

ANUNȚ
CONSULTARE ȘI DEZBATERE PUBLICĂ
a proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a
Regulamentului Local de Urbanism privind lucrarea „ CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO
SELF-SERVICE „ pentru imobilul situat în sat Bentu, str.Profesor Ionitǎ Stan,nr.81,
număr cadastral 26478, Comuna Gălbinași, județul Buzău

În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, se aduce la cunoștință publică inițiativa Primarului comunei Gălbinași, domnul Dragomir Dumitru, referitoare la elaborarea *Proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism privind lucrarea „* **CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE „ pentru imobilul situat în sat Bentu, str.Profesor Ionitǎ Stan,nr.81, număr cadastral 26478, Comuna Gălbinași, județul Buzău**, precum și organizarea consultării/dezbaterii publice pentru proiectul propus, în ziua de marti, 01.11.2022, ora 13:00, la sediul Primăriei comunei Gălbinași – Sala de Ședință.

În conformitate cu prevederile art.7, alin.(10), din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, modalitatea de colectare a recomandărilor, modalitatea de înscriere și luare a cuvântului, în timpul desfășurării ședinței de dezbatere publică se va face în ordinea sosirii, conform listei întocmite în prealabil, în acest sens, prin intermediul compartimentului juridic, resurse umane și relații cu publicul. Fiecare persoană are posibilitatea de a-și exprima punctul de vedere în timp rezonabil.

Participanții la dezbaterea publică care se înscriu la cuvânt își vor susține punctele de vedere **exclusiv** pe marginea proiectului de hotărâre ce face obiectul prezentului anunț. În cadrul dezbaterii nu se vor lua în considerare propunerile, sugestiile și opiniile care nu se circumscriu proiectului de hotărâre adus spre consultare/dezbatere publică.

Textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de Referatul de aprobare al viceprimarului comunei Gălbinași și Raportul de specialitate al compartimentului agricol, cadastru, dezvoltare rurală și urbanism, va fi afișat la sediul primăriei comunei Gălbinași și pe pagina web www.comuna.ro.

În considerarea art.7, alin.(1) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, persoanele interesate pot solicita în scris printr-o cerere adresată în acest sens, compartimentului registratură din cadrul Primăriei comunei Gălbinași, transmiterea documentației care face obiectul prezentului anunț.

Raportat la prevederile art.7, alin.(4) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, eventualele propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotărâre, exprimate în scris, conținând numele, prenumele, domiciliul și numărul de telefon al semnatarului, se vor depune la registratură din cadrul primăriei comunei Gălbinași, în timpul programului de lucru sau prin e-mail la adresa primariagalbinasi@yahoo.com, până la data de 04.11.2022 ;

Vă mulțumim pentru interes și vă așteptăm în sala de ședință a primăriei Comunei Gălbinași, în ziua de 01.11.2022 , ora 13:00.

PRIMAR,
DRAGOMIR DUMITRU



Întocmit,
Persoană responsabilă de relația cu societatea civilă
Consilier GRIGORE TANȚA





ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
COMUNA GĂLBINASI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal si a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea „ Construire spălătorie auto self-service „ pentru imobilul situat în sat Bentu, str.Profesor Ionitã Stan,nr.81, număr cadastral 26478, Comuna Gălbinași, județul Buzău

Consiliul local al comunei Gălbinași, județul Buzău, întrunit în sedinta de lucru ordinară în data de _____;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al viceprimarului comunei Gălbinași înregistrat sub nr. 618 din 25.10.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspunderea aferentă actelor administrative;

- raportul compartimentului de specialitate înregistrat la nr.619 din 25.10.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ ;

- avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Gălbinași;

- cererea adresată de S.C. PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS S.R.L. prin dna Dragomir Oana înregistrată la sediul Primăriei Comunei Gălbinași sub nr.8683/24.10.2022, în calitate de beneficiar si initiator a documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism aferent pentru „ Construire spălătorie auto self-service „ pentru imobilul situat în sat Bentu, str.Profesor Ionitã Stan, nr.81, număr cadastral 26478, Comuna Gălbinași, județul Buzău ;

- raportul informării si consultării publicului nr.7657/27.09.2022, conform art.5 din Ordinul nr.2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale si Turismului pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

- prevederile art.2, alin.(2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, republicată, actualizată ;

- prevederile art.25, alin.(1), art.47 si art.56, alin.(4), alin.(6) si alin.(7) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizată ;

- prevederile certificatului de urbanism nr.15/28.04.2022, emis de Primăria comunei Gălbinași ;
 - avizul de oportunitate nr.19 din 05.08.2022 pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „ *CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE* „ ;
 - avizul Arhitectului șef al județului Buzău nr.31 din 24.10.2022 eliberat de Consiliul Județean Buzău ;
 - Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „ *Construire spălătorie auto self-service* „, pentru imobilul situat în sat Bentu, str.Profesor Ionită Stan,nr.81, număr cadastral 26478, Comuna Gălbinași, județul Buzău ;
 - prevederile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, republicată ;
 - prevederile art.129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.133, alin.(1), art.139, alin.(1) și alin.(3), lit.e) și ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă S T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de Urbanism pentru lucrarea „ *Construire spălătorie auto self-service* „, pentru imobilul situat în sat Bentu, str.Profesor Ionită Stan,nr.81, număr cadastral 26478, Comuna Gălbinași, județul Buzău, conform documentației tehnice anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Documentația de urbanism mai sus menționată este întocmită pentru suprafața de 2.427 m.p., teren ce a generat Planul Urbanistic Zonal, iar valabilitatea acesteia este de 10 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Comunei Gălbinași.

Art.3. Primarul comunei Gălbinași prin compartimentul agricol, cadastru, dezvoltare rurală și urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Gălbinași vor asigura ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri a Consiliului Local Gălbinași.

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunostință publică, prin grija secretarului comunei Gălbinași, respectiv se comunică Primarului comunei Gălbinași, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire precum și Instituției Prefectului județului Buzău în vederea exercitării controlului de legalitate.

Inițiator:
VICEPRIMAR,
CRISTEA CRISTINEL

Nr.617/25.10.2022



Avizat pentru legalitate,
Secretar general,
GUTENIUC LILIANA



R O M Ȃ N I A
COMUNA GĂLBINAȘI
JUDEȚUL BUZĂU
VICEPRIMAR

Nr.618/25.10.2022

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
si a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru lucrarea
„ Construire spălătorie auto self-service „, pentru imobilul situat în sat
Bentu, str.Profesor Ionitã Stan,nr.81, număr cadastral 26478, Comuna
Gălbinași, județul Buzău**

În executarea atribuțiilor stabilite prin O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *Consiliul local asigură, potrivit competențelor sale și în conformitate cu legea, cadrul necesar organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților și amenajarea teritoriului.*

Proiectul de hotărâre promovat are la bază următoarele prevederi legale:

- prevederile art.2, alin.(2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată ;

- prevederile art.25, alin.(1), art.47 și art.56, alin.(4), alin.(6) și alin.(7) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată ;

Obiectivele Planului Urbanistic Zonal pentru lucrarea „:

- prevederile certificatului de urbanism nr.15/28.04.2022, emis de Primăria comunei Gălbinași ;

- aplicare prevederi aviz de oportunitate nr.19 din 05.08.2022 pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „ Construire spălătorie auto self-service „, pentru imobilul situat în sat Bentu, str.Profesor Ionitã Stan,nr.81, număr cadastral 26478, Comuna Gălbinași, județul Buzău;

- avizul Arhitectului șef al județului Buzău nr.31 din 24.10.2022 pentru Planul urbanistic zonal pentru „ Construire spălătorie auto self-service „, pentru imobilul situat în sat Bentu, str.Profesor Ionitã Stan, nr.81, număr cadastral 26478, Comuna Gălbinași, județul Buzău ;

- Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de Urbanism aferent pentru lucrarea „ Construire spălătorie auto self-service „, pentru imobilul situat în sat Bentu, str.Profesor Ionitã Stan,nr.81, număr cadastral 26478, Comuna Gălbinași, județul Buzău;

Raportat la cele prezentate proprin Consiliului local al Comunei Gălbinași spre analiză și aprobare *proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent pentru Lucrarea „ Construire spălătorie auto self-service „, pentru imobilul situat în sat Bentu, str.Profesor Ionitã Stan,nr.81, număr cadastral 26478, Comuna Gălbinași, județul Buzău, cu respectarea prevederilor legale în vigoare .*

**Initiator,
VICEPRIMAR,
CRISTEA CRISTINEL**

ROMÂNIA

Consiliul Județean Buzău

Arhitect-șef

Nr. 7115 din 28. APR. 2022

Doamnei / Domnului**PRIMAR** *) al comunei Gălbinași

Urmare cererii dvs. nr. 7115 , din 26 APR 2022, pentru emiterea avizului structurii de specialitate în vederea eliberării certificatului de urbanism solicitat de¹⁾ SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS S.R.L prin Dragomir Oana cu domiciliul/ sediul în județul Buzău, com.Gălbinași, sat Tabarasti str. Viitorului nr.,3 poștal ,telefon/fax ,e-mail

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Buzău, comuna Gălbinași , satul Bentu ,strada nr., cod poștal..... ,sau identificat prin³⁾ plan de încadrare în zonă,

Depusă pentru⁴⁾ **Construire spălătorie auto self service**

În urma analizării proiectului (propunerii) de *Certificat de urbanism* transmis și a verificării datelor existente, se emite următorul

A V I Z ⁵⁾**FAVORABIL** conform Certificatului de urbanism anexat cu

următoarea condiție:

- LA REDACTAREA CERTIFICATULUI DE URBANISM SE VOR RESPECTA PREVEDERILE CAPITOLULUI III, SECȚIUNEA I, ARTICOLULUI 35, DIN ORDINUL MINISTERULUI DEZVOLTĂRII REGIONALEI ȘI LOCUINȚEI NR. 839/2009 PENTRU APROBAREA NORMELOR METODOLOGICE DE APLICARE A LEGII 50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII(cu modificările și completările ulterioare).

- până la emiterea autorizației de construire va realiza planul parcelar

Pt. Arhitect-șef

Șef serviciu

ing. Maria POPOVICI



CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 15 din 28.04.2022

În scopul:

CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE

Ca urmare a Cererii adresate de¹ SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL prin DRAGOMIR OANA, cu CNP:2901127100166, cu sediul² în județul Buzau, municipiul Buzau, comuna GALBINASI, satul Tabarasti, str. Viitorului, nr. 3, cu CUI 37490971 înregistrată la nr. 15 din 28.04.2022

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, municipiul/orașul/comuna Galbinasi, satul Bentu, str. Profesor Ionita Stan, nr. 81, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin

*3) Plan de incadrare in zona;

Plan de situatie;

Extras Carte Funciara, nr. cad.26478, T. 25(23), P.296/1

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1200/3161, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Galbinasi nr. 15/18.02.2022,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN INTRAVILAN

TEREN EXTRAVILAN

PROPRIETATE ASUPRA: IMOBILULUI (TEREN ȘI/SAU CONSTRUCȚIILE AFERENTE)

A. PROPRIETATE PUBLICĂ

B. PROPRIETATE PRIVATĂ

C. PROPRIETATE CONCESIONATA

INCLUDEREA IMOBILULUI ÎN LISTELE MONUMENTELOR ISTORICE ȘI/SAU ALE NATURII ORI ÎN ZONA DE PROTECȚIE A ACESTORA, DUPĂ CAZ

PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM CARE INSTITUIE UN REGIM SPECIAL ASUPRA IMOBILULUI

Zone protejate

Interdicții definitive de construire

Interdicții temporare de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

a) FOLOSINȚA ACTUALĂ : arabil

b) DESTINAȚIA STABILITĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI APROBATE teren agricol intravilan

REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE ȘI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAȚIILE FISCALE ALE ÎNVESTITORULUI

3. REGIMUL TEHNIC

INFORMAȚII EXTRASE DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM INCLUSIV DIN REGULAMENTELE DE URBANISM AFERENTE

OBLIGAȚII/CONSTRÂNGERI DE NATURĂ URBANISTICĂ CE VOR FI AVUTE ÎN VEDERE LA PROIECTAREA INVESTIȚIEI

Elaborarea unui PUZ:

3. - CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conf cu orig);
- c) documentația tehnică/D.T., după caz (2 exemplare originale); Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însușită și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 9 din Lege. În vederea eliberării Autorizației de construire se vor prezenta diplomele persoanelor care întocmesc documentațiile tehnice.

- D.T.A.C.
- D.T.O.E.
- D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
 - gaze naturale
 - telefonizare
 - salubritate -DTOE+DTAC
 - contract vidanjare
 - transport urban
 - Alte avize/acorduri:
 - TRANSGAZ MEDIAȘ - Sector Buzău
 - PETROM S.A.
 - CONPET S.A. Ploiești
 - amplasare si acces DN2B - DTAC+PUZ
 - CNCF „CFR” SA - Suc. Regională C.F.R. Galați
- d.2) avize și acorduri privind:
 - securitatea la incendiu
 - protecția civilă
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
 - M.Ap.N. - Statul Major General
 - Serviciul Român de Informații
 - Autoritatea Aeronautică Civilă Română
 - Inspect. Gen. Al Comunicației și Tehn.Inform.(I.G.C.T.I.)
 - Certificat de performanță energetică a clădirii
 - A.N.I.F. - Filiala de Îmbunătățiri Funciare Buzău -
 - Direcția pentru Agricultură Județeană Buzău
 - Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
 - Agenția pentru Resurse Minerale - Sucursala Ploiești
 - HIDROELECTRICA S.A. - Sucursala Buzău
 - Direcția Sanitar Veterinară și pt. Siguranța Alimentelor Buzău
 - Autoritatea Națională pentru Turism
 - Serviciul de telecomunicații speciale (STS) -

- Direcția pt. Cultură, Culte și Patrim. Cultural Jud. Buzău
- Direcția Silvică
- Inspectoratul Jud. de Poliție - Serviciul Poliție Rutieră
- PUZ - planul topografic (în format analogic și digital - dxf), scara 1:5000-1:500, pe care se vor evidenția limitele PUZ-ului și limitele imobilelor din interiorul PUZ carora le-au fost acordate numere cadastrale, vizat de OCPI Buzău.
- DTAC - Plan de situație privind amplasarea obiectivului investiției - plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție Stereografic 1970, la scările 1:2.000, 1:1000, 1:500, 1:200 sau 1:100, după caz, vizat de O.C.P.I. Buzău

- Inspectoratul Județean în Construcții Buzău
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
 - Studiu de circulație
 - Studiu geotehnic (VERIFICARE AF)
 - Studiu istoric

- Studiu hidrologic
- Expertiza tehnică

Verificare conform Legii nr. 10/1995

- Acordul vecinilor în formă autentică
- Altele: - Raportul informării și consultării publicului PUZ
 - Aviz de Oportunitate - PUZ
 - Aviz Arhitect Sef - PUZ

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) - Agenția pentru Protecția Mediului Buzău - PUZ + DTAC
- f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

**PRIMAR,
DRAGOMIR DUMITRU**

**SECRETAR GENERAL,
GUTENIUC LILIANA**

**ARHITECT ȘEF,
RESPONSABIL URBANISM,
HOLELIU DIANA**

Achitat taxa de: 16 lei, conform Chitanței nr. din 28.04.2022
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 28.04.2022



R O M Â N I A
PRIMĂRIA COMUNEI GALBINASI
Judetul Buzau, Comuna Galbinasi
Telefon: 0371425064
Fax: 0238780022
E-mail:primariagalbinasi@yahoo.com

Nr. 5130 / 01.07.2022

NOTA

Privind indreptarea erorii materiale pentru Certificatul de Urbanism nr. 15 din 28.04.2022

In Certificatul de Urbanism nr. 15 eliberat in data de 28 aprilie 2022 ce a avut ca scop "**Construire Spalatorie Auto Self - Service**" nu s-a incasat taxa pentru eliberare Certificat de Urbanism in valoare de 16 lei.

Astfel, avand in vedere ca in data de 01.07.2022 am descoperit eroarea, am procedat la indreptarea acesteia si am incasat taxa de 16 lei cu chitanta nr. 3113 din data de 01.07.2022.

De asemenea in Certificatul de Urbanism la alineatele:

" în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1200/3161, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Judetean/Local Galbinasi nr. 15/18.02.2022" nu s-au taiat cu o linie cuvantul "**Judetean**",

" Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/ nu poate fi utilizat în scopul declarant pentru/intrucat:" nu s-au taiat cu o linie cuvintele "~~nu poate~~" si "**intruceat**".

In acest caz, Certificatul de Urbanism nr. 15 eliberat in data de 28.04.2022 va avea incasata taxa de 16 lei conform chitantei nr. 3113 /01.07.2022, si cuvintele "Judetean**", "~~nu poate~~" si "**intruceat**", taiate cu o linie pentru o cat mai buna intelegere textuala.**

Prezenta Nota reglementeaza Certificatul de Urbanism nr. 15/28.04.2022, in scop de indreptare eroare materiala.

PRIMAR,
Dragomir Dumitru



Intocmit
Responsabil Urbanism
Holeliu Diana

5. AUG. 2022

A P R O B A T,
PREȘEDINTE,

Petre-Emanoil NEAGU



Ca urmare a cererii adresată de **S.C. PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS S.R.L.**, prin Dragomir Oana, cu sediul/domiciliul în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, str. 'Iitorului, nr. 3, înregistrată la nr. 11739 din data de 15.07.2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 19 din 5. AUG. 2022

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE”

generat de imobilul situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Bentu, intravilan, sau identificat prin plan de încadrare în zonă, nr. cad. 26478, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Zona studiată P.U.Z. este în suprafață de **2427 mp** este amplasată în intravilanul satului Bentu, în zona de sud-est, având următoarele vecinătăți: la nord: terenuri în intravilan, proprietăți private, la est: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B, la sud: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B, la vest: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

- Zonă servicii și depozitare
- 2. Indicatorii urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)
P.O.T._{propus max}=60%, C.U.T._{propus max}= 1,2, Rh max.: P+1, H max: 10m
- 3. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților
Accesul pe terenurile reglementate prin P.U.Z. se va realiza din drum național DN 2B. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor și utilităților cad în sarcina investitorului. Numărul de locuri de parcare din incintă se va stabili în conformitate cu H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentul General de Urbanism și a normativelor privind calculul numărului de locuri de parcare.
- 4. Capacități de transport admise.
Fără restricții.
- 5. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

<input checked="" type="checkbox"/> Aviz alimentare cu apă	<input checked="" type="checkbox"/> Aviz energie electrică	<input checked="" type="checkbox"/> Aviz alimentare cu gaze
<input checked="" type="checkbox"/> Amplasare și access drum national 2B	<input checked="" type="checkbox"/> I.P.J. Buzău-Serviciul Poliție rutieră	<input checked="" type="checkbox"/> Sănătatea populației
<input checked="" type="checkbox"/> Ministerul Apărării Naționale	<input checked="" type="checkbox"/> Studiu geotehnic	<input checked="" type="checkbox"/> Aviz de oportunitate
<input checked="" type="checkbox"/> Aviz Arhitect Șef	<input checked="" type="checkbox"/> Raportul informării și consultării publicului	<input checked="" type="checkbox"/> Agenția pentru Protecția Mediului Buzău
<input checked="" type="checkbox"/> O.C.P.I. Buzău –plan topografic (în format analogic și digital-dxf) scara 1:5000-1:500, pe care se vor evidenția limitele PUZ-ului și limitele imobilelor din interiorul PUZ cărora le-au fost acordate numere cadastrale, vizat de O.C.P.I. Buzău		

6. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informarea și consultare a publicului.

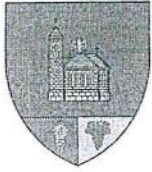
Se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/30.12.2010, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 15 din 28.04.2022 emis de Primăria comunei Gălbinași. Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 08. AUG. 2022.

Pt. ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,

ȘEF SERVICIU
ing. Maria POPOVICI





ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
CONSILIUL JUDEȚEAN

Municipiul Buzău, Bd. Nicolae Bălcescu nr. 48, cod 120260
Telefon +0040-238-414112 Fax +0040-238-725507

web: www.cjbuzau.ro

e-mail: cjbuzau@cjbuzau.ro, cjbuzau@yahoo.com



Nr. 15779

24. OCT. 2022

Către:

SC PATRICK ȘI ANTONIA SRL

jud. Buzău, com. Gălbinași, sat Tăbărăști, str. Viitorului, nr. 3

Prin prezenta vă transmitem, pentru documentația **PUZ - „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE”**, înregistrată la 15779 din data de 30.09.2022, **Avizul Arhitectului-șef** al județului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

PREȘEDINTE,

Petre-Emanoil NEAGU



Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresată de **S.C. PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS S.R.L.**, prin Dragomir Oana, cu sediul/domiciliul în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Tăbărăști, str. Viitorului, nr. 3, înregistrată la nr. 15779 din data de 30.09.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 31 din 24. OCT. 2022
pentru Planul urbanistic zonal

„CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE”

generat de imobilul situat în județul Buzău, comuna Gălbinași, sat Bentu, intravilan, nr. cad. 26478

Inițiator: **S.C. PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS S.R.L.**

Proiectant: S.C. URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Andrei-Ștefan Sabău

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ:

Zona studiată P.U.Z. este situată în intravilanul satului Bentu, în zona de sud-est, având următoarele vecinătăți: la nord: terenuri în intravilan, proprietăți private, la est: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B, la sud: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B, la vest: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B.

Suprafața studiată în P.U.Z.: **2427 mp.**

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior:

- UTR -
- regim de construire: -
- funcțiuni predominante: terenuri agricole în intravilan
- POT max: -
- CUT max: -
- retragerea minimă față de aliniament: -
- retrageri minime față de limitele laterale: -
- retrageri minime față de limitele posterioare: -

Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:

- UTR -
- funcțiuni predominante:
 - Zonă servicii și depozitare

P.O.T._{propus max}=60%, C.U.T._{propus max}= 1,2, Rh max.: P+1, H max: 10m

- retragerea minimă față de aliniament: conform regulament PUZ
 - retrageri minime față de limitele laterale: conform regulament PUZ
 - retrageri minime față de limita posterioară: conform regulament PUZ
-
- circulații și accese: accesul în incintă se va asigura din drum național DN 2B.
 - echiparea tehnico-edilitară:
 - alimentarea cu apă: se va realiza din rețeaua existentă în zonă.
 - alimentarea cu energie electrică: se va realiza din rețeaua existentă în zonă.
 - canalizare: se va realiza o fosă septică (bazin vidanjabil) în incintă.
 - deșeuri: se vor depozita în locuri special amenajate în incinte proprii, ce vor fi transportate de serviciile de salubritate.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 10.10.2022 se avizează **favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

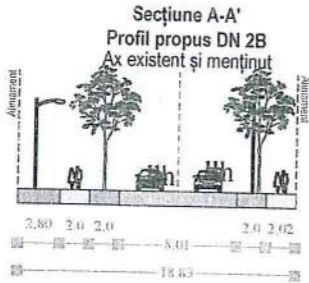
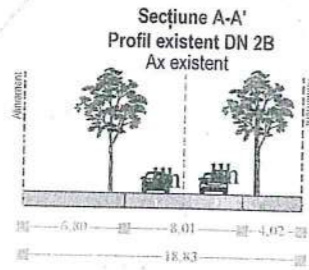
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 15 din 28.04.2022 emis de Primăria comunei Gălbinași.

Pt. ARHITECT ȘEF AL JUDEȚULUI,

ȘEF SERVICIU
ing. Maria POPOVICI





LEGENDA

LIMITE

- Limita propusă a zonei de studiu PUZ. (S=2.427 m²)
- Limita imobil ce a generat PUZ (NC 26478, S=1.000 m²)
- Limita teritoriului intravilan
- Limite cadastrale imobile
- Ax DN 2B

ELEMENTE DE REGULAMENT

- Zona C - Zona căi de comunicație și amenajări aferente
- Zona ID - Zona servicii și depozitare
- Retrageri minime de 13,00m față de ax DN 2B*
* cf. art. 19, alin. (4) din OG 43/1997, cu modificările și completările ulterioare
- Retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate
- Zona non-aedificandi*
*cu excepția aleilor de acces, platformelor, împrejurimilor și amenajărilor de incintă
- Amenajare acces auto și pietonal din drumul public

ZONA SERVICII ȘI DEPOZITARE

- POT_{max}=60%
- CUT_{max}=1,2 m² ADC/m² teren
- RH_{max}=P+1E
- H_{max}=10,00m (măsurată de la cota teren amenajat)
- Spații verzi=min. 15% din suprafața teren

ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

Condițiile de constructibilitate vor respecta normele tehnice specifice.

FOND CONSTRUIT

- Amplasament orientativ spălătorie în sistem self-service
 - Suprafață construită = 130m²
 - Suprafață desfășurată = 130m²
 - RH_{max} = Parter
 - H_{max} = +4,50m (față de CTA)



BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z.

ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚĂ	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ	PROCENT (%)
C - Zona căi de comunicație și amenajări aferente	1427 mp	58,80%	1427 mp	58,80%
A - Zona terenurilor agricole în intravilan	1000 mp	41,20%	0 mp	0,00%
ID - Zona servicii și depozitare	0 mp	0,00%	1000 mp	41,20%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	2427 mp	100,00%	2427 mp	100,00%

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

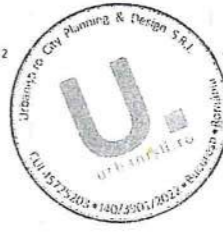
ELEMENTE DE BILANȚ	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafață teren	1000 mp	1000 mp
Suprafață construită	0 mp	600 mp
Suprafață desfășurată totală	0 mp	1200 mp
Procent de Ocupare a Terenului (POT)	0,00%	60,00%
Coefficient de Ocupare a Terenului (CUT)	0,00	1,2
Spații verzi amenajate pe parcelă	0 mp	150 mp

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
Parcela (Zona Studiată)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	397820.161	655827.826	24.18
2	397833.583	655807.712	48.28
3	397870.784	655838.487	17.46
4	397861.092	655853.013	48.06
S(Zona Studiată)=1000mp P=137,98m			

URBANIȘTI.RO
City Planning & Design S.R.L.

Nr. Reg. Com. 140/3901/2022
C.U.L. 45725203
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro



CONSTRUIRE
SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE

STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1
SAT BENTU, COM. GĂLBINAȘI, JUD. BUZĂU

PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU
m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU
m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)
m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

1:500

10/2022

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria comunei Galbinasi
Tel: 0371425064/ Fax: 0238780022
E-mail: primariagalbinasi@yahoo.com

Nr. 7657 / 27.09.2022



RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

In etapa elaborarii propunerilor cu privire la determinarea optiunii preferate pentru PUZ si a obiectivelor acestuia pentru

“CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE”

In sat Bentu, str. Porf. Ionita Stan, nr.81, comuna Galbinasi, jud Buzau

Raportul informarii si consultarii publicului se intocmeste in conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr. 2701/30.12.2010, cu modificarile si completarile ulterioare si fundamenteaza decizia autoritatilor administratiei publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, in vederea respectarii principiilor de dezvoltare urbana durabila si asigurarii interesului general, dupa cum urmeaza:

Solicitant: SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL – prin administrator Dragomir Oana

Proiectant: URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN SRL

Localizare: Judetul Buzau, comuna Galbinasi, sat Bentu, str. Prof. Ionita Stan, nr.81, T25, P296/1, Nr.cadastal:26478

Scopul: Planul Urbanistic Zonal - “Construire spalatorie auto self service” in satul Bentu, str. Prof. Ionita Stan, nr.81, Comuna Galbinasi, judetul Buzau

Elemente de identificare amplasament:

- Plan de incadrare in zona
- Plan de situatie
- Extras Carte Funciara – 26478
- Planuri cadastrale/topografice: - Nr. Cadastral: 26478, T. 25, P.296/1

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru informarea si consultarea publicului:

- Intalniri la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului:

Data: 27.09.2022

Locul: Primaria Comunei Galbinasi, str. Prof. Tudor Gheorghe, Nr.5, judetul Buzau

- Continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - Afisarea pe site-ul primariei Galbinasi www.comunagalbinasi.ro a anuntului public si a procesului-verbal privind finalizarea propunerilor preliminare pentru Planul Urbanistic Zonal;
 - Afisarea anuntului la avizierul Primariei comunei Galbinasi;
 - Afisarea panourilor anuntului cu privire la lucrarea propusa pe terenul care a generat PUZ-ul;
 - Expedierea prin Posta Romana a anuntului cu privire la PUZ-ul pentru **“Construire spalatorie auto self service”** catre vecinii ce detin proprietati in zona studiata, in numar de 2 (doi);
 - Atat vecinii cat si alte persoane interesate au fost invitate la dezbaterile publice prin intermediul anunturilor publicate, organizata la sediul Primariei comunei Galbinasi in data de 27.09.2022, ora 10.00;
 - La data si ora mentionate in anunt nu s-a prezentat nici o persoana din zona studiata, fiind prezenti doar responsabilul cu informarea publica si proprietarul terenului PUZ-ului;
- Localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

- Vecinii au fost localizati cu ajutorul Compartimentului Registru Agricol;

Persoane fizice: Domnul Dumitru Marin si Doamna Dumitru Nicoleta

Localizare: Str. Prof. Tudor Gheorghe, nr.9, comuna Galbinasi


Persoana fizica: Domnul Gheorghe Vasile

Localizare: Str. Transilvaniei, nr.462, jud. Buzau

- Numarul persoanelor care au participat la acest proces: 2

Avand in vedere ca s-au parcurs procedurile prevazute de HCL nr. 7/20.02.2012, a carei valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.15/18.02.2022, privind aprobarea Regulamentului Local referitor la implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, corespunzator etapei elaborarii propunerilor, aceasta etapa a fost finalizata si se va putea incepe circuitul legal de avizare pentru documentatia Plan Urbanistic Zonal “Construire spalatorie auto self service” din sat Bentu str. Prof. Ionita Stan, nr.81, comuna Galbinasi, judetul Buzau.

Primar,
Dragomir Dumitru

*VICE PRIMAR
CRISTINA CRAPANEC*


Responsabil urbanism si informare publica,
Buzaianu Barbu Petronia



R. O M Ă N I A
COMUNA GĂLBINAȘI
Județul Buzău
Telefon: 0371425064, Fax : 0238-780.022
Email: primariagalbinasi@yahoo.com



Nr. 7697/27.09.2022

Proces – Verbal

Incheiat cu ocazia sedintei de dezbatere publica pentru documentatia de urbanism, etapa elaborarii propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal “**Construire spalatorie auto self service**” situat in sat Bentu, str. Prof. Ionita Stan, nr.81, comuna Galbinasi, judetul Buzau

In data de 27.09.2022, Primaria comunei Galbinasi a organizat la sediul din strada Prof. Tudor Gheorghe, Nr.5, sedinta publica de dezbatere pentru documentatia de urbanism, etapa elaborarii propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal “Construire spalatorie auto self service”, in sat Bentu, str. Prof. Ionita Stan, nr.81, comuna Galbinasi, judetul Buzau, obiectiv al carui proprietar este S.C. Patrick si Antonia Divers S.R.L. – reprezentat prin administrator Dragomir Oana, cu urmatoarea ordine de zi: implicarea publicului in etapa elaborarii si propunerilor pentru PUZ “Construire spalatorie auto self service”.

Sedinta publica s-a organizat in conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, a HCL nr. 7/20.02.2012, a carei de valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.15/18.02.2022 privind aprobarea “Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism”.

Responsabilul cu informarea publica, a publicat in data de 01.09.2022, anuntul public care cuprinde denumirea obiectivului de investitie, beneficiarul planului, proiectantul general, propunerea,

data publicarii, data si modalitatile pana la care se pot transmite observatii si propuneri, posibilitatile de acces al persoanelor interesate de documentatie.

Informarea si consultarea publica s-a derulat respectand etapele din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajarea a teritoriului astfel: a fost afisat la sediul Primariei comunei Galbinasi si publicat pe pagina de internet a primariei in data de 01.09.2022. Au fost transmise catre locatarii din zona (vecini cu terenul in cauza) scrisori de informare, copii ale anuntului public afisat precum si invitatia de participare la dezbaterea publica din data de 27.09.2022.

Desfasurarea sedintei publice: a inceput la ora 10, la intalnire prezentandu-se doar proprietarul PUZ-ului, doamna Dragomir Oana si doamna Buzaianu Barbu Petronia, persoana responsabila cu urbanismul si informarea publica. Cei doi proprietari ai terenurilor vecine nu s-au prezentat si nu am primit pe nici o cale intrebari sau obiectiuni referitoare la acest proiect. Deasemeni din partea URBANISTI.RO CITY PLANNING&DESIGN SRL nu s-a prezentat nicio persoana.

In acest context, concluzia este ca nici un prorietar vecin sau un alt cetatean al comunei Galbinasi nu a avut obiectii care sa duca la modificarea propunerilor facute prin Planul Urbanistic Zonal demarat.

Prezentul Proces-Verbal va fi afisat pentru luare la cunostinta publica, la sediul Primariei comunei Galbinasi si pe pagina de internet a Primariei, incepand cu data de 27.09.2022.

PRIMAR,

Dragomir Dumitru

1 VICEPRIMAR,
CRISTEA CRISTINEL



RESPONSABIL URBANISM SI INFORMARE PUBLICA

Buzaianu Barbu Petronia



R O M Ȃ N I A
COMUNA GĂLBINAȘI
Județul Buzău
Telefon: 0371425064, Fax : 0238-780.022
Email: primariagalbinasi@yahoo.com



Nr. 6857 / 01.09.2022

Către

URBANISTI.RO CITY PLANNING&DESIGN SRL,
Domnul Sabau Gh. Andrei-Serban-Sef proiect
Bulevardul Ramnicu Sarat, nr.23, bloc11, Ap.20,
Sector 3, Municipiul Bucuresti

Referitor la investitia „Construire spalatorie auto self-service” din sat Bentu, str.
Prof. Ionita Stan, nr.81, com Galbinasi, jud. Buzau

Prin prezenta va informam ca suntem în faza de consultare asupra propunerilor preliminare a Planului Urbanistic Zonal. În conformitate cu prevederile Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale și Turismului este prevazuta prezența dumneavoastra la dezbaterea publica care va avea loc în data de 27.09.2022, intre orele 10.00 - 12.00 la sediul Primariei comunei Galbinasi, str. Prof. Tudor Gheorghe, nr.5, judetul Buzau.

Inspector,
Dragoi Mihaela

R O M Ȃ N I A
COMUNA GĂLBINAȘI
Județul Buzău
Telefon: 0371425064, Fax : 0238-780.022
Email: primariagalbinasi@yahoo.com



Nr. 6857/01.09.2022

Către

Domnul Dumitru Marin si Doamna Dumitru Nicoleta,
Str. Prof. Tudor Gheorghe, Nr.9, Com. Galbinasi, jud. Buzau

Referitor la investitia „Construire spalatorie auto self-service” din sat Bentu, str.
Prof. Ionita Stan, nr.81, com Galbinasi, jud. Buzau

Prin prezenta va informam ca suntem în faza de consultare asupra propunerilor preliminare a Planului Urbanistic Zonal. În conformitate cu prevederile Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale și Turismului este prevazuta prezența dumneavoastra la dezbaterea publica care va avea loc în data de 27.09.2022, intre orele 10.00 - 12.00 la sediul Primariei comunei Galbinasi, str. Prof. Tudor Gheorghe, nr.5, judetul Buzau.

Inspector,
Dragoi Mihaela

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mihaela'.

R O M Â N I A
COMUNA GĂLBINAȘI
Județul Buzău
Telefon: 0371425064, Fax : 0238-780.022
Email: primariagalbinasi@yahoo.com



Nr. 6857/01.09.2022

Către

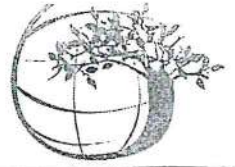
Domnul Gheorghe Vasile,
Str. Transilvaniei, nr.462, Municipiul Buzau

Referitor la investitia „Construire spalatorie auto self-service” din sat Bentu, str.
Prof. Ionita Stan, nr.81, com Galbinasi, jud. Buzau

Prin prezenta va informam ca suntem în faza de consultare asupra propunerilor preliminare a Planului Urbanistic Zonal. În conformitate cu prevederile Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale și Turismului este prevazuta prezența dumneavoastra la dezbaterea publica care va avea loc în data de 27.09.2022, intre orele 10.00 - 12.00 la sediul Primariei comunei Galbinasi, str. Prof. Tudor Gheorghe, nr.5, judetul Buzau.

Inspector,
Dragoi Mihaela

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mihaela'.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

Nr.: 6374 / 02.05.2022
Către: SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL
Sat Tabarasti comuna Galbinasi str.Viitorului nr.3
În atenția : DRAGOMIR OANA
Referitor la: adresa dvs. înregistrată la APM Buzau, cu nr. 6296/29.04.2022
privind initierea Planului Urbanistic Zonal: – „Construire
spalatorie auto self service” cu amplasamentul în intravilan
comuna Galbinasi, sat Bentu str.Profesor Ionita Stan nr.81,
titular SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL

Stimate domn,

Urmare a notificării dumneavoastră susmenționate, vă comunicăm următoarele:

1. În conformitate cu prevederile art. 9, alin. (1) și (2) din H.G. nr. 1076/2004, pentru stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe potrivit cărora:

- “titularul planului sau programului este obligat să notifice în scris autoritatea competentă pentru protecția mediului și să informeze publicul asupra inițierii procesului de elaborare a planului sau programului și realizării primei versiuni a acestuia, prin anunțuri repetate în mass-media și prin afișarea pe pagina proprie de internet, conform art. 29, alin. (2)”
- “titularul planului sau programului pune la dispoziția autorității competente pentru protecția mediului și publicului, pentru consultare, prima versiune a planului sau programului,”

Aveți obligația de a înainta la A.P.M. Buzău, documentația de solicitare a avizului de mediu pentru planul susmenționat care să conțină:

- cerere pentru obținerea avizului de mediu;
- varianta de plan (parte scrisă + planșe, în format electronic și pe hârtie);
- dovada celor două anunțuri publice în mass-media (paginile din ziar, în original) și a afișării pe internet;
- dovada achitării tarifului aferent etapei de încadrare – 500 RON, în contul APM Buzău – RO41TREZ1665032XXX000532, cod fiscal 4088154;

În conformitate cu prevederile art. 29, alin. (2) din H.G. nr. 1076/2004 aveți obligația de a publica în mass-media de două ori la interval de 3(trei) zile calendaristice un anunț după modelul de mai jos:

- 1 -





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL

, titular al P.U.Z.- ului: – „Construire spalatorie auto self service” cu amplasamentul în intravilanul comunei Galbinasi sat Bentu str.Profesor Ionita Stan nr.81, jud. Buzău, anunță publicul interesat asupra depunerii primei versiuni a planului la A.P.M. Buzău în vederea obținerii avizului de mediu. Informațiile privind varianta de plan înaintată pot fi regasite pentru a fi consultate la următoarea adresă de internet: <http://apmbz.anpm.ro> a A.P.M. Buzău, și la sediul titularului din **Sat Tabarasti comuna Galbinasi str.Viitorului nr.3**, în zilele lucrătoare, de luni până joi între orele 8.30- 13.00, vineri între orele 8.30-12.00. Observațiile publicului se primesc zilnic, pe adresa de email: office@apmbz.anpm.ro, în termen de 15 zile calendaristi de la data apariției ultimului anunț.

2. După înaintarea la A.P.M.Buzău a documentației precizate mai sus, vă vom comunica următorii pași din procedura de reglementare conform H.G. nr. 1076/2004. Cu deosebită considerație,

DIRECTOR EXECUTIV,
Mădălina Elena ION



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
Mirela Marin

Întocmit,
Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
Mirela Marin





Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

Nr.: 15956 Id. 09.2022

Către: SC/PATRICK/SI/ANTONIA/DIVERS/SRL

În **D-NA Dragomir Oana**

atenția:

Referitor la: ▪ Solicitarea dvs. , înregistrată la A.P.M. Buzău 6296/29.04.2022 pentru obținerea avii mediu pentru aprobarea PUZ „Construire spalatorie auto self service cu amplasamentul Galbinasi sat Bentu str.Profesor Ionita Stan , **jud Buzău**, titular SC PATRICK SI AN DIVERS SRL

Stimate domn,

▪ În conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe – cap II, art. 5, alin. (3), pct. c) planul PUZ „Construire spalatorie auto self service cu amplasamentul în com. Galbinasi sat Bentu str.Profesor Ionita Stan , **jud Buzău**, titular SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL , se încadrează în procedură de adoptare fără evaluare de mediu. Prin urmare, în calitate de titular al planului mai sus menționat, aveți următoarea obligație, conform art. 29, alin. (4) d.n H.G. nr. 1076/2004, de a face public în mass media anunțul:

ANUNȚ PUBLIC (titular)

„SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL, titular al PUZ„Construire spalatorie auto self service cu amplasamentul în com. Galbinasi sat Bentu str.Profesor Ionita Stan , **jud Buzău**, anunța publicul interes asupra deciziei finale a Agenției pentru Protecția Mediului Buzău de încadrare a planului fără evaluare de mediu și fără evaluare adecvată. Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au avut în vedere prevederile H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și au luat în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevazute în Anexa 1 a H.G. nr. 1076/2004.”

Cu respect,

DIRECTOR EXECUTIV,
Mădălina Elena ION

Avizat: Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
biolog Mirela MARIN

Redactat: Mirela Marin



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

Buzău, Str. Sf.Sava de la Buzău, nr.3, Cod 120018

Tel : 0238 413117, 0238 719693 Mobil: 0746 248536 Fax : 0238 414551

e-mail : office@apmbz.anpm.ro; http://apmbz.anpm.ro/

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

DECIZIE FINALA –DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr.44 din data de 26.09.2022

Ca urmare a cererii adresate de **SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL**, cu sediul în comuna Galbinasi , județul Buzău, înregistrată la APM Buzău cu nr. 6296/29.04.2022, în baza: HG nr.43/2020 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și a Ordonanței de urgență nr. 68/2019 privind stabilirea unor măsuri la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative;

- H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- H.G. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea A.N.P.M. și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, a OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare și a Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar,

A.P.M. Buzău decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 13.09.2022 etapa de încadrare, că:

Planul Urbanistic Zonal – „Construire spălătorie auto self service amplasat în în com. Galbinasi sat Bentu str.Profesor Ionita Stan,nr.81 T 25 P 296/1 , jud Buzău nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării deciziei de încadrare în procedura de evaluare strategică de mediu sunt următoarele:

- în conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 și luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale prevăzute în Anexa 1 a aceluiași act normativ, planul nu ridică probleme din punct de vedere al protecției mediului asupra factorilor de mediu și nu prezintă efecte probabile asupra zonei;

➤ zona studiată în cadrul planului menționat nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată până acum, conform legislației în vigoare;

➤ planul creează cadrul pentru un viitor proiect de splatoare auto self service , proiect care nu poate avea un impact semnificativ asupra zonei;

➤ Planul nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, completată și modificată de Legea 49/2011, și nu se supune procedurii de evaluare adecvată





Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

➤ nu sunt afectate arii naturale protejate sau peisaje cu semnificație istorică, culturală și arheologică;

- **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:** Zona de studiu P.U.Z. este în suprafață de 2.427mp și este amplasată în intravilanul satului Bentu, în zona de sud est, având următoarele vecinătăți: la nord: terenuri în intravilan, proprietăți private, la est: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B, la sud: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B, la vest: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B. - **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti:** Zona servicii și depozitare - **Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)** POT propus maxim = 60%, CUT propus maxim = 1,2 Regim de înălțime max. P+1E, Hmax = 10m; planul propune schimbarea destinației terenului pe care se dorește realizarea investiției care se află în intravilanul localității, se află în proprietatea privată a inițiatorului (SC PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL), iar destinația stabilită prin Planul Urbanistic General al UAT Comuna Gălbinași, aprobat prin HCL Nr. 15/18.02.2022, este de teren agricol în intravilan în teren intravilan cu funcțiunea zonă instituții și servicii de interes public;

- planul creează cadrul pentru realizarea unei spălătorii auto în regim self service, împreună cu teren, alei carosabile și pietonale, spații verzi etc., care nu poate avea un impact semnificativ asupra zonei;

- probabilitatea de apariție a efectelor negative asupra mediului este mică;

- nu sunt efecte cumulative ale planului cu alte planuri;

- planul nu prezintă riscuri asupra sănătății populației sau pentru mediu conform avizelor impuse prin certificatul de urbanism;

alimentare cu energie electrică -, DN2B prezintă echipare cu rețea de rețea electrică;

▪ alimentare cu apă și canalizare - conform avizului nr. 259/19.07.2022 emis de Consiliul Local Gălbinași, DN2B prezintă echipare cu rețea de apă

Zona de studiu P.U.Z. nu prezintă echipare edilitară cu canalizare și gaze

Se propune racordarea la rețeaua existentă de alimentare cu apă a comunei. Proiectele noilor instalații interioare de alimentare cu apă, elaborate de către un proiectant de specialitate către **SERVICIUL APA CANAL** al comunei Galbinasi

Se propune realizarea unui bazin betonat etans vidanjabil în incinta până la extinderea rețelei de canalizare. Proiectul noilor instalații interioare de canalizare, întocmit de către un proiectant de specialitate, va fi transmis pentru verificare la **SERVICIUL APA CANAL COMUNA GALBINASI**. Soluția propusă pentru canalizarea interioară se poate realiza exclusiv pe baza unui proiect de execuție și va cuprinde **obligatoriu** instalații de preepurare a apelor uzate-separator de hidrocarburi.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu:

APM Buzău a asigurat accesul liber al publicului la informație prin:

- Anunțuri privind depunerea notificării în vederea emiterii avizului de mediu apărute în ziarul "Opinia" din data de 25.08.2022 și ziarul "Opinia" din data de 29.08.2022;
- Anunțuri privind decizia etapei de încadrare în vederea emiterii avizului de mediu apărute în ziarul "Opinia" din data de 15.09.2022 și Primăria Galbinasi din data de 14.09.2022;
- Documentația de susținere a solicitării a fost accesibilă spre consultare de către public pe toată durata derulării procedurii de reglementare la sediul APM Buzău și la adresa titularului;





Agenția pentru Protecția Mediului Buzău

Până la data luării deciziei, nu au fost înregistrate opinii/observații din partea publicului.

În conformitate cu prevederile art. 12 al. (2) din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicul poate formula comentarii privind decizia etapei de încadrare pe care le trimite în scris la A.P.M. Buzău, în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anunțului.

Mențiuni despre procedura de contestare administrativă și contencios administrativ

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe și ale Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, prevăzute de HG 445/2009, cu respectarea prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Actele sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, se atacă odată cu decizia etapei de încadrare.

Se pot adresa instanței de contencios administrativ competente și organizațiile neguvernamentale care promovează protecția mediului și îndeplinesc condițiile cerute de legislația în vigoare, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Soluționarea cererii se face potrivit dispozițiilor Legii nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele care fac parte din publicul interesat și care se consideră vătămate într-un drept ori într-un interes legitim, trebuie să solicite autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștința publicului a deciziei etapei de încadrare revocarea respectivei decizii.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura administrativă prealabilă este gratuită.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Mădălina Elena ION**

**Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații,
biolog Mirela MARIN**

**Întocmit,
Mirela MARIN**

3



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

Buzău, Str. Sf.Sava de la Buzău, nr.3, Cod 120018

Tel : 0238 413117, 0238 719693 Mobil: 0746 248536 Fax : 0238 414551

e-mail : office@apmbz.anpm.ro; http://apmbz.anpm.ro/

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE

Nr.129 din 27.09.2022

Ca urmare a solicitării de emitere a acordului de mediu adresate de **SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL** cu sediul în sat Tabarasti, strada Viitorului, nr.3, comuna Galbinasi, județul Buzău, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Buzău cu nr. 6297/29.04.2022 în baza Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și a O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei salbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, Agenția pentru Protecția Mediului Buzău decide, ca urmare a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței CAT din data de 13.09.2022, că proiectul „*Construire spălătorie auto auto self service*” propus a fi amplasat în sat Bentu, str. Profesor Ionita Stan nr.81, nr cadastral 26478 T 25(23) P 296/1 , comuna Galbinasi, jud. Buzău

- nu se supune evaluării impactului asupra mediului

cu obligativitatea la finalizarea investiției să solicite efectuarea unui control de specialitate pentru verificarea respectării prevederilor deciziei etapei de încadrare (art. 43, alin. 3 și 4, Legea 292/2018), potrivit prevederilor legale în vigoare.

Justificarea prezentei decizii:

I. Motivele pe baza cărora s-a stabilit necesitatea neefectuării evaluării impactului asupra mediului sunt următoarele:

a) proiectul se încadrează în prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, anexa nr. 2, pct. 10, lit. a);

b)

1. Caracteristicile proiectului:

a) dimensiunea și concepția proiectului: proiectul prevede realizarea unei construcții pentru servicii – spălătorie auto în regim self-service cu 3 boxe de spălare, aspirator automat, cu toate instalațiile de apă, canalizare, electricitate necesare funcționării, construirea unei spălătorii în sistem de autoservice cu 2 piste acoperite, una neacoperită și spațiu tehnic. Deasemenea se propune realizarea unei zone pentru aspiratoare /racordarea la utilități precum și realizarea unui bazin vidanjabil /separator hidrocarburi /bazin vidanjabile pentru nisip și namol.

b) **justificarea necesității proiectului:** Investiția va determina angajarea de personal nou, 3 persoane în mediul rural în sectoarele non agricole Terenul este în suprafață de 1000 mp și este amplasată în intravilanul satului Bentu, în zona de sud est, având următoarele vecinătăți: la nord: terenuri în intravilan, proprietăți private, la est: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B, la sud: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B, la vest: terenuri în intravilan, proprietăți private, drum național 2B. **Spalatoria auto va fi compusa din:** • 3 piste de spalare . • Spatiu tehnologic, configurat profesional cu toate echipamentele necesare desfasurarii fluxului tehnologic de spalare a masinilor. Suprafata construita a platformei betonate va fi de 130 mp **Spatiu tehnologic** Va avea o structura metalica(tip container) cu inchideri perimetrare din panouri multistrat de 5 cm grosime . Spatiu tehnologic va fi montat pe o platforma betonata, intercalat intre liniile de spalare. Dotariile din



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

Buzău, str. Sf.Sava de la Buzau, nr. 3, cod 120018

e-mail: office@apmbz.anpm.ro; Tel. 0238 413117, 0238 719693; Fax 0238 414551

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679





spatial tehnologic vor fi racordate la rețeaua electrica și rețeaua publica de apa . **In cadrul proiectului vor exista 3 piste de aspirare. Infrastructura 3 piste de spalare** Structura constructiva aferenta statiei de spalare va fi compusa dintr-o platforma betonata. **Spatiul tehnic** Va fi o structura de tip container , realizata din teava rectangulara, vopsita in camp electrostatic , inchideri perimetrice vor fi realizate din panouri multistrat de 5 cm . Acesta structura va fi intercalata intre liniile de spalare. Acesta va avea o suprafata de 24.00 mp. **Imprejmuire** Se va realiza o imprejmuire din stâlpi metalici montati pe o fundatie de beton armat și panouri metalice din plasă de zincata bordurata.Lungime: ≈ 200 ml;

Utilități:

Alimentarea cu apă: alimentarea cu apă în scop tehnologic (pentru spălarea autovehiculelor) va fi asigurată prin bransament la rețeaua comunală de alimentare cu apă;

Evacuarea apelor : evacuarea apelor uzate se va realiza prin intermediul unei rețele interioare de canalizare în bazin betonat vidanjabil, după ce apele uzate au fost preepurate în prealabil cu ajutorul unui separator de hidrocarburi;

Alimentarea cu energie electrică: bransament la rețeaua electrică existentă în zonă;

Energie termică: nu este cazul

b) cumularea cu alte proiecte existente și/sau aprobate: nu este cazul;

c) utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității: apa utilizată pentru consumul tehnologic va fi asigurată din rețeaua comunală de alimentare cu apă;

d) cantitatea și tipurile de deșeuri generate/gestionate: deșeurile rezultate în urma lucrărilor prevăzute prin proiect vor fi preluate de operatori autorizați în vederea eliminării/valorificării acestora; deșeurile menajere și deșeurile reciclabile generate în faza de desfășurare a activității vor fi colectate selectiv, depozitate temporar în spații special amenajate și preluate în vederea eliminării/valorificării de operatori autorizați;

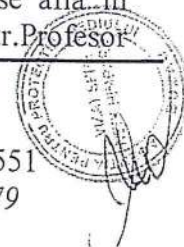
e) poluarea și alte efecte negative: lucrările și măsurile prevăzute în proiect nu vor afecta semnificativ factorii de mediu (aer, apă, sol, așezări umane), și anume: apele menajere generate în timpul realizării proiectului vor fi colectate în bazin betonat vidanjabil și evacuate într-o stație de epurare autorizată; utilizarea unor mijloace de transport, a unor utilaje specifice având verificarea periodică stabilită prin lege la zi, repararea acestora în unități service specializate și întreținerea acestora în condiții optime de funcționare conduce la un nivel al emisiilor și zgomotului sub limita admisă de legislația în vigoare; utilizarea unor echipamente optimizate din construcție pentru un zgomot minim conduce la un nivel al zgomotului sub limita admisă de legislația în vigoare;

f) riscurile de accidente majore și/sau dezastre relevante pentru proiectul în cauză, inclusiv cele cauzate de schimbările climatice, conform informațiilor științifice: alimentarea cu carburanți a utilajelor și mijloacelor de transport utilizate la realizarea proiectului realizându-se în stații de distribuție sau prin unități specializate autorizate și tehnologiile utilizate conduc la un risc de accident minor;

g) riscurile pentru sănătatea umană - de exemplu, din cauza contaminării apei sau a poluării atmosferice: managementul propus prin proiect privind colectarea și evacuarea apelor uzate menajere generate în timpul realizării proiectului, privind utilizarea unor mijloace de transport, a unor utilaje specifice având verificarea periodică stabilită prin lege la zi, repararea acestora în unități service specializate și întreținerea acestora în condiții optime de funcționare conduce la un nivel al emisiilor sub limita admisă de legislația în vigoare conduc la un risc minor pentru sănătatea umană;

2. Amplasarea proiectelor:

a) utilizarea actuală și aprobată a terenurilor : amplasamentul proiectului propus se află în intravilanul localității Bentu, nr.cad.26478,T 25(23) p 296/1 comuna Galbinasi ,str.Profesor





Ionita Stan nr.81, județul Buzău și are o suprafață totală de 2427 mp din care suprafața necesară realizării investiției propuse este de 154 mp, iar folosința actuală a terenului este arabil intravilan - zonă pentru instituții publice și servicii.

b) bogăția, disponibilitatea, calitatea și capacitatea de regenerare relative ale resurselor naturale, inclusiv solul, terenurile, apa și biodiversitatea, din zonă și din subteranul acesteia: utilizarea în cadrul proiectului în faza de construcție a unei cantități de apă foarte mici nu va crea probleme privind calitatea și capacitatea regenerativă a acesteia;

c) capacitatea de absorbție a mediului natural, acordându-se o atenție specială următoarelor:

1. zonele umede, zone riverane, guri ale râurilor : nu este cazul;
 2. zonele costiere și mediul marin : nu este cazul;
 3. zonele montane și forestiere: nu este cazul;
 4. arii naturale protejate de interes național, comunitar, internațional: proiectul nu este amplasat în sau în vecinătatea unei arii naturale protejate de interes național, comunitar, alta decât siturile Natura 2000, internațional;
 5. zone clasificate sau protejate conform legislației în vigoare: situri Natura 2000 desemnate în conformitate cu legislația privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice; zonele prevăzute de legislația privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, zonele de protecție instituite conform prevederilor legislației din domeniul apelor, precum și a celei privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică: proiectul nu este amplasat în situri Natura 2000; proiectul nu este amplasat în zonele prevăzute de legislația privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate. în zonele de protecție instituite conform prevederilor legislației din domeniul apelor sau în zonele de protecție sanitară și hidrogeologică și nu va avea un impact asupra corpurilor de apă de suprafață sau subterane;
 6. zonele în care au existat deja cazuri de nerespectare a standardelor de calitate a mediului prevăzute de legislația națională și la nivelul Uniunii Europene și relevante pentru proiect sau în care se consideră că există astfel de cazuri: nu au fost înregistrate astfel de situații;
 7. zonele cu o densitate mare a populației: amplasamentul proiectului se află la distanță de zona rezidențială, iar măsurile impuse prin proiect (utilizarea în faza de realizare a proiectului a unor surse generatoare de zgomot și vibrații, emisii în apă și atmosferă dintre cele mai silențioase și/sau moderne existente pe piață), conduc la un risc minor privind creerea unui disconfort vecinătăților (zona rezidențială) și respectă normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, conform notificării emise de DSP Buzău nr.5/22.07.2022;
 8. peisaje și situri importante din punct de vedere istoric, cultural sau arheologic: amplasamentul proiectului nu se află în zona de protecție a unui monument istoric sau sit arheologic;
3. *Tipurile și caracteristicile impactului potențial:*
- a) importanța și extinderea spațială a impactului - de exemplu, zona geografică și dimensiunea populației care poate fi afectată: nu este cazul;
 - b) natura impactului: nu este cazul;
 - c) natura transfrontalieră a impactului: nu este cazul;
 - d) intensitatea și complexitatea impactului: impact relativ redus, pe perioada execuției proiectului și după realizarea proiectului, deoarece măsurile prevăzute prin proiect nu vor afecta semnificativ factorii de mediu (aer, apă, sol, așezări umane);





- e) probabilitatea impactului: impact cu probabilitate redusă atât pe parcursul realizării investiției, cât și după darea în exploatare a acesteia, deoarece măsurile prevăzute prin proiect nu vor afecta semnificativ factorii de mediu (aer, apă, sol, așezări umane);
- f) debutul, durata, frecvența și reversibilitatea preconizate ale impactului: impact cu debut durată, frecvență reduse datorită naturii proiectului, mărimii, localizării și măsurilor prevăzute de acesta, impactul fiind reversibil;
- g) cumularea impactului cu impactul altor proiecte existente și/sau aprobate: nu este cazul;
- h) posibilitatea de reducere efectivă a impactului: fiind un impact cu debut, durată, frecvență reduse și reversibil, nu este necesară evaluarea impactului asupra mediului;
 - pe parcursul procedurii nu s-au înregistrat observații din partea publicului.
 - pe parcursul procedurii au fost afișate la sediul administrației locale (Primăria Comunei Galbinasi) și publicate în presă anunțurile publice privind depunerea solicitării privind proiectul de investiții și decizia etapei de încadrare;
 - decizia a fost luată ca urmare a analizării documentației, a verificării amplasamentului în teren, întocmirea procesului verbal de verificare a amplasamentului, a Listei de control – etapa de încadrare, punctelor de vedere emise de membri CAT și consultării membrilor CAT în cadrul ședinței de analiză;

II. Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare în procedura de evaluare adecvată sunt următoarele: amplasamentul proiectului nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată până în prezent, conform legislației în vigoare;

III. Motivele pe baza cărora s-a stabilit neefectuarea evaluării impactului asupra corpurilor de apă sunt următoarele: conform punctului de vedere nr.16057/30.06.2022 emis de AN Apele Române, ABA Buzău-Ialomița nu este necesară elaborarea SEICA, nefiind necesar obținerea din partea AN Apele Române, ABA Buzău-Ialomița a avizului de gospodărire a apelor;

a) Lucrările de investiții se vor realiza în conformitate cu proiectul analizat și cu respectarea condițiilor impuse prin actele emise de instituțiile de avizare ;

b) Se vor lua următoarele măsuri de diminuare a impactului în timpul construcției:

- lucrările se vor realiza conform proiectului, și se vor efectua lucrări de închidere pe măsura realizării sarcinilor tehnologice;
- depozitarea materialelor de construcție se va face astfel încât să nu blocheze căile de acces (carosabil, drumuri laterale) și să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se va realiza optimizarea traseului mijloacelor de transport cu materiale de construcții;
- se vor lua măsurile necesare pentru evitarea pierderilor de materiale în timpul transportului;
- lucrările se vor executa de către un antreprenor autorizat, cu utilizarea unor echipamente și materiale standardizate și prescrise prin proiectul tehnic și cu respectarea unui flux tehnologic de desfășurare a fiecărei lucrări în parte.
- se vor utiliza utilaje și mijloace de transport agrementate din punct de vedere tehnic, care să nu genereze scurgeri de produse petroliere și lubrifianți, zgomot, vibrații, etc.;
- lucrările de întreținere (inclusiv schimbul de ulei) și reparații la utilajele utilizate în realizarea proiectului vor fi realizate numai în unități autorizate, respectându-se prevederile legislației de mediu privind gestionarea deșeurilor produse și a substanțelor și preparatelor periculoase; în cazul realizării lucrărilor de întreținere (inclusiv schimbul de ulei) și reparații la utilajele utilizate în realizarea proiectului în cadrul organizării de





SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL –DECIZIA ETAPEI DE INC ADRARE NR.129/27.09.2022

șantier, se va asigura dotarea cu mijloace de intervenție în caz de poluări accidentale cu produse petroliere și lubrifianti;

- în cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere și lubrifianti, se va decoperta solul pe o adâncime de 0,5 m, pământul contaminat se va colecta în saci și se vor transporta de societăți autorizate pentru transportul deșeurilor periculoase la depozite/incineratoare de deșeuri periculoase;
- se vor respecta prevederile OUG NR.92/2021 privind regimul deșeurilor, cu modificările și completările ulterioare;

Titularul autorizației de construire are obligația de a avea un plan de gestionare a deșeurilor rezultate din activități de construcție și desființări, prin care se instituie sisteme de demolare selectivă, sortare, reutilizare pe amplasament și/sau predare către operatori autorizați a deșeurilor rezultate, astfel încât să se asigure atingerea un nivel de pregătire pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare materială, inclusiv prin operațiuni de umplere/rambleiere, de minimum 70% din masa deșeurilor nepericuloase provenite din activitățile autorizate. (O.U.G. nr. 92/2021, art. 17, alin. 4 și 7).

- după realizarea obiectivului de investiții, constructorul va dezafecta lucrările provizorii și va degaja zona de materiale folosite sau rezultate și de alte lucrări provizorii, suprafața de teren vizată va fi adusă la forma inițială ;
- deșeurile rezultate în urma lucrărilor se vor colecta în spații special amenajate pe amplasamentul organizării de șantier și apoi vor fi valorificate/eliminate prin societăți autorizate; pământul rezultat în urma lucrărilor de excavare se va depozita temporar pe amplasament și se va refolosi la lucrări de sistematizare a amplasamentului;
- titularul proiectului este obligat să se asigure că, pe perioada execuției lucrărilor, se iau toate măsurile pentru colectarea selectivă și predarea spre valorificare a deșeurilor din hârtie, metal, plastic, sticlă și a celor din construcții și demolări; deșeurile nevalorificabile vor fi predate unui operator autorizat pentru eliminare.
- în cazul în care, un tip de deșeu se poate încadra sub două coduri diferite, în funcție de posibila prezență a unor caracteristici periculoase, încadrarea ca deșeu nepericulos se poate realiza numai în baza analizei originii și a testării deșeurii, după caz.
- titularul proiectului este obligat să țină și să păstreze cel puțin trei ani evidența gestiunii deșeurilor și să asigure transmiterea acesteia la autoritatea teritorială pentru protecția mediului, anual, până la finalizarea lucrărilor.

c) În timpul execuției lucrărilor și exploatării obiectivului se vor respecta prevederile STAS SR 10009/2017 – Acustică – limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant.

d) Organizarea de șantier privind realizarea proiectului de investiții se va efectua astfel încât se vor respecta prevederile STAS 12574/87- privind condițiile de calitate a aerului.

e) Executarea lucrărilor de investiții se va face cu respectarea amplasamentului, a documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice privind realizarea unui astfel de obiectiv astfel încât în timpul realizării proiectului:

La imisie, noxele din atmosferă generate în timpul realizării proiectului se vor încadra în limitele maxim admise ale STAS 12574/1987.

- nivelul de zgomot echivalent, la limita amplasamentului, nu va depăși valoarea admisibilă conform STAS SR 10009/2017 – Acustică – limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiant ;
- în situații accidentale de emisii de poluanți în mediu, inclusiv zgomot, se vor realiza buletine de analiză de către persoane fizice și/sau juridice atestate de autoritatea centrală pentru mediu în vederea stabilirii stării mediului în zonă;



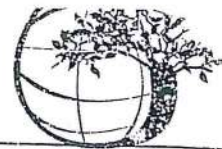
AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

Buzău, str. Sf.Sava de la Buzau, nr. 3, cod 120018

e-mail: office@apmbz.anpm.ro; Tel. 0238 413117, 0238 719693; Fax 0238 414551

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679





SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL –DECIZIA ETAPEI DE INC ADRARE NR.129/27.09.2022

- deșeurile tehnologice vor fi colectate pe sorturi și depozitate temporar în spații special amenajate prin proiect în vederea valorificării/eliminării prin societăți autorizate;

Programul de lucru în timpul execuției proiectului și desfășurării activității se va adapta astfel încât să nu creeze disconfort vecinătăților;

f) realizarea lucrărilor de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului se va face controlat pe etape în sensul respectării legislației de mediu, în așa fel încât să se prevină poluarea aerului, solului și apei subterane; în acest sens se vor realiza un plan de intervenție în caz de poluări accidentale, vor fi asigurate materialele adecvate pentru a face față unui astfel de incident, se va asigura gestionarea substanțelor și preparatelor periculoase și a deșeurilor în condițiile respectării legislației de mediu specifice;

g) titularul proiectului are obligația să respecte prevederile legale privind categoria de folosința a terenului și să reglementeze terenul din punct de vedere cadastral conform prevederilor OUG 34/2013 (daca este cazul), înainte de obținerea autorizației de construire.

h) în conformitate cu prevederile OUG nr. 68/2007 privind răspunderea de mediu, cu referire la prevenirea și repararea prejudiciului asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare, titularul trebuie să adopte toate măsurile necesare pentru preîntâmpinarea pericolelor de apariție a unei amenințări iminente și a unui prejudiciu asupra mediului și să suporte costurile acțiunilor preventive și reparatorii.

Prezenta decizie nu exclude obligația solicitării și obținerii și a altor autorizații sau avize, prevăzute de legislația în vigoare.

Responsabilitatea asupra datelor prezentate în memoriul de prezentare revine în totalitate titularului de proiect.

Titularul proiectului este responsabil de legalitatea și autenticitatea actelor prezentate în copii la dosarul de solicitare a acordului de mediu.

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada de realizare a proiectului (art. 18, alin. (12) din Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului).

În cazul în care decizia de emitere a aprobării de dezvoltare sau decizia de respingere a emiterii aprobării de dezvoltare nu se emit în termen de 5 ani de la emiterea prezentei decizii a etapei de încadrare, titularul proiectului este obligat să se adreseze APM Buzău în vederea confirmării faptului că decizia etapei de încadrare nu este depășit (art. 18, alin. (13) din Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului).

Nerespectarea prevederilor prezentei decizii a etapei de încadrare se sancționează conform prevederilor legale în vigoare.

Prezentul proiect de decizie poate fi contestat în conformitate cu prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (art. 21 și art. 22) și ale Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Director executiv,
Madalina Elena ION



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
biolog Mirela MARIN

Întocmit,
Mirela MARIN



AGENCIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU

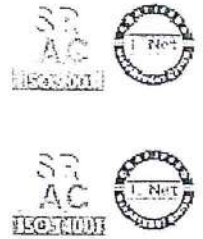
Buzău, str. Sf.Sava de la Buzau, nr. 3, cod 120018

e-mail: office@apmbz.anpm.ro; Tel. 0238 413117, 0238 719693; Fax 0238 414551

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE
A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.
DIRECTIA REGIONALA DRUMURI SI PODURI BUZAU
Str. Independentei nr. 63, cod 120204 , Buzau - ROMANIA
Telefon: 0238/ 72.54.31, 0742/20.90.55; Fax : 0238/71.01.86
e-mail : drdpbuzau@andnet.ro, web : <http://buzau.cnadnr.ro/ro>
Operator de date cu caracter personal nr.16562
CUI 45751660 ; J 40/552/2004
www.erovinieta.ro



DEPARTAMENT INTREȚINERE DN ȘI AUTOSTRĂZI
BIROUL SIGURANȚA CIRCULAȚIEI.

D.R.D.P. BUZĂU

29 SEP 2022

INTRARE nr. 2559
IEȘIRE

AVIZ nr. 15/01/79 din 28.09.2022

Beneficiar : S.C. PATRICK SI ANTONIA S.R.L.

Adresa Judetul Buzau, loc. Tabarasti, Str.Viitorului, nr. 3

Spre știință, S.D.N. Buzau

Lucrare: CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE
în zona DN 2B km 20+700 stanga

În urma analizării documentației referitoare la lucrarea mai sus menționată, în conformitate cu prevederile art. 46 din OG 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu completările și modificările ulterioare, vă facem cunoscut **acordul nostru**, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Construcția se va amplasa la distanța de minim 18.00m față de axul DN 2B si respectiv de minim 14.5m fata de marginea partii carosabile.
2. Accesul se va realiza din drumul național în zona DN 2B km 20+700 stanga printr-un acces direct cu latime de 8.00m cu racord simplu cu raza de 12.00m si pana la racordare scurta, astfel incat traficul sa nu fie stanjenit.
3. Este interzisă deversarea apelor de pe proprietate sau de pe acces spre partea carosabilă sau în șanțul drumului național.
4. Se va realiza semnalizarea verticală și orizontală în vederea asigurării siguranței circulației, conform SR 1848/1,2,3/2011 și STAS 1848/7/2015.
5. Orice lucrări necesare pentru mutarea instalațiilor, plantației sau panourilor existente se vor face numai după obținerea acordului deținătorului acestora.
6. Parcarile din incinta au dimensiunea de 5.00m x 2.50m si sunt in numar de 6. Locurile de parcare au fost calculate conform Anexei 5 din HG 525/1996, in functie de tipul de cladire si functiune.

Prezentul aviz nu dă dreptul beneficiarului să ocupe terenuri ce nu-i aparțin și care îi sunt necesare pentru executarea lucrărilor. Beneficiarul va obtine orice acord îi este necesar în acest caz.

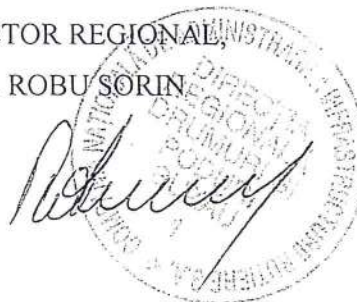
Lucrările vor începe numai după obținerea de la D.R.D.P. Buzau a Autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public. La faza D.T.A.C., se vor prezenta: HCL de aprobare a PUZ, avizul I.P.J. și documentația întocmită conform celor de mai sus, faza D.T.A.C..

Prezentul aviz este valabil pe toată durata valabilității Certificatului de urbanism și se eliberează în schimbul achitării în lei, la cursul B.N.R. valabil la data emiterii facturii, a sumei de **130,00 euro** (TVA inclus), conform Ordinului M.T. nr. 1836/2018.

Avizul a fost întocmit în două exemplare originale, unul care se eliberează beneficiarului și unul pentru administratorul drumului.

DIRECTOR REGIONAL,

ing. ROBU SORIN



C ă t r e,

S.C. PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS S.R.L.
AVIZ NR. DT/8350

La Certificatul de Urbanism nr. 15 din 28.04.2022;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL** pentru terenul în suprafață de 1.000,00 mp, situat în intravilanul comunei Gălbinași, satul Bentu, str. Prof. Ioniță Stan, nr. 81, tarlăua 25(23), parcela 296/1, nr. cad. 26478, județul Buzău, în vederea realizării obiectivului de investiții „**Construire spălătorie auto self-service**”, conform documentației de urbanism depuse.

Avizul este condiționat de:

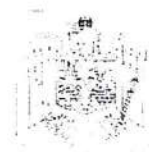
- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific al Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții, ce urmează a se realiza în zona studiată, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată*, cu modificările și completările ulterioare și H.G. nr. 62 din 07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General*, cu modificările și completările ulterioare.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI



Nr. 123 /04.10.2022

AVIZ TEHNIC
AMPLASAMENT PENTRU SALUBRIZARE

1. Date de identificare a obiectivului de investitii

Denumire "Construire spalatorie auto self-service"

Amplasament: Str Profesor Ionita Stan,Nr 81,sat Bentu,comuna Galbinasi,Judetul Buzau

Beneficiar:SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL

Caracteristici tehnice ale investitiei:

Proiectul prevede realizarea unei constructii pentru servicii spalatorie auto in regim self service cu 3 boxe de spalare,aspirator automat,cu toate instalatiile de apa,canalizare,electricitate necesare functionarii,construirea unei spalatorii in sistem de autoservice cu 2 piste acoperite,una neacoperita si spatiu tehnic.De asemenea se propune realizarea unei zone pentru aspiratoare si unui bazin vidanjabil pentru nisip si namol

Vazand specificarile prezentate in Avizul Tehnic si in conformitate cu Legea nr. 101/2006 de salubritate a localitatilor cu modificarile si completarile ulterioare, Legea nr. 50/1991 rep. privind autorizarea executarii constructiilor, Legea nr.211/2011 privind regimul deseurilor, se acorda

AVIZ TEHNIC FAVORABIL

Avizul este valabil pana la finalizarea constructiei, cu conditia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui pentru obiectivul de investitie „CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE”

Intocmit
Ion Florinel

Primar
Dragomir Dumitru

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI GALBINASI
Judetul Buzau, Comuna Galbinasi
Telefon : 0238-780.015 , fax: 0238-780022
Email : primariagalbinasi@yahoo.com



Nr.7907/05.10.2022

NEGATIE

Prin prezenta, Primaria comunei Galbinasi, judetul Buzau certifica ca in judetul Buzau, Sat Bentu, com Galbinasi, Str Profesor Ionita Stan ,nr 81 nu exista retea de canalizare.

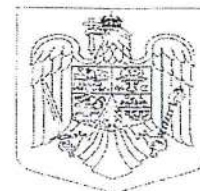
In consecinta avizul favorabil pentru serviciul de canalizare solicitat conform certificatului de urbanism nr.15/28.04.2022 cu beneficiar SC Patrick si Antonia Divers Srl in scopul "Construire spalatorie auto self - service" nu poate fi eliberat

Primar,
Dragomir Dumitru



Intocmit
Buzaianu Barbu Petronia

Consiliul Local Gălbinași
Serviciul Apă Canal
Tel: 0371425064/ Fax: 0238780022
Email : apagalbinasi@yahoo.com



Nr. 259/19.07.2022

Consiliul Local Gălbinași
Serviciul Apă Canal
Județul Buzău

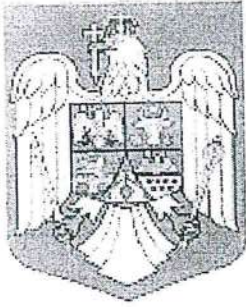
Referitor la documentația depusă de către SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL Buzau pentru obiectivul de investiție „Construire spalatorie auto self-service”, faza documentației de avizare a lucrărilor de investiții, vă comunicăm că în urma analizării documentației depuse se emite urmatorul :

AVIZ FAVORABIL

Pentru obiectivul de investiție „Construire spalatorie auto self-service”, conform Certificatului de Urbanism nr. 15 din 28.04.2022, situat in sat Bentu, str. Profesor Ionita Stan, nr.81, comuna Galbinasi, judetul Buzau.

Administrator,
Payel Bebe

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Payel Bebe', written over the printed name.



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
A JUDEȚULUI BUZĂU

Str. G-ral GRIGORE BASTAN, Nr. 3, Operator date: 34133
Tel: (0238)725690/1, (0238)721901, Fax (0238)721539,
E-mail: medprev@dspbz.ro; direconomic@dspbz.ro
Cod fiscal 11287265

Nr. 5/10263/22.07.2022

NOTIFICARE

Avand in vedere cererea inregistrata la Directia de Sanatate Publica Buzau cu nr. 5/10263/11.07.2022, inaintata de catre D-na Dragomir Oana in calitate de administrator al S.C PATRICK SI ANTONIA DIVERS S.R.L cu sediul in Comuna Galbinasi, Sat Tabarasti, Str. Viitorului, Nr. 3, Judetul Buzau.

In baza Legii 95/2006 modificata privind Reforma in Domeniul Sanatatii a O.M.S. 1078/2010 referitor la functionarea Directiei de Sanatate Publica precum si in temeiul Ordinului Ministrului Sanatatii Nr 1030/20.09.2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire si pentru functionarea obiectivelor ce desfasoara activitati cu risc pentru starea de sanatate a populatiei;

In baza referatului de evaluare nr. 443 din data de 22.07.2022 intocmit de catre Ilie Ionut as. pr. de igiena la Directia de Sanatate Publica Buzau, se certifica prin prezentul in scris ca:

Obiectivul: "CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE",
Faza-PUZ/DTAC/DTOE

Adresa obiectivului: Comuna Galbinasi, Satul Bentu, Str. Profesor Ionita Stan, Nr. 81, Judetul Buzau.

Profilul activitatii: "Spalatorie auto self-service".

Beneficiar: S.C PATRICK SI ANTONIA DIVERS S.R.L

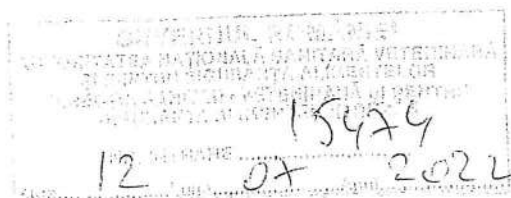
Proiectul prezentat respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, conform Ord. M.S. 119/2014, actualizat, art.5, 54.

DIRECTOR EXECUTIV,
Jr. UNGUREANU CRISTINA

MEDIC PRIMAR IGIENA,
Dr. DOROBANTE ELENA
Medic Primar IGIENA
Cod: 1508



DIRECȚIA SANITARĂ VETERINARĂ
ȘI PENTRU SIGURANȚA ALIMENTELOR
BUZĂU



CĂTRE
SC PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL
Sat Tăbătăști, comuna Gălbinași, str. Viitorului, nr.3

Având în vedere cererea dvs. și analizând documentația înregistrată la D.S.V.S.A. Buzău cu nr. 15474/11.07.2022, din partea Dragomir Oana reprezentant legal al SC PATRICK ȘI ANTONIA SRL din Sat Tăbătăști, comuna Gălbinași, str. Viitorului, nr.3, jud. Buzău, prin care solicitați eliberarea negației pentru Proiectul de investiții în cadrul Programului Național de Dezvoltare Rurală - FEADR - Măsura M 6.4 - cu titlul: "CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE - Sat Bentu, comuna Gălbinași, str. Profesor Ioniță Stan, nr.81, JUDEȚUL BUZĂU " în urma verificării documentației prezentate se certifică faptul că proiectul nu face obiectul avizării/autorizării/înregistrării sanitare veterinare și pentru siguranța alimentelor.

Director Executiv,
Dr. Dragnea Adonis



Întocmit,
Dr. Albu Paula





Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Buzau

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Buzau
Str. Mareșal Al. Averescu, Nr.3, 120257, Buzău, Jud. Buzău

Tel: +40238 405 701
Fax: +40238 405 704
office.buzau@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14533682
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J10/170/2002
www.distributie-energie.ro

Către PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 3030220709301 / 27.07.2022 pentru obiectivul: **CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE** de la adresa: GALBINASI, sat BENTU, strada IONITA STAN, nr. 81, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 127241, numar cadastral 26478, județul BUZAU.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 3030220709301 / 09.08.2022

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de - -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 28.04.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. 01 și a Certificatului de urbanism nr. 15 / 28.04.2022
6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament este în valoare de 95.00 lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala BUZAU) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrică, Termoelectrică, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.



**Distribuție Energie
Electrică România**

Sucursala Buzau

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Buzau
Str. Mareșal Al. Averescu, Nr.3, 120257, Buzău, Jud. Buzău

Tel: +40238 405 701

Fax: +40238 405 704

office.buzau@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14533682

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J10/170/2002

www.distributie-energie.ro

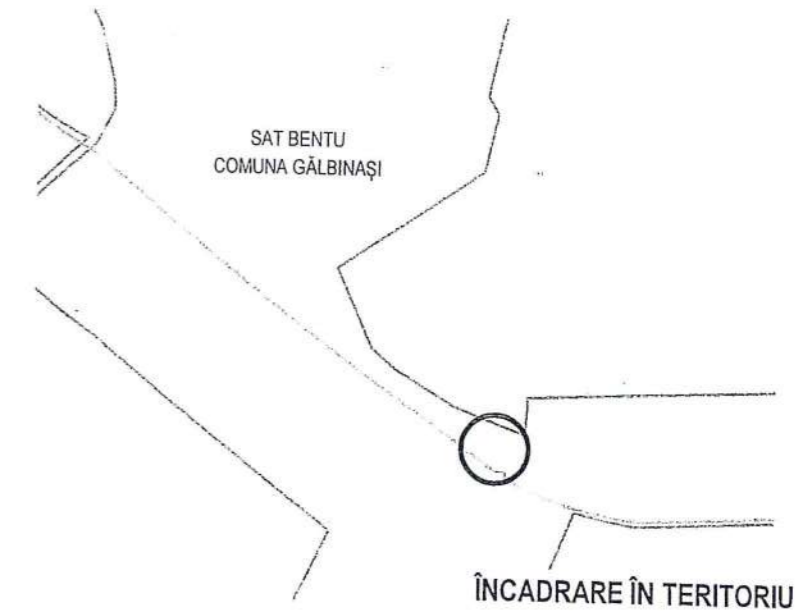
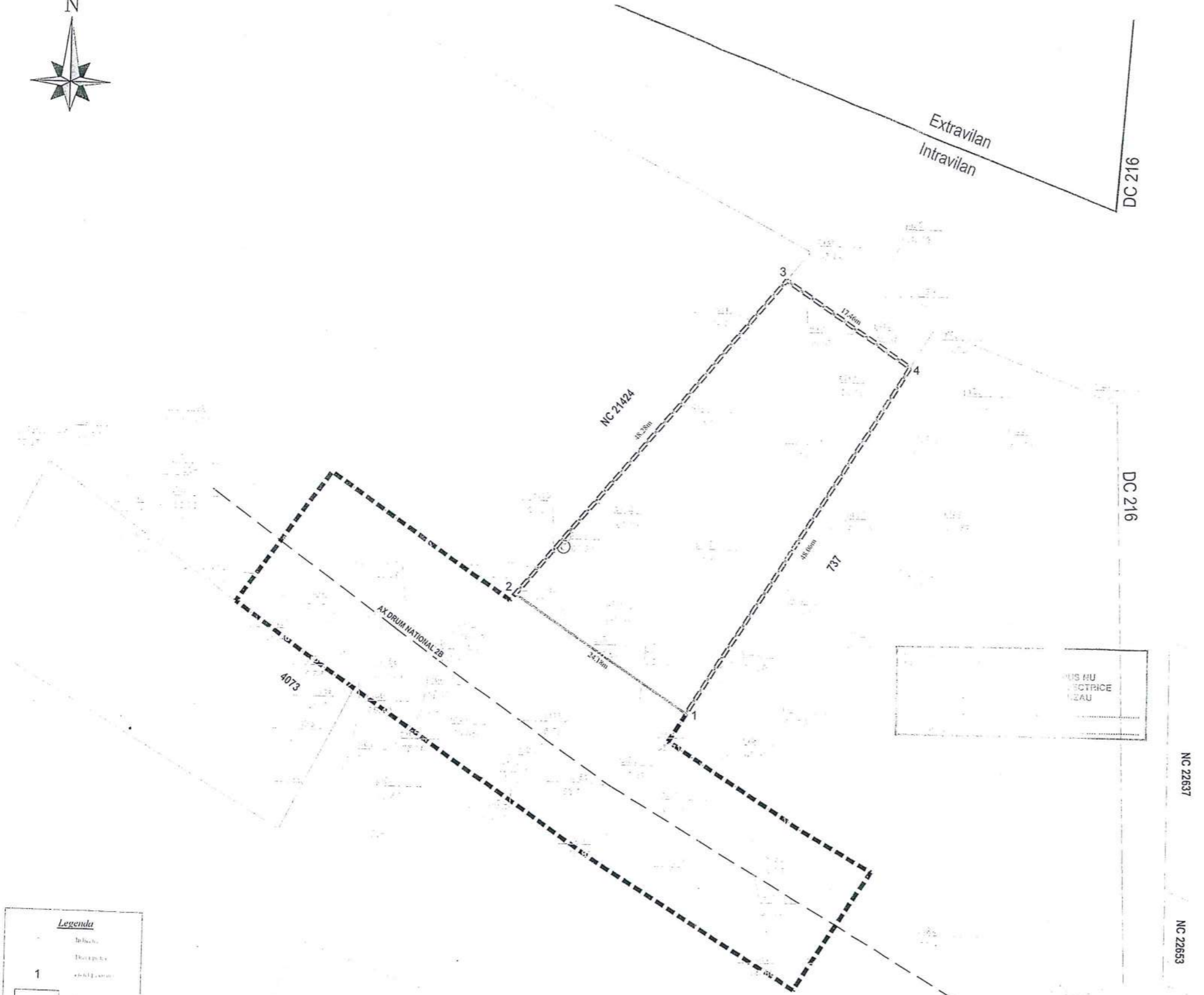
11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:
AMPLASAMENTUL PROPUȘ ÎN PROIECT NU AFECTEAZĂ INSTALAȚIILE ELECTRICE ALE DEER -
SUCURSALA BUZAU.

Director Sucursala BUZAU
Arno Gabriel ALEXANIAN



Sef S.A.R. BUZAU
DANUT RUSTIN

Intocmit
Cirstian Adrian Ovidiu



LEGENDA

- Limita propusă a zonei de studiu PUZ. (S=2.427 m²)
- Limita imobil ce a generat PUZ (NC 26478, S=1.000 m²)
- Limita teritoriului intravilan
- Limite cadastrale imobile
- Ax DN 2B

Legenda

1

○

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
Parcela (Zona_Studiata)

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	N [m]	E [m]	
1	397820.161	655827.826	24.18
2	397833.583	655807.712	48.28
3	397870.784	655838.487	17.46
4	397861.092	655853.013	48.06

S(Zona_Studiata)=1000mp P=137.98m

BUZĂU
CORĂȘTI BUZĂU
AMPLASAMENTUL PROPUȘ ÎN
EFECTUA ÎNȘTĂLĂNII ELECTRICE
DIN GĂȘTUNEA SDEE BUZĂU
8.08.2022

CONSTRUIRE
SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE
STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1
SAT BENTU, COM. GĂLBINAȘI, JUD. BUZĂU
PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL
PLAN DE AMPLASAMENT

Catre

S.C. PATRICK SI ANTONIA DIVERS S.R.L.
STR. VIITORULUI NR. 3
sat TABARASTI, com. GALBINASI, jud. BUZAU

Referitor la documentatia Dumneavoastra nr. 1897 din 30.08.2022 prin care solicitati acordarea avizului in vederea autorizarii lucrarilor in scopul „**ELABORARE PUZ SI CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF – SERVICE**”, pentru imobilul / teren situat in satul Bentu, comuna Galbinasi, jud. Buzau, str. Profesor Ionita Stan nr. 81 NC 26478, T.25 (23), P. 296/1, va restituim documentatia si va transmitem urmatoarele:

1. Lucrarile propuse **nu afecteaza** conductele de distributie gaze naturale prevazute cu bransamente, rasuflatori, casete GN, camine vana, aferente sistemului de distributie gaze naturale din satul Bentu.

In urma analizării documentației se emite:

AVIZ NR. CU 15 / 28.04.2022 din 02.09.2022

1. La intocmirea documentatiei se vor respecta prescriptiile din „Normele tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale” **NTPEE – 10.05.2018** si Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123 / 2012 cu modificarile si completarile ulterioare.

Avarierea sau deteriorarea retelelor de distributie gaze naturale precum si nerespectarea normelor privind zonele de protectie si siguranta a conductelor de gaze se sanctioneaza conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, Cap XV; **In cazul in care nu veti respecta conditiile impuse, veti suporta consecintele Legislatiei in vigoare, societatea noastra fiind exonerata de orice raspundere in cazul producerii de accidente.**

Avizul este valabil numai pentru amplasamentul propus, conform planului anexat si impreuna cu Certificatul de Urbanism nr. CU 15 / 28.04.2022 emis de Primaria Comunei Galbinasi. Valabilitatea avizului se extinde pe durata valabilitatii Certificatului de Urbanism.

Sef Departament Proiectare
Ing. Marina Paraschivescu

Nr. Pct.	N [m]	E [m]
1	397820.161	655827.826
2	397833.583	655807.712
3	397870.784	655838.487
4	397861.092	655853.013

Legenda

- Imbitosiar
- Dupa piatra
- Punct pe contur
- Contur peca la baza
- Grind plasa
- Ac Dama
- Contur Supraf. Utilitati
- Drum asfalt
- Punct de cota
- Stalp electric
- Contor-Electric
- Pista aspiratoare
- 3 Piste Spalatorie Self Service
- Panou monitorizabil JA SOLAR 380 Wp 10 bucati

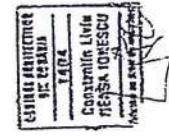
SCARA 1:500

Sef FOL MITAL
Gheorghe Gemelin

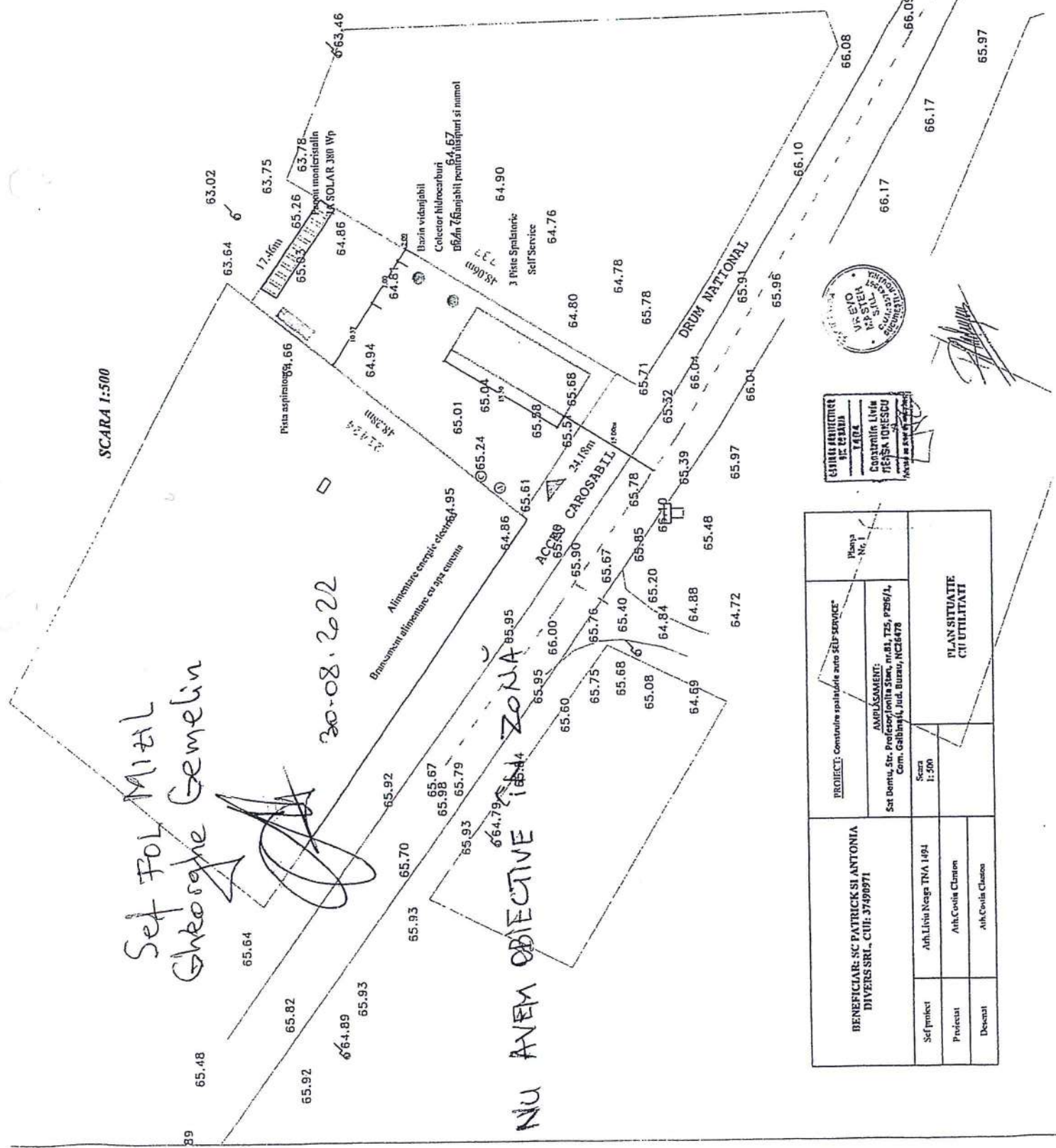
30-08-2022

NU AVEM OBIECTIVE IN ZONA

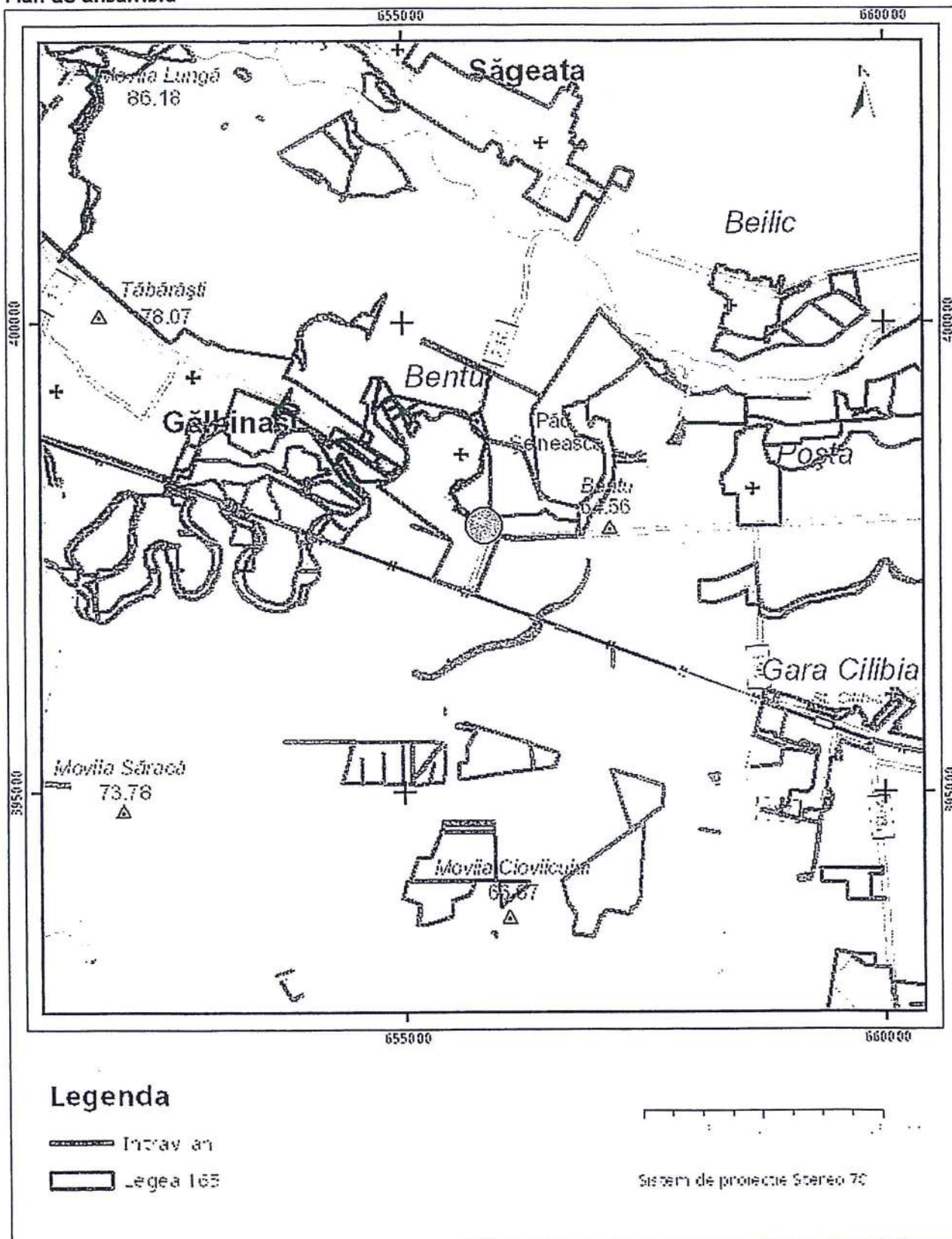
BENEFICIAR: SIC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL - CUI: 37498971		PROIECT: Construire spatii auto SELF SERVICE*		Planșă No 1	
AMPLASAMENT: Sat Dorutu, Str. Profesor Ionita Stan, nr.81, 725, 7256/1, Com. Gablariuți, Juc. Buzau, RUCB478		PLAN SITUATIE CUI UTILITATI			
Scara 1:500	Aut. Livia Neaga TRN 1491				
Proiectat	Aut. Cecilia Clitem				
Desenat	Aut. Cecilia Clitem				



[Handwritten signature]



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 03-11-2021
Data și ora generării: 24-04-2022 14:28



INSPECTORATUL GENERAL AL POLITIEI ROMANE
INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN BUZAU
SERVICIUL RUTIER

Operator de date cu cearsor personal: 4533

Nesecret
Buzău

Nr. 118167 din 22.09.2022
Nr. ex. _/2

CĂTRE,

S.C. Patrick si Antonia Divers S.R.L.

com. Galbinasi, sat Tabarasi, str. Viitorului, nr 3, judetul Buzau

La solicitarea dumneavoastră adresată acestei instituții și înregistrată la numărul de mai sus, privind lucrarea « *Construire spalatorie auto self service* » - *faza P.U.Z.*, pentru care s-a achitat taxa prestări servicii MAI, conform chitanței seria TS166 nr. 10000495386 din 08.09.2022, în valoare de 100 lei, emitem avizul nostru pozitiv (valabil 12 luni de la data emiterii), în vederea realizării Planului Urbanistic Zonal și cu respectarea următoarelor condiții:

- Racordarea accesului obiectivului la calea de acces (DN 2B, km 20+700) se va face cu respectarea tuturor normativelor și reglementărilor tehnice în vigoare cu privire la proiectarea și amplasarea obiectivelor în zona drumurilor;
- Pentru eventuale nepotriviri între planul de situație și teren, răspunde proiectantul lucrării;
- Mijloacele de semnalizare rutiera propuse a fi amplasate în zona obiectivului se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare (SR 1848 – 1,2,3,7);
- Respectarea principalelor acte normative (LEGE nr. 50 din 29 iulie 1991 *republicată, ORDONANȚĂ nr. 43 din 23 august 1997 *republicată, Ordinul 1294/2017 al MT, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare a stălpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- Proiectantul, verificatorul de proiect și beneficiarul obiectivului de investiție sunt direct răspunzători, după caz, de producerea oricărui accident în zona accesului la drumul național, datorat nerespectării prevederilor/ condițiilor prezentului aviz sau a eventualelor erori de proiectare, verificare sau execuție, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Prezentul aviz este valabil doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public (C.N.A.I.R.);
- Prezentul aviz nu a fost emis în vederea eliberării autorizației de construire, urmând să va adresați ulterior I.P.J. Buzau - Serviciul Rutier cu documentație pentru amenajarea accesului /amplasarea construcțiilor în zona drumului public.
- Prezentul aviz va fi utilizat strict la elaborarea Planului Urbanistic Zonal, scop pentru care a fost solicitat;

Nerespectarea uneia sau, după caz, a mai multor condiții dintre cele impuse prin prezentul aviz atrage nulitatea de drept a acestuia.

Cu stima,

ȘEFUL INSPECTORATULUI

Comisar șef de poliție

FANTAZI VERGIL-ALEXANDRU

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar șef de poliție

DINU SILVIU FLORIN

NESCRET

RECEPUTA

Buzău, str. Viitorului nr. 3 - 10

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3010 / 2022

Întocmit astăzi, **21/10/2022**, privind cererea **144841** din **12/10/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL
2. **Executant:** PĂTULEA ADRIAN-DAN
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC ÎNTOCMIT ÎN SCOPUL "PUZ - CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE "
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plansa	21.10.2022	înscris sub semnatura privata	PĂTULEA ADRIAN-DAN
17	20.10.2022	act administrativ	BRD
Anexe	12.10.2022	înscris sub semnatura privata	PĂTULEA ADRIAN-DAN
Referat	21.10.2022	înscris sub semnatura privata	PĂTULEA ADRIAN-DAN
2906	11.10.2022	act administrativ	OCPI BUZAU
Plansa	12.10.2022	înscris sub semnatura privata	PĂTULEA ADRIAN-DAN
19	05.08.2022	act administrativ	OCPI BUZAU
58870	20.04.2022	act administrativ	CONSILIUL JUDETEAN
15	28.04.2022	act administrativ	PRIMARIA COM.

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3010 au fost recepționate 1 propuneri:

- * PLAN TOPOGRAFIC - RECEPȚIE TEHNICĂ PUZ - întocmit în scopul "Construire spălătorie auto self - service".
Zona studiată în suprafață de 2427 mp se suprapune cu IE 21426, 26478, 26815 și 20034, recepționate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
26815	Avertizare	Receptia 1788802: Imobilul TR-1290-2 se suprapune cu terenul 26815 din stratul permanent!
26478	Avertizare	Receptia 1788802: Imobilul TR-1290-2 se suprapune cu terenul 26478 din stratul permanent!
21426	Avertizare	Receptia 1788802: Imobilul TR-1290-2 se suprapune cu terenul 21426 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
FLORENTINA-MĂDĂLINA RADU

Prezentul document receptionat este valabil insofit de proces-verbal de receptie cu nr. 3010/2022.

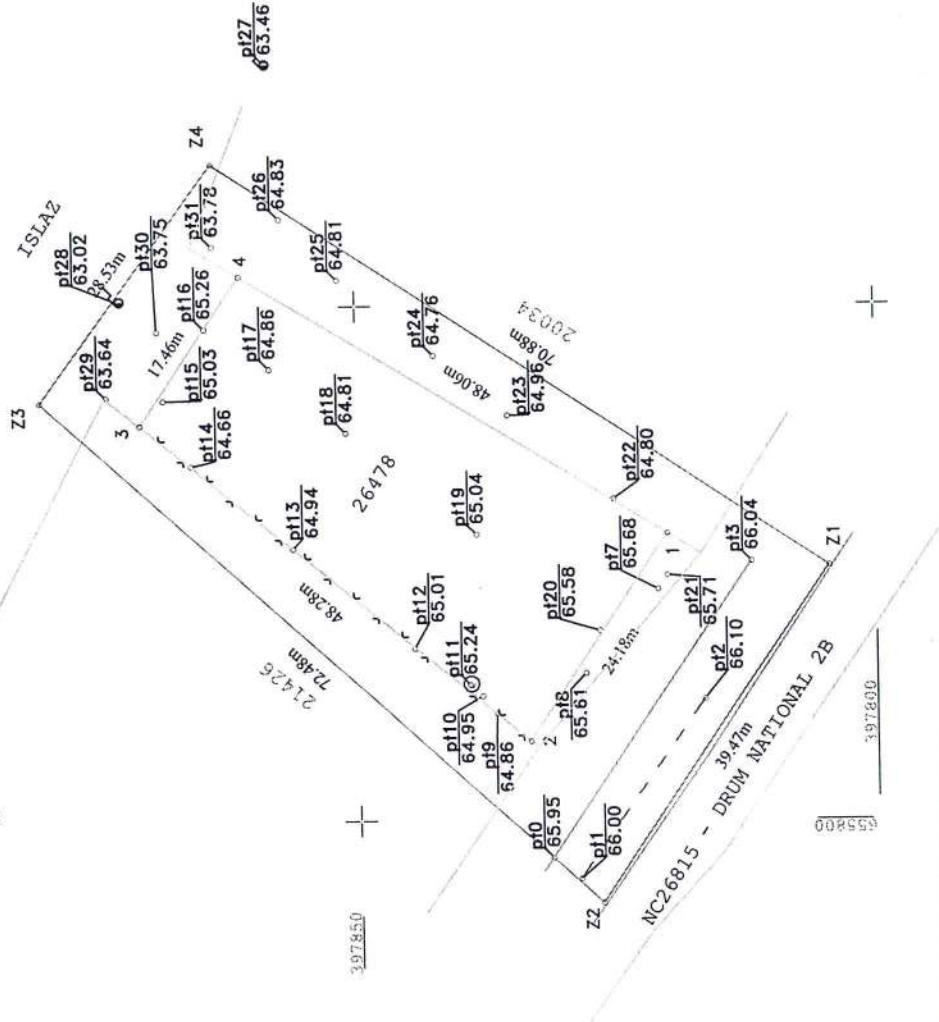
Florentina-Madalina Radu
 Digitally signed by Florentina-Madalina Radu
 Date: 2022.10.21 11:53:17 +0300'

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:500

Legenda

- 1 Punct pe contur
- Contur zona de studiu
- Gard plasa
- Ax Drum
- Fus de Sertuza Capatata
- Drum asfalt
- Punct de cota
 $\text{pt}166$
 76.50
- Stalp electric
- Contor Electric



Inventarul de coordonate al imobilelor

Nr. Pct.	N (m)	E (m)
1	397820.161	653827.876
2	397833.583	653807.712
3	397870.784	653838.467
4	397861.692	653853.013

Suprafata_imobil = 1000 mp

Inventarul de coordonate al zonei studiate

Nr. Pct.	N (m)	E (m)
Z1	397804.571	655824.632
Z2	397826.783	655791.988
Z3	397880.479	655840.735
Z4	397863.602	655863.875

Suprafata_zona_studziata = 2427 mp

BENEFICIAR: SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL, CUI: 37498971	Misiuni: Ing. Dipl. PATRICIU PATRICK DAN ANTONIU Seria RQ-B-17 Verificat: Ar-onizate Cateoria A, Seria RO-B-F, NR. 2181	Scara 1:500 12.10.2022	Planşa Nr. 1
			PROIECT: STUDIUL TOPOGRAFIC IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZĂȚIEI DE "PUZ - CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE." AMPLASAMENT: Sat Bentu, Str. Profesor Ionita Stan, nr.81, TZ5, P256/1, Com. Galbinași, Jud. Buzau, NC26478
PLAN TOPOGRAFIC			

SISTEM DE PROIECTARE STEREOGRAFIC 1970

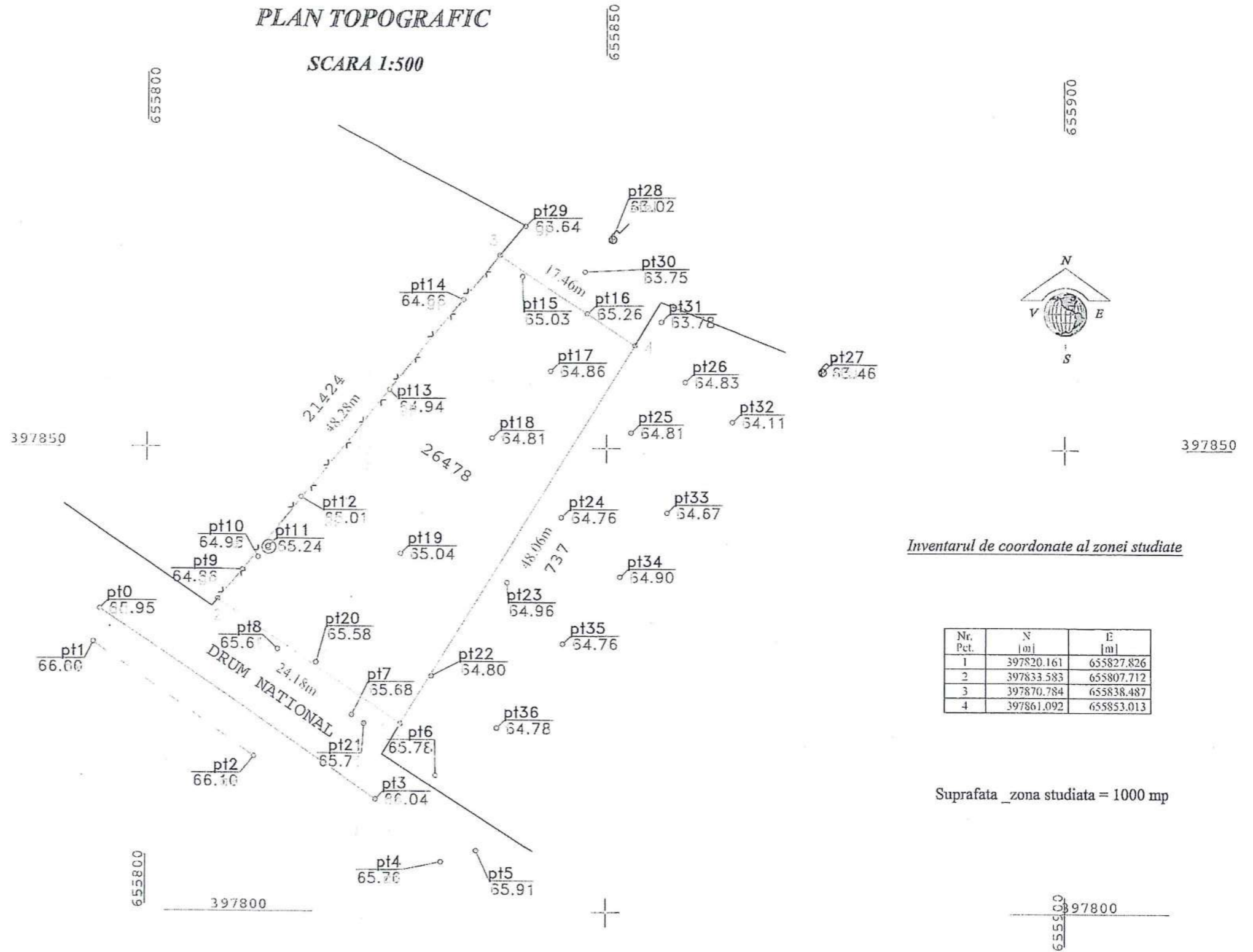
PLAN DE REFERINȚĂ MAREEA NEAGRĂ 1975

Tel. 0761.308061

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:500

Legenda	
	Punct pe contur
	Contur zona de studiu
	Gard plasa
	Drum
	Contur Numar Cadastral
	Drum asfalt
	Punct de cota
	Stalp electric
	Contor Electric



Inventarul de coordonate al zonei studiate

Nr. Pct.	N [m]	E [m]
1	397820.161	655827.826
2	397833.583	655807.712
3	397870.784	655838.487
4	397861.092	655853.013

Suprafata _zona studiată = 1000 mp

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

PLAN DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975

BENEFICIAR: SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL, CUI: 37490971		PROIECT: STUDIU TOPOGRAFIC IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE: "CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE"		Planşa Nr. 1
		AMPLASAMENT: Sat Bentu, Str. Profesor Ionita Stan, nr.81, T25, P296/1, Com. Galbinasi, Jud. Buzau, NC26478		
Măsurat:	Ing. dipl. PATULEA Adrian - Dan Autorizatie Categoria A, Seria RO-B-F, NR. 2393	Scara 1: 500	PLAN TOPOGRAFIC	
Întocmit:	Ing. dipl. PATULEA Adrian - Dan Autorizatie Categoria A, Seria RO-B-F, NR. 2393	29.04.2022		
Verificat:	Ing. dipl. PATULEA Adrian - Dan Autorizatie Categoria A, Seria RO-B-F, NR. 2393			



Tel. 0761308061

CONSILIUL LOCAL GALBINASI

Data anunțului: 01.09.2022



INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

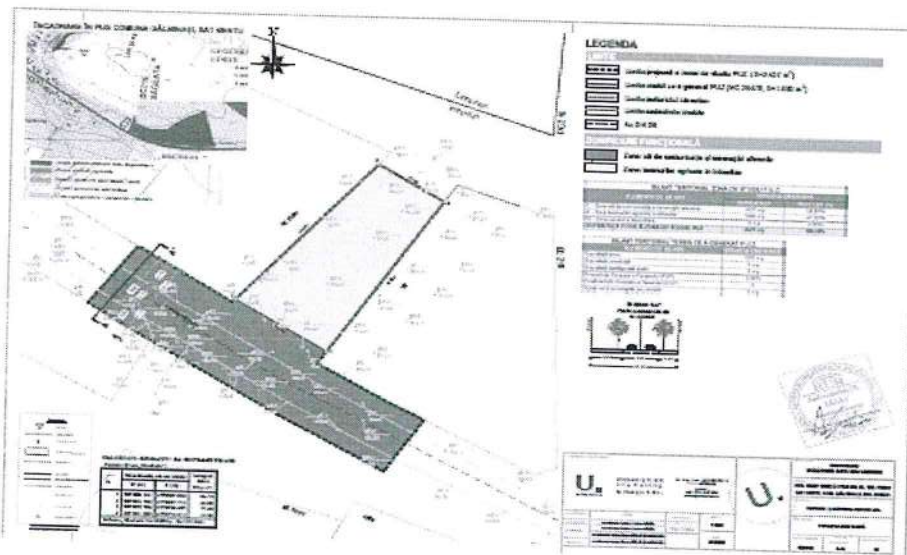
(general, zonal, de detaliu)

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC ZONAL

(general, zonal, de detaliu)

Inițiator: SC PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL

Elaborator: :URBANISTI.RO CITY PLANNING&DESIGN SRL; sef proiect-master
urbanist Sabau Gh. Andrei Stefan



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

privind PLANUL URBANISTIC ZONAL pentru

“CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE”

Sat Bentu, str. Prof. Ionita Stan, nr.81, Comuna Galbinasi

în perioada 02.09.2022 – 26.09.2022 între orele 10.00 – 12.00

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA :

- DEZBATEREA PUBLICA ORGANIZATA LA SEDIUL PRIMARIEI COMUNEI GALBINASI, STR. PROF. TUDOR GHEORGHE NR.5 IN DATA DE 27.09.2022, INTRE ORELE 10.00-12.00.
- Observatiile publicului interesat se pot transmite în scris la registratura Primariei Comunei Galbinasi, STR. Prof. Tudor Gheorghe, Nr.5 sau pe e-mail: primariagalbinasi@yahoo.com
Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat persoanelor interesate la adresa sau prin modalitatea indicata de acesta, (fax, e-mail) in termen de 15 zile calendaristice.
Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului Buzaianu Barbu Petronia – inspector – Primaria Comunei Galbinasi, judetul Buzau, str. Prof. Tudor Gheorghe, Nr.5 , tel: 0371425064 sau email: primaria_galbinasi@yahoo.com

(modul în care va fi pus la dispoziția publicului, data și perioada)

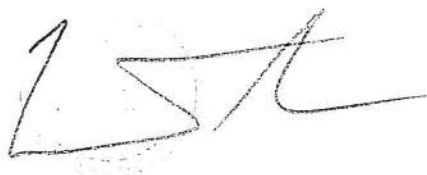
Ana Dan-Nicolae Î.I.
REG. COM.: F26/244/25.03.2016
C.U.I.: 34763929
TEL.: 0743950181, 0728114735

STUDIU GEOTEHNIC

„CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE”

Beneficiar: SC PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL

Intocmit de: Inginer Geolog Ana Dan-Nicolae

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'AN' followed by a stylized flourish, positioned below the text 'Intocmit de: Inginer Geolog Ana Dan-Nicolae'.

CUPRINS

CAP. I

1. DATE GENERALE
2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT
3. PREZENTAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE
4. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE
5. RECOMANDĂRI
6. CONCLUZII
7. ALTE PRECIZĂRI

CAP. II

1. ANEXE GRAFICE:

- A 1 - Plan de încadrare în zonă
- A 2 - Plan de situație
- A 3 - Profil geotehnic
- A 4 - Fișă sintetică a forajelor geotehnice F

Ana Dan-Nicolae Î.I.
REG. COM. F26/244/25.03.2016
C.U.I.: 34763929
TEL.: 0743950181, 0728114735
E-mail: dannicolae.ana@gmail.com

STUDIU GEOTEHNIC

Referitor la stabilirea naturii terenului de fundare pentru obiectivul:
„CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE”

1. DATE GENERALE

- a) - Obiectiv: „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE”
- Adresă obiectiv: jud. Buzău, comuna Gălbinași, sat Bentu, str. Profesor Ioniță Stan, nr. 81
- b) Beneficiar: SC PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL
- c) Proiectant general:
- d) Proiectant de specialitate pentru studiul geotehnic: Inginer Geolog Ana Dan-Nicolae
- e) Numele și adresa unităților care au participat la investigarea terenului de fundare:
- ANA DAN-NICOLAE Î.I. – execuție lucrări de cercetare geotehnică, prelevare de probe pământ, analiză date de teren, interpretarea rezultatelor analizelor de laborator și elaborarea studiului geotehnic
- f) Date tehnice furnizate de beneficiar și/sau proiectant privitoare la sistemele constructive preconizate:
- Plan de încadrare în zonă
- Plan de situație

2. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

- a) **Date privind zonarea seismică**
D.p.d.v. seismic, conform stas SR 11100/93, amplasamentul se află în zona de grad VIII pe scara MSK, cu o perioada de revenire de cca. 50 ani și conform normativului P100/2013, amplasamentul se află în zona cu valorile coeficienților $T_c=1,6\text{sec.}$ și $a_g=0,40g$, pentru un interval mediu de recurența $IMR = 225$ de ani.
- b) **Date geologice generale**
Arealul zonei cercetate se situează în unitatea structural-tectonică majoră numită Platforma Moesică, geomorfologic zona amplasamentului dezvoltându-se într-un facies tipic zonei de câmpie, constituit la suprafață din sedimente moi, formațiuni loessoide, aluviuni și o fâșie lată de nisipuri. Suprafața nisipurilor prezintă un microrelief de dune, rezultate în special în urma acumulărilor eoliene, în general fixate, de la Smeeni și Florica până la Pogoanele, Căldărăști și Padina. La Est de Pogoanele, se întâlnesc dune nefixate, între unele instalându-se temporar chiar lacuri (Luciu). Partea centrală, neocupată de nisipuri, este dominată de formațiuni loessoide și de crovuri. Pe alocuri câmpia se termină prin frunți de terase abrupte pe care se dezvoltă procese de șiroire, ogașe și crovuri, datorate depunerilor eoliene specifice zonelor de câmpie.
Formațiunile geologice din zona de cuvertură sedimentară sunt de origine Holocen Superior, fiind alcătuite superficial din depozite aluvial-proluviale :
 - sedimente tortoniene, în mare parte fiind erodate;
 - sedimente sarmațiene, alcătuite din marne lacustre și nisipuri;
 - depozite dentritice meoțiene, alcătuite din nisipuri și argile;

- depozite psamito-pelitice pontiene, alcătuite predominant din nisipuri și marne.

La suprafață se întâlnesc pământuri fine sub formă de argile și prafuri (uneori cu intercalații lenticulare de mături) cu trecere în nisipuri de grosimi 3 - 8m, vârstă Cuaternar-Holocen.



Hartă Geologică - Județul Buzău

c) **Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic**

Din punct de vedere hidrografic zona de amplasament aparține bazinului râului Buzău, care izvorăște din Munții Ciucas, se varsă în râul Siret și are o lungime de 325km. În decursul timpului geologic dar și în prezent, râul Buzău a format un bazin subteran apreciabil ca dimensiuni pe care îl alimentează permanent.

Pânza freatică se află la o adâncime variabilă de aproximativ 5m.

d) **Date geotehnice**

Din punct de vedere geotehnic s-a constatat că terenul cercetat face parte din categoria **terenurilor bune pentru fundare** (a se vedea pct. 3 și 4).

e) **Istoricul amplasamentului și situația actuală**

Construcția obiectiv se încadrează, conform normativului P100/2013, în clasa de importanță III, iar conform hotărârii de guvern nr. 766/1997 din 21.11.1997 în categoria C - construcții de importanță normală.

Zona de amplasament a obiectivului este poziționată în comuna Gălbinași, sat Bentu, județul Buzău.

Relieful zonei este plat, de câmpie, fiind în zona de influență a râurilor Buzău și Călmățui, teritoriul comunei aparține structurii geomorfologice majore Câmpia Română.

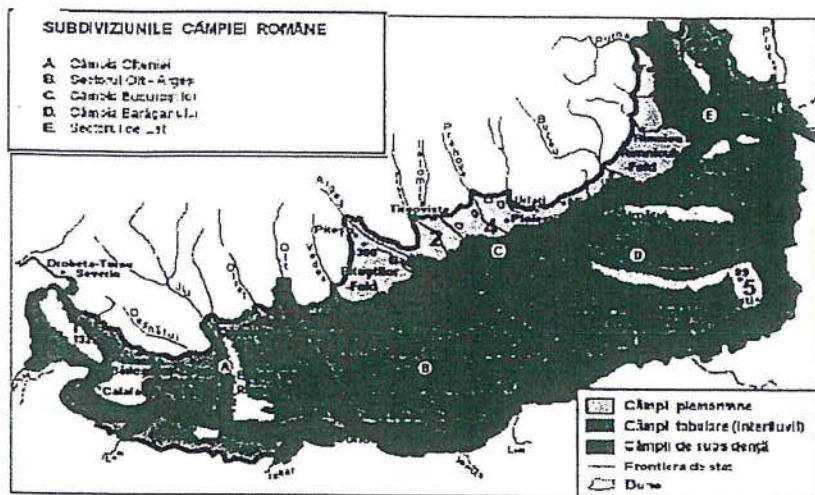
Altitudinea la care se găsește obiectivul este de 78m d.MN.

Valoarea caracteristică a încărcării cu zăpadă pe sol, $sk=2,0kN/m^2$, conform CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vântului, $qb=0,7kPa$, conform CR-1-1-4/2012.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului în special și în cadrul arealului Gălbinași în general, este de 0,85m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77.

Clima zonei este temperat-continentală.



Harta Fizică a Sectorului Câmpia Română

Condiții referitoare la vecinătățile lucrării

Traficul zonei este cu circulație auto și pietonală.

Zona este definită de o vegetație specifică zonei de câmpie.

Fără alte pericole care să provoace vecinătăților degradări, în timpul construirii sau pe întreaga perioadă de exploatare a construcției obiectivului, astfel putem considera că pentru vecinătăți construirea obiectivului acestui proiect reprezintă un **risc inexistent**.

g) Încadrarea obiectivului în “Zone de risc” (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează „Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – Zone de risc”

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește obiectivul cercetat se va face în conformitate cu Legea nr. 575/noiembrie 2001 din Monitorul Oficial al României, lege privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – zone de risc natural”. Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

- **cutremurele de pământ:** zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VIII, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK;

- **inundații:** risc inundații la cursuri de apă – **risc inexistent** și la torenți – **risc inexistent**.

- **alunecări de teren:** aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren **primare – risc inexistent, reactivate – risc inexistent** (Legea 575/2001) și la data efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.

3. PREZENTAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

a) b) c) Studiul geotehnic a fost elaborat în conformitate cu prevederile NP 074-2014 și NP112-2014 privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenului de fundare și a modului de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții.

Investigațiile geotehnice efectuate au constat din:

- observații directe asupra terenului.

- executarea a două foraje geotehnice F în data de 29.04.2022, cu auger manual de diametru 110mm, amplasat conform planului de situație anexat, care a permis cercetarea terenului până la adâncimea de 6m de la CTA (cota terenului amenajat), unde forajele au fost oprite.

d) Recoltarea probelor tulburate s-a făcut direct din instrumentul de sapare auger manual.

e) În urma însumării datelor obținute din forajul geotehnic executat pe amplasamentul obiectivului, s-a evidențiat următoarea stratificație litologică:

Foraj	Poziție foraj	Cotă recoltare probă de pământ (P ₁) (m)	Cote cap-bază strat (m)	Nivel apă subterană (m)	Descriere strate interceptate
F ₁	- Amplasat conform planului de situație anexat	-	0.00-0.50	-	umplutură
		-	0.40-2.00	-	praf argilos, cafeniu, vârtos
		-	2.00-4.00	-	nisip argilos, galben, consistent
		-	4.00-6.00	-5,00	pietriș cu nisip argilos
F ₂	- Amplasat conform planului de situație anexat	-	0.00-0.50	-	umplutură
		-	0.40-2.00	-	praf argilos, cafeniu, vârtos
		-	2.00-4.00	-	nisip argilos, galben, consistent
		-	4.00-6.00	-5,00	pietriș cu nisip argilos

f) Nivelul apei subterane s-a interceptat în foraj.
Caracterul stratului acvifer: - cu nivel liber.

g) Caracteristicile de agresivitate ale apei subterane n.a.
Caracteristicile de agresivitate ale straturilor de pământ n.a.

h) Existența presiunii excedentare ale apei în porii pământului (față de presiunea hidrostatică) n.a.

i) j) k) Fișele sintetice sunt detaliate în anexa 4.

l) Nu s-a executat sondaj deschis.

m) Analize chimice n.a.

n) Planurile de situație cu amplasarea lucrărilor de investigare sunt detaliate în anexa 2.

o) Secțiuni geologice, geotehnice, geofizice, hidrogeologice, bloc-diagrame n.a.
Profile geotehnice detaliate în anexa 3.

p) Alte date rezultate din lucrările întreprinse n.a.

4. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE

a) Încadrarea lucrării într-o categorie geotehnică s-a făcut în conformitate cu normativul NP 074/2014 prin tabelul de mai jos și s-a stabilit **exigența proiectării geotehnice la categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat, „terenuri bune pentru fundare”**.

Factorii avuți în vedere**Punctaj**

- condiții de teren	teren bun	2
- apa subterană	fără epuizmente	1
- categoria de importanță a construcției	C – normal	3
- vecinătăți	fără riscuri	1
- valoarea accelerației terenului pentru proiectare	$a_g = 0,40g$	3
Total		10

b) Analizarea și interpretarea datelor geotehnice ne permite să concluzionăm că zona investigată cuprinde următoarele orizonturi litologice:

- un strat superior format din „umplutură” cu grosimea de 0,50m;
- în continuare s-au întâlnit depuneri eoliene, de argile, prafuri și nisipuri, toate tinere, întâlnite până la adâncimea de 6m de la CTA, unde forajele au fost oprite.

În urma analizării probelor reiese că stratul de „praf argilos, cafeniu, vârtos”, în care este fundată construcția obiectivului pentru care se face acest studiu, este un pământ coeziv, umed, cu plasticitate mare, vârtos..

c) Secțiuni (profile) caracteristice ale terenului, cu delimitarea diferitelor formațiuni (straturi) - informații detaliate în anexele 3 și 4.

d) Din punct de vedere geotehnic, pe amplasamentul investigat și în jurul acestuia, nu au fost identificate fenomene de instabilitate locală a terenului, denivelări, fenomene de tasare, de alunecare sau alte fenomene care să pună în pericol stabilitatea terenului, terenul prezentând stabilitate generală bună pe toate direcțiile.

e) f) **Evaluarea presiunii convenționale.**

Pentru construire spălătorie auto self-service, conform normativului NP 112 din anul 2014, STAS 6054 din anul 1977 și conform datelor furnizate de către beneficiar și proiectant, se recomandă următoarele presiuni convenționale de calcul pentru fundații având lățimea tălpii $B=1,00m$, în stratul natural în care se propune executarea de fundare directă:

Stratul litologic în care se propune fundarea	Adâncimea sub CT (cota terenului), la care s-a calculat P_{conv} (presiunea convențională de calcul)	P_{conv} (presiunea convențională de calcul)	Valoarea de bază a presiunii convenționale la adâncimea de 2m, cu lățimea fundației de 1m, după care se calculează presiunea convențională de calcul
praf argilos, cafeniu, vârtos	-1,00	$P_{conv}=260kPa$	350kPa

Pentru adâncimi de fundare și lățimi ale tălpii fundației mai mici sau mai mari, corecțiile de calcul ale presiunii convenționale se vor face conform normativ NP 112/2014.

Calculul presiunii convenționale s-a făcut conform normativ NP 112/2014, astfel:

$P_{conv} = p_{conv} + C_B + C_D$ [kPa], în care:

p_{conv} – valoarea de bază a presiunii convenționale, conform tabelelor de presiuni convenționale considerate cu $C_B=1m$ și $C_D=2m$ din normativ NP 112/2014 [kPa]

C_B – corelația de lățime [kPa]

C_D – corelația de adâncime [kPa]

■ Corecția presiunii convenționale în raport cu lățimea este:

- a) Pentru $B \leq 5\text{m}$, corecția se determina cu relația $C_B = p_{\text{conv}} K_1(B-1)$ [kPa], unde $K_1=0,10$ pentru pământuri necoezive (cu excepția nisipurilor prăfoase) sau $K_1=0,05$ pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive
- b) Pentru $B > 5\text{m}$, corecția de lățime este $C_B = 0,4 p_{\text{conv}}$ pentru pământuri necoezive, cu excepția nisipurilor prăfoase sau $C_B = 0,2 p_{\text{conv}}$ pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive
- unde: B este lățimea fundației, în metri.

■ Corecția presiunii convenționale în raport cu adâncimea se determină cu relațiile:

a) Pentru $D \leq 2\text{m}$, $C_D = p_{\text{conv}} \times (D - 2)/4$ [kPa]

b) Pentru $D > 2\text{m}$ $C_D = \gamma \times (D - 2)$ [kPa]

- unde: D – adâncimea de fundare în metri

γ – este greutatea volumetrică a straturilor situate deasupra nivelului tălpii fundației (calculată ca medie ponderată cu grosimea straturilor), în kilonewtoni/m³.

g) Necesitatea îmbunătățirii/consolidării terenului n.a.

5. RECOMANDĂRI

Pentru obiectivul „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE” din prezenta lucrare, s-a verificat natura terenului prin observații directe și executarea a două foraje geotehnice.

În urma acestor observații se recomandă:

- Pentru proiectare și construire se vor respecta prevederile normativului NP 112/2014.
- Pentru construire spălătorie auto self-service, în condițiile executării unei construcții din categoria C - construcții de importanță normală și care respectă toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, se recomandă presiunea convențională de calcul $P_{\text{conv}}=260\text{kPa}$ pentru fundații având lățimea tălpii $B=1,00\text{m}$ (corecția pe lățime urmând a se aplica în proiectarea structurală), calculată la adâncimea de $1,00\text{m}$ sub CTA (corecție pe adâncime aplicată în acest studiu geotehnic), în stratul constituit din „praf argilos, cafeniu, vârtos”, în care se propune fundarea construcției, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativul NP 112/2014. Pentru adâncimi de fundare și lățimi ale tălpii fundației mai mici sau mai mari, corecțiile de calcul ale presiunii convenționale se vor face conform normativ NP 112/2014, cu valoarea de bază a presiunii convenționale 350kPa .
- Să fie luată în considerare adâncimea stratului de umplură de $0,50\text{m}$.
- Să fie îndepărtat stratul de sol vegetal și umpluturi de pe suprafața viitoarelor fundații.
- Săpătura fundației sa nu stea deschisă mult timp.
- Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului.
- Se recomandă izolarea fundației pentru înlăturarea efectelor negative ale apei asupra acesteia.
- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat. Compactarea umpluturilor se va face respectând Normativul C56/85.
- Pentru rețele, pozarea conductelor se va face cu respectarea GP043 – Ghid privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare.
- Această enumerare nu este limitativă, ea va fi completată cu eventuale noi legiferări care pot apărea între timp și cu măsurile specifice locale.

6. CONCLUZII

În baza observațiilor directe din teren și celor mai sus menționate precizăm următoarele:

- Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță normală-C.

- Seismic, amplasamentul se află, conform stas SR 11100/93, în zona de grad VIII pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani și conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficienților $a_g=0,40g$ și $T_c= 1,6sec$.

- Conform normativului NP 074/2014, aceste pământuri în care se va funda construcția, datorită caracteristicilor lor, corespund condițiilor „terenurilor bune pentru fundare” și după punctajul acumulat, lucrarea poate fi încadrată în „categoria geotehnică de grad 2 - cu risc geotehnic moderat”.

- Presiunea convențională de calcul a stratului de „praf argilos, cafeniu, vârtos”, în care se propune fundarea construcției obiectivului – construire spălătorie auto self-service, pentru care se face acest studiu geotehnic, este de 260kPa, după tabelele din literatura de specialitate (conform NP112-2014, STAS 6054/77), pentru fundație de 1m adâncime, calculată cu lățimea tălpii de 1m (corecția pe lățime urmând a se aplica după ce se calculează lățimea acesteia de către inginerul structurist).

- Valoarea porozității pentru stratele întâlnite se găsește în jurul valorii de 40%.

- Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului în special și în cadrul arealului Gălbinași în general, este de 0,85m, ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).

- Apa subterană este cantonată la adâncimi variabile, mai adânc de 5m.

- Soluție de fundare: fundare directă în terenul natural.

7. ALTE PRECIZĂRI

Construcția trebuie să respecte dimensiunile în plan și regimul de înălțime prevăzute în proiect.

Dimensiunile fundației să fie executate conform proiectului de execuție.

Dacă pe parcursul executării lucrărilor de fundare apar dificultăți, executantul are obligația să anunțe proiectantul și geologul.

După executarea lucrărilor de fundare, executantul lucrărilor are obligația de a chema beneficiarul, proiectantul și geologul pentru recepția lucrărilor.

Orice încercare de reamplasare a obiectivului în altă locație decât cea pentru care s-a dat prezentul aviz se va face numai cu acordul geologului, în caz contrar prezentul aviz nu are valabilitate.

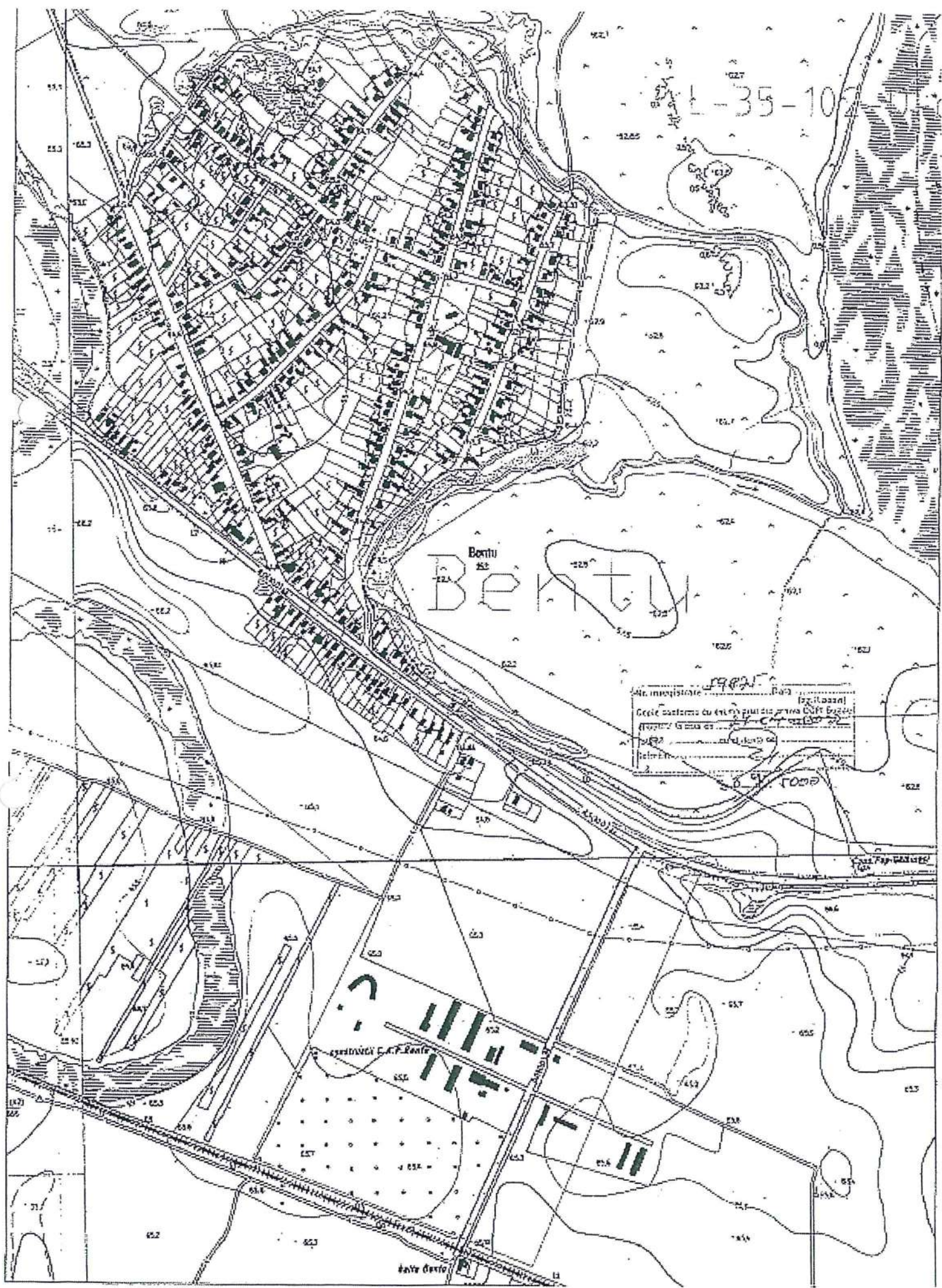
Recomandările din prezentul studiu au valabilitate în exclusivitate numai pentru obiectivul de față neputând fi folosite pentru o altă construcție în afara acestui amplasament.

Bibliografie: Geologia României, hărți de profil, studii, lucrări practice, autori și cărți menționate în text, Strategia de dezvoltare regională.

Prezentul proiect geotehnic a fost întocmit conform „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții - Indicativ NP 074 - 2014”.

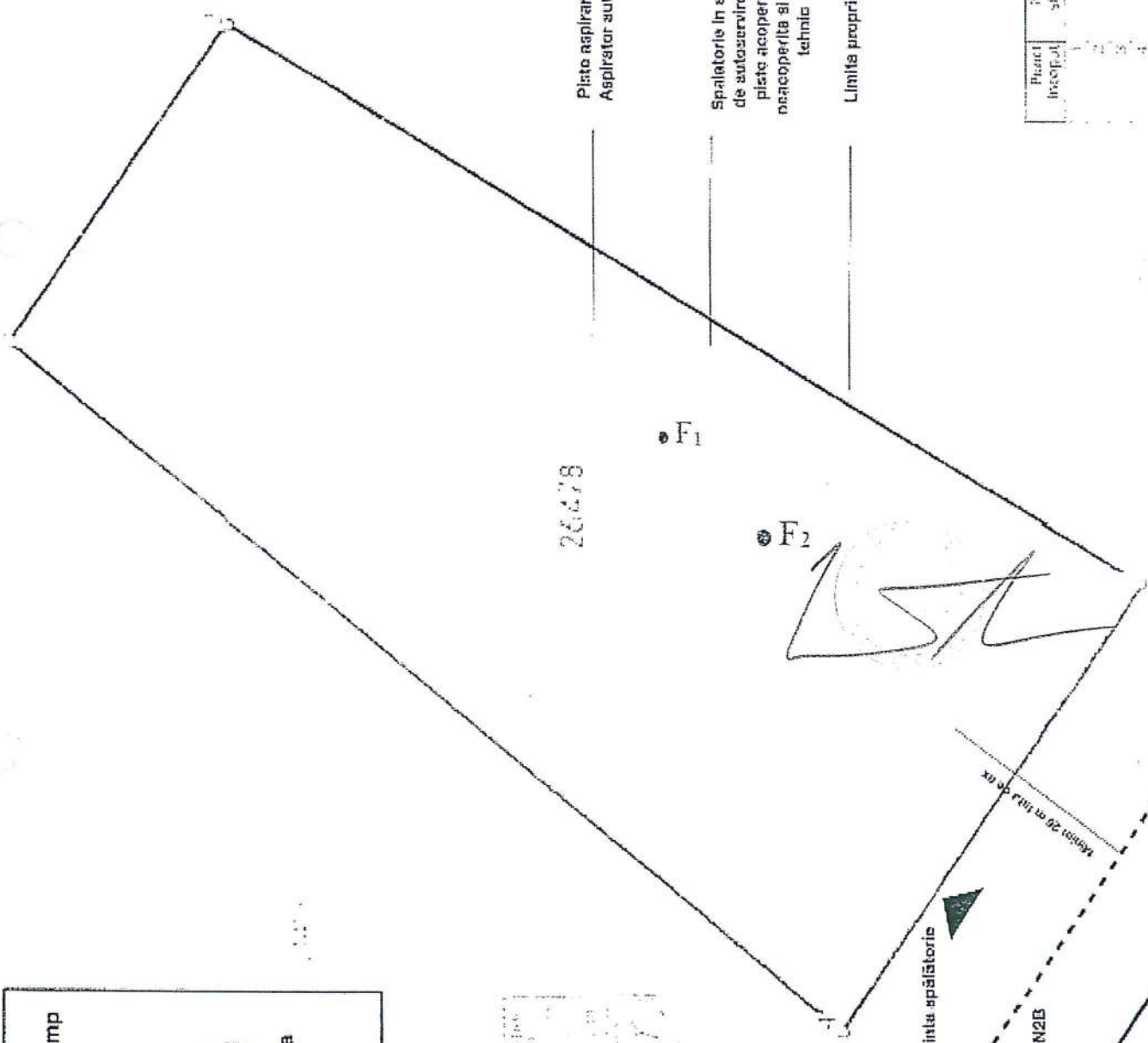
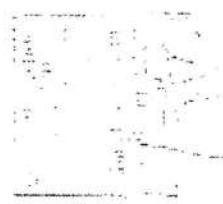
Întocmit,
Inginer Geolog Ana Dan-Nicolae





Steren=1000mp
 Spalatoriepropusa =111mp
 POT propus= 11%
 CUT propus =0,11
 Hmax.=4.32m

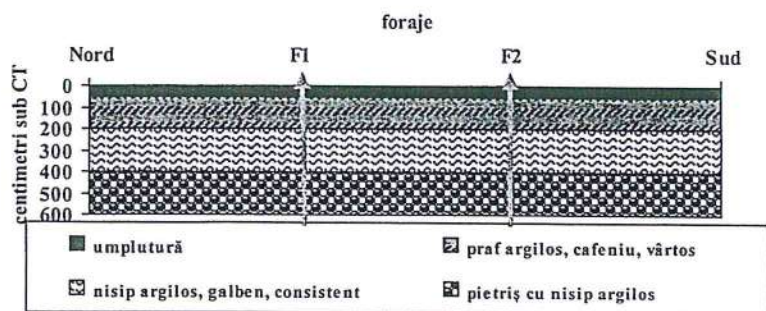
 Conform P100-1/2013
 clasa de importanta III
 Conform HG766/1997
 categoria de importanta
 "C"



Parcela Incep. pt.	Punctul sfarsit	Longime (segment) "m"
1	2	42,058
2	3	47,509
3	4	65,241
4	1	34,135

PROFIL GEOTEHNIC
pe planul de amplasament al obiectivului

Profil geotehnic pe direcția N - S



Foraj	Poziție foraj	Cotă recoltare probă de pământ (P ₁) (m)	Cote cap-bază strat (m)	Nivel apă subterană (m)	Descriere strate interceptate
F ₁	- Amplasat conform planului de situație anexat	-	0.00-0.50	-	umplutură
		-	0.50-2.00	-	praf argilos, cafeniu, vârtos
		-	2.00-4.00	-	nisip argilos, galben, consistent
		-	4.00-6.00	-5,00	pietriș cu nisip argilos
F ₂	- Amplasat conform planului de situație anexat	-	0.00-0.50	-	umplutură
		-	0.50-2.00	-	praf argilos, cafeniu, vârtos
		-	2.00-4.00	-	nisip argilos, galben, consistent
		-	4.00-6.00	-5,00	pietriș cu nisip argilos

Obs.: Profilul geotehnic nu evidențiază distanțele între foraje și nici altitudinea lor ci doar adâncimea și grosimea stratelor străbătute.

Proiect: „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE”

Amplasament: jud. Buzău, comuna Gălbinași, sat Bentu, str. Profesor Ioniță Stan, nr. 81

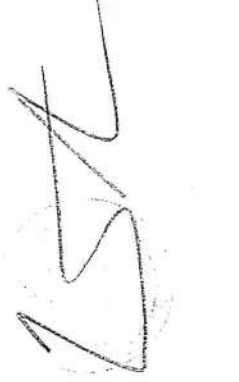
Beneficiar: SC PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL

Întocmit: Inginer Geolog Ana Dan-Nicolae

Obiectiv: „CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE”
 Amplasament: jud. Buzău, comuna Gălbinași, sat Bentu, str. Profesor Ioniță Stan, nr. 81
 Beneficiar: SC PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL

Contract nr. FIȘA SINTETICĂ A FORAJULUI GEOTEHNIC NR.

COTĂ ABSOLUTĂ / RELATIVĂ	CAP STRAT	BAZĂ STRAT	GROSIME STRAT	PROFIL LITOLOGIC	NFI - Np etichetă	DISCERȘURĂ ȘI HEAVIULUI	PROBĂ	GRANITIZAREA (de obicei proximitate)						LIMITE DE PLASTICITATE			CONSISTENȚĂ			ALTE INDICATORI/INDEXI						CUMPRĂBILITATE ÎN ESURIMETRU						REZISTENȚA LA FORTECARI			Numele org	SIFT													
								Arșiă	Praf	Nap	Permiș	Bobajniș	Coefficient de recombinare	W	W _L	W _p	Lime de răzămănire	Indice de plasticitate	I _p	I _c	I _t	Indice de tehnicitate	Creșterea volumică	Gr. vol. în stare uscată	Gr. specifică absolută	Porozitatea	Indice porilor	Gradul de umiditate	Coefficient de permeabilitate	Umflarea liberă	Presiunea de umflare	Indice de activitate	Model edometric	Taxa specifică la 200Pa			Taxa specifică la umiditate	Coefficient de compresiibilitate	Tipul încercare	Umflări de frezare umedă	Coeficient	Tipul de încercare	Tipul de încercare						
m	m	m	m	m	m		m	< 0.005cm	0.005 - 0.05cm	0.05-2cm	2 - 5cm	> 5cm	Ca - d60/d10	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42								
							ADĂNCIMEA DE PRELEVARE PROBĂ																																										
							MĂRIMEA PROBĂ (TURBURATĂ / NETURBURATĂ)																																										
							MĂRIMEA PROBĂ (TURBURATĂ / NETURBURATĂ)																																										
							MĂRIMEA PROBĂ (TURBURATĂ / NETURBURATĂ)																																										
							MĂRIMEA PROBĂ (TURBURATĂ / NETURBURATĂ)																																										

NOTĂ:
 În funcție de necesitatea studiului geotehnic se completează tabelul alăturat după de decernarea și se înregistrează în tabelul „Bucătărie”
 Inscris
 Verificat
 Inginer Geolog Ana Dan-Nicolae

 ANEXA 4.1

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

investiție :

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE
SELF-SERVICE, STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1, SAT
BENTU, COMUNA GĂLBINAȘI, JUDEȚUL BUZĂU**

beneficiar :

PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL

FOAIE DE GARDĂ

investitie :
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE**

localizare:
**JUDEȚUL BUZĂU, COMUNA GĂLBINAȘI, SAT BENTU,
NR. CAD. 26478, STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81,
T25, P296/1**

proiect nr :
02 / 2022

beneficiar :
PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL

proiectant de specialitate urbanism :
URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.



TABEL RESPONSABILITĂȚI

sef proiect (urbanism) :
m. urb. Andrei Ștefan Săbău

proiectant:
m. urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)

Proiectant de specialitate rețele edilitare
ing. Radu Paul Pirvan



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

foaie de garda

tabel responsabilitati

borderou

volumul 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

volumul 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PIESE DESENATE

U0a : Incadrare in teritoriu

U0b : Incadrare in PUG

U1 : Situatie existenta

U2 : Reglementari urbanistice

U3 : Reglementari echipare edilitară

U4 : Proprietatea asupra terenurilor

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrare in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanisti
- 3.6. Dezvoltare echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

investitie :	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE
localizare :	JUDEȚUL BUZĂU, COMUNA GĂLBINAȘI, SAT BENTU, NR. CAD. 26478, STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1
proiect nr :	02 / 2022
faza :	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
beneficiar :	PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL
proiectant de specialitate urbanism :	URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L. CUI 45725203, Nr. Reg. Com. J40/3901/2022 Municipiul București, Sector 3, Bulevardul Râmnicu Sărat Nr. 23, Bl. 11, Sc. 1, Ap. 20
data :	Octombrie 2022

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 Solicitari ale temei program

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General ale unei zone delimitate din teritoriul localitatii conform prevederilor din Legea nr. 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație are ca bază Certificatul de Urbanism nr. 15 din 28.04.2022 emis de Primăria Comunei Gălbinași. Se intenționează realizarea obiectivului de investiție CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE pe terenul în suprafață de 1.000mp, situat în JUDEȚUL BUZĂU, COMUNA GĂLBINAȘI, SAT BENTU, NR. CAD. 26478, STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1. Prin P.U.Z. se vor stabili reglementări urbanistice care vor permite realizarea obiectivului de investiție propus (spălătorie self-service și amenajări aferente).

Terenul pe care se dorește realizarea investiției se află în intravilanul localității, se află în proprietatea privată a inițiatorului (SC PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL), iar destinația stabilită prin Planul Urbanistic General al UAT Comuna Gălbinași, aprobat prin HCL Nr. 15/18.02.2022, este de teren agricol în intravilan.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 19 / 05.08.2022 emis de Consiliul Județean Buzău, se vor respecta :

- **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:**
Zona de studiu P.U.Z. este în suprafață de 2.427mp și este amplasată în intravilanul satului Bentu, în zona de sud-est, având următoarele vecinatati: la nord: terenuri în intravilan, proprietati private, la est: terenuri în intravilan, proprietati private, drum national 2B, la sud: terenuri în intravilan, proprietati private, drum national 2B, la vest: terenuri în intravilan, proprietati private, drum national 2B.
- **Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:**
Zona servicii și depozitare
- **Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)**
POT propus maxim = 60%, CUT propus maxim = 1,2
Regim de inaltime max. P+1E, Hmax = 10m
- **Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor**
Accesul pe terenurile reglementate prin P.U.Z. se va realiza din drumul național 2B. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor și utilităților cad în sarcina investitorului. Numărul de locuri de parcare din incintă se va stabili în conformitate cu H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și a normativelor privind calculul numărului de locuri de parcare.

1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Strategiei de Dezvoltare Durabilă a Județului Buzău și a Planului de acțiuni 2014 – 2020, se au în vedere următoarele: grupa ecologica la cele mai inalte standarde la Galbinasi, modernizarea rețelei de drumuri de interes local în

comuna Galbinasi, extinderea rețelelor edilitare, utilizarea tehnologiilor nepoluante conform standardelor europene, dezvoltarea de noi dotări, construirea unei infrastructuri publice necesare desfasurarii activitatilor economice.

Conform Strategiei propusa de Grupul de Actiune Locala "Ecolul Campiei Buzaului", din care face parte și Comuna Gălbinași, se dorește dezvoltarea economica si sociala a teritoriului.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Anterior prezentei documentatii s-a elaborat urmatoarea documentatie - Planul Urbanistic General al UAT Comuna Gălbinași, aprobat prin HCL Nr. 15/18.02.2022.

1.3.2 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent cu prezenta documentatie s-au intocmit urmatoarele studii de fundamentare :

- Plan topografic pentru zona de studiu PUZ;
- Studiu geotehnic, elaborat de ing. Ana Dan-Nicolae;
- Studiu de precoordonare rețele edilitare, întocmit de ing. Radu P. Pîrvan.

1.3.3 Date statistice

Nu este cazul.

1.3.4 Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

2.1.1 Date privind evolutia zonei

Zona de studiu P.U.Z. cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. (NC 26478) și o porțiune din calea de circulație rutieră DN 2B, fiind încadrată între zona km 20+760 și km 20+840 partea stângă aferentă DN 2B.

Potentialul de dezvoltare a terenurilor invecinate zonei de studiu P.U.Z. :

- Depozitare și servicii;
- Locuințe și funcțiuni complementare;
- Căi de comunicație rutieră.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii

Prin Planul Urbanistic General al UAT Comuna Gălbinași, aprobat prin HCL Nr. 15/18.02.2022, terenul care a generat PUZ (imobilul cu NC 26478) este încadrat în Zona terenurilor agricole în intravilan.

Conform datelor furnizate de ANCPI, din imaginile anilor 2006 vs. 2022, se observă o îndesire moderată a fondului construit cu clădiri punctuale cu amprentă mică la sol.



Sursă : <https://renns.ancpi.ro/renns-public/>

2.1.3 Potencial de dezvoltare

Zona de studiu P.U.Z. prezintă potențial de dezvoltare pentru servicii și depozitare. Forma și dimensiunile loturilor generoase sunt propice pentru dezvoltarea coerentă a zonei, în baza unui regulament local specific.

În prezent terenul este liber de construcții, astfel că indicatorii urbanistici sunt POT = 0,00% și CUT = 0,00 ADC/mp teren.

Prin PUZ se va defini un regulament de urbanism specific pentru o zonă pentru servicii și depozitare. Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, vor fi definite reglementări de urbanism care vor stabili edificabilul general, cu precizarea retragerilor minime față de limitele de proprietate, modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, reglementarea accesurilor auto și pietonale din DN 2B, funcțiunile permise, precum și cele permise cu condiționări, normarea locurilor de parcare și a necesarului de spații verzi, precum și definirea indicatorilor urbanistici.

Din punct de vedere economic, realizarea investiției propusă prin Planul Urbanistic Zonal va contribui la introducerea în circuitul economic local și județean a unei suprafețe de teren de 1.000mp, neutilizată și care nu produce în prezent venituri și beneficii economice pentru comunitatea locală și administrația publică.

2.2 INCADRARE IN LOCALITATE

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Imobilul ce a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal (NC 26478), este amplasat în Județul Buzău, Comuna Gălbinași, Sat Bentu, Str. Prof. Ioniță Stan nr. 81, T25, P296/1, în zona sud-estică a localității, în zona kilometrului 20+800 partea stângă aferent DN 2B. Terenul este de formă regulată și are acces direct din drumul public DN 2B / Strada Prof. Ioniță Stan.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. se află în intravilanul localității, la nord de calea de circulație DN 2B / Strada Prof. Ioniță Stan care leagă Municipiile Buzău și Galați.

Zona propusă de studiu PUZ are o suprafață de 2.427,00mp, include terenul ce a generat PUZ (imobilul cu NC 26478), împreună cu suprafața determinată din drumul public DN 2B / Strada Prof. Ioniță Stan.

2.2.2 Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Imobilul ce face obiectul PUZ este amplasat în Județul Buzău, Comuna Gălbinași, în zona estică a localității. Terenul este de formă cvasi-regulată, pe limita sudică are o deschidere de cca. 24,18m la DN 2B.

Dimensiunile terenului sunt de 48,28m (latură vest), 17,46m (latură nord), 48,06m (latură est), 24,18m (latură sud), cu latura lungă orientată pe direcția nord-sud.

Zona de studiu propusă pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal este delimitată urmărind, pe cât posibil, repere fixe prezente în teritoriu (artere de circulație și limite imobile cadastrale), fiind delimitată după cum urmează:

- Limita nordică este reprezentată de segmentul drumului DN 2B - teren proprietate publică;
- Limita vestică este reprezentată de imobilul înregistrat în sistemul național de cadastru și carte funciară cu NC 21424, propr. Dumitru Marin și Dumitru Nicoleta;
- Limita sudică este reprezentată de aliniamentul sudic al DN2B;
- Limita estică este reprezentată de imobilul înregistrat în sistemul național de cadastru și carte funciară cu NC 737.

Vecinătățile directe ce prezintă hotar comun cu imobilul cu NC 26478 sunt următoarele:

- pe latura de Sud - teren proprietate publică – drum DN 2B;
- pe latura de Vest - imobil NC 21424, propr. Dumitru Marin și Dumitru Nicoleta;
- pe latura de Est - imobil NC 737;
- În zona de nord a imobilului este limita teritoriului intravilan a satului Bentu, conform PUG Comuna Gălbinași, aprobat prin HCL Nr. 15/18.02.2022;

Zona studiată se afla la nord de calea de circulație DN 2B care leagă Municipiile Buzău și Galați.

În zona de studiu P.U.Z. nu există artere cu folosință exclusiv pietonală.

Porțiunea de cale de circulație DN 2B cuprinsă în zona de studiu P.U.Z. prezintă echipare edilitară cu rețea de energie electrică.

2.2.3 Relaționarea terenului ce a generat PUZ cu locuințele din vecinătate

Conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății Nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, terenul ce a generat PUZ (cu NC 26478) reprezintă perimetrul unității de la care se măsoară distanța față de locuințele învecinate (conf. OM Nr. 119/2004 – “perimetrul unității” reprezintă limitele terenului pe care este amplasat un obiectiv și pe care se desfășoară activitățile specifice). Astfel, distanța dintre perimetrul unității și locuințele din vecinătate, conform planșei U2.1 aferentă PUZ, sunt următoarele:

- Distanța dintre locuința cea mai apropiată și limita vestică a perimetrului unității este de 170m;
- Distanța dintre locuința cea mai apropiată și limita sudică a perimetrului unității este de 70m;
- Distanțele dintre cele mai apropiate locuințe și limitele de nord și est a perimetrului unității este mai mare de 1.000m;

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 Relieful

Amplasamentul studiat se afla în partea sudică a Județului Buzău. Relieful este plat de câmpie, aparținând structurilor geomorfologice majore Câmpia României, fiind situat la o altitudine de 73m.

2.3.2 Reteaua hidrografică

Zona de studiu PUZ se află la o distanță de cca. 2,5km față de râul Buzău, pe direcția nordică față de zona studiată, care izvorăște din Munții Ciucaș, se varsă în Râul Siret și are o lungime de 325km. În decursul timpului Râul Buzău a format un bazin subteran apreciabil ca dimensiuni și pe care îl alimentează permanent. De asemenea, zona se caracterizează prin prezența apei subterane la adâncimi variabile de 5m.

2.3.3 Clima

Amplasamentul aparține zonei de climat temperat-continental. *Valoarea caracteristică a încălzirii cu zăpadă pe sol, $sk=2,0kN/m^2$, conform CR-1-1-3/2012. Valoarea presiunii dinamice a vântului, $qb=0,7kPa$, conform CR-1-1-4/2012. Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului în special și în cadrul arealului Gălbinași în general, este de 0,85m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77.*

2.3.4 Condiții geotehnice

Sucesiunea litologică a terenului de fundare de pe amplasament foraje F1 și F2:

- $\pm 0.0\text{ m} \div -0.50\text{ m}$: umplutură
- $-0.40\text{ m} \div -2.00\text{ m}$: praf argilos, cafeniu, vârtos
- $-2.00\text{ m} \div -4.00\text{ m}$: nisip argilos, galben, consistent
- $-4.00\text{ m} \div -6.00\text{ m}$: pietriș cu nisip argilos

Apa a fost întâlnită la adâncimea de 5.00 m.

2.3.5 Riscuri naturale

Cutremurele de pământ: zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VIII, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK.

Inundații: risc inundații la cursuri de apă – risc inexistent și la torenți – risc inexistent.

Alunecări de teren: aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren.

Risc geotehnic : categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

2.4 CIRCULATIA

2.4.1 Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz

Accesul auto și pietonal pe terenul ce a generat PUZ se realizează din DN2B.

Tipologia cailor de circulație :

- Zona de studiu prezintă o cale de circulație carosabilă, DN2B;
- Zona studiată nu prezintă accesibilitate la cai de circulație feroviară, navala sau aeriana.

Categoria tehnica a cailor de circulație :

- Zona de studiu prezintă o cale de circulație – DN2B, drum de interes național, magistral, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum – cf. Ordonanța 43/1997, Secțiunea a II-a, Clasificarea și încadrarea drumurilor.

Starea fizica a cailor de circulație :

- DN2B se prezintă în stare fizică bună;
- În zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 26478), DN2B se află într-o stare fizică bună și prezintă îmbrăcăminte rigidă.

Dimensionarea cailor de circulație :

- DN2B prezintă un profil specific traficului motorizat în dublu sens de circulație – profilul stradal are 18,83m, din care 8,01m circulație carosabilă cu dublu sens și 6,80m respectiv 4,02m spații verzi de o parte și de alta;

Semnalizare rutiera :

- Artera de circulație DN2B cuprinsă în zona de studiu P.U.Z. prezintă semnalizare rutiera.

2.4.2 Capacitati de transport, greutatea in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulație, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Greutatea în fluenta circulației: DN2B are profil îngust, cu o singură bandă de circulație pe sens;

Incomodari între tipurile de circulație: Nu este cazul;

Incomodari între tipurile de circulație și alte funcțiuni ale zonei: Nu este cazul;

Necesități de modernizare a traseelor existente: Pe toată suprafața zonei de studiu se remarcă necesitatea amenajării spațiului destinat circulațiilor pietonale aferentă DN2B, acest segment fiind cuprins în intravilanul localității, într-o zonă nouă de dezvoltare;

Necesități de realizare a unor artere noi: Nu este cazul;

Capacități și trasee ale transportului în comun: Nu este cazul;

Intersecții cu probleme: Nu este cazul;

Priorități:

- Modernizare DN2B în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 26478);
- Amenajare pentru organizarea accesului carosabil și pietonal pe parcelă;
- Reprofilare DN2B în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 26478) cu amenajarea conform normelor în vigoare a spațiilor de circulație carosabilă și pietonală, conform Ordinului nr. 1296/30.08.2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, emis de Ministerul Transporturilor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Terenuri agricole :

- Terenul ce a generat PUZ este încadrat în categoria de folosință "terenuri agricole în intravilan" și prezintă o formă cvasi-regulată.

Cai de circulație rutieră și amenajări aferente :

- DN2B delimitează terenul ce a generat P.U.Z. pe limita de sud a acestuia și prezintă profilul corespunzător traficului motorizat în dublu sens de circulație.

2.5.2 Relationari între funcțiuni

Terenurile prezente în zona de studiu P.U.Z. sunt localizate în intravilan. Pe partea sudică a DN2B se regăsesc locuințe individuale, spații de servicii și terenuri cu destinație de căi de comunicație rutieră. Pe partea nordică a DN2B zona este compusă din terenuri libere de construcții, acestea fiind recent introduse în intravilanul localității prin Planul Urbanistic General. Terenul pe care se dorește realizarea investiției se află în intravilanul localității, este în domeniul privat al PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL, iar destinația stabilită prin Planul Urbanistic General, aprobat prin HCL Gălbinași nr. 15/18.02.2022, este de zonă terenuri agricole în intravilan.

2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 58870 din 20.04.2022, emis de OCPI Buzău, imobilul cu numărul cadastral 26478, este compus din teren cu suprafață de 1.000mp. Imobilul se află în domeniul privat al PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL și este încadrat în categoria teren agricol în intravilan.

2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

Terenul ce a generat PUZ este liber de construcții, astfel că indicatorii urbanistici sunt POT = 0,00% și CUT = 0,00 ADC/mp teren.

2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În imediata vecinătate a zonei de studiu P.U.Z. se regăsesc locuințe individuale și spații de servicii. Terenul studiat nu se situează în proximitatea unor dotări importante la nivel local.

2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

Zona studiată în cadrul P.U.Z. nu prezintă terenuri încadrate cu destinația de spațiu verde.

2.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Terenurile din arealul de studiu P.U.Z. prezintă, conform Studiului geotehnic, risc geotehnic moderat. În zona de studiu PUZ nu sunt consemnate alte riscuri naturale care pot interveni în configurația urbanistică a zonei de reglementare PUZ.

2.5.8 Principalele disfuncționalități

- Terenul ce a generat PUZ (NC 26478) nu este utilizat conform destinației reglementate prin Planul Urbanistic General (teren agricol);
- Încadrarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ (NC 26478) nu corespunde cu tendințele de dezvoltare înregistrate la nivelul UAT Gălbinași.

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

Alimentarea cu apă

În conformitate cu datele furnizate de către SERVICIUL APĂ CANAL – CONSILIUL LOCAL GĂLBINAȘI în avizul favorabil nr. 259/19.07.2022, în teritoriul reglementat prin P.U.Z. nu există rețele publice de alimentare cu apă potabilă. În urma cercetărilor efectuate pe teren, a fost depistată o sursă de apă potabilă în colțul de SV al proprietății.

Canalizarea

În conformitate cu datele furnizate de către SERVICIUL APĂ CANAL – CONSILIUL LOCAL GĂLBINAȘI în avizul favorabil nr. 259/19.07.2022, în teritoriul reglementat prin P.U.Z. nu există rețele publice de canalizare.

Alimentarea cu energie electrică

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea S.C. DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA – SUCURSALA BUZĂU S.A. în avizul favorabil nr. 3030220709301/09.08.2022, în teritoriul reglementat prin P.U.Z. există rețea electrică de distribuție. Rețeaua menționată în partea scrisă a avizului nu se regăsește în partea desenată. În urma cercetărilor efectuate pe teren, au fost depistate următoarele rețele publice de alimentare cu energie electrică:

- a) 1 traseu L.E.A. j.t. – pe partea de SV a str. Profesor Ioniță Stan;
- b) 1 traseu L.E.A. m.t. – pe partea de SV a str. Profesor Ioniță Stan;
- c) 1 traseu L.E.A. j.t. – pe partea de NE a str. Profesor Ioniță Stan (în afara teritoriului reglementat prin P.U.Z.).

Alimentarea cu gaz natural

În conformitate cu datele furnizate de către operatorul de rețea S.C. PREMIER ENERGY S.R.L. în avizul nr. CU 15/28.04.2022 din 02.09.2022, în teritoriul reglementat prin P.U.Z. nu există conducte și echipamente publice de distribuție gaze naturale.

2.6.2 Principalele disfuncționalități

În zona de studiu de studiu P.U.Z. nu există rețele publice de alimentare cu apă, canalizare și distribuție gaze naturale.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

2.7.1 Relatia cadru natural – cadru construit

Terenul cuprins în zona de studiu P.U.Z. este situat în intravilanul Comunei Gălbinași și este liber de construcții. Zona de studiu PUZ nu este situată în proximitatea unor elemente de cadru natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (ex: relief, rețea hidrografică, climă, riscuri naturale etc.). Terenul nu se află în proximitatea unor zone de interes natural sau a unor zone de cadru natural ce impun măsuri specifice de protejare. De asemenea, apa freatică nu influențează amplasamentul, aceasta fiind înregistrată, conform cercetărilor geotehnice, la adâncimi mai mari de 5,0m.

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona studiată prin PUZ nu se află în zonă inundabilă. Terenurile din arealul de studiu P.U.Z. prezintă, conform Studiului geotehnic, risc geotehnic moderat. În zona de studiu PUZ nu sunt consemnate alte riscuri naturale care pot interveni în configurația urbanistică a zonei de reglementare PUZ.

2.7.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona

Cai de comunicație: nu este cazul

Echipare edilitară: Zona de studiu P.U.Z. nu prezintă echipare edilitară cu rețea de apă, canalizare și gaze naturale.

2.7.4 Evidențierea zonelor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.5 Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1 Opțiunile populației și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Conform P.U.G. Comuna Gălbinași pentru dezvoltarea urbanistică și creșterea calitatii vieții populației din Comuna Gălbinași se desprind următoarele cerințe principale :

- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor, în sensul valorificării zonelor echipate cu rețele tehnico-edilitare.
- Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale și tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, căi de comunicație și altor lucrări de infrastructură este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale Administrației Publice Locale ori investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
- Amplasarea construcțiilor la drumul comunal va respecta ampriza minimă de 20 m, respectiv $L = 10$ m, ax drum comunal, și 26 m la drumul național, respectiv $L = 13$ m din ax.

2.8.2 Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Propunerea de dezvoltare a construcțiilor în zonă respectă tendința generală de dezvoltare a funcțiunii de servicii. Pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului, obiectivele documentației P.U.Z. sunt :

- Modificarea funcțiunii și a indicatorilor;
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice zonei;
- Extinderea și completarea echipamentelor tehnico – edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concluziile ridicării topografice:

- Zona de studiu P.U.Z. prezintă cote de nivel cuprinse în intervalul 64.66 – 65.58, fiind astfel o zonă plată, fără accidente evidente și o înclinare orientată aproximativ dinspre nord înspre sud.

Concluziile studiului geotehnic:

- Pentru spălătorie auto self-service, fiind o construcție de categoria C – construcții de importanță normală, se recomandă o presiune convențională de $P=260$ kPa pentru fundații având lățimea tălpii de 1m calculată la adâncimea de 1m sub CTA;
- Se recomandă să se ia în calcul adâncimea stratului de umplutură de 0,50m;
- Se recomandă să fie îndepărtat stratul de sol vegetal și umpluturi de pe suprafața viitoarelor fundații;
- Se recomandă ca săpătura fundației să nu stea deschisă mult timp;
- Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;
- Se recomandă izolarea fundației pentru înlăturarea efectelor negative ale apei asupra acesteia;
- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat;
- Se recomandă fundarea directă în terenul natural.

Concluziile studiului de preordonare rețele edilitare:

- Alimentarea cu apă: în scopul alimentării cu apă a viitorilor consumatori, se propune realizarea în incintă a unei noi rețele de alimentare cu apă.
- Canalizarea: amenajarea terenului studiat necesită asigurarea evacuării apelor menajere și meteorice de pe întreaga sa suprafață;
- Alimentarea cu energie electrică: se propune extinderea traseului L.E.A. j.t. pe partea de NE a str. Profesor Ioniță Stan până în dreptul terenului care a generat P.U.Z. Se propune ca alimentarea viitorului consumator să se realizeze prin branșament la această rețea.
- Alimentarea cu gaz natural: pentru funcționarea viitoarei spălătorii auto self-service nu va fi necesară branșarea la rețeaua de distribuție gaze naturale

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

3.2.1 Cai de comunicare

În conformitate cu documentația de „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Comuna Gălbinași, Județul Buzău” aprobată prin HCL Gălbinași nr. 15/18.02.2022, pentru zona de studiu PUZ se definesc următoarele reglementări, în ceea ce privește caile de comunicare:

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese carosabile și pietonale, direct sau prin servitute, potrivit importanței și destinației construcției.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Amplasarea construcțiilor la drumul comunal va respecta ampriza minimă de 20 m, respectiv $L = 10$ m, ax drum comunal, și 26 m la drumul național, respectiv $L = 13$ m din ax.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- **Utilizări permise:** orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, se fac în baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administrației Publice pentru lucrările din zonele de protecție.
- **Utilizări permise cu condiții:** construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale ale acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.
- **Utilizări interzise:** orice construcție care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

3.2.2 Relațiile zonei studiate cu localitatea și cu zonele vecine

Zona de studiu se află în Județul Buzău, Comuna Gălbinași, Sat Bentu, în zona sud-estică a localității, în intravilan. Terenul ce face obiectul P.U.Z. se află la nord de calea de circulație DN 2B care leagă Municipiile Buzău și Galați.

3.2.3 Mutatii ce pot interveni în folosința terenurilor

În conformitate cu documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Comuna Gălbinași, Județul Buzău” aprobată prin HCL Gălbinași nr. 15/18.02.2022, zona de studiu cuprinde terenuri ce fac parte din intravilanului comunei - zona terenurilor agricole în intravilan:

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor, în sensul valorificării zonelor echipate cu rețele tehnico-edilitare.
- Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Prin prezenta documentație se propune schimbarea încadrării funcționale a imobilului cu NC 26478 din zona terenurilor agricole în intravilan, în zona **Zonă ID - Zona servicii și depozitare**, în conformitate cu prevederile Legii Nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Se vor stabili reglementări urbanistice care vor permite realizarea obiectivului de investiție propus (spălătorie self-service), care va acoperi cererea de servicii și posibilitatea extinderii pe viitor a activităților, în limitele reglementărilor urbanistice.

3.2.4 Lucrări majore prevăzute în zona

În cadrul documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Comuna Gălbinași, Județul Buzău” aprobată prin H.C.L. Gălbinași nr. 15/18.02.2022, nu sunt prevăzute lucrări majore în zona de studiu PUZ.

3.2.5 Dezvoltarea echipării edilitare

În cadrul documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Comuna Gălbinași, Județul Buzău” aprobată prin H.C.L. Gălbinași nr. 15/18.02.2022, nu sunt prevăzute lucrări privind dezvoltarea echipării edilitare.

3.2.6 Protecția mediului

În cadrul documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Comuna Gălbinași, Județul Buzău” aprobată prin H.C.L. Gălbinași nr. 15/18.02.2022, nu sunt stipulate condiționari.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.3.1 Relationarea cu formele de relief

Relationarea cu formele de relief se va face prin sistematizarea terenului, așa cum este recomandat în studiul geotehnic și prezentat la punctul **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamente** și prin respectarea condițiilor de constructibilitate prezentate la punctul **3.3.3 Constructibilitatea și condițiile de fundare ale terenului**.

3.3.2 Prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate

În zona de studiu PUZ nu sunt prezente oglinzi de apă și spații plantate. Râul Buzău, se află la o distanță de cca. 2,5km nord de zona studiată prin PUZ.

În zona de studiu P.U.Z. nu există plantatie de aliniament sau amenajări peisajere antropice, ci doar plantie sporadică dezvoltată în mod natural.

3.3.3 Constructibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Succesiunea litologică a terenului de fundare de pe amplasament foraje F1 și F2:

- ±0.0 m ÷ -0.50 m : umplutură
- -0.40 m ÷ -2.00 m : praf argilos, cafeniu, vârtos
- -2.00 m ÷ -4.00 m : nisip argilos, galben, consistent
- -4.00 m ÷ -6.00 m : pietriș cu nisip argilos

Apa a fost întâlnită la adâncimea de 5.00 m.

Concluzii, condiții de fundare și recomandări :

- Pentru spălătorie auto self-service, fiind o construcție de categoria C – construcții de importanță normală, se recomandă o presiune convențională de P=260kPa pentru fundații având lățimea tălpii de 1m calculată la adâncimea de 1m sub CTA;
- Se recomandă să se ia în calcul adâncimea stratului de umplutură de 0,50m;
- Se recomandă să fie îndepărtat stratul de sol vegetal și umpluturi de pe suprafața viitoarelor fundații;
- Se recomandă ca săpătura fundației să nu stea deschisă mult timp;
- Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;
- Se recomandă izolarea fundației pentru înlăturarea efectelor negative ale apei asupra acesteia;
- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat;
- Se recomandă fundarea directă în terenul natural.

3.3.4 Adaptarea la condițiile de climă

Adaptarea la condițiile de climă se va realiza prin materialele de construcție folosite pentru asigurarea confortului termic în cadrul construcțiilor aferente obiectivului propus și prin respectarea normelor de proiectare și a condițiilor geotehnice.

3.3.5 Valorificarea unor potențiale balneare – după caz

Nu este cazul.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1 Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.)

Organizarea circulației :

- **Modernizarea arterelor de circulație:**
 - Modernizare DN2B în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 26478);
 - Reprofilare DN2B în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 26478) cu amenajarea conform normelor în vigoare a spațiilor de circulație carosabilă și pietonală;
 - Mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate în zona obiectivului se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare (SR 1848 – 1,2,3,7);
 - Se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare, cu incidență în procesul de modernizare a arterelor de circulație: Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța Nr. 43/1997 republicată, Ordinul Nr. 1294/2017 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
 - Pentru dezvoltarea capacității de circulație a DN2B în traversarea Satului Bentu, Comuna Gălbinași, distanța dintre axul DN2B și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a acestuia va fi de minimum 13 m, conform art. 19, alin (4) din OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- **Amenajarea accesului la obiectiv:** racordarea accesului din DN2B pe terenul ce a generat PUZ se va face cu respectarea tuturor normativelor și a reglementărilor tehnice în vigoare, cu privire la proiectarea și amplasarea obiectivelor în zona drumurilor.
- **Completarea arterelor de circulație :** Nu este cazul.
- **Asigurarea locurilor de parcare / garaje a autovehiculelor**
 - Pentru zona de studiu P.U.Z. parcare / gararea autovehiculelor se va realiza în afara domeniului public conform RLU aferent prezentei documentații P.U.Z.;
 - Numărul locurilor de parcare necesar se va calcula conform RLU aferent prezentei documentații P.U.Z., în conformitate cu prevederile HG Nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare.
- **Amenajarea unor intersecții:** Nu este cazul
- **Transport în comun:** Nu este cazul
- **Sensuri unice :** Nu este cazul
- **Semaforizări :** Nu este cazul
- **Teren generator P.U.Z.**
 - În interiorul terenului care a generat PUZ vor fi amenajate circulații de incintă ce vor deservi obiectivele propuse prin proiectul de investiție. Circulațiile de incintă vor fi racordate la DN2B, conform legii.

3.4.2 Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linie, linii noi, depozitari, locuri de parcare – garare etc.)

Nu este cazul.

3.4.3 Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de marfuri și calatori, amenajări portuare etc.)

Nu este cazul.

3.4.4 Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituti impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc.)

Nu este cazul.

3.4.5 Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Trasee pietonale :

- Se propune reprofilarea circulației pietonale aferente DN2B, conform profilului stradal prezentat în planșa U2 - Reglementări urbanistice.

Piste pentru biciclisti :

- Nu este cazul

Conditii speciale pentru persoane cu handicap :

- Nu este cazul

3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale care sa permita enuntarea reglementarilor precum si a conditiilor de conformare si construire prevazute in regulament

In planșa U2: Reglementari Urbanistice sunt specificate zonele functionale in teritoriul P.U.Z. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea :

Zona functionala ID – Zona servicii și depozitare
Zona functionala C – Zonă căi de comunicație și amenajări aferente

Prin prezenta documentație se propune reconfigurarea reglementărilor urbanistice ce afectează terenul care a generat PUZ, prin definirea unor zone funcționale prin care se stabilesc noi reglementări urbanistice în acord cu situația cadastrală a terenurilor cuprinse în zona de studiu PUZ și în acord cu serviciile urbanistice care rezultă din vecinătatea directă cu infrastructura rutieră (DN2B). Prin PUZ se vor stabili reglementări urbanistice care vor permite realizarea obiectivului de investiție propus (spălătorie self-service), dar și definirea unei zone non-aedificandi aferentă DN2B.

Astfel se definesc următoarele zone funcționale:

- **Zona ID** – Zona servicii și depozitare;
- **Zona C** – Zonă căi de comunicație și amenajări aferente.

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z.				
ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA	PROCENT (%)
C - Zona căi de comunicație și amenajări aferente	1427 mp	58.80%	1427 mp	58.80%
A - Zona terenurilor agricole în intravilan	1000 mp	41.20%	0 mp	0.00%
ID - Zona servicii și depozitare	0 mp	0.00%	1000 mp	41.20%
SUPRAFAȚA TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	2427 mp	100.00%	2427 mp	100.00%

- **Zona ID (servicii și depozitare)** cuprinde imobilul cu NC 26478, în suprafață de 1.000mp.
- **Zona C (căi de comunicație și amenajări aferente)** cuprinde segmentul străzii DN2B pentru care se propune modernizarea și reprofilarea, conform profilului stradal propus prin Planșa U2 – Reglementări urbanistice și respectând prevederile minime definite prin art. 19, alin. (4) din OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

3.5.2 Destinatia terenurilor din zona

Terenurile din zona de studiu vor avea urmatoarele destinatii :

Zona functionala ID – Zona servicii și depozitare

Utilizari admise:

- Activități de servicii comerciale și depozitare mic-gros;
- Stații de întreținere și spălătorii auto;
- Spații comerciale, alimentație publică și servicii;
- Construcții administrative și birouri aferente activităților existente în cadrul zonei de servicii și depozitare;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonei de servicii și depozitare;
- Comerț cu amănuntul;

- Parcaje la sol și multi-etajate;
- Amenajarea acceselor carosabile și pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi de incintă;

Utilizari admise cu conditionari:

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- stații de carburanți.

Utilizari interzise:

- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin PUZ;
- se interzice realizarea de construcții noi în zonele destinate pentru modernizarea căilor rutiere de comunicație;
- depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- activități care intra sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

Zona funcțională C – Căi de comunicație și amenajări aferente

Utilizari admise :

- Circulații carosabile;
- Circulații pietonale;
- Refugii și treceri pentru pietoni;
- Parcaje publice și spații de staționare;
- Platforme / alveole carosabile pentru transportul în comun;
- Unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- Zone verzi mediane, laterale și fasii verzi intermediare;
- Reteaua de strazi din intravilan aparținând domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale”;
- Lucrări de terasament;
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive;
- lucrări de întreținere a strazilor existente;
- lucrări de largire a carosabilului, amenajări ale intersecțiilor și construirea de noi parcaje;
- modernizări și reabilitări a traseelor existente printr-un proiect de specialitate.

Utilizari admise cu conditionari :

- Amplasarea de construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, se fac în baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administrației Publice pentru lucrările din zonele de protecție.
- Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime, de fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale ale acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice;
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin RGU și legislația în vigoare
- Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (RGU)
- Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie
- intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare, mobilier urban;
- se vor amenaja treceri pentru persoane cu dizabilități motorii.

Utilizari interzise:

- Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere;
- Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra constructiilor edilitare existente.

3.5.3 Categoriile de interventii urbanistice pe functiuni, in spiritul valorificarii potentialului existent si inlaturarii disfunctionalitatilor

Zona functionala ID – Zona servicii și depozitare

- Reglementarea unor zone constituite.

Zona functionala C – Căi de comunicație și amenajări aferente

- Menținerea, extinderea si reglementarea unor zone constituite.

3.5.4 Bilant teritorial comparativ, existent – propus

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z.				
ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA	PROCENT (%)	SUPRAFAȚA	PROCENT (%)
C - Zona căi de comunicație și amenajări aferente	1427 mp	58.80%	1427 mp	58.80%
A - Zona terenurilor agricole în intravilan	1000 mp	41.20%	0 mp	0.00%
ID - Zona servicii și depozitare	0 mp	0.00%	1000 mp	41.20%
SUPRAFAȚA TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	2427 mp	100.00%	2427 mp	100.00%

BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.		
ELEMENTE DE BILANȚ	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafață teren	1000 mp	1000 mp
Suprafață construită	0 mp	600 mp
Suprafață desfășurată totală	0 mp	1200 mp
Procent de Ocupare a Terenului (POT)	0.00%	60.00%
Coefficient de Ocupare a Terenului (CUT)	0.00	1,2
Spații verzi amenajate pe parcelă	0 mp	150 mp

3.5.5 Principalii indici urbanistici propusi pe functiuni si categorii de interventie (P.O.T. si C.U.T.)

Zona functionala ID – Zona servicii și depozitare

- $RH_{max} = P+1E$;
- POT propus = 60%;
- CUT propus = 1,20 ADC/mp teren;
- RH maxim propus = $P+1E$;
- Hmaxim propus = 10,00m (măsurată de la cota terenului amenajat);
- Suprafața de spații verzi va reprezenta minim 15% din suprafața terenului.

Zona functionala C – Căi de comunicație și amenajări aferente

- P.O.T. MAXIM ADMIS, C.U.T. MAXIM ADMIS și H_{MAXIM} conform necesitatilor tehnologice și normelor specifice
- Necesarul de locuri de parcare va respecta prevederile Anexei Nr. 5 din HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- În vederea asigurării dezvoltării capacității de circulație a DN2B ce delimitează limita sudică a terenului, prin PUZ se va propune reprofilarea și modernizarea drumului la 18,83m, din care suprafață carosabilă de 8,01m, spații verzi de 2,0m de o parte și de alta, trotuare de 2,00m și 2,02m de o parte și de alta, spațiu verde de 2,80m pe o parte.

NOTĂ: Conform art. 19, alin. (4) din OG Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, se prevede ca "pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale [...]"

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1 Alimentare cu apă (lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursa, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zona, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.)

În scopul alimentării cu apă a viitorilor consumatori, se propune realizarea în incintă a unei noi rețele de alimentare cu apă.

Debitul de calcul și presiunea necesară pentru instalațiile de incendiu, hidranți interiori, etc. vor fi asigurate în conformitate cu proiectul tehnic de specialitate.

Orice lucrare trebuie să respecte legislația în vigoare, respectiv Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

3.6.2 Canalizare (îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona, extinderi sau popuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.)

Se propune realizarea, pe terenul care a generat P.U.Z., a unei rețele interioare de canalizare, care va fi dimensionată și executată în sistem separativ (divizor), astfel:

1) Canalizarea menajeră

a) în scopul funcționării viitoarei spălătorii auto în condițiile actuale, pentru evacuarea apelor uzate menajere se va realiza, în incintă, o rețea de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminul de racord, cămin care va fi poziționat la limita amplasamentului (pe latura de S a terenului care a generat P.U.Z.); de aici, după ce vor traversa un separator de nămol și hidrocarburi, apele uzate menajere vor fi evacuate în fosa septică; volumul viitoarei fose septice va fi calculat la faza P.T. a proiectului de specialitate;

b) pentru viitor, se propune instalarea unei conducte publice de canalizare menajeră pe str. Profesor Ioniță Stan; se propune ca, după instalarea conductei susmenționate, apele uzate menajere evacuate în căminul de racord amplasat la limita terenului care a generat P.U.Z. (dar doar după ce au tranzitat în prealabil separatorul de nămol și hidrocarburi), să fie apoi preluate, printr-un racord de canalizare, în conducta publică de canalizare menajeră;

2) Canalizarea pluvială

a) în scopul funcționării viitoarei spălătorii auto în condițiile actuale, pentru evacuarea apelor meteorice se va realiza o rețea de canalizare pluvială cu scurgere gravitațională spre căminul de racord, cămin care va fi poziționat la limita amplasamentului (în colțul de SV al terenului care a generat P.U.Z.); de aici, apele meteorice vor fi deversate în căminul de racord pentru apele uzate menajere;

b) pentru viitor, se propune instalarea unei conducte publice de canalizare pluvială pe str. Profesor Ioniță Stan; se propune ca, după instalarea conductei susmenționate, apele meteorice evacuate în căminul de racord amplasat la limita terenului care a generat P.U.Z. (dar doar după ce au tranzitat în prealabil separatorul de nămol și hidrocarburi), să fie apoi preluate, printr-un racord de canalizare, în conducta publică de canalizare pluvială.

3.6.3 Alimentare cu energie electrica (asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc.)

Se propune extinderea traseului L.E.A. j.t. pe partea de NE a str. Profesor Ioniță Stan până în dreptul terenului care a generat P.U.Z. Se propune ca alimentarea viitorului consumator să se realizeze prin bransament la această rețea.

Branșarea viitorului consumator la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică se va executa exclusiv cu avizul S.C. DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA – SUCURSALA BUZĂU S.A. și de către o societate agreată de către aceasta.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din aviz, precum și a normelor tehnice specifice de protecția muncii.

Vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor distanțele minime de siguranță între rețelele electrice existente și diversele obiective propuse, în conformitate cu Ordinul A.N.R.E. nr. 4/09.03.2007 completat cu Ordinul A.N.R.E. nr. 49/29.11.2007. Valorile puterilor electrice (instalate și, respectiv, absorbite) necesare viitorului consumator vor fi stabilite în momentul elaborării proiectului de specialitate la faza P.T.

Soluția de alimentare cu energie electrică a viitorilor consumatori va fi stabilită în urma elaborării, de către o societate autorizată, a unui studiu de soluție.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu energie electrică (inclusiv instalațiile interioare) vor fi întocmite de către proiectanți de specialitate și avizate de către reprezentanții S.C. DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA – SUCURSALA BUZĂU S.A.

3.6.4 Telecomunicatii (extinderea liniilor de telecomunicatii, noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio si TV etc.)

Nu este cazul.

3.6.5 Alimentare cu caldura (sisteme de incalzire propuse, tipuri de combustibil, modernizari sisteme existente etc.)

Nu este cazul.

3.6.6 Alimentare cu gaze naturale – dupa caz (extinderi ale capacitatilor existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.)

Pentru funcționarea viitoarei spălătorii auto self-service nu va fi necesară bransarea la rețeaua de distribuție gaze naturale.

3.6.7 Gospodarie comunală (amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții amenajari specifice etc.)

Colectarea deșeurilor se va face în baza contractelor individuale între societatea de salubritate și proprietar.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

3.7.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Se propun următoarele :

- Montare separator de hidrocarburi cu decantor de namol
- Menținerea utilajelor în stare de funcționare pe toată perioada de construire
- Obligativitatea beneficiarului de a deține pe amplasament mijloace de intervenție pentru oprirea răspândirii poluării accidentale
- Realizarea colectării selective a deșeurilor
- Diminuarea înălțimii de descarcare a materialelor de construcție
- Întreruperea lucrului în perioadele de vânt puternic și folosirea sistemelor de stropire cu apă
- Toate echipamentele folosite vor respecta legislația în vigoare privind poluarea fonica
- Depozitarea pământului excavat pe suprafețe cât mai reduse
- Interzicerea efectuării reparațiilor utilajelor și schimbarea uleiurilor în amplasament

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscurilor naturale se va face prin sistematizarea terenului, așa cum este recomandat în studiul geotehnic și prezentat la punctul **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare** și prin respectarea condițiilor de constructibilitate prezentate la punctul **3.3.3 Constructibilitatea și condițiile de fundare ale terenului**.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi evacuate prin jgheaburi și burlane în afara trotuarelor. În jurul construcțiilor propuse vor fi prevăzute trotuare de protecție și rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale. Evacuarea apelor pluviale din incintă se va realiza la rigola strazii.

3.7.3 Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea deșeurilor se va face în baza contractelor individuale între societatea de salubritate și proprietari.

3.7.4 Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent prezentei documentații P.U.Z.:

- pentru zona funcțională ID – Zona servicii și depozitare, minim 15% din suprafața terenului este rezervată plantării spațiilor verzi (150,00 mp spații verzi).

3.7.5 Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații verzi propus în zona de studiu P.U.Z. va fi reprezentat următorul tip de vegetație :

- Spații verzi din interiorul incindelor aferente zonelor funcționale propuse.

În ceea ce privește numărul preconizat de utilizatori pentru zona de studiu P.U.Z., situația se prezintă astfel :
Zona funcțională **Zona ID – Zona servicii și depozitare**: cca. 20 utilizatori.

Conform Legii Nr. 24 din 2007, actualizată, Art. 3, Alin. (2) spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților: cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire. Suprafața de spații verzi amenajate pe parcelă va reprezenta minim 15% din suprafața terenului.

3.7.6 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

3.7.7 Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

3.7.8 Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

3.7.9 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Cai de comunicație :

- Se vor respecta reglementările și propunerile prezentate la punctul **3.4 Modernizarea circulației** în ceea ce privește circulațiile pietonale și carosabile

Rețele edilitare :

- Realizarea rețelei de apă și canalizare.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publică (tabel, pe domenii – denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării)

Condițiile detaliate de realizare a obiectivelor de utilitate publică (termene de implementare, suprafețe/dimensiuni, responsabilități), vor fi stabilite prin hotărârile de Consiliu Local, sau Consiliu Județean, după caz, în acord cu resursele bugetare disponibile.

3.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona, conform Legii 213 / 1998

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 58870 din 20.04.2022, emis de OCPI Buzău, imobilul cu numărul cadastral 26478, este compus din teren cu suprafață de 1.000mp. Imobilul se află în domeniul privat al PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL și este încadrat în categoria teren agricol în intravilan.

3.8.3 Determinarea circulației terenurilor între detinatori, în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu este cazul.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1 Inscrisura amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Prin zonele funcționale propuse, respectiv Zona ID – Servicii și depozitare și Zona C – Căi de comunicație și amenajări aferente, se amendează caracterul funcțional al zonelor terenurilor agricole în intravilan stabilite prin documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Comuna Gălbinași, Județul Buzău” aprobată prin HCL Gălbinași nr. 15/18.02.2022 și se introduc reglementări specifice pentru fiecare zonă funcțională în parte.

4.2 Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Categoriile principale de intervenție în zona de studiu PUZ se identifică după cum urmează :

- **Accesuri:**
 - Accesibilitate lot;
- **Fond construit:**
 - Ocuparea terenului;
- **Cai de circulație rutieră și amenajări aferente:**
 - Starea străzilor;
 - Profile necorespunzătoare traficului.
- **Riscuri naturale:**
 - **Cutremurele de pământ:** zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VIII, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK.
 - **Inundații:** risc inundații la cursuri de apă – risc inexistent și la torenți – risc inexistent.
 - **Alunecări de teren:** aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren.
 - **Risc geotehnic :** categoria geotehnică 2 - risc geotehnic moderat.

4.3 Priorități de intervenție

PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE	
ZONIFICARE ȘI ÎNCADRARE URBANISTICĂ	
Utilizarea neadecvată a terenurilor	Promovarea utilizării terenului cu funcțiuni și activități care sunt în acord cu potențialul de dezvoltare socio-eeconomică a localității.
Încadrarea urbanistică a terenurilor	Modificarea încadrării funcționale a terenului ce a generat PUZ și definirea reglementărilor urbanistice pentru zone de depozitare și servicii.

4.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerea de dezvoltare a zonei cu funcțiuni de servicii și depozitare aduce o diversificare a funcțiunii de rezidență și susținere a calitatii vieții și nevoile locuitorilor cu servicii conexe. Pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului, obiectivele documentației P.U.Z. sunt :

- Completarea funcțiilor și indicatorilor;
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice noilor zone funcționale;
- Modificarea permisivitatilor funcționale;
- Stabilirea regulilor de construire caracteristice noilor zone funcționale;
- Reglementarea cailor de acces rutiere și pietonale conform reglementărilor legale în vigoare;
- Dezvoltarea de spații verzi.

Din punct de vedere economic, realizarea investiției propusă prin Planul Urbanistic Zonal va contribui la introducerea în circuitul economic local și județean a unei suprafețe de teren de 1.000mp, neutilizată și care nu produce în prezent venituri și beneficii economice pentru comunitatea locală și administrația publică.

Investițiile propuse vor fi finanțate exclusiv din fonduri private.

4.5 Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare (adancirea propunerilor pentru unele investitii – prin P.U.D. ; proiecte prioritare de investitii care sa asigure realizarea obiectivelor, in special in domeniul interesului general ; montaje ale etapelor viitoare – actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii etc.)

Investițiile propuse vor fi finanțate exclusiv din fonduri private.

5. ANEXE PUZ

- Certificat de Urbanism nr. 15/28.04.2022 emis de Primăria Comunei Gălbinași;
- Aviz de Oportunitate Nr. 19/05.08.2022, emis de Consiliul Județean Buzău;
- Extras de Carte Funciară Nr. 26478 din 20.04.2022;
- Contract de Vânzare Autentificat Nr. 3621/10.11.2021 pentru PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL aferent terenului ce a generat PUZ
- CUI S.C. PATRICK SI ANTONIA DIVERS SRL
- Aviz Nr. 259/19.07.2022 emis de Consiliul Local Gălbinași, Serviciul de Apă Canal;
- Aviz Nr. 3030220709301/27.07.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Buzău;
- Aviz Nr. CU 15/28.04.2022 din 02.09.2022 emis de PREMIER ENERGY S.R.L.;
- Aviz Nr. 118167 din 22.09.2022 emis de IPJ Buzău – Serviciul Rutier;
- Aviz Nr. 15/01/79 din 28.09.2022 emis de CNAIR DRDP BUZAU;
- Aviz Nr. 5/10263/22.07.2022 emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Buzău;
- Decizia etapei de incadrare Nr. 44 din 26.09.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Buzău;
- Aviz OCPI Buzău prin Procesul Verbal de Recepție Nr. 1386/2022;
- Plan de acțiune PUZ;
- Memoriu tehnic echipare tehnico-edilitară, întocmit de ing. Radu Paul Pîrvan;

Sef proiect,
master urbanist
Andrei Stefan SABAU



Intocmit,
master urbanist
Andra Elena GRECU (PARASCHIV)



URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN
CUI: 45725203 | Reg. Com. J40/3901/2022
Adresa: Bulevardul Râmnicu Sărat Nr. 23, Bl. 11, Sc. 1, Ap. 20,
Municipiul București, Sector 3, 031905
Contact: 0721 905 953, 0724 260 034
office@urbanisti.ro | urbanisti.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

investiție :

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE
SELF-SERVICE, STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1, SAT
BENTU, COMUNA GĂLBINAȘI, JUDEȚUL BUZĂU

beneficiar :

PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL

FOAIE DE GARDĂ

investitie :
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE**

localizare:
**JUDEȚUL BUZĂU, COMUNA GĂLBINAȘI, SAT BENTU,
NR. CAD. 26478, STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81,
T25, P296/1**

proiect nr :
02 / 2022

beneficiar :
PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL

proiectant de specialitate urbanism :
URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.



TABEL RESPONSABILITĂȚI

sef proiect (urbanism) :
m. urb. Andrei Ștefan Săbău

proiectant:
m. urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)

Proiectant de specialitate rețele edilitare
ing. Radu Paul Pîrvan



CUPRINS

I. DISPOZITII GENERALE

- I.1. Rolul RLU
- I.2. Baza legala a elaborarii RLU
- I.3. Domeniul de aplicare al RLU

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
- II.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
- II.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
- II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- II.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
- II.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

- III.1. Unitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- IV.1. ID – Zona servicii și depozitare
- IV.2. C – Căi de comunicație rutieră și pietonală și amenajări aferente

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : SEGMENTUL DRUMULUI DN 2B - TEREN PROPRIETATE PUBLICĂ LA NORD, TERENURI PRIVATE LA VEST ȘI EST, ALINIAMENTUL SUDIC AL DN2B LA SUD (zona de studiu PUZ), GENERAT DE INVESTIȚIA "CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE" pe terenul în suprafață de 1.000mp, situat în JUDEȚUL BUZĂU, COMUNA GĂLBINAȘI, SAT BENTU, NR. CAD. 26478, STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1.

R.L.U. insoteste documentatia PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) face parte integranta din acesta.

R.L.U. aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau urmatoarele documente:

- Certificatul de Urbanism Nr. 15/28.04.2022, emis de Primăria Comunei Gălbinași;
- Avizul de Oportunitate Nr. 19 / 05.08.2022, emis de Consiliul Judetean Buzău;
- Aviz Nr. 259/19.07.2022 emis de Consiliul Local Gălbinași, Serviciul de Apă Canal;
- Aviz Nr. 3030220709301/27.07.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Buzău;
- Aviz Nr. CU 15/28.04.2022 din 02.09.2022 emis de PREMIER ENERGY S.R.L.;
- Aviz Nr. 118167 din 22.09.2022 emis de IPJ Buzău – Serviciul Rutier;
- Aviz Nr. 15/01/79 din 28.09.2022 emis de CNAIR DRDP BUZAU;
- Aviz Nr. 5/10263/22.07.2022 emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Buzău;
- Decizia etapei de incadrare Nr. 44 din 26.09.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Buzău;
- Aviz OCPI Buzău prin Procesul Verbal de Recepție Nr. 1386/2022;
- Reglementarile cuprinse in documentatia de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL si REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Comuna Gălbinași, Judetul Buzau” aprobata prin HCL Gălbinași nr. 15/18.02.2022, pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

I.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare. El intra in vigoare dupa aprobarea sa in Consiliul Local al Comunei Gălbinași si nu poate fi modificat decat in conditiile si in limitele prevederilor legale prevazute in Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.

R.L.U. este elaborat in conformitate si cu urmatoarele acte normative importante:

- Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G.R. 525/27 iunie 1996 (publicata in Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat si completat prin H.G. 490/2011;
- Continutul tehnic si structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 18 / 1991 a fondului funciar, republicata;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 153 / 2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare.
- H.G.R. nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor;
- Ordonanta Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare
- Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011;
- Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil.
- Ordonanța Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

I.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare si de utilizare a constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : SEGMENTUL DRUMULUI DN 2B - TEREN PROPRIETATE PUBLICĂ LA NORD, TERENURI PRIVATE LA VEST ȘI EST, ALINIAMENTUL SUDIC AL DN2B LA SUD (zona de studiu PUZ), GENERAT DE INVESTITIA "**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE**" pe terenul în suprafață de 1.000mp, situat în JUDEȚUL BUZĂU, COMUNA GĂLBINAȘI, SAT BENTU, NR. CAD. 26478, STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1, cu zona de studiu inclusa in zonă terenurilor agricole în intravilan, asa cum este definita prin documentatia de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL si REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Comuna Gălbinași, Judetul Buzau” aprobata prin HCL Gălbinași nr. 15/18.02.2022.

Teritoriul studiat prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 19/05.08.2022 emis de către Consiliul Judetean Buzau, în suprafață de 2.427mp, în zona DN2B între km. 20+760 și km 20+840 partea stângă și figurat in plansele ce alcatuiesc partea desenata a prezentei documentatii.

Zonificarea functionala a teritoriului documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) este stabilita in functie de categoriile activitatilor umane desfasurate si de ponderea acestora pe intregul teritoriu studiat, de omogenitatea functionala a fiecarei zone de configuratia naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operationalitate care trebuie obtinut.

R.L.U. stabileste reglementari specifice pentru fiecare zona functionala din teritoriul P.U.Z.. Ele sunt detaliate in cadrul Cap. IV din R.L.U.

Terenurile cuprinse in teritoriul P.U.Z. fac parte, din punct de vedere al proprietatii, din:

- Teren proprietate publică de interes național (DN 2B)
- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

- a) Pe teritoriul studiat aferent documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU AREALUL DELIMITAT DE : SEGMENTUL DRUMULUI DN 2B - TEREN PROPRIETATE PUBLICĂ LA NORD, TERENURI PRIVATE LA VEST ȘI EST, ALINIAMENTUL SUDIC AL DN2B LA SUD (zona de studiu PUZ), GENERAT DE INVESTITIA "**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE**" pe terenul în suprafață de 1.000mp, situat în JUDEȚUL BUZĂU, COMUNA GĂLBINAȘI, SAT BENTU, NR. CAD. 26478, STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1 este permisa autorizarea construirii, conform Legii nr. 50 / 1991, cu modificarile si completarile ulterioare, în acord cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ;
- b) Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în actul administrativ emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului: Decizia etapei de incadrare Nr. 44 din 26.09.2022 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Buzău;
- c) Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în actul administrativ emis de autoritatea competentă pentru sănătate publică: avizul nr. 5/10263/22.07.2022 emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Buzău;
- d) Se interzice amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte negative asupra mediului.
- e) In perimetrul documentatiei SEGMENTUL DRUMULUI DN 2B - TEREN PROPRIETATE PUBLICĂ LA NORD, TERENURI PRIVATE LA VEST ȘI EST, ALINIAMENTUL SUDIC AL DN2B LA SUD (zona de studiu PUZ), GENERAT DE INVESTITIA "**CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE SELF-SERVICE**" pe terenul în suprafață de 1.000mp, situat în JUDEȚUL BUZĂU, COMUNA GĂLBINAȘI, SAT BENTU, NR. CAD. 26478, STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1 este cel definit prin Avizul de Oportunitate nr. 19 / 05.08.2022 nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor HG Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase;
- f) Procesul de colectare si evacuare a deseurilor menajere din zonele de locuit și dotări sanitare, se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare;
- g) Platformele de depozitare deșeuri vor fi ecologice, fără a se infesta solul cu diverse substanțe nocive, care prin apele pluviale s-ar putea infiltra în sol; platformele de depozitare deșeuri vor fi protejate prin construirea unor incinte cu gard cu accese clare de intrare și ieșire a vehiculelor care transportă gunoiul; apele uzate care deversează vor fi epurate și preepurate;
- h) Deșeurile menajere vor fi transportate la platformele de depozitare deșeuri, interzicându-se categoric ancorarea lor în altă parte; aceste platforme se vor găsi la o distanță de 1000m față de localitate conform normelor sanitare;

- i) Cladirile cu destinatie de servicii și depozitare, vor fi prevazute cu recipienti pentru colectarea deseurilor, preponderent pentru colectarea selectiva;
- j) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferenta documentatiei PUZ trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale;
- k) Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețeaua de canalizare menajeră;
- l) Se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere;
- m) Pentru creșterea calității mediului se vor amenaja în incintă spații verzi, în suprafață minimă de 15% din suprafața terenului.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- a) Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionata de asigurarea compatibilitatii functiunilor, cailor de acces, a dotarilor publice si a echipamentelor tehnice necesare functionarii coerente a zonei
- b) Dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, precum si in urmatoarele situatii :
 - existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate
 - prezenta unor vestigii arheologice
 - existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului
 - existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase
 - existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren
 - existenta unui risc privind afectarea retelelor edilitare existente pe sit
- c) Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislatiei specifice;
- d) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare;
- e) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe imobile grevate de zonele de protectie ale retelelor edilitare se va face doar cu avizul detinatorilor de retele;
- f) Se interzice amplasarea de constructii pe terenurile aflate în zona non-aedificandi aferentă retragerii minime de 13,00m față de ax DN 2B (a se vedea planșa *Reglementari Urbanistice – Zonificare*), cu excepția realizării aleilor de acces, platformelor, împrejmirilor și amenajărilor de incintă;
- g) In zonele de protectie ale retelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul detinatorului respectivei retele.

II.3. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- a) Constructiile se vor amplasa pe parcelă in regim izolat conform prevederile prezentului R.L.U. și conform retragerilor definite prin Planșa U2 – Reglementări urbanistice;
- b) Distanțele cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, precum si distantele dintre cladirile aflate pe aceeasi parcela, vor respecta retragerile care decurg din necesitati de igiena (buna iluminare a constructiilor), in general in functie de inaltimea constructiilor;
- c) Se vor respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a I.S.U.
- d) Conform Noului Cod Civil, se vor respecta conditiile de scurgere a apelor, servitutele de vedere si servitutele generate de prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune
- e) Se recomanda, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public
- f) Distanțele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure spatiile minime necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a I.S.U., sau dupa caz; de asemenea, distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure conditiile de iluminare naturala, de insorire, de salubritate, de securitate in caz de seism, conform legislatiei in vigoare
- g) Este interzisa amplasarea la o distanta mai mica de 100,0 m fata de scoli sau licee a constructiilor care servesc comerțului cu bauturi alcoolice sau practicării jocurilor de noroc.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- a) Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în avizele emise de administratorii drumurilor publice ce asigură accesul direct pe terenurile cuprinse în zona de studiu PUZ: avizul nr. 118167 din 22.09.2022 emis de IPJ Buzău – Serviciul Rutier și avizul nr. 15/01/79 din 28.09.2022 emis de CNAIR DRDP BUZAU;
- b) Este obligatorie asigurarea și amenajarea accesului carosabil din DN 2B, în acord cu normele tehnice în vigoare și în acord cu avizul administratorului drumului public;
- c) Caracteristicile accesului trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice;
- d) Accesurile pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, in special a celei privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile publice si in spatiile deschise de interes public;
- e) Stationarea autovehiculelor se va realiza in afara domeniului public, in conditiile prezentului RLU, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare; suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

- a) Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona, in functie de necesitati, conform prevederilor continute in planșa nr. U3 – Reglementări rețele edilitare, aferentă PUZ și conform planului de acțiune aferent PUZ;
- b) Autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea prevederilor conținute în avizul nr. 3030220709301/27.07.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Buzău, avizul nr. CU 15/28.04.2022 din 02.09.2022 emis de PREMIER ENERGY S.R.L. și avizul nr. 259/19.07.2022 emis de Consiliul Local Gâlbinași, Serviciul de Apă Canal;
- c) Autorizarea construcțiilor noi este conditionata de asigurare a racordarii la rețelele tehnico-edilitare; este interzisa autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare care depasesc posibilitatile financiare ale investitorilor;
- d) Autorizarea executării construcțiilor este permisă și cu soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- e) Se va asigura in mod special captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon;
- f) In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului, a sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, in zona drumurilor publice, lucrarile de construire (realizarea / inlocuirea / extinderea) a rețelelor edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare;
- g) La executarea rețelelor electrice se vor asigura spatiile necesare montarii altor conducte (apa, canalizare, cabluri electrice), precum si pastrarea distantelor de siguranta dintre acestea, respectand prevederile SR 8591 – 1997 *Amplasarea in localitati a rețelelor edilitare subterane executate in sapatura* si in Normativul NTE007- 2008;
- h) La proiectarea si executarea rețelelor de telecomunicatii se vor respecta prevederile Legii nr. 154 / 2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicatii electronice;
- i) Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii;
- j) Se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera ; montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor ; in mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123 / 2012;
- k) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor;
- l) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

- a) Autorizarea executării lucrărilor de construire pe terenul ce face obiectul PUZ este permisă cu respectarea următoarelor condiții cumulative:
 - Front la stradă de min. 6,00m;
 - Suprafața minimă a parcelei de 500,00mp;
- b) Este obligatorie elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unui teren in mai mult de 3 parcele, conform Legii 190 / 2013 de aprobare a O.U.G. 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- c) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350/2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil; sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de constructibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.
- d) Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de constructibilitate minime, stabilite la punctul a);
- e) Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si / sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor
- f) Parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate privind suprafata minima a terenului pot deveni construibile numai prin comasare cu una sau mai multe parcele invecinate; parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate (altele decat suprafata minima a terenului) pot deveni construibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- g) Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

- a) Conform legislatiei in vigoare, este interzisa schimbarea destinatiei terenurilor incadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, cu exceptia realizarii unor lucrari de utilitate publica
- b) Suprafata de spatii verzi va reprezenta minim 15% din suprafata terenului;
- c) In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranta ale constructiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele invecinate, precum si de necesitatile de iluminare ale acestora;
- d) Intretinerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina detinatorului sau administratorului fiecarui teren in parte, conform destinatiei acestora;
- e) Imprejmirile vor fi tratate in functie de specificul zonei, atat in ceea ce priveste imprejmuirea catre domeniul public, cat si imprejmuirea catre vecini; ele trebuie sa raspunda exigentelor Noului Cod Civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

III.1. UNITATI FUNCTIONALE

Zona reglementată prin PUZ este în suprafață de 2.427,00mp.

Reglementările urbanistice formulate în prezentul RLU sunt structurate pe zone functionale.

În planșa **U2 : Reglementari Urbanistice - zonificare** sunt specificate zonele functionale în teritoriul P.U.Z. În teritoriul studiat, delimitarea zonelor functionale este următoarea:

Zona functionala ID – Zona servicii și depozitare
Zona functionala C – Căi de comunicație și amenajări aferente

Pentru fiecare zona functionala reglementul este structurat astfel :

GENERALITATI

UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 1 Utilizari admise
- Art. 2 Utilizari admise cu conditionari
- Art. 3 Utilizari interzise

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art. 6 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art. 8 Circulatii si accese
- Art. 9 Stationarea autovehiculelor
- Art. 10 Inaltimea maxima a cladirilor
- Art. 11 Aspectul exterior al constructiilor
- Art. 12 Echiparea edilitara
- Art. 13 Spatii libere si spatii plantate
- Art. 14 Imprejmuiri

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IV.1 ZONA FUNCTIONALA ID – ZONA SERVICIILOR ȘI DEPOZITARE

GENERALITATI

Zona este compusa din imobilul situat în UAT Comuna Gălbinași, cu nr. cad. 26478, în suprafață de 1.000mp. Zona este situată în intravilan, în afara perimetrului Zonei Centrale. Aria este rezervată pentru funcțiuni de servicii și depozitare.

Funcțiunea dominantă a zonei :

- servicii;
- depozitare.

Funcțiuni complementare :

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnice – edilitare.

UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) Activități de servicii comerciale și depozitare mic-gros;
- b) Stații de întreținere și spălătorii auto;
- c) Spații comerciale, alimentație publică și servicii;
- d) Construcții administrative și birouri aferente activităților existente în cadrul zonei de servicii și depozitare;
- e) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonei de servicii și depozitare;
- f) Comerț cu amănuntul;
- g) Parcaje la sol și multi-etajate;
- h) Amenajarea acceselor carosabile și pietonale;
- i) Amenajarea spațiilor verzi de incintă;

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- a) locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- b) ateliere de intretinere si reparatii;
- c) statii de carburanti.

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) nu se vor autoriza constructii care au activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- b) se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin PUZ;
- c) se interzice realizarea de construcții noi în zonele destinate pentru modernizarea căilor rutiere de comunicație;
- d) depozitarea pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice;
- e) cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- f) activitati care degradeaza cadrul natural existent si conduc la disparitia vegetatiei;
- g) dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura cladirilor si deteriorand finisajul acestora;
- h) activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) Se consideră construibile parcelele cu adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, având o suprafață de minim 500,00 mp și o deschidere la drumul public de minim 6,00 metri.
- b) parcelele care nu indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile doar prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele invecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism – PUD.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- a) Prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul existent al parcelei (DN2B) se va realiza respectand urmatoarele conditii :
 - i. Cladirile se vor retrage de la aliniamentul cu DN2B cu minim 6,00 metri, asa cum este prezentata in Plansa U2 Reglementari Urbanistice – zonificare aferenta prezentei documentatii PUZ;
 - ii. se vor respecta reglementarile Codului Civil;
 - iii. in zona non aedificandi dintre aliniament si linia determinată de retragerea minimă de 13,00m din axul DN2B, conform prevederilor art. 19, alin. (4) din OG 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, nu se permite realizarea niciunei constructii, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, parcajelor, platformelor sau a echipamentelor edilitare. Se recomandă ca echipamentele edilitare să fie amplasate subteran.

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- a) daca parcela se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente, viabile realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat;

- b) pentru cladirile amplasate (izolat), față de limita posterioară și laterală a parcelei se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea maximă a clădirii (H_{CORNISA} sau H_{ATIC} , măsurată față de cota $\pm 0,00\text{m}$), dar nu mai puțin de 2,00m și 3,50m pe limitele laterale și 2,00m pe limita posterioară, conform planșei nr. U2 – Reglementări urbanistice, aferentă PUZ;

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- a) pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte; construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD avizată și aprobată conform legii;
- b) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin de 5,00m; în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conform OMS nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ART. 8 CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- a) parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 8,00 metri din DN2B în mod direct;
- b) se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile;
- c) pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- d) accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- e) în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) necesarul de locuri de parcare va respecta prevederile Anexei Nr. 5 din HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- b) autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- c) în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150m;
- d) număr minim de locuri de parcare :
- i. **construcții administrative și de birouri :**
- minim 1 loc parcare la 10 salariați, cu un spor de 20% pentru vizitatori și 1 loc suplimentar pentru microbuze;
 - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- ii. **construcții de servicii :**
- pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor;
 - pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor.

ART. 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLADIRILOR

- a) autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 1 nivel clădirile imediat învecinate;
- b) $RH_{\text{maxim}} = P+1E$;
- c) $H_{\text{maxim propus}} = 10,00\text{m}$ (măsurați de la cota terenului amenajat);
- d) se interzice autorizarea clădirilor care aduc noi calcane în imaginea zonei.

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- a) aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri componențiale care să țină seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- b) aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";
- c) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut rural și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale arhitecturii specifice zonei în cadrulul natural existent printr-o expresie arhitecturală contemporană și/sau de inspirație tradițională; aceasta va ține seama de caracterul zonei și tipologia construcțiilor din zonă. În ceea ce privește:
 - iv. **volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane rezultate, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice etc.
 - v. **arhitectura fatadelor:** armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvența a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparența a balustradelor balcoanelor și logiilor etc.
 - vi. **materiale de construcție:** armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere. Se recomandă ca finisaj de fatada utilizarea materialelor naturale specifice: piatra naturală, lemn, tencuială texturată/vopsită etc.
 - vii. **culoare:** utilizarea culorilor deschise pastelate pamantii: alb, bej, brun deschis, ocru deschis, etc. Pentru tencuială vopsită se impune utilizarea culorii Alb. Pentru învelitoare se impune utilizarea culorilor pamantii/brun/gri. Se permit utilizări cromatice de albastru, verde, violet, roșu, galben, portocaliu doar pentru accente de culoare, maxim 5 % din suprafața anvelopantei. Se impune dacă se utilizează materiale naturale aparente (lemn, piatră etc) păstrarea caracteristicilor estetice proprii ale acestora. Armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a strazii, sublinierea eventuală a ritmului fatadelor etc. Se recomandă utilizarea culorilor pastelate, deschise la culoare.
 - viii. se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare
 - ix. arhitectura acoperișului va fi în șarpantă în două sau patru ape, păstrand raportul proporțional al construcției. Se recomandă acolo unde este posibil utilizarea acoperișului verde de tip înierbat.
 - x. se admite panourilor publicitare luminoase dacă sunt reprezentate de litere volumetrice luminoase în culori pastelate și lumină indirectă.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) autorizarea construcțiilor noi este permisă doar dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, canalizare și energie electrică și dacă capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori; în cazul în care nu există în prezent rețele edilitare, este permisă asigurarea utilitatilor în sistem local, cu condiția asigurării posibilității viitoare de bransare / racordare la rețelele publice (ulterior extinderii acestora);
- b) se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- c) rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;
- d) se va asigura evacuarea apelor meteorice în exces printr-un sistem de canale funcțional care să deverseze apele meteorice în rețeaua publică; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- e) data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- f) este interzisă postarea pe arbori a cablurilor de electricitate sau de telecomunicații, a elementelor de semnalizare de orice fel;
- g) se interzice amplasarea rețelilor de telecomunicații pe stalpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor;
- h) lucrările de bransare și de racordare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar;

- i) se vor respecta normele de protectie sanitara si tehnologica privitoare la amplasarea constructiilor fata de retelele edilitare importante, in special fata de retelele de apa. Amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) Se va asigura ca cel puțin 15% din suprafața terenului să fie amenajată cu spații verzi;
- b) spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațadă;
- c) curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- d) se vor identifica, proteja și pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme și circulatii va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore;
- e) se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- f) elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- g) terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- h) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu;
- i)

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioara fiind transparenta sau semi-transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- b) stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirilor principale si al gardurilor alaturate;
- c) portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
- d) pe limitele laterale si posterioare, gardurile pot fi opace si vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- a) POT maxim = 60%

ART. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- a) CUT maxim = 1,20 ADC/mp teren

IV.2 ZONA FUNCȚIONALĂ C – CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

GENERALITATI

Zona destinată căii de comunicație publică DN 2B.

Funcțiunea dominantă a zonei :

- Cai de comunicație și amenajări aferente

Funcțiuni complementare :

- Zone verzi
- Servicii compatibile funcțiunii de baza
- Rețele tehnico-edilitare

Intreaga zona funcțională se va reconfigura în conformitate cu planșa de Reglementări Urbanistice aferentă prezentei documentații P.U.Z. și se va respecta profilul stradal propus.

Calea de circulație DN 2B se va moderniza și reprofila la profil de 18,83m, din care suprafață carosabilă de 8,01m, spații verzi de 2,0m de o parte și de alta, trotuare de 2,00m și 2,02m de o parte și de alta, spațiu verde de 2,80m pe o parte. Pentru dezvoltarea capacității de circulație a DN2B în traversarea Satului Bentu, Comuna Gălbinași, distanța dintre axul DN2B și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a acestuia va fi de minimum 13 m, conform art. 19, alin (4) din OG 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 UTILIZARI ADMISE

- a) Circulații carosabile;
- b) Circulații pietonale;
- c) Refugii și treceri pentru pietoni;
- d) Parcaje publice și spații de staționare;
- e) Platforme / alveole carosabile pentru transportul în comun;
- f) Unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale;
- g) Zone verzi mediane, laterale și fasii verzi intermediare;
- h) Rețeaua de strazi din intravilan aparținând domeniului public – clasele I-IV proiectate conform STAS 10.144/1-80 revizuit în 1989 – „Caracteristici ale arterelor de circulație din localitățile urbane și rurale”;
- i) Lucrări de terasament;
- j) Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive;
- k) lucrări de întreținere a strazilor existente;
- l) lucrări de largire a carosabilului, amenajări ale intersecțiilor și construirea de noi parcaje;
- m) modernizări și reabilitări a traseelor existente printr-un proiect de specialitate.

ART. 2 UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

- a) Amplasarea de construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, se fac în baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administrației Publice pentru lucrările din zonele de protecție.
- b) Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime, de fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale ale acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice;
- c) Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate prin RGU și legislația în vigoare
- d) Spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor în vigoare (RGU)
- e) Incintele unităților de transporturi și garajele publice vor respecta măsurile și normele admisibile de poluare și de asigurare împotriva riscurilor de incendiu și explozie

- f) interventiile nu sunt permise decat pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajarile de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare, mobilier urban;
- g) se vor amenaja treceri pentru persoane cu dizabilitati motorii.

ART. 3 UTILIZARI INTERZISE

- a) Se interzic orice utilizari care afecteaza buna functionare si diminueaza posibilitatile ulterioare de modernizare si / sau extindere;
- b) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfasurari, organizarii si dirijarii a traficului sau prezinta riscuri de accidente;
- c) Se interzic orice constructii, instalatii, plantatii sau amenajari care prin amplasare, configuratie sau exploatare au impact negativ asupra constructiilor edilitare existente.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- a) Conform plansei Reglementari urbanistice – zonificare;
- b) Necesitatile tehnologice si normele specifice vor conditiona caracteristica parcelei.

ART. 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

ART. 8 CIRCULATII SI ACCESURI

- a) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile
- b) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (latimi, geometrie, racorduri etc) trebuie sa permita interventia vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice

ART. 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- a) Stationarea autovehiculelor se va asigura in interiorul parcelelor, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare;
- a) Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiilor si conform legislatiei in vigoare;
- b) Autorizarea executării construcțiilor, care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

ART. 10 INALTIMEA MAXIMA A CLADIRILOR

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

ART. 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

ART. 12 ECHIPAREA EDILITARA

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

ART. 13 SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- a) Pentru acoperirea solului suprafetelor verzi care inglobeaza plantatii de aliniament se va utiliza vegetatie de talie mica sau medie

ART. 14 IMPREJMUIRI

- a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART. 15 PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

Art. 16 COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

a) Conform necesitatilor tehnologice si normelor specifice

Sef proiect,
master urbanist
Andrei Stefan SABAU



Intocmit,
master urbanist
Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

ANEXĂ PLAN DE ACȚIUNE PUZ

investiție :

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE
SELF-SERVICE, STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1, SAT
BENTU, COMUNA GĂLBINAȘI, JUDEȚUL BUZĂU**

beneficiar :

PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL

1. CADRUL LEGAL

Planul de acțiune reprezintă o parte integrantă a planului urbanistic zonal, conform Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism. Conform art. 18, alin. (3) din Ordin, planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice (locale, județene sau centrale), precum și etapizarea realizării investițiilor.

Astfel, planul de acțiune aferent PUZ reprezintă, într-o primă etapă și la nivel preliminar, o organizare a investițiilor propuse, prin care se evidențiază acțiunile, denumirea investițiilor, etapizarea realizării acestora și părțile responsabile de implementare. Ca document suport pentru administrația publică în implementarea măsurilor cuprinse în planul urbanistic zonal, condițiile detaliate de realizare a acțiunilor definite în planul de acțiune (termene de implementare, suprafețe/dimensiuni, responsabilități), vor fi stabilite prin hotărârile de Consiliu Local, în acord cu resursele bugetare disponibile.

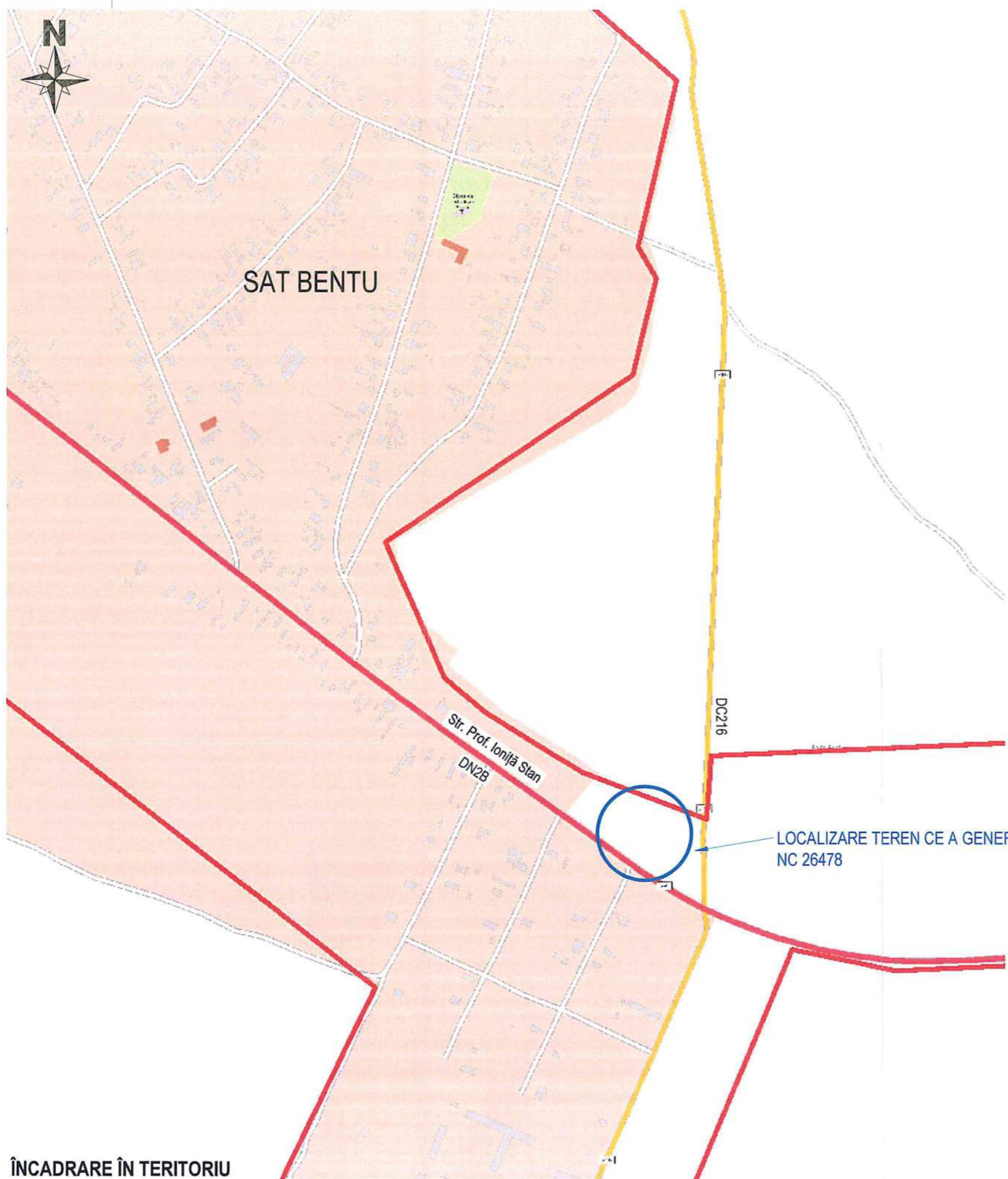
2. PLAN DE ACȚIUNE

LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ						
NR. OBIECTIV	DOMENII DE INTERVENȚIE	CATEGORIA DE INTERES	DIMENSIUNI		TERMEN DE IMPLEMENTARE	RESPONSABILITATE ÎN IMPLEMENTARE
			SUPRAFAȚĂ TEREN	DIMENSIUNE NR. UNITĂȚI		
O.U.P. 1	CĂI DE COMUNICAȚIE Modificarea profilului DN2B conform propunerilor PUZ	Local	1.427 mp	n.a.	2024	CL Comuna Gălbinași
GOSPODĂRIE COMUNALĂ						
O.U.P. 2	Extindere rețele publice de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare pluvială și menajeră	Local	n.a.	175 metri	2024	CL Comuna Gălbinași

Sef proiect,
master urbanist
Andrei Stefan SABAU



Intocmit,
master urbanist
Andra Elena GRECU (PARASCHIV)



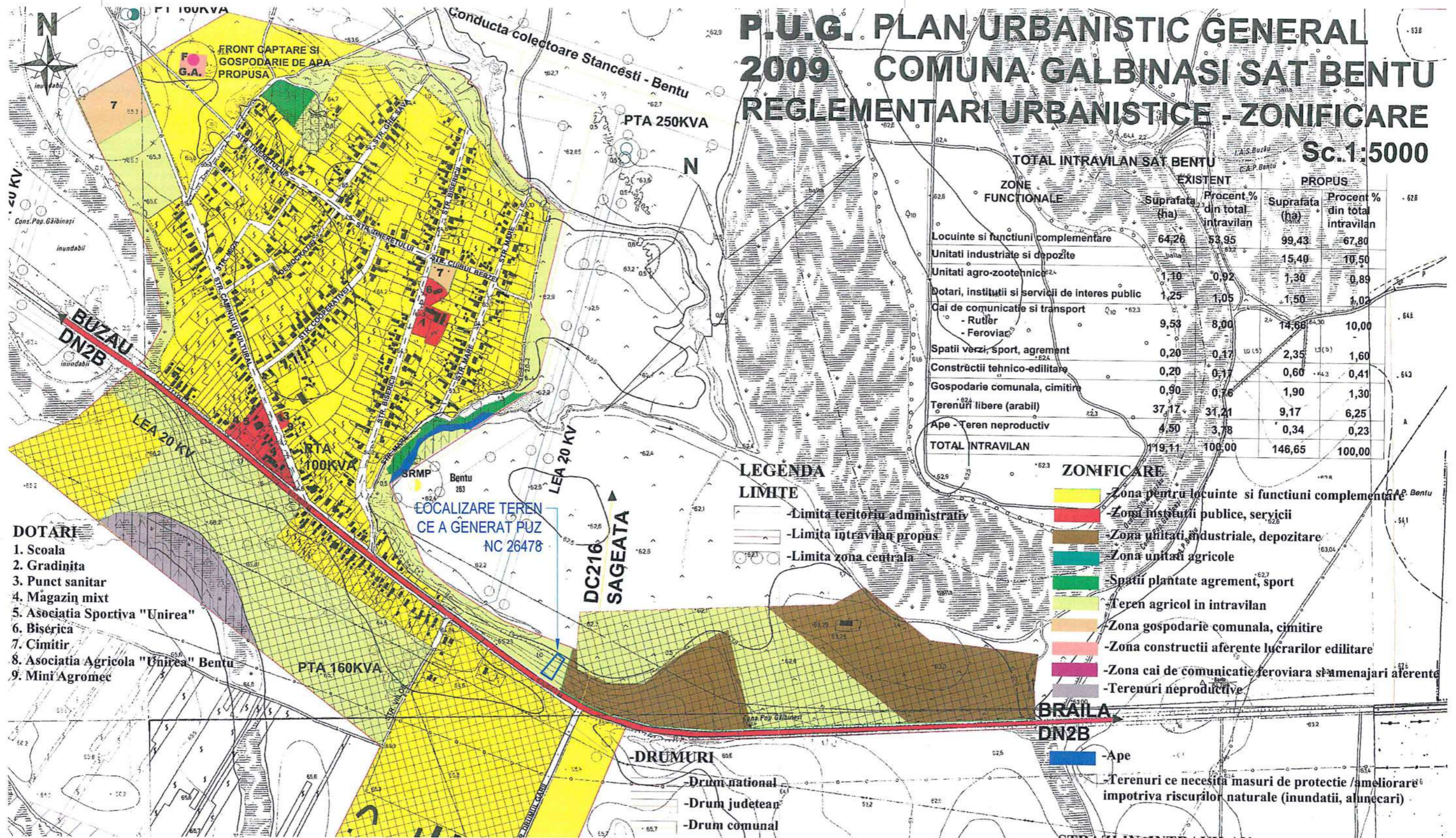
- Limita imobil ce a generat PUZ (NC 26478, S=1.000 m²)
- Limita intravilan, conform PUG Comuna Gălbinași



ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

proiectant de urbanism: URBANIȘTI.RO City Planning & Design S.R.L. Nr. Reg. Com. J40/3901/2022 C.U.I. 45725203 contact: +40 (721) 905 953 office@urbanisti.ro				titlu proiect: CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE	
adresă: STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1 SAT BENTU, COM. GĂLBINAȘI, JUD. BUZĂU				beneficiar: PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL	
titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN TERITORIU				număr proiect: 02/2022	
faza de proiectare: P.U.Z.				număr planșă: U0a	
specificare:	nume:	semnătura:	scara:		
șef proiect:	m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU		-		
proiectant:	m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU				
desenator:	m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)		data: 10/2022		

P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL 2009 COMUNA GALBINAȘI SAT BENTU REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc.1:5000



TOTAL INTRAVILAN SAT BENTU

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan	Suprafata (ha)	Procent % din total intravilan
Locuinte si functii complementare	64,26	53,95	99,43	67,80
Unitati industriale si depozite			15,40	10,50
Unitati agro-zootehnice ²⁴	1,10	0,92	1,30	0,89
Dotari, institutii si servicii de interes public	1,25	1,05	1,50	1,02
Cai de comunicatie si transport - Rutier - Feroviar	9,53	8,00	14,68	10,00
Spatii verzi, sport, agrement	0,20	0,17	2,35	1,60
Construcții tehnico-edilitare	0,20	0,17	0,60	0,41
Gospodarie comuna, cimitire	0,90	0,76	1,90	1,30
Terenuri libere (arabil)	37,17	31,21	9,17	6,25
Ape - Teren neproductiv	4,50	3,78	0,34	0,23
TOTAL INTRAVILAN	119,11	100,00	146,65	100,00

- DOTARI**
1. Scoala
 2. Gradinița
 3. Punct sanitar
 4. Magazin mixt
 5. Asociația Sportivă "Unirea"
 6. Biserica
 7. Cimitir
 8. Asociația Agricolă "Unirea" Bentu
 9. Mini Agromec

- LEGENDA LIMITE**
- Limita teritoriu administrativ
 - Limita intravilan propus
 - Limita zona centrala

- ZONIFICARE**
- Zona pentru locuinte si functii complementare
 - Zona institutii publice, servicii
 - Zona unitati industriale, depozitare
 - Zona unitati agricole
 - Spatii plantate agrement, sport
 - Teren agricol in intravilan
 - Zona gospodarie comuna, cimitire
 - Zona constructii aferente lucrarilor edilitare
 - Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente
 - Terenuri neproductive
 - Ape
 - Terenuri ce necesita masuri de protectie / ameliorare impotriva riscurilor naturale (inundatii, alunecari)



proiectant de urbanism: **URBANISTI.RO** City Planning & Design S.R.L. Nr. Reg. Com. J40/3901/2022 C.U.I. 45725203 contact +40 (721) 905 953 office@urbanisti.ro

titlu proiect: **CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE**

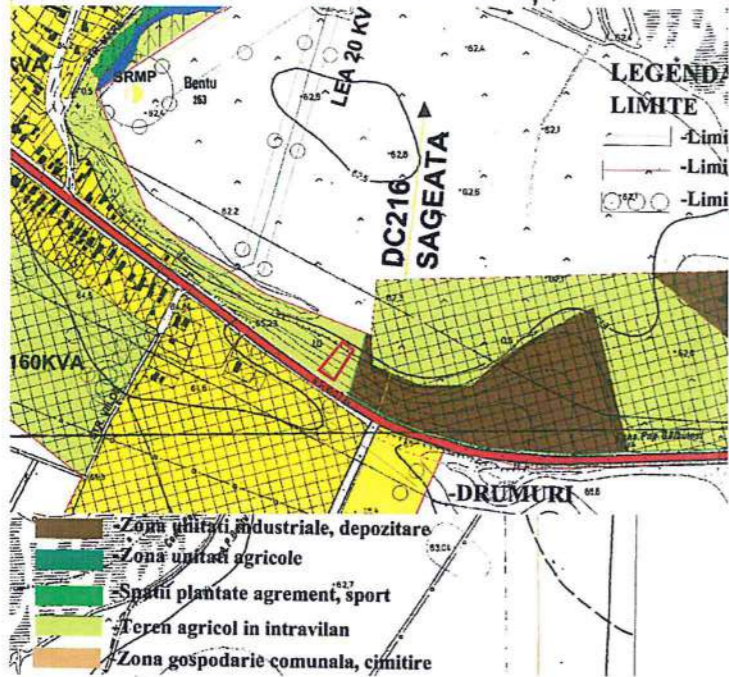
adresa: STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1 SAT BENTU, COM. GĂLBINAȘI, JUD. BUZĂU

beneficiar: **PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL**

titlu planșă: **ÎNCADRARE ÎN PUG COMUNA GĂLBINAȘI, SAT BENTU**

număr proiect	faza de proiectare	număr planșă
02/2022	P.U.Z.	U0b

ÎNCADRARE ÎN PUG COMUNA GĂLBINAȘI, SAT BENTU



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1386 / 2022

Inspector
MAGDALENA KALLO

Magdalena
Kallo

Digitally signed by
Magdalena Kallo
Date: 2022.05.23 13:41:27
+03'00'



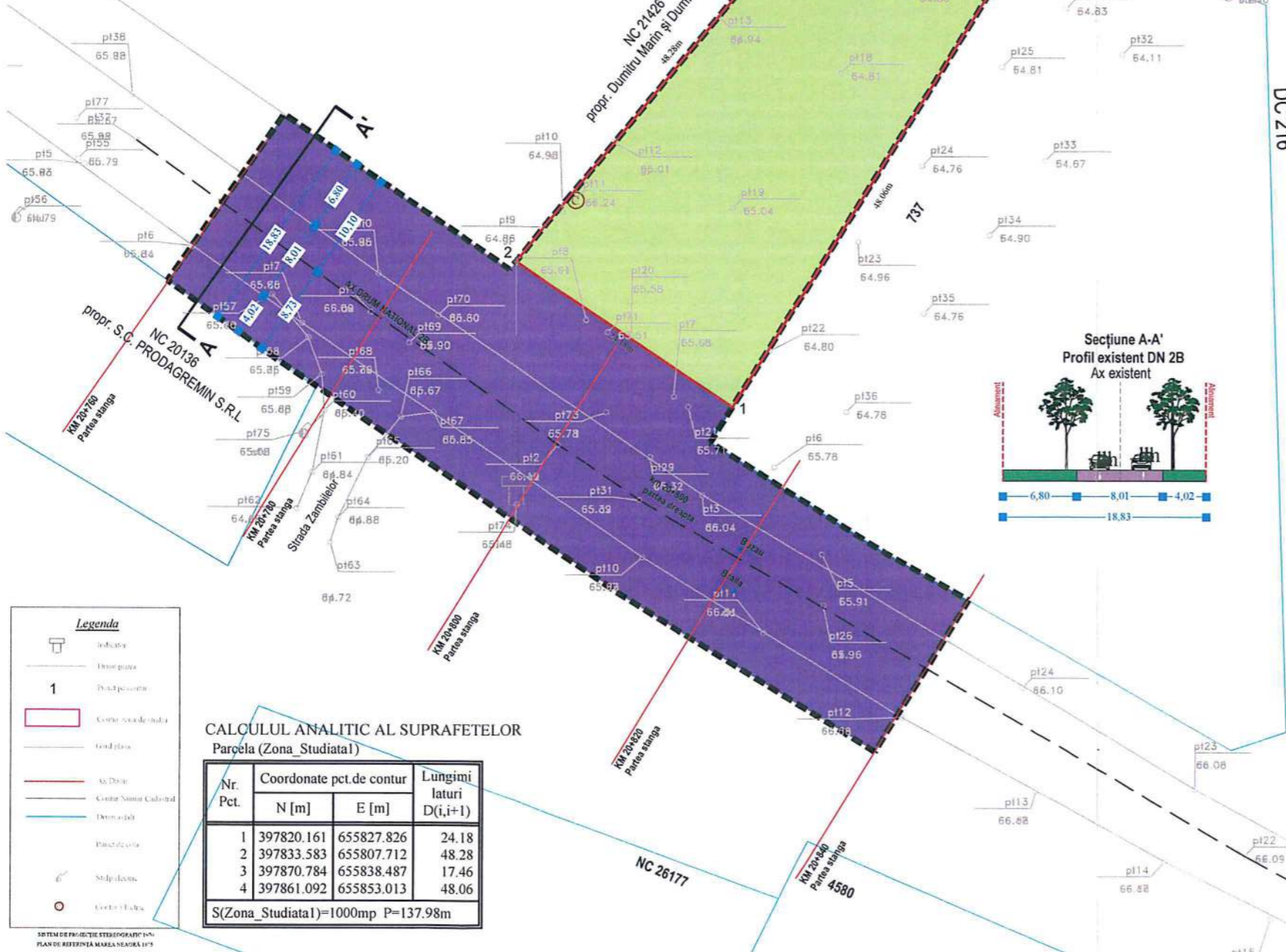
LEGENDA

LIMITE

- Limita propusă a zonei de studiu PUZ. (S=2.427 m²)
- Limita imobil ce a generat PUZ (NC 26478, S=1.000 m²)
- Limita teritoriului intravilan
- Limite cadastrale imobile
- Ax DN 2B

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Zona căi de comunicație și amenajări aferente
- Zona terenurilor agricole în intravilan



TABEL DISFUNCȚIONALITĂȚI

CĂI DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	
Starea străzilor	Nu este cazul
Profile necorespunzătoare	Nu este cazul
Intersecții conflictuale	Nu este cazul
ZONIFICARE ȘI ÎNCADRARE URBANISTICĂ	
Utilizarea neadecvată a terenurilor	Terenul ce a generat PUZ (NC 26478) nu este utilizat conform destinației reglementate prin încadrarea urbanistică a terenului ce a generat PUZ (NC 26478) nu corespunde cu tendințele de dezvoltare înregistrate la nivelul UAT Gălbinași.
Încadrarea urbanistică a terenurilor	
Stănjăniri între funcțiuni	Nu este cazul
FOND CONSTRUIT ȘI REȚELE EDILITARE	
Starea fondului construit	Nu este cazul
Ocuparea terenurilor	Nu este cazul
RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE	
Condiții grele de fundare	Nu este cazul
Nivel ridicat al apelor freactice	Nu este cazul
Riscuri naturale	Nu este cazul
Riscuri antropice	Nu este cazul
Surse de poluare	Nu este cazul
PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE	
ZONIFICARE ȘI ÎNCADRARE URBANISTICĂ	
Utilizarea neadecvată a terenurilor	Promovarea utilizării terenului cu funcțiuni și activități care sunt în acord cu potențialul de dezvoltare socio-economică a localității.
Încadrarea urbanistică a terenurilor	Modificarea încadrării funcționale a terenului ce a generat PUZ și definirea reglementărilor urbanistice pentru zone de depozitare și servicii.

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

ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ
Suprafață teren	1000 mp
Suprafață construită	0 mp
Suprafață deseurată totală	0 mp
Procent de Ocupare a Terenului (POT)	0,00%
Coefficient de Ocupare a Terenului (CUT)	0
Spații verzi amenajate pe parcelă	0 mp

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z.

ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ	
	SUPRAFAȚĂ	PROCENT (%)
C - Zona căi de comunicație și amenajări aferente	1427 mp	58,80%
A - Zona terenurilor agricole în intravilan	1000 mp	41,20%
ID - Zona servicii și depozitare	0 mp	0,00%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	2427 mp	100,00%

Legenda

- Locuințe
- Drum public
- Drum particular
- Cămine sociale/ind. /
- Cămine sociale/ind. /
- Drum public
- Drum public
- Drum public
- Drum public
- Drum public
- Drum public

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
Parcela (Zona Studiată)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	397820.161	655827.826	24.18
2	397833.583	655807.712	48.28
3	397870.784	655838.487	17.46
4	397861.092	655853.013	48.06

S(Zona Studiată)=1000mp P=137.98m

proiectant de urbanism:

URBANIȘTI.RO
City Planning & Design S.R.L.
Nr. Reg. Com. J40/3901/2022
C.U.I. 45725203
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

titlu proiect: **CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE**

adresa: **STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1 SAT BENTU, COM. GĂLBINAȘI, JUD. BUZĂU**

beneficiar: **PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL**

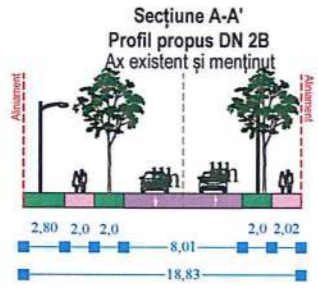
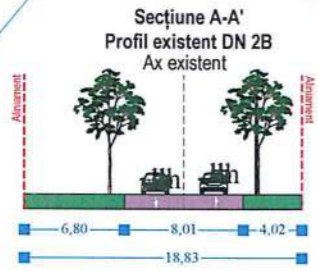
titlu planșă: **SITUAȚIA EXISTENTĂ**

număr proiect: **02/2022** faza de proiectare: **P.U.Z.** număr planșă: **U1**

scara: **1:500** data: **10/2022**



SCHEMĂ DE PLANȘĂ ȘI PLANȘĂ DE REFERINȚĂ MARKA NEAORA 10'5



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita propusă a zonei de studiu PUZ. (S=2.427 m²)
 - Limita imobil ce a generat PUZ (NC 26478, S=1.000 m²)
 - Limita teritoriului intravilan
 - Limite cadastrale imobile
 - Ax DN 2B

- ELEMENTE DE REGULAMENT**
- Zona C - Zona căi de comunicație și amenajări aferente
 - Zona ID - Zona servicii și depozitare
 - Retragere minimă de 13,00m față de ax DN 2B*
*cf. art. 19, alin. (4) din OG 43/1997, cu modificările și completările ulterioare
 - Retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate
 - Zona non-aedificandi*
*cu excepția aleilor de acces, platformelor, împrejuririlor și amenajărilor de incintă
 - Amenajare acces auto și pietonal din drumul public

- ZONA SERVICII ȘI DEPOZITARE**
- POT_{max}=60%
 - CUT_{max}=1,2 m² ADC/m² teren
 - RH_{max}=P+1E
 - H_{max}=10,00m (măsurată de la cota teren amenajat)
 - Spații verzi=min. 15% din suprafața teren

- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE**
Condițiile de construibilitate vor respecta normele tehnice specifice.

- FOND CONSTRUIT**
- Amplasament orientativ spălătorie în sistem self-service
 - Suprafață construită = 130m²
 - Suprafață desfășurată = 130m²
 - RH_{max} = Parter
 - H_{max} = +4,50m (față de CTA)

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z.

ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚĂ	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ	PROCENT (%)
C - Zona căi de comunicație și amenajări aferente	1427 mp	58,80%	1427 mp	58,80%
A - Zona terenurilor agricole în intravilan	1000 mp	41,20%	0 mp	0,00%
ID - Zona servicii și depozitare	0 mp	0,00%	1000 mp	41,20%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	2427 mp	100,00%	2427 mp	100,00%

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

ELEMENTE DE BILANȚ	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafață teren	1000 mp	1000 mp
Suprafață construită	0 mp	600 mp
Suprafață desfășurată totală	0 mp	1200 mp
Procent de Ocupare a Terenului (POT)	0,00%	60,00%
Coeficient de Ocupare a Terenului (CUT)	0,00	1,2
Spații verzi amenajate pe parcelă	0 mp	150 mp

proiectant de urbanism

URBANIȘTI.RO
City Planning & Design S.R.L.

Nr. Reg. Com. 140/3901/2022
C.U.I. 45725203
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

titlu proiect: **CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE**

adresa: **STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1 SAT BENTU, COM. GĂLBINAȘI, JUD. BUZĂU**

beneficiar: **PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL**

titlu planșă: **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

număr proiect: **02/2022** faza de proiectare: **P.U.Z.** număr planșă: **U2**

specificatie: nume: **m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU** semnătura: *[Signature]* scara: **1:500**

sef proiect: **m. urbanist Andrei Ștefan SĂBĂU**

proiectant: **m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)** data: **10/2022**

desenator: **m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)**



Legenda

- Indicativ
- Direcție punct
- Traseu contur
- Contur zona de studiu
- Contur imobil
- As.Dr.201
- Contur Nomencl. Cadastral
- Direc. cad.
- Punct de cotă
- Stilp. elevim.
- Contur clădire

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
Parcela (Zona Studiată)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)	
	N [m]	E [m]	
1	397820.161	655827.826	24.18
2	397833.583	655807.712	48.28
3	397870.784	655838.487	17.46
4	397861.092	655853.013	48.06
S(Zona Studiată)=1000mp P=137.98m			

ȘEDINȚA DE PROIECTARE ÎN PREZENȚA MARCII NEGRIȘI 10/17
PLAN DE REFERINȚĂ MARCĂ NEGRIȘI 10/17



PROCES VERBAL DE RECEPTIE 1386 / 2022

Inspector
MAGDALENA KALLO

Magdalena Kallo
Digitally signed by Magdalena Kallo
Date: 2022.05.23 13:41:27 +03'00'

LEGENDĂ

- REȚELE EXISTENTE**
- rețea de alimentare cu energie electrică (LEA)
 - sursă alimentare cu apă
- REȚELE PROPUSE**
- rețea de alimentare cu energie electrică
 - rețea de canalizare menajeră
 - rețea de canalizare pluvială
 - racord de canalizare menajeră
 - racord de canalizare pluvială
 - bransament alim. cu en. el.
 - separator de nămol și hidrocarburi (S.N.H.)
 - fosă septică (F.S.)

LEGENDA

- LIMITE**
- Limita propusă a zonei de studiu PUZ. (S=2.427 m²)
 - Limita imobil ce a generat PUZ (NC 26478, S=1.000 m²)
 - Limita teritoriului intravilan
 - Limite cadastrale imobile
 - Ax DN 2B
- ELEMENTE DE REGULAMENT**
- Zona C - Zona căi de comunicație și amenajări aferente
 - Zona ID - Zona servicii și depozitare
 - Retragere minimă de 13,00m față de ax DN 2B*
*cf. art. 19, alin. (4) din OG 43/1997, cu modificările și completările ulterioare
 - Retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate
 - Zona non-aedificandi*
*cu excepția aleilor de acces, platformelor, împrejurimilor și amenajărilor de incintă
 - Amenajare acces auto și pietonal din drumul public

ZONA SERVICII ȘI DEPOZITARE

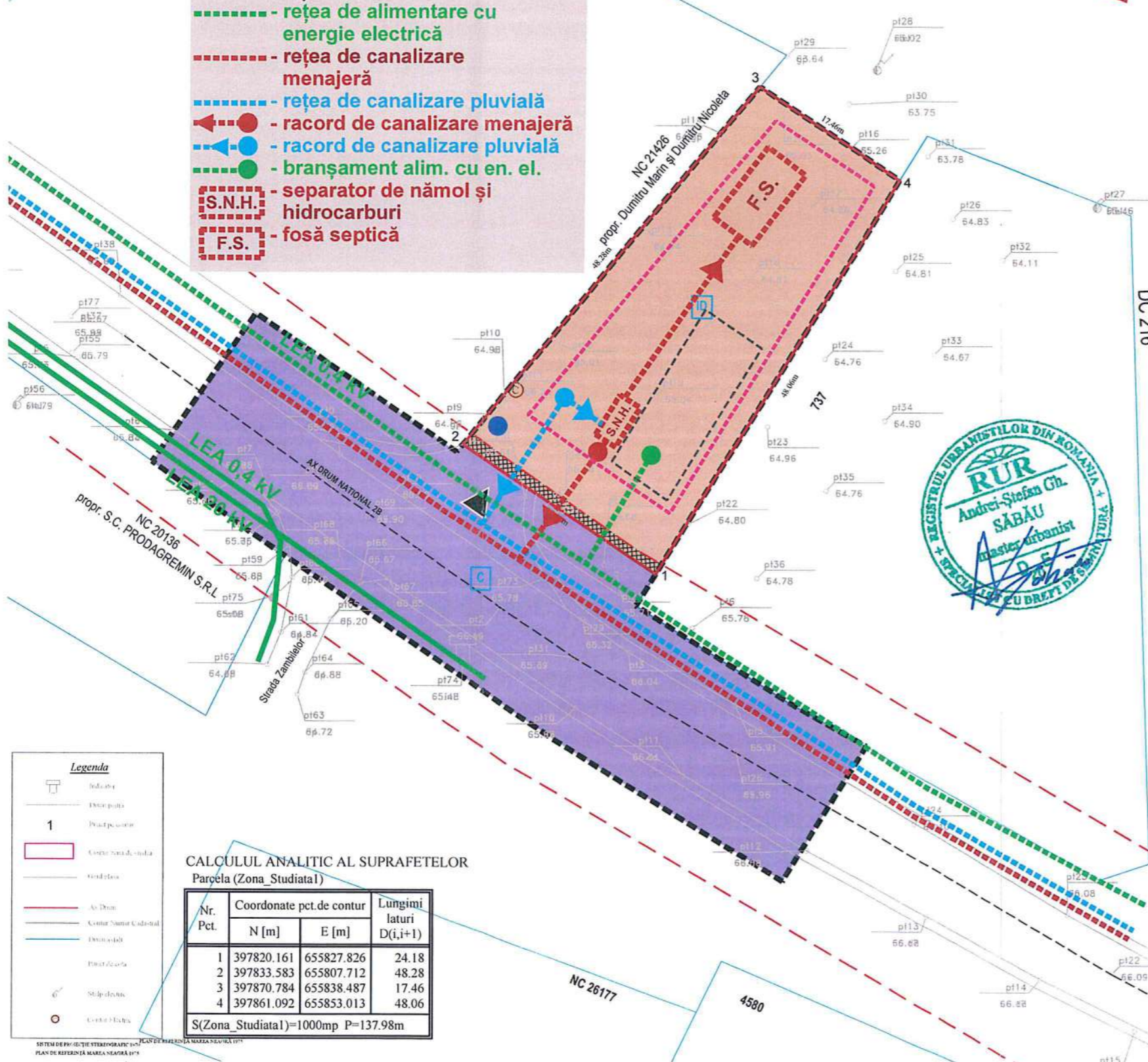
- POT_{max}=60%
- CUT_{max}=1,2 m² ADC/m² teren
- RH_{max}=P+1E
- H_{max}=10,00m (măsurată de la cota teren amenajat)
- Spații verzi=min. 15% din suprafața teren

ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

Condițiile de construibilitate vor respecta normele tehnice specifice.

FOND CONSTRUIT

- Amplasament orientativ spălătorie în sistem self-service
- Suprafață construită = 111m²
- Suprafață desfășurată = 111m²
- RH_{max} = Parter
- H_{max} = +4,50m (față de CTA)



Legenda

- Industria
- Direcția poștală
- Practici agricole
- Asupra terenului de studiu
- Construcții
- Ax Drum
- Contur Teren Cadastral
- Demarcații
- Imobil existent
- Stăpânire
- Contur Forestier

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
Parcela (Zona Studiată 1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	397820.161	655827.826	24.18
2	397833.583	655807.712	48.28
3	397870.784	655838.487	17.46
4	397861.092	655853.013	48.06
S(Zona Studiată 1)=1000mp			P=137.98m

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z.

ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚĂ	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ	PROCENT (%)
C - Zona căi de comunicație și amenajări aferente	1427 mp	58,80%	1427 mp	58,80%
A - Zona terenurilor agricole în intravilan	1000 mp	41,20%	0 mp	0,00%
ID - Zona servicii și depozitare	0 mp	0,00%	1000 mp	41,20%
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ	2427 mp	100,00%	2427 mp	100,00%

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

ELEMENTE DE BILANȚ	EXISTENT	PROPUȘ
Suprafață teren	1000 mp	1000 mp
Suprafață construită	0 mp	600 mp
Suprafață desfășurată totală	0 mp	1200 mp
Procent de Ocupare a Terenului (POT)	0,00%	60,00%
Coefficient de Ocupare a Terenului (CUT)	0,00	1,2
Spații verzi amenajate pe parcelă	0 mp	150 mp

proiectant de urbanism

URBANIȘTI.RO
City Planning & Design S.R.L.
Nr. Reg. Com. J40/3901/2022
C.U.I. 45725203
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

titlu proiect: **CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE**

adresa: STR. PROF. IONIȚĂ STAN NR. 81, T25, P296/1 SAT BENTU, COM. GĂLBINAȘI, JUD. BUZĂU

beneficiar: **PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL**

titlu plan: **REGLEMENTĂRI - ECHIPARE EDILITARĂ**

număr proiect: 02/2022
faza de proiectare: P.U.Z.
număr plan: U3

scara: 1:500
data: 10/2022

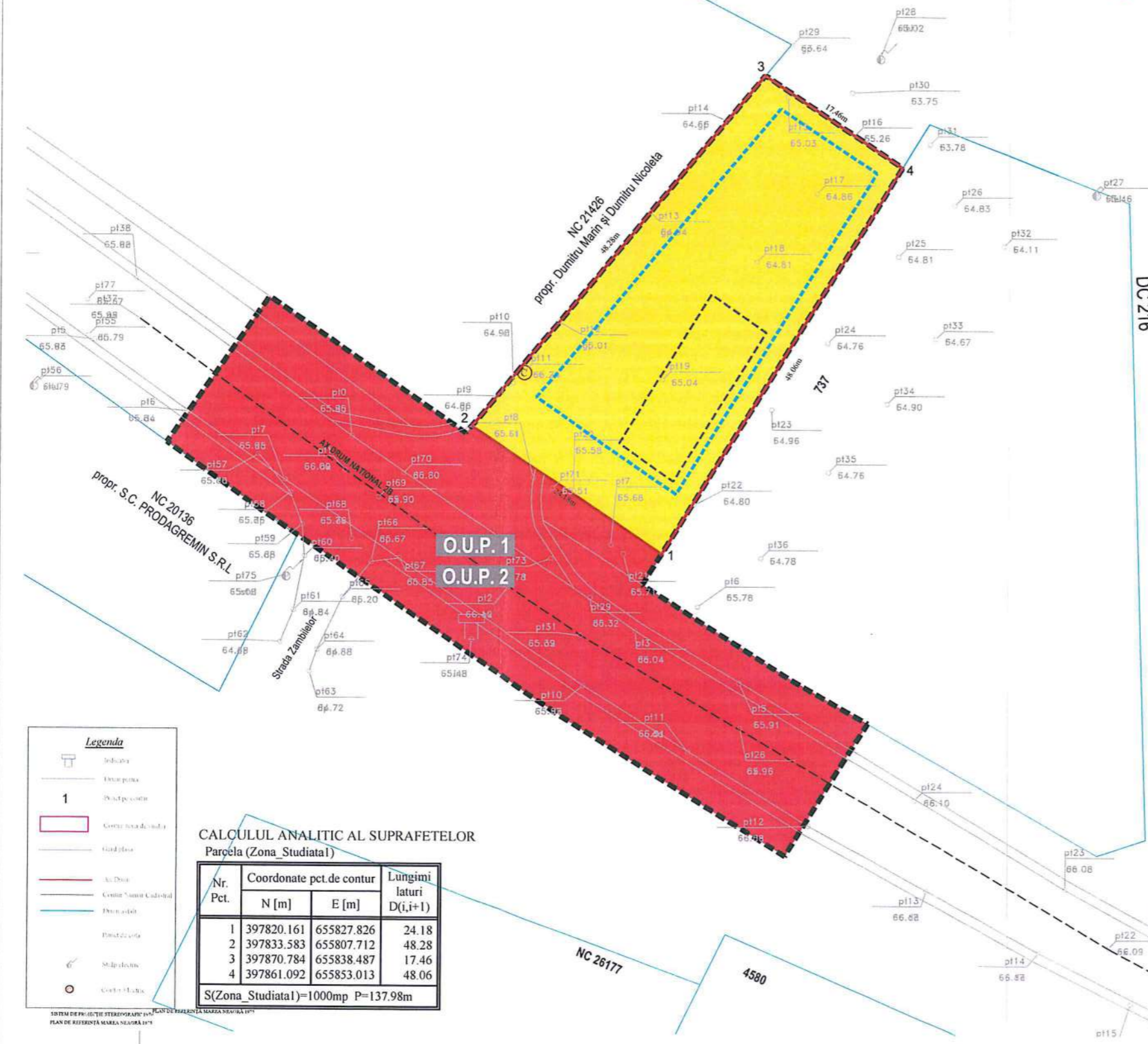


PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1386 / 2022

Inspector
MAGDALENA KALLO

Magdalena Kallo
Digitally signed by
Magdalena Kallo
Date: 2022.05.23 13:41:27
+03'00'

Extravilan
Intravilan



LEGENDA

- LIMITE**
- Limita propusă a zonei de studiu PUZ. (S=2.427 m²)
 - Limita imobil ce a generat PUZ (NC 26478, S=1.000 m²)
 - Limita teritoriului intravilan
 - Limite cadastrale imobile
 - Ax DN 2B
 - Retrageri minime obligatorii față de limitele de proprietate

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- Teren proprietate publică de interes național (DN 2B)
- Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

O.U.P. 1 - Modificarea profilului DN2B conform propunerilor PUZ
O.U.P. 2 - Extindere rețele publice de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare pluvială și menajeră

NR. OBIECTIV	DOMENII DE INTERVENȚIE	CATEGORIA DE INTERES	DIMENSIUNI		TERMEN DE IMPLEMENTARE	RESPONSABILITATE ÎN IMPLEMENTARE
			SUPRAFAȚĂ TEREN	DIMENSIUNE NR. UNITĂȚI		
O.U.P. 1	Modificarea profilului DN2B conform propunerilor PUZ	Local	1.427 mp	n.a.	2024	CL Comuna Gâlbinași
GOSPODĂRIE COMUNALĂ						
O.U.P. 2	Extindere rețele publice de alimentare cu energie electrică, apă potabilă, canalizare pluvială și menajeră	Local	n.a.	175 metri	2024	CL Comuna Gâlbinași

NOTA

Condițiile detaliate de realizare a obiectivelor de utilitate publică (termene de implementare, suprafețe/dimensiuni, responsabilități), vor fi stabilite prin hotărârile de Consiliu Local, în acord cu resursele bugetare disponibile.



Legenda

- Indicația
- Denumirea
- Plotul pe contur
- Contur cadastral
- Gardul deose
- Ax DN
- Contur Sursă Cadastral
- Denumirea
- Denumirea
- Sursă de apă
- Contur de apă

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
Parcela (Zona Studiata)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	397820.161	655827.826	24.18
2	397833.583	655807.712	48.28
3	397870.784	655838.487	17.46
4	397861.092	655853.013	48.06

S(Zona Studiata)=1000mp P=137.98m

proiectant de urbanism

URBANIȘTI.RO
City Planning & Design S.R.L.

Nr. Reg. Com. J40/3901/2022
C.U.I. 45725203
contact
+40 (721) 905 953
office@urbanisti.ro

titlu proiect: **CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO SELF-SERVICE**

adresa: **STR. PROF. IONIȚA STAN NR. 81, T25, P295/1 SAT BENTU, COM. GÂLBINAȘI, JUD. BUZĂU**

beneficiar: **PATRICK ȘI ANTONIA DIVERS SRL**

titlu planșă: **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

număr proiect: **02/2022** faza de proiectare: **P.U.Z.** număr planșă: **U4**

specificatie: **U. urbanisti.ro** nume: **m. urbanist Andrei Ștefan SĂBAU** semnătura: **[Signature]** scara: **1:500**

desenator: **m. urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)** data: **10/2022**

SISTEM DE PROIECTARE TERENURILOR ÎN PLAN DE REALIZARE MAZEA ȘTEFAN 1978
PLAN DE REFERINȚĂ MAZEA ȘTEFAN 1978