncimea maximă de îngheț : 0,90m
- Precipitații medii multianuale : 380mm
- Zăpadă (CR 1-1-3/2012) – $gz = 2,0\text{KN/m}^2$
- Vânt – valori caracteristice ale vitezei vântului – 35m/s
 - valori caracteristice ale presiunii de referință a vântului = 0,5Kpa

La proiectare se vor respecta prevederile indicativelor :

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

CR -1-14/2012 "Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor"

CR-1-1-3/2012 "Code de proiectare – Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor"

Adâncimea de îngheț :

Conform STAS 6054/1977 adâncimea maximă de îngheț în zona terenului aflat în studiu este de 0,90m față de cota terenului natural sau decapat.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI ale Studiului Geotehnic

CONCLUZII :

Se recomandă ca teren de fundare stratul de praf nisipos argilos plastic vârtos cafeniu cu concrețiuni calcaroase – pământuri cu plasticitate medie, cu compresabilitate mare, pământuri umede, cu tasări în timp îndelungat (mai mari decât cele determinate în laborator, de 2,4% (cm/m) și estimate la cca. 3,0-3,5% (3,0-3,5cm/m).

RECOMADĂRI

- Rigiditatea fundațiilor va fi suficientă pentru a transmite la teren, cât mai uniform, eforturile primite la baza suprastructurii ;
- Calculul structural va fi bazat pe un model adecvat al structurii și va lua în considerare interacțiunea cu terenul de fundare, cu elemente structurale sau cu clădiri învecinate ;
- Se va lua în calcul influența condițiilor locale ale amplasamentului asupra cerințelor seismice și asupra răspunsului structural ;
- Starea construcției va fi urmărită continuu în timp pentru a detecta prompt eventualele degradări și a elimina cauzele acestora ;

2.4. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona ce va fi studiată P.U.Z. se află în partea de nord -vest a intravilanului municipiului Buzău, UTR 20, conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Buzău. Terenul ce a generat P.U.Z. este accesibil pe limita de nord, unde se învecinează cu Șoseaua Nordului – Dn2. Conform Planului Urbanistic General aferent municipiului Buzău, terenul se înscrie în zonele funcționale :

Zona L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei de protecție a monumentelor;

Zona L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

Suprafața studiată P.U.Z. este de 129 400,00mp, ce include terenul ce a generat P.U.Z., în suprafață de 22 755,00mp, proprietate a beneficiarului S.C. BAREX COM S.R.L., reprezentat prin Dl. Constantin Nicolae Cristian.

Terenul ce a generat PUZ S = 22 755,00mp, proprietate a beneficiarului prezentei documentații, cu folosința: 20 744 mp teren arabil și 2011mp teren curți construcții.

Din analiza situației existente terenul cuprins de zona studiată P.U.Z. are următoarele zone funcționale, conform P.U.G. aprobat:

- **Zona L1c:** subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei de protecție a monumentelor;

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

- **Zona L1d:** subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;
- **Zona L1e:** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele, în care se va elabora P.U.Z.;
- **Zona L1a:** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele;
- **Zona IS:** Zona construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii, instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență socială;
- **Zona Sv:** Zona verde, parcuri, scuaruri, recreere;
- **Zona Svp :** Zona în care se va elabora P.U.Z. pentru parcuri de agrement, amenajări sportive, parcuri de agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere ;
- Zona circulației carosabile și pietonale;

Conform PUG preliminar, în zona studiată P.U.Z. avem următoarele zone funcționale :

- **Isp** – Subzona pentru instituții publice și servicii de interes general situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se va elabora P.U.Z..
- **L1d** – Subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se va elabora P.U.Z.
- Zona circulației carosabile și pietonale;

Menționăm ca zona studiată în P.U.Z. nu face parte din zonele construite protejate sau din zona de protecție a monumentelor, nu este cuprinsă în zonele supuse restructurării sau regenerării urbane.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR- BILANȚ TERITORIAL

Zona studiata P.U.Z. are urmatorul Bilanț teritorial cu zone funcționale

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATĂ P.U.Z.:

ZONE FUNCȚIONALE	Existent	
	mp	%
ZONA L1e – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele, în care se va elabora P.U.Z.;	22 728,00	17,56
ZONA L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei de protecție a monumentelor	10 807,00	8,33
ZONA L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;	11 948,00	9,23
ZONA L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele;	46 704,00	36,09
ZONA IS (ISr) - subzona construcțiilor comerciale (retail), construcții financiar-bancare, etc.	12 770,00	9,88
ZONA ID (ID2b) - subzona unităților industriale și de servicii	-	-
ZONA Sv - Zona verde, parcuri, scuaruri, recreere	15 717,00	12,15

ZONA CIRCULAȚII	8 753,00	6,76
Circulații carosabile și pietonale		
SUPRAFAȚA TOTALĂ	129 400,00	100,00

2.6. REGIMUL JURIDIC, TIPURI DE PROPRIETATE

Terenul ce se dorește a fi parcelat în vederea obținerii unei zone de servicii și depozitare, este proprietatea privată a beneficiarului S.C. Barex S.R.L. Buzău, încheierii Contractului de Vânzare autentificat cu nr. 348 din 02.08.2017, în suprafață de 22 755,00mp.

Terenul este situat în intravilanul municipiului Buzău, UTR 20, identificat prin Documentația cadastrală: Carte Funciară nr.67073 și Nr. Cad. 67073, cu folosința: 20 744 mp teren arabil și 2011mp teren curți construcții.

În zona studiată P.U.Z. distingem următoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului – zone circulații pietonale și carosabile
- proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Investiția propusă implică anumite costuri în sarcina Autorității Publice Locale, aferente exproprierilor în vederea amenajării circulațiilor necesare în zonă, prevăzute și în P.U.G. preliminar. Ulterior pot fi implicate costuri pentru extinderea rețelelor edilitare.

2.7. CĂI DE COMUNICAȚIE

Zona are legăturile funcționale cu celelalte zone ale municipiului Buzău asigurate de Șoseaua Nordului – Dn2, situat la limita de nord a amplasamentului.

2.8 . ECHIPARE EDILITARĂ

În zonă există doar o rețea electrică care este insuficientă. În prezent în zona studiată P.U.Z. lipsesc Rețelele de alimentare cu apă și canalizare, precum și Rețelele de alimentare cu gaze naturale.

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

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

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

2.9. PROBLEME DE MEDIU

Analiza și evaluarea problemelor existente de mediu a scos în evidență următoarele:

- Relația cadru natural – cadrul construit este în curs de definire, amenajarea unor zone în care activitățile de servicii și activitățile industriale și de depozitare să se desfășoare la standarde europene fiind prioritară în zonă.
- Studiul nu a evidențiat existența unor riscuri naturale sau antropice.
- Cadrul natural existent conferă mediului calități deosebite pentru dezvoltarea de funcțiuni de servicii și depozitare, cu condiția ca acestea să nu afecteze calitățile sitului.

2.10. DISFUNCIONALITĂȚI

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

Din studiu au rezultat ca principale disfuncționalități următoarele:

- Circulație pietonală neamenajată,
- Lipsa rețelelor edilitare,
- Teren agricol- teren arabil – proprietate beneficiar P.U.Z., situat în intravilanul municipiului Buzău,
- Terenuri agricole în intravilan, al căror potențial nu este exploatat eficient.

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICĂ, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTĂRI

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

În prezent, amplasarea la o distanță destul de mare de zona în care fondul construit este dezvoltat în Municipiul Buzău, face dificilă dezvoltarea unor zone L1c sau L1d pe terenul ce a generat P.U.Z. Lipsa echipării edilitare în zonă contribuie la dificultatea dezvoltării unor astfel de zone. Având în vedere că pe Șoseaua Nordului s-au dezvoltat mai multe zone de Servicii sau Industrie și depozitare, este considerată mai oportună dezvoltarea unei astfel de zone.

Solicitarea beneficiarului **S.C. BAREX COM S.R.L.**, se referă la dorința de a exploata potențialul existent în zona de nord - vest a intravilanului municipiului Buzău, în vederea dezvoltării unei zone de servicii și depozitare, aceste funcțiuni fiind unul din factorii importanți pentru dezvoltarea economică și socială a unei localități. Amplasamentul la Șoseaua Nordului este propice dezvoltării unor zone de servicii, producție și depozitare. Pentru atingerea acestui obiectiv, se propune pentru terenul ce a generat P.U.Z. modificarea zonelor funcționale existente L1c și L1d în zona IS+ID (depozitare).

3.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ

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

- **Zona L1c:** subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei de protecție a monumentelor;
- **Zona L1d:** subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;
- **Zona L1e:** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele, în care se va elabora P.U.Z.;
- **Zona L1a:** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele;
- **Zona IS:** Zona construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii, instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență socială;
- **Zona Sv:** Zona verde, parcuri, scuaruri, recreere;
- **Zona Svp :** Zona în care se va elabora P.U.Z. pentru parcuri de agrement, amenajări sportive, parcuri de agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere ;
- Zona circulației carosabile și pietonale;

Se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal care să ia în studiu o suprafață de 129400,00mp, ce include terenul ce a generat P.U.Z., în suprafață de 22 755,00mp.

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

Solicitarea beneficiarului **S.C. BAREX COM S.R.L.**, se referă la dorința de a dezvolta zonele de servicii și depozitare, contribuind astfel la dezvoltarea economică a municipiului Buzău.

Terenul beneficiarului în suprafață de **S = 22 755,00mp**, identificat prin documentația cadastrală: Carte Funciară nr.67073 și Nr. Cad. 67073 și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- La Nord, teren proprietate privată, pe 184,867m;
- La Est, teren proprietate privată, pe 105,359m;
- La Sud, teren proprietate privată, pe 215,91m;
- La Vest, teren proprietate publică - Șoseaua nordului Dn2, pe 125,22m.

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

Pe terenul ce a generat P.U.Z. beneficiarul își propune în primă fază parcelarea terenului proprietate personală, cu definirea funcțiilor specifice pentru fiecare parcelă,

DESCRIERE ZONE FUNCȚIONALE

Pentru stabilirea zonelor funcționale în zona studiată P.U.Z., s-a ținut cont de propunerile din P.U.G. preliminar al municipiului Buzău. Conform acestor propuneri, se elimină zona funcțională Sv.

În urma propunerilor din prezentul P.U.Z., pe terenul ce a generat P.U.Z., se vor obține 10 parcele, ce vor avea fie funcțiunea **IS** - Servicii și prestări servicii (conform zonificării PUG preliminar **ISr** - subzona construcțiilor comerciale (retail), construcții financiar-bancare, etc.), fie funcțiunea de **ID** – Zona Unități Industriale și depozitare (conform zonificării PUG preliminar **ID2b** – subzona unităților industriale și de servicii), preponderent funcțiune depozitare.

Cu funcțiunea **IS (ISr)** vor fi 4 parcele : P1, P2, P3 și P4, cu o suprafață totală de 8 528,00mp (2366,00mp + 2915,00mp + 1727,00mp + 1520,00mp). Acestea vor fi amplasate în vecinătatea Șoselei nordului – DN2, zona cea mai ușor accesibilă.

Cu funcțiunea **ID (ID2b)** vor fi 6 parcele : P5 – P10, însumând o suprafață de 9 816,00mp (1692,00mp + 1503,00mp + 1759,00mp + 1507,00mp + 1834,00mp + 1521,00mp)

Restul suprafeței de 4 411,00mp, va fi ocupată de circulații carosabile și pietonale.

Pe terenul în suprafață de S= 22 755,00 mp, propus a fi parcelat, se propun următorii indicatori urbanistici conform planului de mobilare anexat:

- **Suprafața terenului S = 22 755,00mp:**

Pentru zona IS (ISr) se propun următorii indicatori:

POT existent = 0,00 %	POT maxim propus = 50,00 %
CUT existent = 0,00	CUT maxim propus = 2,50

Regim maxim de înălțime P+4, Hmax cornișă = 16,00m.

Spațiu verde amenajat incintă, minim 20%.

Pentru zona funcțională ID(ID2b), se propun următorii indicatori:

POT existent = 0,00 %	POT maxim propus = 50,00 %
CUT existent = 0,00	CUT maxim propus = 1,50

Regim maxim de înălțime P+2, Hmax cornișă = 12,00m.

Spațiu verde amenajat incintă, minim 20%.

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

Se vor realiza alei pietonale si carosabile de incinta, spatii parcare , spatii verzi, platforme gospodaresti, platforme tehnologice.

Mobilarea urbanistica se propune a se realiza astfel încât să funcționeze unitar pe întreg ansamblul. Amplasarea noilor construcții se va face pe terase stabile.

Pentru celelalte terenuri cuprinse în zona studiată P.U.Z., cu funcțiunea propusă IS (ISr), se aplică aceeași indicatori urbanistici de mai sus.

Zona L1d, va deveni zona L1a, pentru care se propun următorii indicatori:

POT existent = 0,00 %

POT maxim propus = 40,00 %

CUT existent = 0,00

CUT maxim propus = 1,20

Regim maxim de înălțime P+2, Hmax cornișă = 9,00m.

Spațiu verde amenajat incintă, minim 30%.

3.3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANȚ TERITORIAL.

În urma propunerilor din P.U.Z. se obțin următoarele zone funcționale:

- **ZONA ID – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE**, (conform zonificări PUG preliminar **ID2b** – subzona unităților industriale și de servicii), preponderent funcțiune depozitare.
- **ZONA IS - ZONA SERVICII**, (conform zonificări PUG preliminar **ISr** - subzona construcțiilor comerciale (retail), construcții financiar-bancare, etc.)
- **ZONA L1a – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție.**
- **ZONA C - CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE**

În urma realizării investiției se obține următorul bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ – ZONA STUDIATĂ P.U.Z.

ZONE FUNCȚIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA L1e – Subzona locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele, in care se va elabora P.U.Z.;	22 728,00	17,56	-	-
ZONA L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei de protecție a monumentelor	10 807,00	8,33	-	-
ZONA L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;	11 948,00	9,23	-	-
ZONA L1a - Subzona locuințelor individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele;	46 704,00	36,09	36 498,00	28,20
ZONA IS (ISr) - subzona construcțiilor comerciale (retail), construcții financiar-bancare, etc.	12 770,00	9,88	58 928,00	45,55
ZONA ID (ID2b) - subzona unităților industriale și de servicii	-	-	9 816,00	7,58
ZONA Sv - Zona verde, parcuri, scuaruri, recreere	15 717,00	12,15	-	-

ZONA CIRCULAȚII	8 753,00	6,76	24 158,00	18,67
Circulații carosabile și pietonale				
SUPRAFAȚA TOTALĂ	129 400,00	100,00	129 400,00	100,00

Terenul ce a generat P.U.Z. va fi parcat și fiecare parcelă va fi mobilată în urma studiilor de fezabilitate specifice funcțiunii, cu respectarea reglementărilor din Regulamentul Local aferent prezentului P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCȚIONALE	PROPUȘ	
	mp	%
ZONA IS (ISr) – Zona Instituții Publice și Servicii de interes general (spații comerciale, servicii, prestări servicii)	8 528,00	37,48
ZONA ID (ID2b) – Zona Unități Industriale și depozitare	9 816,00	43,14
ZONA CIRCULAȚII carosabile și pietonale de incintă	4 411,00	19,38
TOTAL	22 755,00	100,00

3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

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

Acestea asigură legăturile funcționale cu celelalte zone din Municipiul Buzău.

Pentru ca terenul ce a generat P.U.Z. să fie accesibil din Șoseaua Nordului, se va respecta soluția prevăzută în P.U.G. Celelalte terenuri din zona studiată P.U.Z. vor fi accesibile cu ajutorul unei trame stradale propuse, dimensionată conform studiului de circulație, în concordanță cu legislația în vigoare, ce va face legătura cu circulațiile existente din zonă.

Având în vedere propunerile pentru dezvoltarea circulațiilor la nivelul municipiului Buzău din PUG preliminar pentru Șoseaua Nordului, s-a prevăzut o distanță de 18,5m din ax, neconstruibilă. Distanța este suficientă pentru amenajarea circulației carosabile principale, a unui drum colector, cu circulații pietonale, piste pentru biciclete și spații verzi aferente.

În zona de protecție a drumului de 22m de la limita zonei de siguranță, se interzice construirea – zona non aedificandi.

Pentru deservirea întregii zone studiate PUZ s-au propus circulații de categoria a III – a și a IV-a.

Având în vedere perioada lungă de timp, necesară implementării soluției de circulație rutieră, accesul la terenul ce a generat PUZ va fi amenajat inițial din Șoseaua Nordului – DN2, conform normelor în vigoare. Când se va amenaja strada colectoare propusă prin PUG preliminar, accesul la amplasament se va face din aceasta.

În incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile și pietonale, spații de parcare astfel încât fluxul tehnologic să se desfășoare în condiții optime.

Lățimea carosabilului circulației principale interioare propuse va fi de minimum 9,00 m, circulația pietonală va avea lățimea de 1,00m.

Lucrările de amenajare a circulației interioare, precum și accesul din Șoseaua nordului – DN2, vor respecta prevederile Studiului de Circulație Auto și Pietonal, aferent P.U.Z..

Accesul carosabil și pietonal la amplasament nu va afecta circulația carosabilă majoră a zonei.

3.5. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

Terenul pe care se realizează investiția propusă este stabil și este liber de sarcini.

Sistematizarea incintei cuprinde alei pietonale și carosabile, spații parcare, platforme gospodărești, platforme tehnologice, spații verzi.

Pe platformele gospodărești din incinte amplasate în imediata vecinătate a accesului carosabil se vor amplasa pubele pentru colectarea deșeurilor de tip menajer, ce vor fi ridicate ritmic, de un agent de salubritate autorizat al municipiului Buzău, cu care vor fi încheiate contracte de prestări servicii.

Sistematizarea verticală va rezolva atât circulația apei meteorice cât și accesul auto și pietonal din incintă.

Sistematizarea terenului din jurul clădirilor se va face astfel încât să fie îndepărtate apele meteorice de aceasta.

3.6. REGLEMENTĂRI

Regim de înălțime

Regimul de înălțime a clădirilor a fost stabilit în funcție de caracteristicile tehnice ale construcțiilor și instalațiilor în concordanță cu normele tehnice specifice categoriilor funcționale cu prevederile legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții și H.G..R nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. De asemenea s-a ținut cont de propunerile din PUG preliminar.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. în zona funcțională IS (ISr), regimul maxim de înălțime propus este P+3E.

Pentru zona funcțională ID (ID2b), regimul maxim de înălțime propus este P+1E.

Pentru zona funcțională L1a, regimul maxim de înălțime propus este P+2.

Retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine, împrejurire

Noile construcții vor fi amplasate astfel încât să respecte Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014.

Construcțiile ce se vor ridica pe loturile libere din zona studiată P.U.Z., existente în vecinătatea terenului beneficiarului, vor fi amplasate cu respectarea prevederilor Codului Civil având retrageri și distanțe obligatorii față de proprietățile vecine, respectiv 0,60 m liniari față de hotar în cazul în care nu există goluri în zid și 2,00 m liniari dacă există goluri în zid, conform prevederilor Codului Civil.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z se propune parcelarea conform planșei U5, Plan de propunere mobilare urbanistică.

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

Împrejurirea poate fi opacă sau transparentă, dublată de gard viu pentru o integrare armonioasă în sit și o participare activă a elementelor ale cadrului natural la compoziția urbanistică a zonei.

Procent de ocupare a terenului :

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. pentru zona studiată P.U.Z. va fi conform cu prevederile H.G..R nr 525/1996 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

Pentru zona IS (ISr) :

P.O.T. maxim propus = 60 %.

Pentru zona funcțională ID (ID2b):

P.O.T. maxim propus = 70 %.

Pentru zona funcțională L1a :

P.O.T. maxim propus = 40 %.

Coeficient de utilizare a terenului :

Coeficientul de utilizare a terenului s-a stabilit în funcție de suprafața construită desfășurată și amenajările ce urmează a fi realizate, cu respectarea prevederilor H.G..R nr 525/1996, în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991.

Pentru zona IS(ISr)

C.U.T. maxim propus = 2,40

Pentru zona funcțională ID (ID2b):

C.U.T. maxim propus = 1,00

Pentru zona funcțională L1a:

C.U.T. maxim propus = 1,20

Menționăm că terenul beneficiarului care a generat P.U.Z.-ul nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

Zonele ID(ID2b) și IS(ISr) vor fi delimitate clar pe terenul beneficiarului.

În regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.-ului se stabilesc **Reglementările care vor cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a unor noi zone funcționale- ID (ID2b) , IS (ISr) si L1a.**

Prin Regulamentul de Urbanism Local aferent prezentului P.U.Z se reglementează regimul de înălțime, P.O.T., C.U.T., echiparea edilitară, asigurarea acceselor carosabile și pietonale, înfățișarea construcțiilor (structura de rezistență, finisaje, plastica arhitecturală), aliniamente, fronturi construite noi.

Nu există zone cu valoare istorică sau monumente ale naturii în zona studiată P.U.Z.. Deasemenea în zona studiată nu sunt zone protejate Natura 2000.

Orice construcție va fi concepută ca un element care să participe la compoziția arhitecturală a zonei.

Clădirile vor fi amplasate respectând obligatoriu prevederile Codul Civil și a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă.

Construcțiile vor avea structura de rezistență durabilă, finisaje superioare adecvate funcțiunilor.

4. ECHIPAREA EDILITARĂ

Pentru buna funcționare a investiției propuse beneficiarul va asigura echiparea edilitară.

4.1. Alimentarea cu apă și evacuare ape uzate

Alimentarea cu apă se va realiza prin racord la rețeaua existentă în municipiu, sau în regim propriu.

Apele uzate menajere vor fi preluate printr-un sistem de canalizare ce va fi racordat la rețeaua municipiului Buzău, sau în regim propriu.

Beneficiarul v-a respecta condițiile impuse în aviz de carte Compania de Apă Buzău:

- **Obligatoriu** se vor respecta distanțele, stabilite prin legislația în materie, respectiv SR8591 – 1997, între rețelele de apă – canal și lucrările propuse. Aceste distanțe vor asigura posibilități de intervenții în caz de avarii, revizii și eventuale zone de protecție.

- Pentru gestionarea deșeurilor de orice tip (solide, lichide, materiale recuperabile, nămol, slam, etc.) sau alte tipuri de deșeuri, beneficiarul va respecta legislația în materie.

- Branșarea la rețeaua de alimentare cu apă, respectiv racordarea la rețeaua de canalizare aflate în exploatarea Companiei, face obiectul unui alt proiect ce se va întocmi de către persoană autorizată, sau operator regional.

- Se vor adopta soluții de amplasare a construcțiilor astfel încât să se asigure condițiile necesare realizării lucrărilor de exploatare, întreținere, intervenții la avarii sau înlocuiri de rețele de apă și canalizare, în vederea menținerii în stare de funcționare a acestora.

4.2. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua de energie electrică națională situată în zonă.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a norelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

4.3 Alimentare cu energie termică

Încălzirea spațiilor și producerea apei calde se va face prin centrale termice pe combustibil gazos (prin racord la rețeaua pozată în zonă), electric sau solid, conform cerințelor activității desfășurate.

4.4 Alimentare cu Gaze Naturale

În prezent, în zonă nu există rețele de alimentare cu Gaze Naturale.

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Rețele, beneficiarul va trebui să respecte următoarele :

- Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze anturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă. În conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție al gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă / fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online, accesând site-ul.

- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC), a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr.1 și nr2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

5. TIPUL DE PROPRIETATE

În zona studiată P.U.Z. sunt următoarele tipuri de proprietate:

- Terenuri domeniu public ale statului,
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Prin propunerile urbanistice se modifică tipurile de proprietate existente, în vederea amenajării circulațiilor necesare. Astfel, suprafața necesară ve trebui să treacă din domeniul privat în domeniul public.

6. IMPACTUL ASUPRA MEDIULUI

Lucrările propuse în cadrul investiției se desfășoară în incinta amplasamentului aferent investiției și nu vor afecta vecinătățile.

- **Impactul asupra apelor**

Activitățile propuse în prezentul proiect nu au impact asupra apelor.

Evacuarea apelor tehnologice se va face prin racord la rețeaua stradală a municipiului Buzău sau în bazine vidanjabile impermeabile ce vor fi golite periodic de firme autorizate cu care se va încheia contract de prestări-servicii.

- **Impactul asupra aerului**

Deșeurile rezultate în urma activității companiilor vor fi stocate în containere de gunoi menajer sortat, amplasate în cadrul locației de realizare a investiției. Companiile vor încheia contracte de prestări servicii cu firme specializate în domeniu care vor veni în mod regulat, pentru ridicarea deșeurilor menajere rezultate în urma activității desfășurate.

- **Impactul produs de zgomote și de vibrații**

Echipamentele folosite în cadrul procesului tehnologic vor fi amplasate în spații închise, zgomotul produs de către acestea este nesemnificativ, nu produc poluare fonică în perimetrul vecinătăților. Zgomotul produs în cadrul obiectivului de investiții este situat la un nivel redus și nu necesită adoptarea unor măsuri speciale de reducere a acestuia. Nivelul de zgomot generat trebuie să fie redus, situat sub limita impusă de normele în vigoare (65 dB).

- **Impactul asupra solului și a subsolului**

Un impact important asupra solului îl reprezintă deșeurile menajere rezultate în urma activității. În acest sens, companiile vor avea în vedere colectarea și depozitarea corespunzătoare a deșeurilor (în containere de gunoi menajer sortat), evacuarea acestora în timp util, în vederea asigurării protecției solului.

- **Impactul asupra așezărilor umane și a altor obiective de interes public**

Protecția așezărilor umane se va realiza prin: colectarea și evacuarea controlată a deșeurilor, respectarea distanțelor impuse de normele în vigoare față de vecinătăți, asigurarea unui nivel redus de zgomot conform normativelor în vigoare.

❖ LUCRĂRI DE REFACERE / RESTAURARE A AMPLASAMENTULUI

La elaborarea documentației tehnice se va întocmi un proiect de organizare de șantier. În cadrul acestui proiect se va ține seama de configurația amplasamentului, de drumurile de acces în incintă și de dotările necesare bunei desfășurări a activității de construcții - montaj (apă, energie electrică, barăci). La terminarea lucrărilor de construcție, executantul va preda beneficiarului lucrării, amplasamentul eliberat de toate elementele organizării de șantier (împrejmuiri, barăci, surse provizorii de alimentare). În contractul de execuție încheiat între executant și beneficiar, se va stipula modul de predare a obiectivului și incintei șantierului. În situația prezentată, activitatea desfășurată în cadrul obiectivului nu necesită măsuri speciale de protecție a așezărilor umane și de interes public.

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

Pentru reducerea impactului generat de investiție asupra mediului se vor adopta următoarele măsuri:

- vor fi prevăzute toate măsurile necesare ca materialele rezultate pe parcursul realizării obiectivului să fie colectate conform reglementărilor în vigoare, să nu afecteze amplasamentul și vecinătățile;
- Se va avea în vedere, ca imediat după încheierea lucrărilor aferente investiției, terenul afectat să fie refăcut din punct de vedere al zonelor verzi.
- În cazul în care la locația amplasamentului vor fi identificate cuiburi de păsări/ adăposturi de animale protejate, se vor sesiza organismele abilitate în acest sens.

În cadrul investiției propuse, prin natura activității, vor rezulta următoarele tipuri de deșeuri:

- Deșeurile rezultate ca urmare a construirii imobilelor propuse;
- Deșeuri menajere.

7. CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII, CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

7.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investiției propuse dezvoltare a unei zone de servicii și depozitare, vor fi suportate de investitorul privat S.C. BAREX COM S.R.L., reprezentat prin Dl. Constantin Nicolae Cristian.

Acesta va suporta costurile pentru:

- amenajare acces auto în incintă și la fiecare parcelă propusă;
- Parcelarea terenului.

Eventualii investitori ce vor cumpăra parcele din terenul beneficiarului, vor suporta costurile pentru :

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

7.2. CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Investiția propusă implică anumite costuri în sarcina Autorității Publice Locale, aferente exproprierilor în vederea amenajării circulațiilor necesare în zonă, prevăzute și în P.U.G. preliminar. Ulterior pot fi implicate costuri pentru extinderea rețelelor edilitare.

7.3. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Procesului de dezvoltare urbanistică a localităților este un proces continuu. Acesta este susținut de investiții private în diverse ramuri ale economiei.

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

În zonele urbane, principala modalitate de dezvoltare economică este de a dezvolta sectorul de Servicii prin diversificarea activităților desfășurate în condiții propice, conforme cu cerințele de securitate și calitate actuale. Zona majoritară pentru depozitare este necesară atât pentru nevoile persoanelor fizice cât și ale celor juridice.

Dezvoltarea acestor funcțiuni generează locuri de muncă, deci integrarea în populația activă a unui număr mai mare de locuitori, precum și o creștere a calității serviciilor prestate.

Propunerile din prezentul studiu se mulează pe reglementările P.U.G.-ului preliminar, urmărind să ofere un cadru propice dezvoltării zonei de Servicii și depozitare.

În concluzie investiția propusă de beneficiarul S.C. BAREX COM S.R.L., se încadrează în nevoia de dezvoltare economică și socială a municipiului Buzău.

**ÎNTOCMIT,
Urb. SORINA ANDREI**