

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

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE MAGAZIE, DEPOZIT, ZID ANTIFOC SI
CONSTRUIRE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI-
CONTAINER, T28, P348, SAT LUCIU, COMUNA
LUCIU, JUDETUL BUZAU**

FAZA :

P.U.Z.- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII
PUBLICULUI

BENEFICIAR:

S.C. COSMIN GERODAS S.R.L.

PROIECTANT:

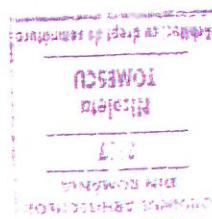
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
arh. TOMESCU NICOLETA aut.98/2006

PIESE:

SCRISE + DESENATE

DATA :

2021



Nr. 915 din 30.03.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 8 din 30.03.2021

În scopul: CONSTRUIRE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI-CONTAINER

Ca urmare a Cererii adresate de¹ de **SC COSMIN GERODAS SRL** prin **Șerban Constantin** cu sediul în județul Buzău, comuna Săgeata, satul Săgeata, cod poștal, telefon/fax 0766581703, e-mail înregistrată la nr. 529 din 22.02.2021

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul Buzău, comuna Luciu, sat Luciu, cod poștal....., sau identificat prin³) plan de încadrare în zonă, nr.cad. 28526, T 28, P 348

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 42/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Luciu nr. 18/2016,

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
☐ 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 zonă de locuințe și funcțiuni complementare, conform categoriei de folosință
☐ REGLEMENTĂRI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE CENTRALE ȘI/SAU LOCALE CU PRIVIRE LA OBLIGAȚIILE FISCALE ALE INVESTITORULUI

3. REGIMUL TEHNIC**INFORMAȚII EXTRASE DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM INCLUSIV DIN REGULAMENTELE DE URBANISM AFERENTE**

Zona pentru locuințe Permisuni: locuințe individuale și colective cu regim de înălțime P, P+, P+2; se pot autoriza construcții noi de locuințe și funcțiuni complementare locuințelor; se pot autoriza lucrări de întreținere, consolidare și îmbunătățirea a stării fizice și a aspectului arhitectural construcțiilor existente; se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare în zonă.

Condiționari și restricții: pentru construcții noi POT maxim 50%; pentru construcții noi CUT maxim 0,80; regim de înălțime maxim adp P+2; construcțiile ce se vor realiza în zonele protejate sau în zonele cu valoare ambientală și arhitecturală vor avea o plastică arhitecturală deosebită.

teren extravilan: Prevederile documentațiilor de urbanism și/sau de amenajarea teritoriului aprobate nu furnizează suficiente elemente necesare autorizării. Pentru stabilirea cerințelor urbanistice ce urmează a fi îndeplinite se va întocmi un **PLAN URBANISTIC ZONAL** corelat cu P.U.Z., urile elaborate în zonă, dacă este cazul, urmând ca prevederile acestuia să fie preluate în cadrul Planului Urbanistic General.

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

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

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

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

- **CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE**: - Se stabilesc prin R.L.U.- construire stație distribuție carburanți-container

- P.O.T. MAX. % C.U.T. MAX. - Conform Regulamentului Local aferent P.U.Z.

- **SUPRAFAȚA (DIMENSIUNILE) TERENULUI**: 2106 m.p. (teren intravilan = 1676 mp + teren extravilan = 348 mp)

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

☒ APĂ rețea stradală ☐ CANALIZARE bazin ☒ ENERGIE ELECTRICĂ

☐ GAZE

☒ COMUNICAȚII ELECTRONICE

☐ TRANSPORT URBAN

CIRCULAȚII ȘI ACCESE DIN:

☐ D.N. ☒ D.J. 214A

☐ D.C.

☐ Drum local

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ELABORATĂ PE SUPOORT TOPOGRAFIC ÎNTOCMIT ÎN SISTEMUL DE PROIECȚIE STEREOGRAFIC 1970 VIZAT DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TERITORIAL

☒ P.U.Z. aprobat prin H.C.L. comuna Luciu ☐ P.U.D.

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

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

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴ pentru: **CONSTRUIRE STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI-CONTAINER**

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU - Str. Democrației nr. 11, municipiul Buzău.

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- ☒ a) certificatul de urbanism;
- ☒ b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, 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 conformă cu originalul)-act juridic prin care se conferă un drept real-asupra imobilului de către proprietari;
- ☒ 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, însoțită 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):

Alte avize/acorduri:

☒ alimentare cu apă rețea stradală☐ canalizare☒ alimentare cu energie electrică -

P.U.Z.+D.T.A.C.

☐ alimentare cu energie termică☐ gaze naturale☒ comunicații electronice☒ salubritate+contract vidanjare

(DTAC+DTOE)

☐ transport urban☐ TRANSGAZ MEDIAȘ - Sector Buzău☐ PETROM S.A.☐ CONPET S.A. Ploiești☒ amplasare și acces DJ 214A (P.U.Z.+D.T.A.C.)☐ amplasare și acces drum local☐ CNCF „CFR” SA - Suc. Regională C.F.R. Galați

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu (DTAC)☐ protecția civilă☒ sănătatea populației -(D.T.A.C.+ P.U.Z.+D.T.O.E.)

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

☒ A.N. „APELE ROMÂNE” Administrația Bazinală de Apă Buzău-

Ialomița PUZ+DTAC

☐ Direcția Jud. pt. Cultură, Culte și Patrim. Cultural Național Buzău☐ Direcția Silvică☒ Inspectoratul Jud. De Poliție - Serviciul Poliție Rutieră☒ Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Buzău -☐ Serviciul Român de Informații - P.U.Z.☐ Autoritatea Aeronautică Civilă Română☐ Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații (ANCOM)☐ Certificat de performanță energetică a clădirii☐ A.N.I.F. - Filiala de Îmbunătățiri Funciare Buzău - P.U.Z.☒ Direcția pentru Agricultură Județeană Buzău - P.U.Z.☐ 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☐ Studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător

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

☐ Studiu de circulație☒ Studiu geotehnic (verificare Af)☐ Studiu istoric☐ Expertiza tehnică☒ Verificare conform Legii nr. 10/1995☒ Raportul informării și consultării publicului - P.U.Z.☒ Aviz de Oportunitate - P.U.Z.☒ Aviz Arhitect Șef - P.U.Z.☐ Acordul vecinilor în formă autentică☐ Altele:☒ e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Agenția pentru Protecția Mediului Buzău - P.U.Z. + D.T.A.C.

☒ g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,

FLĂCĂLĂ NIREA

**SECRETAR,**

P/STELIA MARCELA

M. Stancu

ARHITECT ȘEF,

P. N. T. C. N. I.

REGISTRARIL

C. R. A. N. I. C. I.

SC. LAURENTIU - NIREA

Achitat taxa de: 10 lei, conform Chitanței nr. 3001/52 din 30.03.2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ☒ direct ☐ prin poștă la data de 30.03.2021.

Nr. 913 din 30.03.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 7 din 30.03.2021

În scopul: Construire magazie, depozit, zid antifoc pentru Stație distribuție carburanți

Ca urmare a Cererii adresate de¹ Cosmin GERODAS SRL prin Șerban Constantin cu domiciliul/sediul² în județul Buzău, municipiul/orașul/comuna Săgeata, satul Săgeata, sectorul _____, cod poștal _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 528 din 22.02.2021,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzău, municipiul/orașul/comuna LUCIU, satul LUCIU, sectorul _____, cod poștal _____, str. _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin³ PLAN DE INCADARE ÎN ZONĂ NR.CAD28554 T28 P348;

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 42/2010, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Luciu nr. 18/2016,

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
☐ 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 : curții construcții ,arabil

b) DESTINAȚIA STABILITĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJARE A TERITORIULUI APROBATE zonă de locuințe și funcțiuni complementare ,conf. categoriei de folosință

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

3. REGIMUL TEHNIC**INFORMAȚII EXTRASE DIN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM INCLUSIV DIN REGULAMENTELE DE URBANISM****AFERENTE - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN conf. REGULAMENTULUI AFERENT****PUG APROBAT COM. LUCIU****L - Zona pentru locuinte****Permisuni:**

locuinte individuale si colective cu regim de inaltime P, P+, P+2; se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii; se pot autoriza lucrari de intretinere, consolidare si imbunatatirea a starii fizice si a aspectului arhitectural al constructiilor existente; se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona

Conditionari si restrictii:

pentru constructii noi POT maxim 50 %; pentru constructii noi CUT maxim 0,80; regim de inaltime maxim admis P+2; constructiile ce se vor realiza in zonele protejate sau in zonele cu valoare ambientala si arhitecturala vor avea o plastica arhitecturala deosebita.

Teren extravilan - Prevederile documentatiilor de urbanism si/sau de amenajarea teritoriului aprobate nu furnizeaza suficiente elemente necesare autorizarii. Pentru stabilirea cerintelor urbanistice ce urmeaza a fi indeplinite se va intocmi un **PLAN URBANISTIC ZONAL** corelat cu P.U.Z.-urile elaborate in zona, daca este cazul, urmand ca prevederile acestuia sa fie preluate in cadrul Planului Urbanistic General.

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

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

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

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

- **CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE:** - Se stabilesc prin R.L.U. construire magazie, depozit, zid antifoc pentru stație distribuție carburanți

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

- **SUPRAFAȚA (DIMENSIUNILE) TERENULUI:** 1694 m.p.

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

☒ APĂ ☐ CANALIZARE ☐ GAZE
☒ COMUNICAȚII ELECTRONICE

☐ ENERGIE TERMICĂ
☐ TRANSPORT URBAN

☒ ENERGIE ELECTRICĂ

CIRCULAȚII ȘI ACCESE DIN:

☐ D.N. ☒ D.J.214A ☐ D.C. ☐ Drum local

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ELABORATĂ PE SUPOORT TOPOGRAFIC ÎNTOCMIT ÎN SISTEMUL DE PROIECȚIE STEREOGRAFIC 1970 VIZAT DE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ TERITORIAL

☒ P.U.Z. aprobat prin H.C.L. comuna LUCIU ☐ P.U.D.

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

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

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat⁴ pentru:

Construire magazie, depozit, zid antifoc pentru Stație distribuție carburanți

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU - Str. Democrației nr. 11, municipiul Buzău.

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

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

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

În aceste condiții:

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității

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

- ☒ a) certificatul de urbanism;
☒ b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, 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 conformă cu originalul);
☒ 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, însoțită 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):

Alte avize/acorduri:

☒ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ TRANSGAZ MEDIAȘ - Sector Buzău

☐ canalizare

☒ comunicații electronice-Telekom

☐ PETROM S.A.

☒ alimentare cu energie electrică PUZ +DTAC

☒ salubritate DTOE +DTAC +contract

☐ CONPET S.A. Ploiești

☐ alimentare cu energie termică

☐ vidanajare

☒ amplasare și acces DJ 214A-PUZ +DTAC

☐ transport urban

☐ CNCF „CFR” SA - Suc. Regională C.F.R. Galați

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației PUZ +DTOE +DTAC

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

☒ A.N. „APELE ROMÂNE” Administrația Bazinală de Apă Buzău-

☒ M.Ap.N. - Statul Major General PUZ

Ialomița - PUZ+DTAC

☐ Direcția Jud. pt. Cultură, Culte și Patrim. Cultural Național Buzău

☐ Direcția Silvică

☒ Inspectoratul Jud. De Poliție - Serviciul Poliție Rutieră

☒ Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Buzău -

☐ Serviciul Român de Informații - PUZ

☐ Autoritatea Aeronautică Civilă Română

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

☐ Certificat de performanță energetică a clădirii

☐ A.N.I.F. - Filiala de Îmbunătățiri Funciare Buzău

☒ Direcția pentru Agricultură Județeană Buzău PUZ

☐ 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

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

PUZ-planul topografic (în format analogic și digital-dxf). scara 1:5.000-1:500, 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

D.T.A.C. - Plan de situație privind amplasarea obiectivului investiției - plan cu reprezentarea reliefului, întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, la scările 1:2.000, 1:1.000, 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

☐ Studiu istoric

(Verificare Af)

☐ Expertiza tehnică

☒ Verificare conform Legii nr. 10/1995

☒ Raportul informării și consultării publicului - PUZ

☒ Aviz de Oportunitate - PUZ

☒ Aviz Arhitect Șef - PUZ

☐ Acordul vecinilor în formă autentică

☐ Altele:

☒ e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
 Agenția pentru Protecția Mediului Buzău - PUZ + D.T.A.C.

☐ f)

☒ g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,

FRATICA MIRCEA



SECRETAR,

P/ STOICA MIRCEA

1 m. Stancu

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT
 RESPONSABIL
 CIREBANICH
 DUTĂ LAURENTIU-MIRCEA

Achitat taxa de: 10 lei, conform Chitanței nr. 300/153 din 30.03.2021.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului ☒ direct ☐ prin poștă la data de 30.03.2021

DUPLICAT

CONTRACT DE VANZARE – CUMPARARE

Subscrisa **Societatea Comerciala "DODO DOLY & ELA" S.R.L.**, cu sediul in comuna Luciu, sat Luciu, nr.152 bis, judetul Buzau, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J 10/97/28.01.2009, avand cod unic de inregistrare 25021564 din data de 29.01.2009, reprezentata legal de asociat unic si administrator BIBAN ELENA, domiciliata in municipiul Braila, str. Hipodrom, nr.23, bl. N1, sc.3, et.4, ap.60, judetul Braila, iar la perfectarea prezentului act de numitul ȘERBAN CONSTANTIN, domiciliat in comuna Sageata, sat Sageata, judetul Buzau, imputernicit in baza Procurii autentificate sub nr.364/12.03.2015, de Societatea Profesionala Notariala "Jalba Norica & Constantinescu Ileana Alexandra" – Buzau, **VINDE liber de sarcini si fara nicio rezerva pentru societate,**

Societatii Comerciale "COSMIN GERODAS" S.R.L., societate in curs de reorganizare, cu sediul in comuna Sageata, sat Sageata, str. Principala, nr.808, judetul Buzau, inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J 10/380/30.06.2010, avand cod unic de inregistrare 27122174 din data de 01.07.2010, reprezentata legal si la perfectarea prezentului act de administrator judiciar COLȚEANU CORNELIA, domiciliata in municipiul Buzau, B-dul Unirii, bl.15A, et.4, ap.11, judetul Buzau, numita in baza Incheierii din data de 18.09.2013, definitiva si executorie, pronuntata de Tribunalul Buzău, in dosar nr.4651/114/2013, si de asociat unic si administrator SBURLAN ALEXANDRINA, domiciliata in comuna Sageata, sat Beilic, judetul Buzau,

suprafata de 1.694,00 m.p. teren arabil, proprietatea societatii, situat in extravilan (fost intravilan) comuna Luciu, tarlăua 28 (fosta 14), parcela 348, judetul Buzau, cu nr. cadastral 20937, inscris in Cartea Funciara nr.20937 a localitatii Luciu, judetul Buzau.-----

Terenul descris mai sus a fost dobandit de societatea vanzatoare, prin cumparare, conform Contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 454/19.02.2009, de BNPA Marin Elena si Marin Nicolae – Pogoanele, judetul Buzau, dezmembrat in baza Actului de dezmembrare – lotizare autentificat sub nr.362/12.03.2015, de Societatea Profesionala Notariala "Jalba Norica & Constantinescu Ileana Alexandra" – Buzau, dreptul de proprietate fiind intabulat in cartea funciara la Biroul de Carte Funciara de pe langa Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau conform Incheierilor nr.5195/24.02.2009 si nr.17396/13.03.2015. Acesta a fost stapanit de societate continuu, public si ca necontestata proprietara, de la dobandire si pana in prezent,-----

Societatea vanzatoare prin reprezentantul sau garanteaza societatea cumparatoare contra evictiunii si a viciilor ascunse conform prevederilor art.1695 si art.1707 Cod civil si declara ca terenul vandut nu face obiectul vreunei cereri de restituire in baza Legii nr.10/2001, urmand sa raspunda si de sarcinile la care s-ar pretinde supus acest teren si care n-ar fi fost declarate la incheierea contractului.-----

Declara, totodata, sub incidenta art.326 Cod Penal, ca pentru terenul de mai sus, societatea nu a incheiat niciun alt act, sub semnatura privata sau in forma autentica, cu nicio persoana fizica sau juridica, ca asupra acestuia nu a existat si nu exista litigiu in curs, nu este ipotecat si nu este inscris in patrimoniul altei societati comerciale, nu are impozite si taxe neplatite, conform **Certificatului de atestare fiscala nr.702/12.05.2015**, emis de Directia Economica de pe langa Primaria comunei Luciu, judetul Buzau, urmand ca, in caz contrar, sa raspunda fata de societatea cumparatoare, potrivit legii. -----

Societatea vanzatoare prin reprezentantul sau declara ca de la data dobandirii, terenul nu a fost scos din circuitul civil in baza vreunui act normativ de trecere in

proprietate de stat, ramanand in continuu in stapanirea societatii, situatie cunoscuta de reprezentantul societatii cumparatoare.-----

Pretul acestei vanzari este de 26.000 (douazecisisedemii) lei, cu TVA inclus, bani pe care societatea vanzatoare, i-a primit in intregime de la societatea cumparatoare, mai inainte de autentificarea prezentului contract, astfel: suma de 5.000 lei, conform Antecontractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.2138/03.12.2014, de SPN "Jalba Norica & Constantinescu Ileana Alexandra" – Buzau, iar suma de 21.000 lei, conform Actului Notarial autentificat sub nr.363/12.03.2015, de SPN "Jalba Norica & Constantinescu Ileana Alexandra" – Buzau.-----

Noi, partile contractante, declaram pe proprie raspundere, ca pretul mentionat in act este cel real. Ni s-au pus in vedere prevederile Legii nr.241/2005 privind prevenirea si combaterea evaziunii fiscale.-----

Transmisiunea proprietatii cu attributele sale si predarea terenului, impreuna cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea libera si neingradita a posesiei conform art.1672 Cod civil, se face azi data autentificarii contractului iar reprezentantul societatii vanzatoare consimte la intabularea dreptului de proprietate in Cartea Funciara, pe numele societatii cumparatoare.-----

Subsemnata SBURLAN ALEXANDRINA, asistata de administrator judiciar – COLȚEANU CORNELIA, declar ca am cumparat in numele si pentru **Societatea Comerciala "COSMIN GERODAS" S.R.L. - Sageata, judetul Buzau, in curs de reorganizare**, terenul descris mai sus, la pretul de 26.000 lei, pe care societatea cumparatoare l-a achitat societatii vanzatoare mai inainte de autentificarea prezentului contract, in modul stipulat mai sus.-----

Cunosc provenienta terenului, stiu ca nu este scos din circuitul civil si nu este grevat de sarcini sau servituti, cu exceptia notarii dreptului de folosinta asupra terenului in suprafata de 506,00 m.p. (din 1694,00 m.p.) pe o perioada de 5 ani, incepand cu data de 01.07.2010, in favoarea cumparatoarei - S.C. "COSMIN GERODAS" S.R.L. – Sageata, judetul Buzau, conform Extrasului de Carte Funciara nr.33250/13.05.2015, emis de Biroul de Carte Funciara de pe langa Oficiul de cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, stiu ca societatea vanzatoare este unica si exclusiva proprietara a acestui teren. Inainte de autentificarea prezentului contract am verificat actele de proprietate si toate inscrisurile anexa, am verificat starea terenului, in vederea descoperirii viciilor aparente si ascunse si sunt de acord cu continutul actelor verificate si cu preluarea terenului in starea in care se afla.-----

Noi, partile, declaram ca avem capacitatea legala de a vinde si de a cumpara, nu intram sub incidenta art.1654 – 1655 Cod civil si suntem intrutotul de acord cu prevederile prezentului contract, pe care l-am citit personal si ne-a fost citit de catre notarul public.-----

Prezentul act va fi intabulat la Biroul de Carte funciara de pe langa Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau de catre Societatea Profesionala Notariala "Jalba Norica & Constantinescu Ileana Alexandra" – Buzau si va fi inregistrat la Directia Economica Financiara de pe langa primaria in raza careia este situat terenul, de catre partile contractante, in termen de 30 zile.-----

Terenul ce formeaza obiectul prezentului contract este liber la vanzare asa cum reiese din Adeverinta nr.16/31.03.2015 si Adresa (Anexa nr.3A) nr.1131/04.05.2015, ambele emise de Primaria comunei Luciu, judetul Buzau, respectiv din Oferta de vanzare nr.16 afisata la data de 31.03.2015 la Primaria comunei Luciu, judetul Buzau, in conformitate cu prevederile Legii nr.17/2015, privind unele masuri de reglementare a vanzarii cumpararii terenurilor agricole situate in extravilan. Partile declara ca terenul din prezentul act, nu face obiectul niciunui contract de arenda asa cum rezulta si din Adeverinta nr.1232/13.05.2015, emisa de Primaria comunei Luciu, judetul Buzau.-----

Taxele si impozitele legale aferente terenului, incepind de azi data autentificarii, privesc societatea cumparatoare, conform conventiei.-----

 Eu, ȘERBAN CONSTANTIN, in calitate de mandatar al vanzatoarei, declar pe proprie raspundere si sub incidenta art.326 Cod penal, cunoscind rigorile legii pentru declaratii neadevarate ca mandatul ce mi-a fost acordat nu a fost revoCAT de mandanta, expres sau tacit; de asemenea, declar ca mandanta este in viata si ma oblig sa aduc la cunostinta acesteia autentificarea prezentului in scris si sa ii remit exemplarul inmanat de notarul public.-----

Redactat si autentificat de si la Societatea Profesionala Notariala **JALBA NORICA & CONSTANTINESCU ILEANA ALEXANDRA - BUZAU**, intr-un exemplar original care ramane in arhiva biroului notarial si 5 (cinci) duplicate, din care 1 (unu) va ramane in arhiva biroului notarial, 1(unu) exemplar pentru cartea funciara si 3 (trei) exemplare au fost inmanate partilor.-----

VANZATOR
prin mandatar,

S.C. "DODO DOLY & ELA" S.R.L. S.S.ȘERBAN CONSTANTIN
Luciu, judetul Buzau

CUMPARATOR S.C "COSMIN GERODAS" S.R.L.
Sageata, judetul Buzau

prin administrator judiciar - S.S. / L.S. COLȚEANU CORNELIA

prin asociat unic si administrator - S.S. / L.S. SBURLAN ALEXANDRINA

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
Societate Profesionala Notariala
JALBA NORICA & CONSTANTINESCU ILEANA ALEXANDRA
Buzau, str. Ostrovului, bl.A1 Centru, ap.4
Tel/Fax 0238/713101
Licenta de functionare nr.167/1930/11.05.2015

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr.776
Anul 2015, luna mai, ziua 18

In fata mea, **JALBA NORICA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. ȘERBAN CONSTANTIN, domiciliat in comuna Sageata, sat Sageata, judetul Buzau, identificat cu CI seria XZ nr.480993/2010/SPCLEP Buzau, CNP 1660609100051, mandatar al vanzatoarei - Societatea Comerciala "DODO DOLY & ELA" S.R.L. - Luciu, sat Luciu, nr.152 bis, judetul Buzau, imputernicit in baza Procurii autentificate sub nr.364/12.03.2015, de Societatea Profesionala Notariala "Jalba Norica & Constantinescu Ileana Alexandra" - Buzau,

2. COLȚEANU CORNELIA, domiciliata in municipiul Buzau, B-dul Unirii, bl.15A, et.4, ap.11, judetul Buzau, identificata cu CI seria XZ nr.281683/2005/SPCLEP Buzau, CNP 2510731100011, in calitate de administrator judiciar al S.C "COSMIN GERODAS" S.R.L. - Sageata, judetul Buzau;

3. SBURLAN ALEXANDRINA, domiciliata in comuna Sageata, sat Bellic, judetul Buzau, identificata cu CI seria XZ nr. 181005/04.09.2003/Politia Buzau, CNP 2380103100072, in calitate de asociat unic si administrator al cumparatoarei - Societatea Comerciala "COSMIN GERODAS" S.R.L. - Sageata, judetul Buzau;

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

In temeiul art. 12 lit. b) din Legea notariilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

Se declară autentic prezentul înscris.

Scutit impozit pe transferul proprietății conform art.77-1 din Legea nr.571/2003, privind Codul Fiscal modific. și completată prin OUG nr.106/2007.-----

S-a încasat suma de 130,00 lei, taxa intabulare la ANCPI cu chitanța nr.47011/2015.

S-a încasat 682,00 lei, din care: 550,00 lei - onorariu și 108,00 lei - TVA cu bon fiscal nr.6174/2015.

NOTAR PUBLIC,

S.S.JALBA NORICA

L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 (cinci) exemplare, de notar public, JALBA NORICA, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca și originalul.

NOTAR PUBLIC,

JALBA NORICA



S-a cerut autentificarea prezentului in scris :

CONTRACT DE COMODAT

Intre :

1. SBURLAN ALEXANDRINA, cetatean roman, domiciliata in sat Beilic, comuna Sageata, judetul Buzau, identificata prin C.I., seria XZ, nr. 181005, CNP : 2380103100072, in calitate de **comodanta**, pe de o parte si

2. S.C. COSMIN GERODAS S.R.L., cu sediul social in sat Sageata, comuna Sageata, Str. Principala, nr.808, judetul Buzau, punct de lucru in sat Luciu, comuna Luciu, extravilanul comunei Luciu, tarla 28, parcela 348, judetul Buzau, nr. de ordine in Registrul Comertului J10/380/2010, CUI : 27122174, in calitate de **comodatara**, reprezentata de asociat unica si administrator, **SBURLAN ALEXANDRINA**, cetatean roman, domiciliata in sat Beilic, comuna Sageata, judetul Buzau, identificata prin C.I., seria XZ, nr. 181005, CNP : 2380103100072, a intervenit prezentul contract de comodat in urmatoarele conditii :

Eu, **SBURLAN ALEXANDRINA**, in calitate de comodanta, **IMPRUMUT SC COSMIN GERODAS SRL, cota de 1676/2106 din terenul in suprafata masurata de 2.106 mp (douamiiunasutasase), situat pe teritoriul satului Luciu, comuna Luciu, judetul Buzau, avand nr. cadastral 28526, in scris in Cartea Funciara nr. 28526 UAT Luciu, din care suprafata de 1.676 mp, categoria arabil, intravilan, tarla 28, parcela 348 si suprafata de 430 mp, categoria arabil, extravilan.**-----

Restul cotei de 430/2106 mp, categoria arabil, extravilan, apartine SC DODO DOLY & ELA SRL LUCIU.-----

Terenul de mai sus a fost dobandit de mine, comodanta, prin cumparare de la SC DODO DOLY & ELA SRL LUCIU, conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1764 din 16.11.2020 de notar public Dorina Popa, cu sediul in Mun. Braila, judetul Braila. Anterior, SC DODO DOLY & ELA SRL LUCIU, a dobandit terenul conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 454 din 19.02.2009 de BNPA Marin Elena si Marin Nicolae, cu sediul in oras Pogoanele, judetul Buzau.-----

Prezentul contract se incheie pe o perioada de 10 (zece) ani, incepand de astazi, 15.12.2020, cu posibilitatea de a fi prelungit prin acordul partilor, in vederea desfasurarii activitatilor autorizate ale societatii SC COSMIN GERODAS SRL.-----

Subscrisa S.C. COSMIN GERODAS S.R.L., prin administrator, **SBURLAN ALEXANDRINA**, ma oblig sa preiau terenul de mai sus, cu obligatia pentru comodatara sa intretina terenul si sa execute toate lucrarile necesare.-----

Cheltuielile pentru intretinerea si folosinta terenurilor precum si impozitele aferente acestora privesc pe beneficiara contractului de comodat.-----

Comodanta se obliga sa lase comodatarii imobilul imprumutat pe perioada prevazuta in contract iar comodatara se obliga sa restituie imobilul la termenul stabilit in aceleasi conditii in care a fost luat in primire si sa raspunda pentru deteriorarea totala sau partiala a imobilului.-----

Prezentul contract se incheie in baza art. 1560-1561 Cod civil.-----

Taxe pentru perfectarea prezentului contract, sunt suportate de comodatara.-----

Redactat, procesat si autentificat B.I.N. Dumitrache Gheorghe, cu sediul in oras Pogoanele, judetul Buzau, astazi, intr-un singur exemplar original care se pastreaza in arhiva biroului notarial.-----

COMODANTA,
s.s. SBURLAN ALEXANDRINA

COMODATARA,
S.C. COSMIN GERODAS S.R.L
prin administrator,
s.s. SBURLAN ALEXANDRINA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL DUMITRACHE GHEORGHE
Licența de funcționare nr.2053/1813/29.10.2013
ORAS POGOANELE, JUDEȚUL BUZĂU
Tel/Fax:0238/552004, Tel: 0744/333766

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3366
Anul 2020, luna decembrie, ziua 15

În fața mea, Dumitrache Gheorghe, notar public, la sediul biroului s-a prezentat :
- **SBURLAN ALEXANDRINA**, cetățean roman, domiciliată în sat Beilic, comuna Sageata, județul Buzău, identificată prin C.I., seria XZ, nr. 181005, CNP : 2380103100072, în nume propriu, în calitate de comodantă, și în calitate de administrator al comodatului SC COSMIN GERODAS SRL, care după ce a citit și i s-a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința părților, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12, lit. b) din Legea nr. 36/1995, republicată,
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a încasat onorariul în suma de 200 lei + TVA = 238 Lei, chit. nr. 17214/2020

NOTAR PUBLIC,
s.s. DUMITRACHE GHEORGHE

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare de DUMITRACHE GHEORGHE, notar public, astăzi, data autentificării actului, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial și două exemplare s-au eliberat părților și au aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
DUMITRACHE GHEORGHE



ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI

SECRETARIATUL GENERAL AL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI

DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUZĂU.....

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: COȘMIN GERODAS S.R.L.

Sediu social: SAT SĂGEATA, COMUNA SĂGEATA, Str. PRINCIPALĂ, Nr. 808, Județul BUZĂU

Activitatea principală: Comerț cu amănuntul al carburanților pentru autovehicule în magazine specializate - 4730

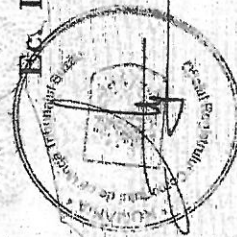
Cod Unic de înregistrare: 27122174 din data de: 01.07.2010

Nr. de ordine în registrul comerțului: J10/380/30.06.2010

Data eliberării: 02-07-2010

DIRECTOR,

Ec. Iulian Sorin Lazăr



Seria B Nr. 2264777

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL CONTRUIRE MAGAZIE, DEPOZIT, ZID ANTIFOC SI
CONSTRUIRE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI-CONTAINER, T28, P348,
SAT LUCIU, COMUNA LUCIU, JUDETUL BUZAU**

FAZA:

P.U.Z.- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

B O R D E R O U

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Certificatul de urbanism nr. 7 din 30.03.2021 emis de Primaria Comunei Luciu
- Certificatul de urbanism nr. 8 din 30.03.2021 emis de Primaria Comunei Luciu
- Memoriu Tehnic

PIESE DESENATE

- Pl.A1 - Plan incadrare in comuna Luciu
- Pl.A2 - Plan situatie existenta si disfunctionalitati
- Pl.A3 - Plan reglementari si servicii
- Pl.A4 - Obiective de utilitate publica, tipuri de proprietate
- Pl.A5 - Plan propunere mobilare urbanistica
- Pl.EE1 - Plan coordonator retele

DENUMIREA PROIECT:

**PLAN URBANISTIC ZONAL CONTRUIRE MAGAZIE, DEPOZIT, ZID ANTIFOC SI
CONSTRUIRE STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI-CONTAINER, T28, P348,
SAT LUCIU, COMUNA LUCIU, JUDETUL BUZAU**

FAZA:

P.U.Z. - RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

**MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV
pentru emiterea AVIZULUI DE OPORTUNITATE P.U.Z.**

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- DENUMIREA:

**PLAN URBANISTIC ZONAL CONTRUIRE MAGAZIE,
DEPOZIT, ZID ANTIFOC SI CONSTRUIRE STATIE
DISTRIBUTIE CARBURANTI-CONTAINER, T28, P348, SAT
LUCIU, COMUNA LUCIU, JUDETUL BUZAU**

- BENEFICIAR:

S.C. COSMIN GERODAS S.R.L.

J 10/380/30.06.2010, CUI 27122174 cu sediul in judetul Buzau, comuna
Sageata, sat Sageata, Strada Principala nr. 808 reprezentata prin Serban
Constantin

- PROIECTANT

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

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Beneficiarul **S.C. COSMIN GERODAS S.R.L.** doreste sa construiasca o magazie depozit, zid antifoc pentru statie de distributie carburanti GPL existenta si sa construiasca o noua statie de distributie carburanti tip container.

Investitia propusa de beneficiar se va realiza pe doua terenuri alaturate situate in intravilanul Satului Luciu, T 24, P348, Comuna Luciu, Judetul Buzau.

- Primul teren cu Nr. Cad. 28554 are o suprafata totala de 1694,00 mp din care suprafata intravilana S= 1460,00 mp.

Terenul a fost dobandit prin Contract de vanzare- cumparare nr. 776 din 18 mai 2015.

Pe suprafata intravilana se propune construirea unei magazii, a unui depozit si a unui zid antifonic, dotari necesare statiei de distributie carburanti GPL existenta pe teren.

Terenul cu Nr. Cadastral 28554 in duprafata totala de 1694,00 mp are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- La nord -pe 22,00 m teren Nr. Cadastral 28526 (proprietate a beneficiarului)
- La est -pe 10,595 m+ 66,418 m teren Nr. Cadastral 28526 (proprietate a beneficiarului)
- La sud -pe 22,00 m drum judetean DJ 214 A
- La vest -pe 77,01 m teren Nr. Cadastral 28523 proprietate Morariu Iulian

Pentru aceasta investitie beneficiarul a obtinut Certificatul de urbanism nr. 7 din 30.03.2021 emis de Primaria Comunei Luciu.

- Al doilea teren, invecinat de primul cu Nr. Cad. 28526 are o suprafata totala de 2106,00 mp din care suprafata intravilana S= 1676,00 mp.

Terenul a fost dobandit prin Contract de Comodat nr. 3366 din 15 decembrie 2020.

Pe suprafata intravilana se propune construirea unei noi statii de distributie carburanti tip container.

Terenul cu Nr. Cadastral 28526 in suprafata totala de 2106,00 mp are urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- La nord -pe 34,897 m + 5,095 m + 7,381 m teren Balta Luciu
- pe 22,00 m Nr. Cadastral 28544 (proprietate a beneficiarului)
- La est -pe 4,42 m + 9,697 m + 66.519 m teren Nr. Cadastral 28348
- La sud -pe 25,222 m drum judetean DJ 214 A
- La vest -pe 66,418 m + 10,595 m Nr. Cadastral 28544 (proprietate a beneficiarului)
-pe 2,663 m teren Nr. Cadastral 28523 proprietate Morariu Iulian

Pentru aceasta investitie beneficiarul a obtinut Certificatul de urbanism nr. 8 din 30.03.2021 emis de Primaria Comunei Luciu.

Conform propunerilor din Planul Urbanistic General aprobat pentru Comuna Luciu cele doua terenuri pe zona intravilana au in prezent zona functionala – Zona locuinte cu functiuni complementare.

S-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care include cele doua terenuri, zona intravilana, ale beneficiarului ce au generat P.U.Z. in suprafata totala de 3136,00 mp (1460,00 mp + 1676,00 mp) pentru stabilirea obiectivelor, actiunilor si masurilor de dezvoltare a zonei studiate in corelarea cu tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei astfel incat beneficiarul sa isi poata implementa investitia propusa.

2.TERITORIU CARE URMEAZA SA FIE STUDIAT, ZONA DE REGLEMENTARE SI ZONA DE INFLUENTA

Zona propusa ce va fi studiata P.U.Z. se afla in intravilanul si extravilanul satului Luciu, T28, P 348, Comuna Luciu, Judetul Buzau situate pe partea dreapta a drumului judetean DJ 214A in directia de mers Sat Largu- Sat Caragele.

Prin prezenta documentatie P.U.Z. se va reglementa zona functionala pentru terenurile ce au generat P.U.Z. spre ai permite beneficiarului sa realizeze investitia propusa, in corelare cu directiile de dezvoltare urbanistica a zonei, cu respectarea dreptului de proprietate si a interesului public.

Se propune o zona studiata P.U.Z. in suprafata de 7137,00 mp ce cuprinde terenurile ce au generat P.U.Z. in suprafata de 3800,00 mp, (din care S= 3136,00 mp intravilan) zona care este delimitata grafic astfel:

- la nord - vest– Balta Luciu;
- la est - teren arabil extravilan, teren zona locuinte cu functiuni complementare intravilan nr. Cadastral 28348, drumul judetean DJ 214A (spre satul Caragele);
- la sud –baza sportiva (teren de sport);drum judetean DJ 214A
- la vest - zona locuinte cu functiuni complementare, drum judetean DJ 214A(spre satul Largu)

Precizam ca existenta la nord a Baltii Luciu a dus la producerea de alunecari, surpari si inundare a terenurilor proprietate a beneficiarului (terenului arabil extravilan) in zona limitrofa cu balta.

Amplasarea noilor investiii propuse se realizeaza in terenul stabil intravilan, teren neafectat de prezenta Baltii Luciu.

Zona are legaturile functionale asigurata de drumul judetean DJ 214 A, drum ce asigura legatura satului Luciu cu satul Caragele, cu satul Largu si cu celelalte zone ale judetului.

3.CATEGORII FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII SI EVENTUALELE SERVITUTI

3.1.ELEMENTE DE TEMA

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

Pentru realizarea investitiei propuse beneficiarul a obtinut doua certificate de urbanism emise de Primaria Comunei Luciu – Certificatul de urbanism nr. 7 din 30.03.2021 si Certificatul de urbanism nr. 8. din 30.03.2021 prin care se solicita elaborarea prezentei documentatii P.U.Z. investitia urmand a se realiza pe zona intravilana a terenurile ce au generat P.U.Z. in suprafata totala de 3136,00 mp (1460,00 mp teren Nr. Cadastral 28554 + 1676,00 mp teren Nr. Cadastral 28526)

Pentru realizarea investitiilor propuse de beneficiar (construire magazie, depozit, zid antifoc si construire statie de distributie carburanti tip container) este necesara schimbarea zonei functionale a terenurilor beneficiarului in suprafata totala de 3136,00 mp din teren Zona Locuinte cu Functiuni Complementare in teren Zona IS – Zona pentru Institutii si Servicii (constructii pentru servicii si comert).

Precizam ca dezvoltarea unei zone functionale IS se incadreaza in tendinta de dezvoltare urbanistica a zonei.

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

Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc urmatoarele:

➤ Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti

- Schimbarea categoriei de folosinta din teren Zona Locuinte cu Functiuni Complementare in teren Zona IS – Zona pentru Institutii si Servicii (constructii pentru servicii si comert).
- Stabilirea zonei functionale ce ii permite beneficiarului sa realizeze investitia propusa - Zona IS – Zona pentru Institutii si Servicii (constructii pentru servicii si comert) pe zona intravilana a terenurilor ce au generat P.U.Z .
- Construire magazie, depozit, zid antifoc pentru statia GPL existenta si construire statie de distributie carburanti tip container pe terenurile proprietate a beneficiarului cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;
- Reglementari privind dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei ;
- Integrarea armonioasa a noii constructii cu cele existente;
- Circulatia juridica a terenurilor.

➤ **Reglementari cu privire la :**

- Regimul de inaltime ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., in conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici pentru zona unitati industriale si depozitare, zona propusa si pentru terenul ce a generat P.U.Z.
- Echiparea tehnico edilitara, asigurarea utilitatilor conform posibilitatilor existente pe teren cu respectarea prevederilor specifice din avizelor organismelor interesate.

➤ **Reglementari privind asigurarea acceselor, parcajelor , utilitatilor:**

- Accesele auto si pietonale;
- Amenajare locuri de parcare in incinta, amenajare platforma colectare deseuri;
- Reglementarile si recomandarile prevazute in avize - acordurile autoritatilor

➤ **Consecintele economice si sociale ale realizarii investiei:**

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat si categoriile de costuri in sarcina autoritatilor locale.

P.U.Z.-ul stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente in corelare cu tendintele de dezvoltare urbanistica a zonei, cu propunerile Planului Urbanistic General al Comunei Luciu.

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICA

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

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

- ZONA IS – INSTITUTII SI SERVICII (pe terenurile intravilane ce au generat PUZ)
- ZONA UNITATI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (teren intravilan)
- ZONA TEREN ARABIL (extravilan, din care S=149,00mp teren inundate Balta Luciu)
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA
- ZONA VERDE (aferenta circulatiei)
- ZONA APE (Balta Luciu)

➤ **ZONA IS – INSTITUTII SI SERVICII (pe terenurile intravilane ce au generat P.U.Z.)**

Terenurile intravilane pe care se doreste realizarea investitiei sunt in suprafata de 3136,00 mp astfel:

- ✓ Teren S= 1460 mp cu Nr. Cadastral 28554
- ✓ Teren S = 1676,00 mp cu Nr. Cadatral 28526

Pentru realizarea investitiilor propuse de beneficiar (construire magazie, depozit, zid antifoc si construire statie de distributie carburanti tip container) este necesara schimbarea zonei functionale a terenurilor beneficiarului in suprafata totala de 3136,00 mp (teren intravilan) din teren Zona Locuinte cu Functiuni Complementare in teren Zona IS – Zona petru Institutii si Servicii (constructii pentru servicii si comert).

Se propune urmatoarea solutie:

- Pe terenul cu Nr. Cadastral 28554 cu S= 1460,00 mp intravilan exista construit un magazin, o statie GPL, grup sanitar cu Wc in suprafata totala construita de 41,00 mp.

Se propune construirea in suprafata totala de 31,00 mp:

- o magazie pentru magazine
- un depozit
- zid antifoc (spre zona de amplasare a containerului)

Magazia va avea structura lemn cu pereti OSB

Depozitul va avea structura metalica cu panouri tip sandwich.

Zid antifoc va fi din beton armat + caramida.

- Terenul cu Nr. Cadastral 28526 cu S= 1676,00 mp intravilan este liber de sarcini, neconstruit.

Se propune construirea unei statii de distributie carburanti tip container in suprafata totala de 55,00 mp si amplasarea unui panou afisaj la limita de sud a terenului spre drumul judetean.

Statia de distributie tip container metalic va avea o structura metalica cu panouri tip sandwich.

Panoul de afisaj va fi pe structura metalica.

Containerul va fi amplasat respectand normele PSI in vigoare astfel

- ✓ la o distanta de 20,50 m de limitata carosabila a drumului judetean DJ 214A
- ✓ la 9,00 m fata de limita de est a terenului
- ✓ la 12,00 m fata de statia GPL existenta pe terenul invecinat (proprietate a aceluiasi beneficiar)

Constructiile vor fi amplasate conform Planul de Mobilare Urbanistica respectand obligatoriu prevederile Codul Civil si a Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena si a normelor PSI pentru constructiile - statiile de distributie carburanti.

Mobilarea urbanistica a zonei se propune a se realiza astfel incat sa functioneze unitar pe intreg ansamblu.

Se propune realizarea unor platforme gospodaresti in imediata vecinatate a circulatiei carosabile de incinta pe care se vor amplasa pubele metalice pentru colectarea deseurilor de tip menajer ce vor fi ridicate ritmic, de un agent de salubritate autorizat pentru Comuna Luciu.

➤ **Circulatii si accese**

Zona are legaturile functionale asigurata de drumul principal DJ 214 A ce face legatura cu celelalte zone ale judetului.

Propunerea circulatiei carosabile de incinta s-a realizat astfel incat sa se asigure fluenta circulatiei pe cele doua terenuri, fara a afecta circulatia majora a drumului judetean.

Pe terenul cu Nr. Cadastral 28554 s-a propus circulatie de incinta care sa asigure accesul atat la constructiile existente cat si la cele propuse. S-a propus si zona de parcare, platforma gospodareasca, terasa descoperita.

➤ **Alinierea cladirilor**

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil fara a afecta terenurile invecinate;

➤ **Inaltime maxima admisa a cladirilor**

Se propune un regim de inaltime parter pentru magazie, depozit, container, zid antifoc.

➤ **Aspectul exterior al cladirilor**

Cladirile vor avea aspect specific functiunii.

➤ **Conditii de echipare ediliatara**

La teren este asigurata alimentarea cu energie electrica, alimentarea cu apa pozate la drumul judetean DJ 214 A

Pe teren exista o fosa septica sub grupul sanitar existent si un camin apa cu hidrant de incendiu.

Exista racord la reseaua electrica pentru cladirile existente pe terenul cu nr. Cadastral 28554.

Se va stabili zona de protectie a retelei stradale LEA – medie tensiune respectiv 18,50 m din ax retea.

Incalzirea spatiilor daca va fi nevoie se va realiza cu aeroterme.

➤ **Spatii libere si spatii plantate**

In incinta se vor amenaja spatiile verzi.

In zona de nord a celor doua terenuri se propune un spatiu neconstruit care poate fi folosit pentru dezvoltarea ulterioara a investitiei.

4.BILANT TERITORIAL SI INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

4.1. BILANT TERITORIAL

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

- ZONA UNITATI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (teren intravilan)
- ZONA IS – INSTITUTII SI SERVICII (pe terenurile intravilane ce au generat PUZ)
- ZONA TEREN ARABIL (extravilan, din care S=149,00mp teren inundate Balta Luciu)
- ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA
- ZONA CIRCULATIE PIETONALA
- ZONA VERDE (aferenta circulatei)
- ZONA APE (Balta Luciu)

In urma realizarii investitiei se obtine urmatorul bilant teritorial.

BILANT TERITORIAL – ZONA STUDIATA P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
ZONA UNITATI LOCUINTE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (teren intravilan)	4500,00	63,05	1364,00	19,11
ZONA IS – INSTITUTII SI SERVICII (pe terenurile intravilane ce au generat PUZ)	-	-	3136,00	43,94
ZONA TEREN ARABIL (extravilan, din care S=149,00mp teren inundate Balta Luciu)	645,00	9,04	645,00	9,04
ZONA CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA	408,00	5,72	408,00	5,72
ZONA CIRCULATIE PIETONALA	648,00	9,08	387,30	5,53
ZONA VERDE (aferenta circulatei)	-	-	260,70	3,65
ZONA APE (Balta Luciu)	936,00	13,11	936,00	13,11
SUPRAFATA TOTALA	7137,00	100,00	7137,00	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE TEREN NR. CADASTRAL 28554

ZONA FUNCTIONALA ZONA IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT	Propus	
	mp	%
CONSTRUCTII SERVICII, COMERT CONSTRUCTII EXISTENTE (MAGAZIE, GPL, GRUP SANITAR S=41,00 MP) CONSTRUCTII PROPUSE (DEPOZIT, ZID ANTIFOC S= 31,00 MP)	72,00	4,93
TERASE DESCOPERITE	67,00	4,59
SPATIU VERDE DE INCINTA	286,00	19,59
CIRCULATIE CAROSABILA , PARCARI INCINTA	324,00	22,19
CIRCULATIE PIETONALA INCINTA	220,70	15,12
PLATFORMA GOSPODAREASCA	6,30	0,43
SPATIU DEZVOLTARE ZONA FUNCTIONALA	484,00	33,15
SUPRAFATA TOTALA	1460,00	100,00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ PE TEREN NR. CADASTRAL 28526

ZONA FUNCTIONALA ZONA IS – ZONA PENTRU INSTITUTII SI SERVICII CONSTRUCTII PENTRU SERVICII -STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI	Propus	
	mp	%
CONSTRUCTII SERVICII, CONSTRUCTII PROPUSE (SATTIE DISTRIBUTIE CARBURANTI TIP CONTAINER, PANOU AFISAJ	55,00	3,28
SPATIU VERDE DE INCINTA	566,50	33,80
CIRCULATIE CAROSABILA , PARCARI INCINTA	440,00	26,25
CIRCULATIE PIETONALA INCINTA	27,00	1,61
PLATFORMA GOSPODAREASCA	3,00	0,19
SPATIU DEZVOLTARE ZONA FUNCTIONALA	584,50	34,87
SUPRAFATA TOTALA	1676,00	100,00

4.2. INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

Procent de ocupare a terenului

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

Pentru Zona IS- zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. - P.O.T. maxim = 40%.

Conform Planului de propunere Mobilare Urbanistica, pe terenul cu Nr. Cadastral 28554, suprafata teren intravilan S= 1460,00 mp vom avea un P.O.T. propus = 4,93%

Conform Planului de propunere Mobilare Urbanistica, pe terenul cu Nr. Cadastral 28526, suprafata teren intravilan S= 11676,00 mp vom avea un P.O.T. propus = 3,28%

Aceasta zona se poate dezvolta ulterior cu conditia respectarii indicatorului urbanistic maxim aprobat pentru Zona IS in PUG Comuna Luciu.

Coeficient de utilizare a terenului

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

Pentru Zona IS- zona ce cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. - C.U.T. maxim = 1,20.

Conform Planului de propunere Mobilare Urbanistica, pe terenul cu Nr. Cadastral 28554, suprafata teren intravilan S= 1460,00 mp vom avea un C.U.T. propus = 0,05

Conform Planului de propunere Mobilare Urbanistica, pe terenul cu Nr. Cadastral 28526, suprafata teren intravilan S= 11676,00 mp vom avea un C.U.T. propus = 0,03

Aceasta zona se poate dezvolta ulterior cu conditia respectarii indicatorului urbanistic maxim aprobat pentru Zona IS in PUG Comuna Luciu.

Mentionam ca pe terenurile intravilane ale beneficiarului pe care se realizeaza investitia – terenuri care au generat prezentul P.U.Z.-ul nu sunt in zona de protectie a monumentelor istorice sau zona protejata Natura 2000.

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

5. DOTARI DE INTERES DE PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESULUI PIETONALS I CAROSABIL, PARCAJE, INCARCARI ESTIMATE DATORITA TRAFICULUI SUPLIMENTAR GENERAT DE VIITOARELE INVESTITII

Zona are legaturile functionale asigurata de drumul principal - drumul judetean DJ 214A Caragele - Largu ce face legatura cu celelalte zone ale judetului.

Se propune reabilitarea drumului judetean si realizarea de trotuare, rigole si spatiu verde aferent acestuia astfel incat circulatia carosabila sa se desfasoare in conditii de siguranta.

Accesul la cele doua terenuri se realizeaza din drumul Judetean DJ 214 A pe partea dreapta a drumului in directia de mers Largu- Cargele propunandu-se un sens unic de circulatie astfel

- cu acces intrare in zona containerului pe terenul cu Nr. cadastral 28526
- si iesire in drumul judeten in zona statiei GPL pe terenul cu Nr. Cadastral 28554.

In incinte se vor realiza alei pietonale, alei carosabile de incinta cu zona de parcare care poate asigura in acelasi timp accesul masinilor de interventie P.S.I.

6. ECHIPARE EDILITARA, UTILITATI

La terenuri este asigurata alimentarea cu energie electrica si alimentarea cu apa pozate la drumul judetean.

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea zonei de protectie a retelei LEA- retea de medie tensiune – zona protectie 18,50 m de o parte si alta a liniei.

Beneficiarul va realiza in sistem propriu sau prin racord la retelele existente in zona toate utilitatile pentru buna functionarea a investitiei.

Se propune reabilitarea bazinului vidanjabil existent pentru grupul sanitar.

7. OPERATIUNI CADASTRALE NECESARE IN VEDEREA IMPLEMENTARII INVESTITIEI

Investitia propusa de beneficiar se va realiza pe doua terenuri alaturate situate in intravilanul Satului Luciu, T 24, P348, Comuna Luciu, Judetul Buzau.

- Primul teren cu Nr. Cad. 28554 are o suprafata totala de $S = 1694,00$ mp din care suprafata intravilana $S = 1460,00$ mp.
Terenul a fost dobandit prin Contract de vanzare- cumparare nr. 776 din 18 mai 2015.
- Al doilea teren, invecinat de primul cu Nr. Cad. 28526 are o suprafata totala de $S = 2106,00$ mp din care suprafata intravilana $S = 1676,00$ mp.
Terenul a fost dobandit prin Contract de comodat nr. 3366 din 15 decembrie 2020.

In zona studiata P.U.Z. distingem urmatoarele categorii de proprietate:

- domeniu public al statului ;
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice;
- teren proprietate private a unitatilor administrative teritoriale

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

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

În cadrul procesului de dezvoltare urbanistică a comunei se urmărește și îmbunătățirea și dezvoltarea sectorului de servicii, comerț astfel ca investiția ce va fi promovată de către beneficiarul **S.C. COSMIN GERODAS S.R.L.** se încadrează în tendința de dezvoltare urbanistică a zonei studiate P.U.Z.

Realizarea investiției propuse va duce la dezvoltarea sectorului terțiar și la crearea unor noi locuri de muncă.

9. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIEI

9.1. CATEGORII DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile pentru realizarea investiției propuse pe terenul ce a generat P.U.Z. vor fi suportate de investitorul privat **S.C. COSMIN GERODAS S.R.L.**

Acesta va suporta costurile pentru:

- construire magazine
- construire deposit
- construire zid antifoc
- construire container
- amplasare panou afișaj
- amenajare circulație carosabilă și pietonală de incintă
- amenajare zonă parcare
- amenajare spații verzi în incintă
- amenajare platforme gospodărești
- amenajare terase descoperite, reabilitare bazin vidanjabil
- reabilitare rețele existente și executarea unor noi racorduri la rețelele edilitare.

9.2.CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

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

10. PROPUNERI PRIVIND MODUL DE CONSULTARE A POPULATIEI

Documentatia P.U.Z. va fi insotita de **Raportul informarii si consultatii populatiei**, intocmit in conformitate cu prevederile ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

INTOCMIT,
arh. NICOLETA TOMESCU

