

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

DATE DE IDENTIFICARE

1. Inițiator	s.c. DALGHIAS DEVELOPMENT s.r.l.
2. Denumirea lucrării	Plan urbanistic zonal – Actualizare P.U.Z. - Complex Eco turistic motan “Valley 21” - Vama Buzaului, aprobat prin HCL nr. 12/29.08.2012
3. Amplasament	Jud. Brașov, com. Vama Buzaului
4. Proiect număr	U13/2022
5. Faza proiectare	P.U.Z.
6. Proiectant general	2 GAM S.R.L.
7. Proiectant specialitate	MGM Urban Proiect S.R.L.

Sef proiect:
Urb. Gabriela Chifu

Întocmit:
Urb. Gabriela Chifu

Colaborator:
Arh. George Manea

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 **GAM** s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

MEMORIU GENERAL - P.U.Z.

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	Plan urbanistic zonal – Actualizare P.U.Z. - Complex Eco turistic montan “Valley 21” - Vama Buzaului, aprobat prin HCL nr. 12/29.08.2012
Inițiator:	s.c. DALGHIAS DEVELOPMENT s.r.l.
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Vama Buzaului
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	U13/2022
Data elaborării:	DECEMBRIE 2022 – SEPTEMBRIE 2024

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul și intravilanul comunei Vama Buzaului, sat Dălgheu, zona Dălgheaș, nr. F.N. și identificat prin extrase CF nr. : 100140, 100142, 100143, 100144, 100152, 100181, 100992, 100993, 100994, 100995, 100997, 100002, 101559, 101572, 101574, 101579, 101591, 101592, 101593, 101594, 101595, 101596, 101601, 101602, 101603, 101607, 101608, 101611, 101635, 101642, 101644, 101645, 101646, 101647, 101648, 101649, 101652, 101653, 101654, 101655, 101656, 101657, 101658, 101660, 101661, 101662, 101663, 101664, 101665, 101666, 101667, 101668, 101669, 101670, 101671, 101672, 101673, 101674, 101675, 101676, 101677, 101678, 101679, 101680, 101681, 101682, 101684, 101685, 101686, 101687,

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

101688, 101689, 101690, 101691, 101692, 101693, 101695, 101701, 101702, 101703, 101704, 101705, 101706, 101707, reglementate prin PUZ aprobat cu HCL Vama Buzăului nr. 12 din 29.08.2012, în vederea realizării unei zone cu funcțiuni turistice.

De la data initierii documentatiei de urbanism pana la data depunerii spre aprobare a acesteia, beneficiarul a operat dezmembrari si comasari ale parcelelor initiale, determinate de procesul investitional in desfasurare, in vederea îndeplinirii obiectivelor Contractului de Asociere in Participațiune Nr.4400/2010.

Terenurile la momentul initierii documentatie de urbanism erau identificate prin urmatoarele CF:

100144, 100143, 100142, 100140, 100152, 100181, 100737, 100992, 100993, 100994, 100995, 100997, 100998, 100999, 101000, 101001, 101002, 101003, 101004, 101005, 101006, 101007, 101008, 101009, 101010, 101012, 101013, 101014, 101015.

Prin adresa nr. Nr.0000-r/25.03.2025 emisa de Primaria Comunei Vama Buzăului se certifica ca suprafata de teren ce face obiectul Contractului de Asociere în Participațiune Nr.4400/2010 delimitată actual de următoarele extrase CF: 100140, 100142, 100143, 100144, 100152, 100181, 100992, 100993, 100994, 100995, 100997, 100002, 101559, 101572, 101574, 101579, 101591, 101592, 101593, 101594, 101595, 101596, 101601, 101602, 101603, 101607, 101608, 101611, 101635, 101642, 101644, 101645, 101646, 101647, 101648, 101649, 101652, 101653, 101654, 101655, 101656, 101657, 101658, 101660, 101661, 101662, 101663, 101664, 101665, 101666, 101667, 101668, 101669, 101670, 101671, 101672, 101673, 101674, 101675, 101676, 101677, 101678, 101679, 101680, 101681, 101682, 101684, 101685, 101686, 101687, 101688, 101689, 101690, 101691, 101692, 101693, 101695, 101701, 101702, 101703, 101704, 101705, 101706, 101707 este aceeași suprafață delimitată de Cărțile Funciare depuse in vederea emiterii Certificatului de Urbanism Nr.29/22.07.2022 având obiectiv „Actualizare PUZ Complex Eco-Turistic Montan Valley21 – Vama Buzăului”.

Solicitări ale temei program:

- Actualizarea PUZ-ului existent din punct de vedere circulatii si functiuni - stabilirea de reglementări specifice zonei turistice
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare ale amplasamentului.

Consecinte economico sociale:

Proгноzele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este gestionată și exploatată profesional, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de constructii turistice cu un maxim de confort si a unei zone de odihna si recreere de calitate
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Crearea unor cladiri reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar si functional
- Dezvoltarea zonelor de recreere, odihna si agrement
- Dezvoltarea potentialului turistic al zonei

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari conform contractului de asociere in participatiune nr. 4400/2010 cu modificarile ulterioare.

Necesitatea realizarii investitiei :

Ideea ce sta la baza dezvoltarii parteneriatului dintre investitorul privat si autoritatea locala este de pastrare si promovare a valorilor mediului rural romanesc si dezvoltarea comunitatii locale prin conservarea traditiilor si a valorilor sale, prin promovarea, pastrarea si respectarea istoriei locului. Turismul vine in sprijinul comunitatii locale prin oferirea posibilitatii de exploatare a tot ceea ce inseamna mediul rural romanesc – istorie, traditii locale, gastronomie locala, cadru natural nealterat, fenomenul trahshumantei (in forma in care a mai ramas). Prin dezvoltare turistica se urmareste dezvoltarea comunitatii astfel incat "istoria locului sa nu se uite". Putini sunt cei ce stiu ca prima atestare documentară a zonei Buzaielor este din anul 1449. În secolul XIII, în trecătoarea Tabla Buții din Masivul Ciucaș s-a construit de către Ordinul Cavalerilor Teutoni o cetate, cunoscută în documente sub numele de "Cruceburg" (Cetatea Crucii), "Cetatea Buzăului" sau "Tabla Buții" și folosită ca bastion de apărare și punct vamal de graniță. După anul 1699, când Transilvania a intrat sub dominația Imperiului Habsburgic, Oficiul Vamal a fost coborât mai jos, pe cursul râului Buzău și astfel, după anul 1700, s-au așezat locuitori în jurul punctului vamal, dezvoltându-se localitatea Vama Buzăului. Denumirea localității provine de la punctul vamal ce se afla în zona izvoarelor râului Buzău, pe trecătoarea dintre Transilvania și Țara Românească.

Prin dezvoltarea pe termen mediu si lung a unei strategii turistice, zona Vama Buzaului se poate dezvolta dezvaluind si aducand valoare unor realitati istorice care altfel, treptat, ar ramane necunoscute celor ce strabat zona. De asemenea prin lipsa unei stategii de promovare si dezvoltare turistica, astfel de zone risca sa devina doar "rural", sortite depopularii prin migrarea oamenilor catre zonele ce ofera surse mai bune de trai.

Judetul Brașov este poziționat strategic în centrul țării la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere judetul Brașov reprezintă un punct de atracție pentru circuitele

turistice culturale cu turiști internaționali care poposesc în zona pentru a vizita atât elementele naturale ale județului Brașovului cât și cele culturale-istorice și care pot continua călătoria pe ruta către Sibiu și Maramureș sau Bucovina.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea unor operatori hotelieri internaționali de exemplu, proprietatea beneficiază de un cadru natural deosebit, cu acces facil din și către municipiul Brașov.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că Brașovul va beneficia de avantajele unui aeroport. Aceasta creează premisele dezvoltării zonei prin turism.

1.3. Surse documentare

Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.

- documentația de urbanism, faza P.U.Z. aprobată cu HCL nr. 12/29.08.2012.
- certificatul de urbanism nr. 29/22.07.2022

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- PUZ aprobat cu HCL 12/29.08.2012

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic Zonal, folosința actuală a terenurilor: curți construcții (34855 mp), pășune (611514 mp) și pădure (37.313 mp) **extravilan**;

Destinația zonelor conf. PUZ nr. 2454/20.08.2012, aprobat prin HCL al Comunei Vama Buzăului nr. 12/29.08.2012;

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile ce urmează a fi reglementate sunt situate în extravilanul și intravilanul comunei Vama Buzăului și au următoarele vecinătăți:

- la est – paraul Dalghias
- la nord – terenuri pasune și păduri, extravilane
- la sud – terenuri faneate și păduri, extravilane
- la vest – terenuri pasune și păduri, extravilane

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenurile studiate sunt amplasate pe malurile cursului pârâului Dalghias.

2.4. Circulația

În prezent, accesul la terenurile studiate se realizează din DC 49A (drum cu latimea partii carosabile de 7.00m realizat partial din asfalt si macadam) printr-un drum forestier (drum forestier Valea Cerbului) cu latimea variabila, intre 3.00m si 5.00m.

Drumul principal DC 49A are legatura directa cu Comuna Vama Buzaului si cu Mun. Brasov.

Drumul principal DC 49A apartine domeniului public si este deschis circulatiei publice.

Accesul se face respectand reglementarile "REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (**republicat**)" – Art. 25. Alin 1) si Alin. 2) cumulate. – aviz pompieri nr. 380/PSI din data de 11.07.2012.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile ce se vor studia prin prezentul P.U.Z., in suprafata totala de 683682.00mp, sunt proprietate privată conform extraselor de Carte Funciară anexate (CF nr. : 100140, 100142, 100143, 100144, 100152, 100181, 100992, 100993, 100994, 100995, 100997, 100002, 101559, 101572, 101574, 101579, 101591, 101592, 101593, 101594, 101595, 101596, 101601, 101602, 101603, 101607, 101608, 101611, 101635, 101642, 101644, 101645, 101646, 101647, 101648, 101649, 101652, 101653, 101654, 101655, 101656, 101657, 101658, 101660, 101661, 101662, 101663, 101664, 101665, 101666, 101667, 101668, 101669, 101670, 101671, 101672, 101673, 101674, 101675, 101676, 101677, 101678, 101679, 101680, 101681, 101682, 101684, 101685, 101686, 101687, 101688, 101689, 101690, 101691, 101692, 101693, 101695, 101701, 101702, 101703, 101704, 101705, 101706, 101707).

Suprafața de 646.369 mp este în intravilanul, respectiv 37.313 mp este în extravilanul (pădure, identificată prin extras CF nr. 100140 și 100143 - conf. art. 7, al. (4) din Legea nr. 46/2008 Codul Silvic) comunei Vama Buzăului, sat Dălghiu, zona Dălghiaș, nr. F.N., conform Planului Urbanistic General al comunei Vama Buzăului, avizat M.L.P.A.T. și P.U.Z. nr. 2454/20.08.2012 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Vama Buzăului nr. 12 din 29.08.2012.

Constructii existente (intabulate):

- Pe o parte din terenurile studiate, la momentul depunerii spre aprobare a variantei finale a PUZ-ului, se regasesc 46 de imobile (constructii) intabulate, respectiv 50 de **unitati**.

Constructii in curs de executie:

- O **unitate** tip prefabricat (CF nr. 101572) – AC nr. 17/14.10.2024 emisa de primaria Comunei Vama Buzaului, lucrari incepute in data de 10.02.2025

-

Constructii in curs de autorizare:

- O **unitate** tip prefabricat (CF nr. 101572) – Certificat de Urbanism nr. 08/04.02.2025 emis de primaria Vama Buzaului.

2.6. Echipare edilitară

În prezent, pentru terenul studiat în prezenta documentație s-a elaborat și avizat *"P.U.Z. – Complex eco-turistic montan Valley 21 – extravilan Vama Buzăului"* prin Avizul Unic nr. 77 din 20.08.2012 și H.C.L. nr. 12 din 29.08.2012.

ALIMENTARE CU APĂ ÎN SCOP POTABIL:

În cursul anilor 2021-2022 beneficiarul a înaintat demersurile pentru avizarea și execuția rețelelor hidroedilitare pentru etapa 1 de dezvoltare a complexului eco-turistic montan, precum și pentru realizarea construcțiilor aferente, fapt pentru care s-a emis avizul de gospodărire a apelor nr. 179 din 25.10.2022 emis de A.B.A. Buzău-Ialomița;

În prezent pe terenul studiat, în cadrul zonei 1 de dezvoltare a complexului eco-turistic montan se execută lucrările privind rețelele hidroedilitare atât pentru construcții cât și pentru căi de acces.

Lucrările se execută în baza AC nr. 19 din 24.04.2023 emisa de Primaria Comunei Vama Buzăului și AC nr. 04 din 11.03.2024 emisa de Primaria Vama Buzăului.

Prin aceste proiecte aflate în execuție, beneficiarul execută lucrările pentru extinderea rețelei de distribuție a apei existentă în comuna Vama Buzăului – Sat Dălgău, cu o rețea nouă de distribuție a apei până în dreptul terenurilor ce alcătuiesc complexul turistic. Această nouă rețea se va poza pe drumul de exploatare.

În cadrul terenurilor studiate ce alcătuiesc complexul eco-turistic montan Valley 21 sunt în curs de realizare lucrările de alimentare cu apă în cadrul etapei 1 de dezvoltare ce cuprind:

- extinderea rețelei de distribuție pe drumul principal din incintă (DCL 36) pe lungimea ce cuprinde prima zonă de dezvoltare;
- stație de pompare a apei potabile;
- rezervor de apă metalic, suprateran, V=100mc;
- rețele de distribuție principale și secundare pe căile de acces din incintă cât și în zone verzi;

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE:

În cursul anilor 2021-2022 beneficiarul a înaintat demersurile pentru avizarea și execuția rețelelor hidroedilitare pentru etapa 1 de dezvoltare a complexului eco-turistic montan, precum și pentru realizarea construcțiilor aferente, fapt pentru care s-a emis avizul de gospodărire a apelor nr. 179 din 25.10.2022 emis de A.B.A. Buzău-Ialomița;

În prezent pe terenul studiat, în cadrul zonei 1 de dezvoltare a complexului eco-turistic montan se execută lucrările privind rețelele hidroedilitare atât pentru construcții cât și pentru căi de acces.

Lucrările se execută în baza AC nr. 19 din 24.04.2023 emisa de Primaria Comunei Vama Buzăului.

Având în vedere că în zona de amplasament a complexului eco-turistic montan Valley 21 nu există rețele centralizate de canalizare a apelor uzate menajere, prin proiectele tehnice s-au studiat diverse soluții pentru evacuarea apelor uzate menajere, în cele din urmă stabilindu-se următoarele:

-evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul racordurilor de canalizare, realizate din țevi PVC, individual pentru fiecare imobil în parte;

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

-racordurile de canalizare vor descărca apele în rețele secundare gravitaționale de canalizare a apelor uzate menajere, care se vor amplasa în funcție de topografia terenului (zonă verde, alei pietonale, alei de circulație secundare);

-rețelele secundare vor descărca apele uzate menajere în rețele principale, amplasate pe căile de acces aferente fiecărei etape de dezvoltare;

-rețelele principale vor descărca apele în colectorul stradal, amplasat pe DCL 36, care are rolul de a descărca apele în stația de epurare a complexului turistic, amplasată în partea sudică a incintei;

-Pentru executarea lucrărilor de canalizare aferente etapei 1 de dezvoltare a complexului eco-turistic montan Valley 21, s-a solicitat și s-a obținut avizul de gospodărire a apelor nr. 179 din 25.10.2022.

Dimensionarea lucrărilor ce s-au executat în etapa 1 de dezvoltare s-a făcut ținându-se cont de dezvoltarea întregului complex turistic și anume:

-dimensionarea colectorului stradal ce s-a amplasat pe drumul de exploatare DCL 36 s-a făcut ținându-se cont de posibilitatea preluării debitelor de ape uzate menajere ce provin de la toate cele 3 etape de dezvoltare a complexului turistic;

-dimensionarea stației de epurare s-a făcut pentru etapa finală de dezvoltare a complexului turistic (etapa 3) astfel încât se va monta o stație de epurare mecano biologică, modulară, având 2 linii de tratare ce se pot monta independent. În etapa 1 de dezvoltare se va monta o singură linie de tratare, cu posibilitatea montării celei de-a doua linii în momentul realizării etapei 2 sau 3 din complexul turistic.

Alimentarea cu energie electrica:

Utilizatorul SC Dalghias Development SRL (initiator PUZ) dispune de alimentare cu energie electrica pentru o parte din obiectivele propuse pe amplasamentul studiat, pentru o putere totala instalata $P_i = 1.445,00 \text{ kW}$ si o putere totala ceruta $P_c / S_c = 410,90 \text{ kW} / 456,56 \text{ kVA}$, la tensiunea de utilizare $U_n = 0,40 \text{ kV}$, lucrari realizate in baza contractului de cofinantare nr. 21381 din 28.06.2021 incheiat cu operatorul de distributie Societatea Distributie Energie Electrica Romania SA – Sucursala Brasov.

Instalatiile electrice de alimentare existente constau in 2 posturi de transformare, denumite PT 1 Dalghias si PT 2 Dalghias, de tip prefabricat in anvelopa de beton, racordate radial prin LES 20 kV la distribuitorul L 20 kV Statia Prejmer – Intorsura, din care sunt alimentate prin LES 0,40 kV o serie de cutii de distributie 0,40 kV cu masura.

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Dezvoltarea obiectivului creează premisele pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Prin soluțiile prezentate nu se influențează negativ regimul apelor de suprafață sau al celor subterane.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z. , conform Raport de finalizare a acțiunii de informare și consultare a publicului nr. 7628/09.12.2024 emis de primăria Comunei Vama Buzăului.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Terenul în amplasamentul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni sau prăbușiri).

În adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile care, în condiții specifice (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

Pământurile prezente în amplasament admit calcule definitive al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale (conform STAS 3300/2-85).

Săpăturile pentru fundații se vor executa cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lasate deschise timp îndelungat, pentru a nu risca prăbușiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscăre sau de îngheț-dezghet.

Pentru faza D.T.A.C. +P.T. se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot, neadmitându-se asimilarea din suprafețele adiacente.

CAPACITATI propuse

I. ZONA Zt1

A. ETAPA 1 – imobile existente / in curs de executie / in curs de autorizare executie / propuse

1. IMOBILE INTABULATE:

UNITATI 3 dormitoare:	1 BUC. –	6 persoane
UNITATI 2 dormitoare:	1 BUC. –	4 persoane
UNITATI 1 dormitor	8 BUC. –	16 persoane
(in constructii de cate 2 unitati de 1 dormitor)		
UNITATI 1 dormitor	40BUC. -	80 persoane

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

(in constructii individuale)

TOTAL PERSOANE	106 persoane
TOTAL UNITATI : 50 buc.	
TOTAL CONSTRUCTII: 46 BUC.	

NOTA:

Imobilele intabulate au functiunea de casa de vacanta. Dupa aprobarea prezentei documentatii acestea isi vor putea schimba functiunea, daca va fi cazul, in vila, camere de inchiriat, respectiv bungalow-uri (functiune turism) in baza unor documentatii specifice a caror intocmire si autorizare intra in responsabilitatea proprietarilor/dezvoltatorului.

2. IMOBILE IN CURS DE EXECUTIE – in baza PUZ-ului existent

(AC nr. 17/14.02.2024 – emisa de primaria Comunei Vama Buzaului)

UNITATI 2 dormitoare	1 BUC.	– 4 persoane
TOTAL PERSOANE		4 persoane
TOTAL UNITATI: 1 buc.		
TOTAL CONSTRUCTII: 1 BUC.		

3. IMOBILE IN CURS DE DE AUTORIZARE – in baza PUZ-ului existent

(CU nr. 08/04.02.2025 – emisa de primaria Comunei Vama Buzaului)

UNITATI 1 dormitor	1 BUC.	– 2 persoane
TOTAL PERSOANE		2 persoane
TOTAL UNITATI: 1 buc.		
TOTAL CONSTRUCTII: 1 BUC.		

NOTA:

Imobilele in curs de executie / autorizare au functiunea de casa de vacanta. Dupa aprobarea prezentei documentatii acestea isi vor putea schimba functiunea, daca va fi cazul, in vila, camere de inchiriat, respectiv bungalow-uri (functiune turism) in baza unor documentatii specifice a caror intocmire si autorizare intra in responsabilitatea proprietarilor/dezvoltatorului.

4. IMOBILE PROPUSE

UNITATI 1 dormitor:	13 BUC.
UNITATI 2/3/4 dormitoare:	10 BUC.

TOTAL UNITATI: 23 buc.
TOTAL CONSTRUCTII: 23 BUC.

NOTA: Imobilele vor putea avea functiunea de bungalow-uri, camere de cazare, apartamente de inchiriat.

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 **GAM** s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

Capacitatea maxima admisa in ETAPA 1 = 258 persoane

NOTA: Tipul unitatilor propuse si numarul acestora poate diferi la fazele de autorizare a lucrarilor (caracter estimativ).

B. ETAPA 2

1. IMOBILE PROPUSE:

<u>UNITATI 1/2/3/4 dormitoare</u>	<u>54 BUC.</u>
-----------------------------------	----------------

NOTA: Imobilele vor putea avea functiunea de bungalow-uri, camere de cazare, apartamente de inchiriat.

Capacitatea maxima admisa in ETAPA 2 = 250 persoane

NOTA: Tipul unitatilor propuse si numarul acestora poate diferi la fazele de autorizare a lucrarilor (caracter estimativ).

C. ETAPA 3

1. IMOBILE PROPUSE:

<u>UNITATI 2/3/4 dormitoare</u>	<u>37 BUC.</u>
---------------------------------	----------------

NOTA: Imobilele vor putea avea functiunea de bungalow-uri, camere de cazare, apartamente de inchiriat.

Capacitatea maxima admisa in ETAPA 3 = 250 persoane

NOTA: Tipul unitatilor propuse si numarul acestora poate diferi la fazele de autorizare a lucrarilor (caracter estimativ).

II. ZONA Zt2

A. ZONA HOTEL – ZONA 2 (zonificare actualizare PUZ)

1. IMOBILE PROPUSE:

<u>HOTEL 80 camere:</u>	<u>160 persoane</u>
<u>TOTAL</u>	<u>160 persoane</u>

Capacitatea maxima admisa in ZONA Zt2 = 200 persoane

NOTA: Tipul unitatilor propuse si numarul acestora poate diferi la fazele de autorizare a lucrarilor (caracter estimativ).

NOTA GENERALA PENTRU CAPACITATI PROPUSE IN ZONA CE FACE OBIECTUL ACTUALIZARII PUZ-ului:

- ***Capacitatea totala va fi (/ intreaga zona studiata): 258 persoane (ETAPA 1 - Zt1) + 250 persoane (ETAPA 2 – Zt1) + 250 persoane (ETAPA 3 – Zt1) + 200 persoane (in functiuni tip HOTEL – ZT2) = 958 persoane***
- ***Parte din capacitate – maxim 30% - corespunzatoare Zt1 - Etapa 2 si Etapa 3 poate fi transferata catre Zt2, in cazul in care in urma unui studiu de solutie se constata ca datorita configuratiei naturale a terenului (pante accentuate) coroborate cu regimul de inaltime admis si parametri tehnici ai zonei este imposibil de atins capacitatea maxima a zonei Zt1. Capacitatea transferata se va supune parametrilor tehnici ai zonei in care s-a transferat, si anume Zt2.***

Plansa de ilustrare urbanistica, cu posibilitati de mobilare a PUZ-ului, este doar o varianta din multitudinea de posibilitati de mobilare – aceasta are un caracter de ilustrare a unei posibile variante, ea nelimitand in niciun fel dezvoltarea ulterioara a unui proiect.

3.2. Prevederi ale P.U.Z. aprobat cu HCL 12/29.08.2012

Prin PUZ Complex Eco-Turistic Montan Valley 21 — Vama Buzăului aprobat prin H.C.L. al Comunei Vama Buzăului nr. 12 din 29.08.2012 - sunt reglementate numai suprafețele introduse în intravilan — 646.369 mp, restul de suprafață— 37.313 mp (identificat prin extras CF nr. 100140 și 100143), reprezintă pădure — cu interdicție de introducere în intravilan conform art. 7, al. (4) din Legea nr. 46/2008 Codul Silvic.

În Memoriul de prezentare și Regulamentul local de urbanism aferent PUZ- Complex Eco-Turistic Montan Valley 21 — Vama Buzăului aprobat prin H.C.L. al Comunei Vama Buzăului nr. 12 din 29.08.2012, având în vedere de situația existentă, au fost stabilite următoarele:

- zonificarea funcțională:

- locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+E+M,
- locuințe colective cu regim de înălțime D+P+4E, comerț,
- facilități sportive cu regim de înălțime P+2E,
- turism și servicii — centru spa regim de înălțime 2D+P+4E și hotel cu același regim de înălțime,
- utilități,
- drumuri existente, drumuri și parcuri propuse, pâraul Dălgheș,
- lac artificial,
- zona verde/pădure (pădure cu interdicție de intrare în intravilan — identificat prin extras CF nr. 100140 și 100143)

Indicatori urbanistici initiali:

- Z1 - functiune mixta : turism, comert si servicii; POTmax=30%, CUTmax=1.5
- Z2 - functiune mixta : locuire, servicii si sport; POTmax=30%, CUTmax=1
- Z3 - functiune mixta : turism, comert si servicii; POTmax=30%, CUTmax=1.5
- Z4 - functiune mixta : comert si sport; POTmax=20%, CUTmax=1
- Z5 - functiune mixta : locuinte colective si comert; POTmax=40%, CUTmax=1.5
- Z6 - functiune mixta : locuinte individuale si sport; POTmax=30%, CUTmax=1

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale existente în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural. Propunerile au fost facute astfel incat sa nu existe risc de inundatii, constructiile fiind amplasate in afara zonelor de inundabilitate.

Amplasarea constructiilor se va face de preferinta in afara zonei inundabile.

In cazul in care se doreste realizarea unui obiectiv in zona inundabila, acest lucru se poate realiza numai cu respectarea legislatiei specifice in vigoare, prin luarea de masuri specifice, cu avizul Administratie Nationale Apele Romane (Administratia bazinala de apa Buzau-Ialomita). In acest sens, se vor lua toate masurile ce se impun pentru asigurarea amplasamentului respectiv impotriva inundatiilor stabilite prin documentatii tehnice privind calculul inundabilitatii terenului.

Zone protectie cursuri de apa:

- Paraul "Valea Grecului" – zona de protectie de 5.0m (latime curs<10m), conform legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare
- Parau Galghias – zona de protectie de 5.0m (latime curs<10m), conform legii Apelor 107/1996 cu modificările și completările ulterioare

Zona de protectie statia de epurare:

Amplasarea oricarui obiectiv in apropierea statiei de epurare modulara (containerizate) se va face le minim 50m distanta. In sens contrar este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu [Metodologia](#) de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin [Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019](#).

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona studiată va avea funcțiunea de turism si se va imparti in trei unitati teritoriale de referinta – **Zt0, Zt1 si Zt2**.

Se vor prevedea spații verzi și dotări peisagistice de minim 30% din suprafața fiecărei parcele.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

ZT – zona de turism :

Zt0 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1(M)

Zt1 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1(M)

Zt2 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+5+M pentru hotel si P+1+M pentru alte functiuni

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR:

Autorizarea de noi constructii este permisa in conditiile impuse de Regulamentul de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Vama Buzaului, Judetul Brasov in vigoare, coroborat cu "REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (**republicat**)" – Art. 25. Alin 1) si Alin. 2) - si actele administrative in vigoare.

In acest sens, administratorul drumului forestier "Valea Cerbului" – Ocolul Silvic Teliu - a emis acordul favorabil nr. 3180/R/07.06.2023 pentru realizarea obiectivului si s-a obtinut Avizul privind Accesul la Drumurile Publice nr. 85/24/SU/BV/PSI din 29.04.2024 (Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Tara Barsei" al Judetului Brasov), astfel indeplinandu-se conditiile "REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM din 27 iunie 1996 (republicat**)" – Art. 25. Alin 1) si Alin. 2).**

Conform "Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism" indicativ G.M.-007-2000, art. 2.3.2 (Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii), Art. 25 – Precizari / 1. Generalitati "nu este obligatoriu asigurarea acceselor carosabile la cabane, refugii turistice, constructii la altitudine (montane), anexe gospodaresti, precum si la constructii incadrate in categoria de importanta D (redusa).

In concordanta cu legislatia in vigoare, constructiile ce se vor dezvolta vor respecta urmatoarele conditii privind asigurarea acceselor:

- Pentru functiunile turistice de tip bungalow, vila, camere de inchiriat, apartamente de inchiriat accesul auto se poate face pana la o parcare ce deserveste obiectivele respective. Din parcare ce deserveste unul sau mai multe imobile utilizatorii vor face accesul catre acestea pe alei pietonale special concepute pentru fiecare imobil in parte sau pentru mai multe imobile. In acest caz se va acorda servitutea de trecere pe terenurile care constituie retea de alei prin care se realizeaza accesul imobile, de la parcare pana la

imobilul/imobilulele deservit/e. Servitutea se va inscrie pentru acces pietonal si acces auto in caz de necesitate (interventii: pompieri, mentenanta constructii).

Se va avea in vedere ca distanta la care este amplasata parcare auto fata de obiectivul deservit sa nu constituie un inconvenient pentru utilizatori.

- Pentru functiunile de hotel si pensiune este obligatoriu atat accesul auto cat si cel pietonal la un drum, direct sau prin servitute.
- Restaurantele pot avea doar acces pietonal (in concordanta cu legislatia in vigoare), in cazul in care acestea sunt amplasate intr-un cadru natural care impune protejarea si mentinerea acestuia. In aceasta situatie se va urmarii ca traseul pietonal de la parcare pana la obiectiv sa nu depaseasca 200m si sa se asigure posibilitatea interventiei auto in caz de necesitate (interventii: pompieri, mentenanta constructii) conform legislatiei in vigoare.
- Functiunile comerciale si turistice, vor avea asigurate accese pentru utilajele ISU, cu respectarea prevederilor art. 4.2.123 din Normativul P118-99.
- In contextul dispunerii "rasfirate" a constructiilor (specificitate resorturi turistice, constructii montane, etc.), parcele pe care se vor autoriza lucrari de construire nu necesita obligatoriu front la un drum, dar este obligatorie servitutea de trecere pe terenurile invecinate prin care se realizeaza accesul la ele. Servitutea se va inscrie pentru acces pietonal si acces auto in caz de necesitate, conform legislatiei in vigoare (interventii: pompieri, mentenanta constructii).

Drumurile carosabile vor fi executate pentru a fi accesibile autovehiculelor de tip trafic greu **(inclusiv autospeciale de interventie in caz de incendiu, conform legislatiei in vigoare)**.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR SI ALE CONSTRUCTIILOR:

Conform Legii 350/2001 actualizata, Anexa 2, "daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii".

Sunt permise dezmembrari in alte scopuri decat realizarea de constructii. In cazul in care prin dezmembrare rezulta un teren cu suprafata mai mica decat suprafata minima reglementata pentru ca un teren sa fie constructibil, acest teren devine neconstructibil. Ulterior, acest teren poate deveni constructibil prin alipire cu alte terenuri.

In contextul dispunerii "rasfirate" a constructiilor (specificitate resorturi turistice, constructii montane, etc.), parcele pe care se vor autoriza lucrari de construire nu necesita obligatoriu front la un drum, dar este obligatorie servitutea de trecere pe terenurile invecinate prin care se realizeaza accesul la ele. Servitutea se va inscrie pentru acces pietonal si acces auto in caz de necesitate, conform legislatiei in vigoare (interventii: pompieri, mentenanta constructii).

Conform "Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism" – indicativ: G.M.–007–2000, Art. 2.3.4 ("Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor"), Art.

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 **GAM** s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

30-PRECIZARI, “prevederile alin. (2) si (3) ale articolului 30 fixeaza conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea unei parcelari cu referire directa la functiunea de locuire.”

In conditiile legislatiei in vigoare viitoarele parcelari vor urmari:

- Conditile contractului de asociere in participatiune;
- Asigurarea accesului la un drum public conform legislatiei in vigoare (direct, prin servitute, sau cu avizul unitatii teritoriale de pompieri);
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea viitoarelor constructii pe suprafata lor, cui respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezenta documentatie.

Principalii factori care vor influenta dimensiunile parcelelor sunt:

- Conditile cadrului natural
- Functiunea zonei in care sunt amplasate
- Regimul de amplasare a constructiilor pe teren, caracteristicile zonei (specificitati datorate tipologiei zonei in ceea ce priveste marimea, modul de dezvoltare, etc.)
- Accesul
- Posibilitati de realizare a echiparii edilitare

Datorita faptului ca investitia se desfasoara etapizat si pe o perioada mare de timp – ceea ce nu poate genera predictibilitate investitionala din punct de vedere al capacitatilor finale - nu se impun suprafete minime ale parcelelor, acestea rezultand din coroborarea parametrilor tehnici reglementati (POT, CUT, retrageri, suprafata spatii verzi, accese si parcaje) cu intentiile investitionale la momentul respectiv.

3.4.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

EXISTENT

BILANT TERITORIAL		EXISTENT			
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	POT	CUT
	Z1 - functiune mixta : turism, comert si servicii	101428.00	15.70	30 %	1.5
	Z2 - functiune mixta : locuire, servicii si sport	77940.00	12.06	30 %	1
	Z3 - functiune mixta : turism, comert si servicii	70403.00	10.89	30 %	1.5
	Z4 - functiune mixta : comert si sport	60241.00	9.32	20 %	1
	Z5 - functiune mixta : loc. colective si comert	119212.00	18.44	40 %	1.5
	Z6 - functiune mixta : loc. individuale si sport	200992.00	31.09	30 %	1
	Tarla nereglementata	10890.00	1.69	—	—
	CIRCULATII CAROSABILE	5263.00	0.81	—	—
	SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	646369.00	100.00	—	—
	PADURE	37313.00	—	—	—
	SUPRAFATA ZONA STUDIATA	683682.00	—	—	—

PROPOS

BILANT TERITORIAL		EXISTENT				PROPOS						
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	POT	CUT	mp	%	POT	CUT			
	Z1 - functiune mixta : turism, comert si servicii	101428.00	15.70	30 %	1.5	—	—	—	—			
	Z2 - functiune mixta : locuire, servicii si sport	77940.00	12.06	30 %	1	—	—	—	—			
	Z3 - functiune mixta : turism, comert si servicii	70403.00	10.89	30 %	1.5	—	—	—	—			
	Z4 - functiune mixta : comert si sport	60241.00	9.32	20 %	1	—	—	—	—			
	Z5 - functiune mixta : loc. colective si comert	119212.00	18.44	40 %	1.5	—	—	—	—			
	Z6 - functiune mixta : loc. individuale si sport	200992.00	31.09	30 %	1	—	—	—	—			
	Tarla nereglementata	10890.00	1.69	—	—	—	—	—	—			
	Z10 - ZONA TURISTICA	—	—	—	—	93801.00	14.51	30 %	0.6	SPATIU VERDE (SUPRAFATA MINIMA)	REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS	SUPRAFETE ESTIMATIVE CIRCULATII EXCLUSIV CAROSABILE
	Z11 - ZONA TURISTICA	—	—	—	—	314119.00	48.60	30 %	0.6	30 %	P+1 (M)	10600.00mp (11.30%)
	Z12 - ZONA TURISTICA	—	—	—	—	233185.00	36.08	30 %	0.8	30 %	P+1 (M)	28000.00mp (8.91%)
	CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE	5263.00	0.81	—	—	5263.00	0.81	—	—	30 %	P+5+M pentru hotel P+1+M pentru alte functiuni	10000.00mp (4.29%)
	SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	646369.00	100.00	—	—	646369.00	100.00	—	—	Circulatii exclusive auto (nu sunt incluse suprafete parcati) estimate a se realiza / partial moderniza: (suprafetele sunt estimate si nu au caracter limitativ. Forma, suprafata si dimensiunile finale stabilindu-se prin coroborarea necesitatilor functionale si de deservire a obiectivelor propuse la faza de executie, conform legislatiei in vigoare)		
	PADURE	37313.00	—	—	—	37313.00	—	—	—			
	SUPRAFATA ZONA STUDIATA	683682.00	—	—	—	683682.00	—	—	—			

3.4.3. Indicatori urbanistici

ZONA Zt0 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P + 1 (M)

Funcțiuni permise	Funcțiuni interzise	Construcții permise	Condiții realizare construcții
-Zona dedicată pentru activități și evenimente în aer liber (plimbare, agrement, sport, petrecere timp liber, zone BBQ) -Amenajare lacuri artificiale -Restaurant -Centru spa & wellnes (amenajat în clădiri sau aer liber) -Loc de joacă pentru copii -Parcări autoturisme / imbarcare-debarcare autocare -Depozitare - construcții suport pentru funcțiuni turistice -Facilități pentru înot, pescuit -Trasee plimbări montane, trasee biciclete -Construcții suport pentru rețele edilitare: a. Puncte de transformare b. Infrastructura comunicatii -Funcțiuni complementare funcțiunii turistice (comert de mici dimensiuni suport pentru zona de agrement, sport, zona BBQ; birouri de informare și supraveghere, săli întâlniri, conferință; etc.)	- alte funcțiuni decât cele permise	-Amenajări trasee plimbări în aer liber -Amenajări în aer liber sau construcții pentru wellnes: zone spa în aer liber sau în construcții -Poduri, podete, deck-uri, pontoane -Construcții de mici dimensiuni, tip "chiosc" ce deservește activitățile permise în zona -Construcții de mici dimensiuni cu funcțiunea de adăpost / protecție - umbrare) -Construcții pentru regularizare cursuri de apă -Se pot realiza construcții cu regim de înălțime maxim: ▪ P pentru funcțiunea de depozitare ▪ P pentru construcții suport pentru rețele edilitare ▪ P + 1 (M) pentru funcțiunea de restaurant ▪ P + 1 (M) pentru funcțiunea de centru spa & wellnes ▪ P pentru funcțiuni complementare funcțiunii de turism -Sistem de acoperire tip șarpanta -Construcțiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite în sistem șarpanta, cu excepția construcțiilor inserate în versanți care pot fi acoperite cu terase înierbate, terase ce se constituie într-o continuare a terenului natural.	-În zonele inundabile construcțiile vor fi cu fundații izolate și vor fi ridicate de la nivelul terenului în zona inundabilă – peste cota de inundabilitate -Construcțiile vor urmări o linie arhitecturală simplă care să se integreze în peisaj -Materialul dominant în realizarea finisajelor exterioare va fi pe cât posibil lemnul. Este indicat ca acesta să fie combinat, prin contrast, cu metalul, piatra și sticla. -Învelitoarea se va realiza din elemente de ceramică sau beton. Se poate utiliza și lemnul ca acoperire a învelitorilor. -În cazul în care se utilizează metalul ca material al învelitorilor, aceasta va fi de tipul tablei falțuite. Nu se admit învelitori metalice ce imită țigla. -Culorile finisajelor exterioare vor fi cât mai apropiate de culorile cadrului natural, neutre, fără excese de intensități.

ZONA Zt1 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P + 1 (M)

Funcțiuni permise	Funcțiuni interzise	Construcții permise	Condiții realizare construcții
-------------------	---------------------	---------------------	--------------------------------

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 **GAM** s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

- Constructii turistice de tip: a) Vila b) Bungalow c) Apartamente de inchiriat d) Camere de inchiriat e) Pensiune f) Restaurant g) Centru spa & wellnes (amenajat in cladiri sau aer liber) -Parcari autoturisme -Trasee plimbări montane, trasee biciclete -Depozitare - constructii suport pentru functiuni turistice -Constructii suport pentru retele edilitare: a. Bazine de apa b. Puncte de transformare c. Statii pompare d. Infrastructura comunicatii	-alte functiuni decat cele permise	-Se pot realiza constructii cu regim de inaltime maxim: ▪ P +1(M) (nu se iau in calcul nivelele subterane ▪ P pentru funtiunea de depozitare - constructii suport pentru functiuni turistice ▪ P pentru constructii suport pentru retele edilitare -Sistem de acoperire tip sarpanta -Constructiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite in sistem sarpanta, cu exceptia constructiilor inserate in versanti care pot fi acoperite cu terase inierbate, terase ce se constituie intr-o continuare a terenului natural.	-Constructiile vor urmări o linie arhitecturala simpla care sa se integreze in peisaj -Materialul dominant in realizarea finisajelor exterioare va fi pe cat posibil lemnul. Este indicat ca acesta sa fie combinat, prin contrast, cu metalul, piatra si sticla. -Invelitoarea se va realiza din elemente de ceramica sau beton. Se poate utiliza si lemnul ca acoperire a invelitorilor. -In cazul in care se utilizeaza metalul ca material al invelitorilor, aceasta va fi de tipul tablei faltuite. Nu se admit invelitori metalice ce imita tigla. -Culorile finisajelor exterioare vor fi cat mai apropiate de culorile cadrului natural, neutre, fara excese de intesitati.
--	--	---	--

ZONA Z12 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+5+M pentru hotel si P+1+M pentru alte functiuni

Funcțiuni permise	Funcțiuni	Constructii permise	Conditii realizare
-------------------	-----------	---------------------	--------------------

	interzise		constructii
- Constructii turistice de tip: a. Vila b. Bungalow c. Apartamente de inchiriat d. Camere de inchiriat e. Hotel f. Pensiune g. Centru spa & wellnes h. Restaurant -Parcari autoturisme -Trasee plimbări montane, trasee biciclete -Depozitare - constructii suport pentru functiuni turistice -Birouri – in constructii independente ca suport pentru functiuni turistice -Comert – de mici dimensiuni -Facilitati turistice – sport, locuri de joaca pentru copii, relaxare – in constructii sau in aer liber -Partie de schi + amenajari sporturi de iarna - Functiuni complementare functiunii turistice (comert de mici dimensiuni suport pentru zona de agrement, sport, zona BBQ; birouri de informare si supraveghere, sali intalniri, conferinta; etc.) -Constructii suport pentru retele edilitare: a. Bazine de apa b. Puncte de transformare c. Statii pompare d. Statii de tratare ape uzate (epurare)	-alte functiuni decat cele permise	-Constructii cu regim de inaltime maxim: ▪ P pentru functiunile de depozitare - constructii suport pentru functiuni turistice ▪ P+1(M) pentru functiunile: bungalow ▪ P+1+M pentru functiunile: vila, apartamente de inchiriat, camere de inchiriat, pensiune ▪ P+5+M pentru functiunile de hotel ▪ P+1+M pentru functiunea de restaurant ▪ P+1+M pentru functiunea de centru spa & wellnes ▪ P pentru constructii suport pentru retele edilitare ▪ P+1(M) pentru functiunea de birouri ▪ P+1(M) pentru functiunea de comert de mici dimensiuni -Sistem de acoperire tip sarpanta -In cazul constructiilor pe mai multe nivele, acoperirea tip sapanta este obligatorie peste ultimul nivel si trebuie sa aiba o pondere de min. 60% din volumul supratean -Constructiile pe un singur nivel vor fi obligatoriu acoperite in sistem sarpanta, cu exceptia constructiilor inserate in versanti care pot fi acoperite cu terase inierbate, terase ce se constituie intr-o continuare a terenului natural.	-Constructiile vor urmări o linie arhitecturala simpla care sa se integreze in peisaj -Materialul dominant in realizarea finisajelor exterioare va fi pe cat posibil lemnul. Este indicat ca acesta sa fie combinat, prin contrast, cu metalul, piatra si sticla. -Invelitoarea se va realiza din elemente de ceramica sau beton. Se poate utiliza si lemnul ca acoperire a invelitorilor. -In cazul in care se utilizeaza metalul ca material al invelitorilor, aceasta va fi de tipul tablei faltuite. Nu se admit invelitori metalice ce imita tigla. -Culorile finisajelor exterioare vor fi cat mai apropiate de culorile cadrului natural, neutre, fara excese de intesitati.

NOTA:

Cu privire la regimul de inaltime:

- 1) Regimul de inaltime maxim este exprimat de la nivelul parterului in sus.

s.c. 2 **GAM** s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

- 2) In general, parterul este considerat nivelul prin care se face accesul de la CTA.
- 3) Nivelele subterane nu se iau in calcul. Nivele subterane sunt nivelele care pe toate laturile sunt cu mai mult de $\frac{1}{2}$ din inaltime sub CTN.
- 4) Este permis maxim 1 nivel de demisol. Demisolul este nivelul care pe cel putin 3 laturi este cu $\frac{1}{2}$ din inaltime peste CTN.
- 5) In situatia amplasarii constructiilor pe pante pronuntate regimul de inaltime este indicat de numarul de nivele cu cel putin o fatada libera (peste cota CTN) indiferent de nivelul prin care se face accesul.

3.4.4 Modernizarea circulatiei

Artera principala de circulatie in zona este DC 49A, drum comunal cu latimea partii carosabile de 7.00m, realizat din, partial covor asfaltic, partial pietruit, respectiv partial pamant si macadam. Drumul comunal DC 49A face legatura intre DN10 (dinspre Mun. Brasov) si DJ103A. Acest drum (DC49A) are o declivitate de aproximativ 5% si are pe parcursul lui traversari peste raul Dalghias **prevazute pentru accesibilitatea autovehiculelor de tip trafic greu.**

Accesul la amplasamentul studiat se face din DC 49A printr-o artera secundara. Aceasta artera este un drum forestier – drum forestier Valea Cerbului – aflat in proprietatea publica a Statului Roman (U.P.I Vama Buzaului - administrator Ocolul Silvic Teliu). Acesta are o latime variabila de aproximativ 5.0m a partii carosabile si o lungime de 1.3km de la DC49A pana la accesul 1 catre terenul studiat, o declivitate longitudinala de aproximativ 5% si este realizat partial din piatra, partial din pamant si macadam, **fiind accesibil pentru orice autovehicul de tip trafic greu.**

Conform avizului favorabil 3180/R/07.06.2023, Ocolul Silvic Teliu, in calitate de administrator al drumului forestier Valea Cerbului, certifica acordarea accesului public pentru desfasurarea activitatilor de recreere si turism care fac obiectul investitiei propuse.

Toate drumurile de acces – DJ 49A, respectiv drum forestier Valea Cerbului – sunt drumuri accesabile pentru orice autovehicul de tip trafic greu. Toate traversarile peste cursuri de apa (raul Daghias, Dalgiu) sunt accesabile pentru orice autovehicul de tip trafic greu **(inclusiv autospeciale de interventie in caz de incendiu).**

Din drumul secundar, in interiorul zonei studiate, se vor realiza drumuri interioare ce vor deservi toate proprietatile studiate. Drumurile interioare ce se vor realiza vor avea urmatoarele caracteristici:

- Drum categoria III;
- Latime drum de dimensiuni cuprinse intre 3.50m si 7.00m;
- Supralargiri in curbe - de latimi variabile conform legislatiei specifice la momentul autorizarii acestora pentru proiectarea cailor de comunicatii;
- Statii de incrucisare dispuse conform legislatiei specifice la momentul autorizarii acestora pentru proiectarea cailor de comunicatii;
- Masuri de preluare ape pluviale de pe suprafata carosabila conform normelor specifice;
- Declivitate longitudinala maxima de 12% in aliniament cu reducerea acesteia in curbe conform normativelor in vigoare privind proiectarea cailor de comunicatii, astfel incat toate drumurile vor fi accesibile autovehiculelor de tip trafic greu **(inclusiv autospeciale de interventie in caz de incendiu).**

Drumurile interioare se vor autoriza ulterior prin procedura de autorizare a lucrarilor de constructie, in paralel cu autorizarea lucrarilor de construire pentru constructii, astfel incat sa se satisfaca cel mai bine necesitatile de accesibilitate pentru noile obiective.

Pentru toate functiunile **se va asigura accesul autospecialelor pentru interventie in caz de incendiu conform normelor specifice**. Aceste accese vor fi detaliate odata cu proiectarea si autorizarea drumurilor interioare, respectiv a constructiilor, respectandu-se nomele specifice in vigoare.

Locurile de parcare se vor calcula conform H.G. 525/1996, anexa 5 si se vor amenaja de-a lungul drumurilor de acces propuse.

Pentru functiunile de cazare de capacitate mica – bungalow, vila, camere de inchiriat, apartamente de inchiriat, se va asigura 1 loc de parcare / unitate de cazare. Pentru restul functiunilor se va respecta HG 525/96.

Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare, pentru obiectivele la care este obligatoriu conform legislației in vigoare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3.4.5 Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea constructiilor este permisa **la aliniament (pentru constructii tehnicoedilitare, PT)** cat si retrase fata de aliniament respectand coerenta si caracterul zonei.

In orice situatie este obligatoriu ca inaltimea constructiei sa nu depaseasca distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

3.4.6 Amplasarea cladirilor fata de limitele de proprietate

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, si anume:
 - orice construcții, lucrări se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar;

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

- este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;
 - fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru;
 - fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru;
 - proprietarului are dreptul de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.
- distanțele minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu, va fi jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 4,00m.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi, spații pentru activități turistice, sau circulații interioare.

3.4.7 Regimul de înălțime

Înălțimi, generalități:

- Înălțimea maximă la streasina pentru funcțiuni reprezentative tip restaurant, Sali multifuncționale, pe unu sau două nivele va fi de 10m, calculată de la CTA.
- Înălțimea maximă la cornisa pentru funcțiuni reprezentative tip restaurant, sali multifuncționale, pe unu sau două nivele, va fi de 15m calculată de la CTA.
- Pentru funcțiunea de cazare înălțimea maximă de nivel va fi de 4.00m.
- Înălțimea maximă de nivel pentru funcțiuni de cazare: 4m
- Înălțimile se calculează de CTA.

Nota: în anumite situații, argumentate prin studii de concept arhitectural, înălțimile maxime pot fi depășite în cadrul numărului de nivele impus.

Detalii:

Zt0 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+1(M)

Funcțiuni reprezentative (restaurant, sali multifuncționale, etc.)

- P: H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m
- P+1(M): H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m

Alte funcțiuni:

- P: H streasina = max 4.0m, H coama = max 8.00m
- P+1(M): H streasina = max 4.5m, H coama = max 10.00m

Zt1 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+1(M)

- **Cazare:**
 - P: H streasina = max 4.0m, H coama = max 8.00m
 - P+1(M): H streasina: max 4.5m, H max coama = 10.00m
- **Funcțiuni reprezentative (restaurant, sali multifunctionale, etc.)**
 - P: H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m
 - P+1(M): H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m

Zt2 - ZONA TURISTICA CU REGIM MAXIM DE INALTIME P+5+M pentru hotel si P+1+M pentru alte functiuni

- **Cazare:**
 - P: H streasina = max 4.0m, H coama = max 8.00m
 - P+1(M): H streasina: max 4.5m, H max coama = 10.00m
- **Funcțiuni reprezentative (restaurant, sali multifunctionale, etc.)**
 - P: H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m
 - P+1(M): H streasina = max 10.00m, H coama = max 15.00m
- **Hotel**
 - **P+5+M: H streasina = max 25.0m, H coama = max 30.00m**

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă în scop potabil:

Prezenta documentație are scopul de a stabili reglementările urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul și intravilanul comunei Vama Buzăului, sat Dălghiu, zona Dălghiaș, având suprafața totală de 683.681,0 m².

Având în vedere că prezenta documentație de actualizare P.U.Z. are rolul de a restabili reglementările urbanistice precum și prezentarea soluțiilor hidroedilitare în corelare cu cele deja avizate anterior, amplasarea viitoarelor obiective în perimetrul studiat se va face ținând cont de:

- studiul de inundabilitate nr. 43/2021 elaborat de S.C. Hidroget S.R.L.;
- avizul de gospodărire a apelor nr. 144 din 07.08.2012;
- avizul de gospodărire a apelor nr. 179 din 25.10.2022;

Aceste acte emise anterior prezintă atât soluționarea amplasării construcțiilor propuse și a celor autorizate (doar cele din etapa 1 de dezvoltare a complexului turistic), cât și echiparea hidroedilitară a acestora.

În vederea soluționării echipării hidroedilitare a întregului complex turistic, în cursul anului 2022, beneficiarul a demarat lucrările de avizare și autorizare în funcție de preconizările de dezvoltare cât și de bugetul de finanțare (proiectul are capital de investiție privat), astfel încât complexul eco-turistic montan „Valley 21” a

fost împărțit în 3 etape de dezvoltare. În cadrul acestor proceduri de soluționare a echipării hidroedilitare s-au studiat diverse variante, care au stabilit următoarele:

- alimentarea cu apă în scop potabil se va realiza din rețeaua de distribuție a localității;
- canalizarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei stații de epurare proprii, amplasată în incinta terenului ce face obiectul documentației;

Aceste soluții au fost dimensionate pentru etapa de perspectivă (întreg complexul turistic – cele 3 etape de dezvoltare) și au fost reglementate prin avizul S.G.A. nr. 179 din 25.10.2022, în care au fost trecute următoarele:

Tabel 5. Centralizatorul debitelor cerinței de apă (complex eco-turistic montan "Valley 21")

Notă: debitele cuprind refacerea rezervei de incendiu

debit caracteristice		u.m.	Etapa 1	Etapele 2+3	TOTAL GENERAL
CERINȚĂ	Q s.zi.med.	m³/zi	115,27	125,59	240,86
		l/s	1,33	1,45	2,78
	Q s.zi.max.	m³/zi	127,79	140,66	268,45
		l/s	1,48	1,63	3,11
	Q s.o.max.	m³/h	7,63	8,67	16,30
		l/s	2,12	2,41	4,53

Tabel 6. Centralizatorul debitelor cerinței de apă (complex eco-turistic montan "Valley 21")

Notă: debitele NU cuprind refacerea rezervei de incendiu

debit caracteristice		u.m.	Etapa 1	Etapele 2+3	TOTAL GENERAL
CERINȚĂ	Q s.zi.med.	m³/zi	41,71	50,23	91,94
		l/s	0,49	0,58	1,07
	Q s.zi.max.	m³/zi	54,23	65,30	119,53
		l/s	0,62	0,76	1,38
	Q s.o.max.	m³/h	4,56	5,53	10,09
		l/s	1,27	1,54	2,81

Situația existentă (etapa 1 de dezvoltare):

În prezent, pentru terenul studiat în prezenta documentație s-a elaborat și avizat "P.U.Z. – Complex eco-turistic montan Valley 21 – extravilan Vama Buzăului" prin Avizul Unic nr. 77 din 20.08.2012 și H.C.L. nr. 12 din 29.08.2012.

În cursul anilor 2021-2022 beneficiarul a înaintat demersurile pentru avizarea și execuția rețelelor hidroedilitare pentru etapa 1 de dezvoltare a complexului eco-turistic montan, precum și pentru realizarea construcțiilor aferente, fapt pentru care s-a emis avizul de gospodărire a apelor nr. 179 din 25.10.2022 emis de A.B.A. Buzău-lalomița;

În prezent pe terenul studiat, în cadrul zonei 1 de dezvoltare a complexului eco-turistic montan se execută lucrările privind rețelele hidroedilitare atât pentru construcții cat și pentru căi de acces.

Lucrarile se executa in baza AC nr. 19 din 24.04.2023 emisa de Primaria Comunei Vama Buzaului.

Primăria comunei Vama Buzăului are în curs de executie lucrari de extindere a rețelei de distribuție a apei existentă în comuna Vama Buzăului – Sat Dălgheu (AC nr. 04/11.03.2024), cu o rețea nouă de distribuție a apei până în dreptul terenurilor ce alcătuiesc complexul turistic. Această nouă rețea se va pozat pe drumul de exploatare.

În cadrul terenurilor studiate ce alcătuiesc complexul eco-turistic montan Valley 21 se realizează lucrările de alimentare cu apă în cadrul etapei 1 de dezvoltare ce cuprind:

- extinderea rețelei de distribuție pe drumul principal din incintă (DCL 36) pe lungimea ce cuprinde prima zonă de dezvoltare;
- stație de pompare a apei potabile;
- rezervor de apă metalic, suprateran, V=100mc;
- rețele de distribuție principale și secundare pe căile de acces din incintă cât și în zone verzi;

Tabel 1. Centralizatorul debitelor caracteristice ale cerinței de apă (etapa 1 de dezvoltare)

debite caracteristice		u.m.	tipul de consumator				TOTAL GENERAL
			gospodăresc	public	agenți economici	refacerea rezervei de incendiu	
1	2	3	4	5	6	7	
CERINȚĂ	Q s.zi.med.	m³/zi	39,47	2,24	0,00	73,56	115,27
		l/s	0,46	0,03	0,00	0,85	1,33
	Q s.zi.max.	m³/zi	51,31	2,92	0,00	73,56	127,79
		l/s	0,59	0,03	0,00	0,85	1,48
	Q s.o.max.	m³/h	4,28	0,29	0,00	3,07	7,63
		l/s	1,19	0,08	0,00	0,85	2,12

În afara acestei zone, terenul este natural, liber de sarcină, fără intervenții din exterior.

Situația proiectată (etapele 2-3 de dezvoltare):

În vederea soluționării alimentării cu apă a etapelor 2 și 3 de dezvoltare a complexului eco-turistic montan "Valley 21" se vor prevedea următoarele instalații de alimentare cu apă în scop potabil:

- extinderea rețelei de distribuție existentă pe drumul principal din incintă (DCL 36) cu o rețea nouă, realizată din țevi PEID, în lungime de cca. 580,0ml, până la limita vestică a incintei;
- realizarea a câte unei stații de pompare a apei potabile pentru fiecare etapă de dezvoltare;

-amplasare a unor noi capacitati de stocare;
-pentru fiecare zonă de dezvoltare se vor prevedea rețele de distribuție a apei potabile ce se vor amplasa pe căile de acces principale (unde se vor prevedea și instalații pentru combaterea incendiilor – hidranți supraterani) cât și pe căi de acces secundare sau zone verzi, astfel încât circulația apei în rețea să se distribuie inelar (evitând astfel zone statice unde calitatea apei se degradează).

Fiecare imobil va fi prevăzut cu instalații individuale pentru măsurarea volumelor de apă consumate (cămine de apometru).

Noile rețele de distribuție a apei potabile se vor dimensiona conform STAS 1343-1/2006, STAS 1478-90, STAS 1795-87, SR EN 752:2008 și NP 133:2013.

Tabel 2. Centralizatorul debitelor caracteristice ale cerinței de apă (etapele 2+3 de dezvoltare)

debite caracteristice		u.m.	tipul de consumator				TOTAL GENERAL
			gospodăresc	public	agenți economici	refacerea rezervei de incendiu	
1	2	3	4	5	6	7	
CERINȚĂ	Q s.zi.med.	m³/zi	47,36	2,87	0,00	75,36	125,59
		l/s	0,55	0,03	0,00	0,87	1,45
	Q s.zi.max.	m³/zi	61,57	3,73	0,00	75,36	140,66
		l/s	0,71	0,04	0,00	0,87	1,63
	Q s.o.max.	m³/h	5,13	0,40	0,00	3,14	8,67
		l/s	1,43	0,11	0,00	0,87	2,41

3.5.2. Canalizare ape uzate menajere:

Prezenta documentație are scopul de a stabili reglementările urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul și intravilanul comunei Vama Buzăului, sat Dălgheu, zona Dălgheș, având suprafața totală de 683.681,0 m².

Având în vedere că prezenta documentație de actualizare P.U.Z. are rolul de a restabili reglementările urbanistice precum și prezentarea soluțiilor hidroedilitare în corelare cu cele deja avizate anterior, amplasarea viitoarelor obiective în perimetrul studiat se va face ținând cont de:

- studiul de inundabilitate nr. 43/2021 elaborat de S.C. Hidroget S.R.L.;
- avizul de gospodărire a apelor nr. 144 din 07.08.2012;
- avizul de gospodărire a apelor nr. 179 din 25.10.2022;

Aceste acte emise anterior prezintă atât soluționarea amplasării construcțiilor propuse și a celor autorizate (doar cele din etapa 1 de dezvoltare a complexului turistic), cât și echiparea hidroedilitară a acestora.

În vederea soluționării echipării hidroedilitare a întregului complex turistic, în cursul anului 2022, beneficiarul a demarat lucrările de avizare și autorizare în funcție de preconizările de dezvoltare cât și de bugetul de

finanțare (proiectul are capital de investiție privat), astfel încât complexul eco-turistic montan „Valley 21” a fost împărțit în 3 etape de dezvoltare. În cadrul acestor proceduri de soluționare a echipării hidroedilitare s-au studiat diverse variante, care au stabilit următoarele:

- alimentarea cu apă în scop potabil se va realiza din rețeaua de distribuție a localității;
- canalizarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei stații de epurare proprii, amplasată în incinta terenului ce face obiectul documentației;

Aceste soluții au fost dimensionate pentru etapa de perspectivă (întreg complexul turistic – cele 3 etape de dezvoltare) și au fost reglementate prin avizul S.G.A. nr. 179 din 25.10.2022, în care au fost trecute următoarele:

Tabel 7. Centralizatorul debitelor de apă uzată menajeră (complex eco-turistic montan ”Valley 21”)

debite caracteristice		u.m.	Etapa 1	Etapa 2+3	TOTAL
coef. evacuare = 1	Q ev.zi.med.	m ³ /zi	41,71	50,23	91,94
		l/s	0,49	0,58	1,07
	Q ev.zi.max.	m ³ /zi	54,23	65,30	119,53
		l/s	0,62	0,76	1,38
	Q ev.o.max.	m ³ /h	4,57	5,53	10,09
		l/s	1,27	1,54	2,81

Situația existentă (etapa 1 de dezvoltare):

În prezent, pentru terenul studiat în prezenta documentație s-a elaborat și avizat ”P.U.Z. – Complex eco-turistic montan Valley 21 – extravilan Vama Buzăului” prin Avizul Unic nr. 77 din 20.08.2012 și H.C.L. nr. 12 din 29.08.2012.

În cursul anilor 2021-2022 beneficiarul a înaintat demersurile pentru avizarea și execuția rețelelor hidroedilitare pentru etapa 1 de dezvoltare a complexului eco-turistic montan, precum și pentru realizarea construcțiilor aferente, fapt pentru care s-a emis avizul de gospodărire a apelor nr. 179 din 25.10.2022 emis de A.B.A. Buzău-Ialomița;

În prezent pe terenul studiat, în cadrul zonei 1 de dezvoltare a complexului eco-turistic montan se execută lucrările privind rețelele hidroedilitare atât pentru construcții cat și pentru căi de acces.

Lucrarile se executa in baza AC nr. 19 din 24.04.2023 emisa de Primaria Comunei Vama Buzaului.

Având în vedere că în zona de amplasament a complexului eco-turistic montan Valley 21 nu există rețele centralizate de canalizare a apelor uzate menajere, prin proiectele tehnice s-au studiat diverse soluții pentru evacuarea apelor uzate menajere, în cele din urmă stabilindu-se următoarele:

s.c. 2 **GAM** s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

- evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul racordurilor de canalizare, realizate din țevi PVC, individual pentru fiecare imobil în parte;
- racordurile de canalizare vor descărca apele în rețele secundare gravitaționale de canalizare a apelor uzate menajere, care se vor amplasa în funcție de topografia terenului (zonă verde, alei pietonale, alei de circulație secundare);
- rețelele secundare vor descărca apele uzate menajere în rețele principale, amplasate pe căile de acces aferente fiecărei etape de dezvoltare;
- rețelele principale vor descărca apele în colectorul stradal, amplasat pe DCL 36, care are rolul de a descărca apele în stația de epurare a complexului turistic, amplasată în partea sudică a incintei;
- Pentru executarea lucrărilor de canalizare aferente etapei 1 de dezvoltare a complexului eco-turistic montan Valley 21, s-a solicitat și s-a obținut avizul de gospodărire a apelor nr. 179 din 25.10.2022.

Dimensionarea lucrărilor ce s-au executat în etapa 1 de dezvoltare s-a făcut ținându-se cont de dezvoltarea întregului complex turistic și anume:

- dimensionarea colectorului stradal ce s-a amplasat pe drumul de exploatare DCL 36 s-a făcut ținându-se cont de posibilitatea preluării debitelor de ape uzate menajere ce provin de la toate cele 3 etape de dezvoltare a complexului turistic;
- dimensionarea stației de epurare s-a făcut pentru etapa finală de dezvoltare a complexului turistic (etapa 3) astfel încât s-a montat o stație de epurare mecano biologică, modulară, având 2 linii de tratare ce se pot monta independent. În prezent s-a montat o singură linie de tratare pentru etapa 1 de dezvoltare, cu posibilitatea montării celei de-a doua linie în momentul realizării etapei 2 sau 3 din complexul turistic.

Tabel 3. Centralizatorul debitelor de apă uzată menajeră (etapa 1 de dezvoltare)

debite caracteristice		u.m.	tipul de consumator			TOTAL
			gospodăresc	public	agenți economici	total consumatori
1	2	3	4	5	6	
coef. evacuare = 1	Q ev.zi.med.	m³/zi	39,47	2,24	0,00	41,71
		l/s	0,46	0,03	0,00	0,49
	Q ev.zi.max.	m³/zi	51,31	2,92	0,00	54,23
		l/s	0,59	0,03	0,00	0,62
	Q ev.o.max.	m³/h	4,28	0,29	0,00	4,57
		l/s	1,19	0,08	0,00	1,27

Situația proiectată (etapele 2-3 de dezvoltare):

În vederea asigurării evacuării apelor uzate de la etapele 2 și 3 de dezvoltare a complexului turistic se vor prevedea următoarele lucrări:

s.c. 2 **GAM** s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

-extinderea colectorului stradal existent în lungul drumului de exploatare DCL 36, cu o rețea nouă de canalizare, ce se va poza în lungul aceluiași drum către limita vestică a incintei, până în dreptul ultimului drum de acces către etapa 3 de dezvoltare. Noua rețea de canalizare se va realiza din țevi PVC și va avea o lungime de cca. 510,0ml;

-în cadrul fiecărei etape de dezvoltare (etapa 2 sau/și etapa 3) se vor prevedea rețele de canalizare principale ce se vor amplasa pe drumurile de acces către imobilele ce se vor realiza;

-evacuarea apelor de la viitoarele construcții vor fi preluate prin racorduri de canalizare individuale ce vor descărca apele în rețele de canalizare secundare, realizate din țevi PVC, ce se vor poza în funcție de configurația terenului, în zone verzi, pietonale sau drumuri de acces;

-Noile rețele de canalizare ce se vor realiza vor fi prevăzute cu cămine de vizitare amplasate conform NP 133:2013. Dimensionarea racordurilor și a rețelelor de canalizare se va face conform STAS 1343-1/2006, STAS 1478-90, STAS 1795-87, SR EN 752:2008 și NP 133:2013.

Tabel 4. Centralizatorul debitelor de apă uzată menajeră (etapele 2+3 de dezvoltare)

debite caracteristice		u.m.	tipul de consumator			TOTAL
			gospodăresc	public	agenți economici	total consumatori
1		2	3	4	5	6
coef. evacuare = 1	Q ev.zi.med.	m³/zi	47,36	2,87	0,00	50,23
		l/s	0,55	0,03	0,00	0,58
	Q ev.zi.max.	m³/zi	61,57	3,73	0,00	65,30
		l/s	0,71	0,04	0,00	0,76
	Q ev.o.max.	m³/h	5,13	0,40	0,00	5,53
		l/s	1,43	0,11	0,00	1,54

Inundabilitate raul Dalglias

Conform concluziilor studiului de inundabilitate, zona limitrofă pâraului Dălglias este inundabilă pe ambele maluri cu lățimi de revărsare cuprinse între 0 - 72,59m pe malul stâng și între 2,80 – 95,61m pe malul stâng al acestuia, zone unde se vor interzice amplasarea de obiective social-economice cât și alte amenajări exterioare, până la scoaterea zonei de sub efectul inundațiilor conform Ord. M.M.A.P. nr. 2/2006.

Amplasarea și realizarea obiectivelor pe amplasamentul studiat având în vedere zona inundabilă limitrofă pâraului Dălglias se va face ținând cont de următoarele:

- studiul de debite nr. 1208/2021 – emitent : I.N.H.G.A. București;
- studiul de inundabilitate nr. 43/2021 – elaborator : S.C. Hidroget S.R.L. Brașov;
- avizul S.G.A. nr. 179 din 25.10.2022;

- Unele suprafețe din terenurile cu nr. cadastrale 100181, 101013, 101014 aflate în proprietatea privată a DALGHIAȘ DEVELOPMENT S.R.L., se suprapun cu albia minoră a paraului Dalghias, domeniu public al statului aflat în administrarea Administrației Naționale "Apele Române" (zona I cuprinsă între punctele: X: 456.158,63, Y: 572.754,06 și X: 456.142,08, Y: 572.786,85; zona II cuprinsă între punctele: X: 456.211,59, Y: 573.124,58 și X: 456.211,89, Y: 573.162,39; zona III cuprinsă între punctele: X: 456.072,44, Y: 573.853,39 și X: 456.010,78, Y: 573.919,63; zona IV cuprinsă între punctele: X: 455.934,65, Y: 573.972,97 și X: 455.884,33, Y: 574.015,82; zona V cuprinsă între punctele: X: 455.721,56, Y: 574.169,23 și X: 455.694,47, Y: 574.185,34). Administrația Bazinală de Apa Buzău – Ialomița își rezervă dreptul de a rectifica, cartile funciare aferente albiei minore a paraului Dalghias. Până atunci, beneficiarul nu are voie să execute construcții de orice fel pe aceste suprafețe.

În cazul amplasării unor obiective social-economice în parțial sau total în zona inundabilă a pârâului Dălgheș, acest lucru se va face doar după realizarea lucrărilor de scoatere de sub efectul inundabil (dacă acest lucru este posibil) prin obținerea unui aviz de amplasament, conform Ord. M.M.A.P. nr. 2/2006.

Executarea și punerea în funcțiune a stației de epurare și ținând cont de prevederile art. 17 al Legii Apelor nr. 107 din 1996 cu modificările și completările ulterioare, în vederea protejării resurselor de apă (subterane și suprațere) beneficiarul va trebui să urmărească prin foraje de observații și control, starea calității apelor din zona de influență a stației de epurare. Aceste foraje de observație se vor elabora în baza unor studii hidrogeologice, elaborate de societăți autorizate și vor cuprinde un referat de expertiză emis de I.N.H.G.A. București, proiect ce se va realiza în cadrul procesului de execuție a stației de epurare.

Amplasarea lacului de agrement în zona propusă prin prezenta documentație se va face conform prevederilor legale din Legea Apelor nr. 107 din 1996 cu modificările și completările ulterioare, iar debitul disponibil primenirii acestuia se va face în baza unui studiu de debite de către Administrația Bazinală sau de către I.N.H.G.A. București.

3.5.3. Alimentarea cu energie electrică

Utilizatorul SC Dalghias Development SRL (initiator PUZ) dispune de alimentare cu energie electrică pentru o parte din obiectivele propuse pe amplasamentul studiat, pentru o putere totală instalată $P_i = 1.445,00 \text{ kW}$ și o putere totală cerută $P_c / S_c = 410,90 \text{ kW} / 456,56 \text{ kVA}$, la tensiunea de utilizare $U_n = 0,40 \text{ kV}$, lucrări realizate în baza contractului de cofinanțare nr. 21381 din 28.06.2021 încheiat cu operatorul de distribuție Societatea Distribuție Energie Electrică România SA – Sucursala Brașov.

Instalațiile electrice de alimentare existente constau în 2 posturi de transformare, denumite PT 1 Dalghias și PT 2 Dalghias, de tip prefabricat în anvelopă de beton, racordate radial prin LES 20 kV la distribuitorul L 20 kV Stația Prejmer – Intorsura, din care sunt alimentate prin LES 0,40 kV o serie de cutii de distribuție 0,40 kV cu măsură.

Situatia capacitatilor energetice existente in zona obiectivului studiat este prezentata in plansa nr. E360-02.

Avand in vedere situatia retelelor electrice de distributie existente in zona si necesarul de putere estimat pentru obiectivul studiat / viitorii consumatori, pentru alimentarea cu energie electrica se propun urmatoarele lucrari :

Lucrari care se vor executa pe taxa de racordare, in amonte de punctul de delimitare

- **Extindere retea electrica de distributie la viitorii consumatori**, constand in executarea urmatoarelor lucrari :
- Montare pe terenurile proprietatea Comunei Vama Buzaului, cu acces direct din drumurile propuse, un numar de 4 posturi de transformare 20/0,40 kV proiectate, de tip prefabricat in anvelopa de beton, prevazute fiecare cu urmatoarele echipamente si dotari :
 - 2 Celule 20 kV de linie de tip modular, prevazute cu sistem de bare din cupru 24 kV, 630 A, 16 kA, echipate cu separator de sarcina in SF6 24 kV, 630 A, 16 kA, cu 3 pozitii, cu CLP, cu mecanism de actionare a separatorului cu motor 24 V c.c., cu butoane de actionare electrica a separatorului si cu cheie de comutare a regimului de comanda local sau de la distanta montate pe panoul frontal al celulei, cu rezistenta de incalzire anticondens termostata 230 V c.a., cu indicatori capacitivi de semnalizare prezenta tensiune cu contact auxiliar, cu contacte auxiliare de semnalizare a pozitiei echipamentelor de comutatie primara, cu relee de semnalizare a scurtcircuitelor mono si polifazate cu contact auxiliar si lampi de semnalizare montate in exterior, spre calea de acces, si cu compartiment separat de circuite secundare ;
 - 1 Celula 20 kV de transformator de tip modular, prevazuta cu sistem de bare din cupru 24 kV, 630 A, 16 kA, echipata cu separator de sarcina in SF6 24 kV, 630 A, 16 kA, cu 3 pozitii, cu 2 CLP-uri, combinat cu sigurante fuzibile de interior de tip Fin 24 kV, cu percutor, cu mecanism de actionare a separatorului cu motor 24 V c.c. si cu resort precomprimat, cu butoane de actionare electrica a separatorului montate pe panoul frontal al celulei, cu bobina 230 V c.a. de declansare a separatorului la arderea unui fuzibil de 20 kV, cu rezistenta de incalzire anticondens termostata 230 V c.a., cu indicatori capacitivi de semnalizare prezenta tensiune cu contact auxiliar, si cu compartiment separat de circuite secundare ;
 - 1 Transformator trifazat de putere 20/0,40 kV, de tip etans, in ulei, cu pierderi reduse, prevazut cu termometru cu 2 contacte si cu releu de protectie la supratemperatura cu 2 trepte de declansare ; Boxa trafo se va dimensiona astfel incat sa permita montarea unui transformator de putere 20/0,40 kV – 1000 kVA ;
 - 1 Tablou electric de distributie 0,40 kV de tip TDRI 1-10, realizat in confection metalica, prevazut cu sistem de bare din cupru electrolitic $I_n = 1000$ A, echipat cu 1 intrerupator automat debrosabil pe sasiu 3P, $I_n = 1000$ A, $I_{th} = (0,40 \div 1) \times I_n$, cu protectii electronice,

cu motor de armare si cu bobina de declansare 24 V c.c., cu butoane de actionare electrica, cu analizor de retea cu afisaj digital U/I, cu bloc de protectie la intreruperea nulului de tip BPNTT, cu descarcatoare de protectie la supratensiuni 40 kA, cu 8 circuite de plecare realizate cu separatoare tripolare verticale de tip NH2 – 400 A actionare pol cu pol, cu sigurante fuzibile de tip MPR ;

- 1 Grup de masura generala pentru balanta pe transformatorul de putere, in montaj semidirect, format din 3 x TC dimensionate corespunzator transformatorului de putere, si contor trifazat electronic de energie activa+ reactiva, inductiv+capacitiv, $I_n = 5-10$ A, clasa 0,5 ;
 - 1 Compartiment de masura de tip nisa metalica, sigilabil, montat incastrat in peretele exterior al anvelopei, prevazut cu sistem de inchidere antiefracție si cu vizor pentru realizarea citirilor energetice direct din exterior ;
 - 1 Tablou electric de servicii interne TSI 230 V c.a. / 24 V c.c. ;
 - 1 Tablou electric de pregătire pentru UCMT ;
 - 1 Sursa auxiliara de alimentare in lipsa tensiunii operative, formata din redresor automatizat 230 V c.a. / 24 V c.c., 16 A c.c., si baterii de acumulatori 24 V c.c., minim 100 Ah, etanse, stationare ;
 - Rezerva de spatiu de minim 0,75 m, pentru extinderea ulterioara a tabloului 20 kV ;
 - Priza de pamant de dirijare cu 3 contururi inchise, cu $R_p < 4$ ohm, realizata cu electrozi verticali (tarusi) din OI-Zn 1,50 m si electrozi orizontali (platbanda) din OI-Zn 40x4 mmp.
- Montare LES 20 kV de racord proiectate, pentru alimentarea posturilor de transformare 20/0,40 kV proiectate, realizate cu cablu de tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 mmp – nu fac obiectul prezentei documentatii – solutia de racordare se stabileste prin studiu de fezabilitate de catre operatorul de distributie Societatea Distributie Energie Electrica Romania SA – Sucursala Brasov, la solicitarea utilizatorului / beneficiarului ;
 - Montare pe terenurile proprietatea Comunei Vama Buzaului, cu acces direct din drumurile propuse, un numar de 30 de cutii de distributie 0,40 kV proiectate, configurate si echipate corespunzator tipului si numarului de abonati deserviti, realizate din poliesther armat cu fibra de sticla, prevazute cu sistem de bare din cupru stanat, echipate cu circuite de sosire-plecare realizate cu separatoare tripolare verticale de tip NH2 – 400 A actionare pol cu pol, cu sigurante fuzibile de tip MPR, cu circuite de plecare realizate cu separatoare tripolare verticale de tip NH00 – 160 A actionare pol cu pol, cu sigurante fuzibile de tip MPR, si cu compartiment separat de masura pentru alimentarea viitorilor consumatori, prevazut cu vizoare pentru contoare si cu fante de acces securizabile pentru actionarea protectiilor de bransament direct din exterior, fara deschiderea usilor ;
 - Montare LES 0,40 kV de racord proiectate, pentru alimentarea cutiilor de distributie 0,40 kV proiectate, realizate cu cablu de tip AC2XAbY 3x240+120 mmp, cu racordare in bucla din tablourile de distributie 0,40 kV aferente posturilor de transformare 20/0,40 kV proiectate.

Amplasarea orientativa a posturilor de transformare 20/0,40 kV si a cutiilor de distributie 0,40 kV proiectate si traseul de principiu pentru LES 20 kV si LES 0,40 kV de racord proiectate sunt prezentate in plansa nr. E360-02.

Posturile de transformare 20/0,40 kV proiectate se vor racorda la prize de pamant de dirijare cu 3 contururi inchise, cu $R_p < 4$ ohm, realizate cu electrozi verticali (tarusi) din OI-Zn 1,50 m si electrozi orizontali (platbanda) din OI-Zn 40x4 mmp.

Cutiile de distributie 0,40 kV proiectate se vor racorda la prize de pamant liniare, cu $R_p < 4$ ohm, realizate cu electrozi verticali (tarusi) din OI-Zn 1,50 m si electrozi orizontali (platbanda) din OI-Zn 40x4 mmp.

LES 20 kV proiectate se vor realiza cu cablu 20 kV monofilar, cu conductoare din aluminiu, cu izolatie XLPE, cu dubla bariera (longitudinala si transversala) impotriva patrunderii umezelii, cu dispunere in trefla.

LES 0,40 kV proiectate se vor realiza cu cablu 0,6/1 kV, cu conductoare multifilare din aluminiu, cu izolatie XLPE, cu manta din PVC si cu armatura din benzi de otel laminat.

In zona trotuarelor, acostamentelor si spatiilor verzi, LES 20 kV si LES 0,40 kV de racord proiectate se vor poza in profile de tip "M", la adancimea de minim 0,80 m, inglobate in strat de nisip, iar prezenta acestora se va semnaliza cu 2 straturi de folie avertizoare din PVC pe tot traseul.

La subtraversarea drumurilor si in zonele cu solicitari mecanice, LES 20 kV si LES 0,40 kV de racord proiectate se vor poza in profile de tip "T", la adancimea de minim 1,00 m, protejate in tevi din PVC-G inglobate in strat de beton tip B150 turnat, iar prezenta acestora se va semnaliza cu 1 strat de folie avertizoare din PVC pe tot traseul.

- **Realizare bransamente individuale la viitorii consumatori – nu fac obiectul prezentei documentatii** – se realizeaza ulterior, in baza avizelor tehnice de racordare individuale emise la solicitarea viitorilor consumatori, si vor consta in executarea urmatoarelor lucrari :
- Montare in compartimentele de masura aferente cutiilor de distributie 0,40 kV proiectate blocuri de protectii de bransament individuale pentru viitorii consumatori, realizate dupa caz, cu intrerupatoare automate 3P+N / 1P+N, In corespunzator puterii absorbita de fiecare consumator in parte, $I_d = 300$ mA, si DPST ;
- Montare in compartimentele de masura aferente cutiilor de distributie 0,40 kV proiectate grupuri de masura individuale pentru decontarea energiei absorbita de catre viitorii consumatori, realizate dupa caz, cu contoare trifazate / monofazate de energie corespunzatoare fiecarui tip de consumator in parte.

Lucrari care se vor executa pe fonduri utilizatori finali, in aval de punctul de delimitare

- **Realizare racorduri individuale la viitorii consumatori – nu fac obiectul prezentei documentatii** – se realizeaza ulterior, in baza avizelor tehnice de racordare individuale emise la solicitarea viitorilor consumatori, si vor consta in executarea urmatoarelor lucrari :

- Montare coloane electrice de utilizare individuale LES 0,40 / 0,23 kV la viitorii consumatori, realizate cu cablu de sectiune corespunzatoare, cu alimentare din cutiile de distributie 0,40 kV proiectate.

ENERGIE TERMICA

In zona reglementata, nu se vor realiza retele de gaze naturale, apa calda menajera si agentul termic, preparandu-se cu sisteme de pompe de caldura pentru fiecare obiectiv in parte.

3.6. Protecția mediului

Nici un aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeuri.

Colectarea selectiva a deseurilor se va face in doua etape:

1. Colectarea la unitatea de cazare / deservire turistica astfel:
 - Din unitatile mici de cazare (vila / bungalow / camere de inchiriat / apartamente de inchiriat) deseurile menajere vor fi colectate de personalul angajat pentru intretinerea curateniei. Colectarea acestora se va face la un interval de maxim 1 zi si vor fi transferate direct catre platforma locala de colectare selectiva a deseurilor menajere.
 - Din unitatile mari de cazare – tip hotel / pensiune – deseurile menajere vor fi colectate de personalul angajat pentru intretinerea curateniei la un interval de maxim 1 zi. Aceste unitati vor dispune de platforme de transfer pentru depozitarea temporara a deseurilor – maxim o zi – de unde acestea vor fi transferate catre platforma locala de colectare a deseurilor menajere. Aceste platforme de tranfer vor fi protejate astfel incat sa nu permita accesul animalelor salbatice.
 - Din unitatile de tip restaurant / servicii turistice deseurile menajere vor fi colectate de personalul angajat pentru intretinerea curateniei la un interval de maxim 1 zi. Aceste unitati vor dispune de platforme de transfer pentru depozitarea temporara a deseurilor – maxim o zi – de unde acestea vor fi tranferate catre platforma locala de colectare a deseurilor menajere. Aceste platforme de tranfer vor fi protejate astfel incat sa nu permita accesul animalelor salbatice.
2. Transferarea catre platforma locala amenajata pentru intreaga zona studiata, de unde acestea vor fi ridicate de catre o firma specializata.
 - Aceasta platforma va fi accesibila din drum si va fi protejata astfel incat sa nu permita accesul animalelor salbatice.
 - Platforma va fi dotata cu instalatii pentru curatare – apa, canalizare menajera. Deasemenea pubelele sau containerele in care se depoziteaza selectiv deseurile vor fi protejate de intemperii.

Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

3.7. Obiective de utilitate publică

Suprafetele de teren ce fac obiectul PUZ, conform contractului de asociere in participatiune, nr. 4400/2010 sunt aflate in proprietatea privata a comunei Vama Buzăului.

In vederea realizarii obiectului contractului, asociatul administrator precedent Dalghias Development SRL si asociatul administrator Green Valley Resort Management & Hospitality SRL vor dobandi dreptul de folosinta prin obtinerea de suprafie, concesiune, cumparare sau orice alta modalitate prevazuta de lege.

Dupa realizarea investitiei comuna Vama Buzăului se obliga sa puna la dispozitia administratorului, administratorului precedent sau a utilizatorului final al oricarei constructii realizate terenul aferent, in limita a 1000mp / constructie prin acordarea de suprafie, concesiune, vanzare sau orice alta modalitate prevazuta de lege.

La expirarea duratei asociatiei in participatiune sau la incetarea contractului Asociatul Administrator și Asociatul Administrator Precedent sunt obligați la predarea către Asociatul Participant a bunului adus ca aport de către Asociatul Participant în asociere cu excepția terenurilor aferente construcțiilor finalizate, respectându-se prevederile Graficului de Execuție și ale contractului de asociere in participatiune.

De asemenea la expirarea duratei asociatiei în participatiune va trece în proprietatea comunei Vama Buzăului, fără somație sau punere în întârziere și fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu de gradul IV) infrastructura și anume: alimentarea cu apă, rețeaua de canalizare, rețeaua de distribuție a energiei electrice și alte dotări comune existente la momentul respectiv.

Comuna Vama Buzăului va beneficia de un drept de preempțiune asupra preluării celorlalte bunuri realizate de către Asociatul Administrator și Asociatul Administrator Precedent = cum ar fi: stația de epurare a apei menajere, investitii in utilitati de importanta zonala.

4. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:
Urb. Gabriela Chifu
Colaborator:
Arh. George Manea