

## PENTRU ELIBERAREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

### 1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC ZONAL** privind **CONSTRUIRE BLOC LOCUINȚE CU PARTER COMERCIAL ȘI PARCAJ SUBTERAN 2S+P+5+6-8R**, STR. BISTRIȚEI NR.24-26, NR. CAD. 69150, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU.
- Beneficiar: **SC „AGROUNIVERS DANIELA” SRL**, cu sediul în STR. NICOLAE BĂLCESCU NR.142, , POGOANELE, JUDEȚUL BUZĂU, prin împuternicit ȘTEFAN VICTOR, tel. 0721.296.012.
- Elaborator: **BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM „RAL CONCEPT” SRL**, str. Unirii, bl.C2, et. 8, ap. 23, Buzău, prin arh. MIHAI CRISTIAN MIRONESCU, tel. 0724.319.993.

### 2. Scopul și obiectivele PUZ

#### Scopul și oportunitatea elaborării PUZ

În prezent, parcela generatoare PUZ este liberă, neconstruită, dar cu funcțiunea prevăzută în PUG : IS – construcții pentru instituții publice și servicii de interes general, construcții comerciale, financiar-bancare, sau pentru asistență socială.

Proprietarul terenului dorește construirea aici a unui bloc cu apartamente de 2 și 3 camere, care se adresează unei categorii de clienți cu venituri peste medie, spații comerciale la parter, eventual și mezanin și parcare subterană.

Scopul întocmirii PUZ este de modificare a funcțiunii IS prevăzută în PUG, în M3 - „zonă mixtă pentru locuințe înalte P+5 – P+10 nivele, cu spații comerciale”, identificarea problemelor urbanistice și de echipare a zonei și propuneri de rezolvare a acestora.

#### Obiectivele PUZ

- Stabilirea funcțiunilor și zonificarea / subzonificarea parcelelor din zona de studiu.
- Identificarea problemelor de infrastructură și echipare, propunerea de soluții de rezolvare ale acestora.
- Stabilirea de reglementări urbanistice și edilitare și formularea unui regulament local de construire, care se va constitui în baza de emitere a certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru obiectivele și obiectele din zona studiată prin PUZ.

### 3. Prezentarea amplasamentului

#### Statutul juridic al terenului

**Terenul**, care a generat acest Plan Urbanistic Zonal, este proprietate privată a SC AGROUNIVERS DANIELA SRL, conform extrasului de CF anexat.

Parcela cadastrală cu nr. 69150, în suprafață de 1.707 mp, are dimensiunile și vecinătățile conform extrasului de carte funciară și planului topografic anexat:

- NE – 47,33 m cu domeniul public, acces carosabil.
- NV – 34,42 m cu str. Bistriței.
- SE – 52,49 m cu Colegiul Economic.
- SV – 33,39 m cu proprietăți private.

#### Topografia.

Amplasamentul se află într-o zonă cu topografie netedă și orizontală.

În prezent, **accesul** la parcelă este posibil din str. Bistriței, aflată la NE și din parcare aflată la NV.

#### Litologia

Încadrat în formațiunea geomorfologică Câmpia Buzăului, terenul este constituit din depuneri aluvionare, încrucișate la partea superioară, specifice conului de dejecție al râului Buzău: argile prăfoase, prafuri nisipoase, cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m de vârstă cuaternară (Holocen). Acestea sunt urmate în adâncime, până la cca 30 m, de depunerile grosiere ale râului Buzău constituite din pietriș, nisip grosier și bolovăniș.

#### Încărcări climatice

- Presiunea din vânt –  $P_{din\ v.} = 0,50\text{ kN/mp}$ ;
- Încărcarea din zăpadă –  $S_{0,k} = 2,0\text{ kN/mp}$ ;
- Adâncime de îngheț - 0,85-0,90 m.

#### Seismicitate

Conform "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P100/1-2013,  $a_g = 0,35g$ , iar perioada de colț  $T_c = 1.6\text{ sec}$ .

#### Hidrologia

Nivelul apei subterane se află la adâncimi mai mari de 10 m, cantonat în depunerile aluvionare grosiere ale conului de dejecție a râului Buzău.

### 4. Prezentarea operațiunii propuse, indicatori

Operațiunea urbanistică propusă este de schimbare a funcțiunii în zona de interes și stabilirea regimului de înălțime, respectiv a indicilor maximali de ocupare a terenului.

Limita zonei studiate, în cadrul căreia putem formula reglementări, a fost stabilită de Serviciul de Urbanism al Primăriei Buzău, și este materializat în planșe. Ea se află între două străzi cu sens unic de circulație, George Emil Palade (fostă Tudor Vladimirescu) la SE și Bistriței la NE. Spre NV zona este limitată de strada de categoria a III-a, Ion Băieșu.

Parcela este accesibilă carosabil astfel:

- Pentru parcajul subteran, din strada Bistriței, la limita cu incinta Colegiului Economic.

- La nivelul terenului, în curtea de serviciu, din aleea de pe latura de la NV, pentru aprovizionarea spațiilor comerciale, ridicarea gunoiului și încă 7-8 locuri de parcare. Aici se mai regăsesc locul de joacă pentru copiii locatari și spații verzi.

Clădirea proiectată, cu regim de înălțime 2S+P+5+6-8R, este structurată astfel:

- două subsoluri pentru parcare auto, adăpost ALA și spații tehnice, ce ocupă 86% din suprafața terenului (cca 1460 mp);
- parter (spații comerciale cu intrare din str. Bistriței + acces locuințe din aleea de la NV), care ocupă 53% din suprafața terenului (cca 900 mp);
- cinci etaje complete cu 1025 mp Ac/nivel (60% din suprafața terenului) și etajele 6, 7 și 8 retrase.
- La parter vor fi prevăzute spații comerciale, iar la etajele 1 – 8, conform solicitării clientului, sunt preconizate apartamente de 2 și 3 camere, cu suprafețe utile cuprinse între 55 și 95 mp.

Clădirea va fi amplasată la aliniament (limita dintre domeniile public și privat) spre NE și NV, în așa fel încât balcoanele să rămână în interiorul proprietății și cu retrageri obligatorii de la limitele parcelei către vecini (SE și SV) de 5 m, ținând cont și de avizele ce se vor solicita prin avizul de oportunitate.

Indicii de ocupare propuși pentru parcela cadastrală 69150, subzona mixtă M3 de locuințe colective înalte P+5 ... P+10, se vor încadra în limita: POT= 60%, CUT= 7,0 (la CUT s-au luat în calcul și suprafețele celor două nivele subterane).

#### **5. Modul de integrare în localitate, consecințe la nivelul UTR**

Parcela generatoare se află la limita zonei centrale a municipiului, având în apropiere clădiri cu regim de înălțime similar celei propuse: hotel Pietroasa P+10, 3 blocuri P+10 vecine la NV, 2 blocuri P+10 la două loturi spre sud, 2 blocuri P+7 – P+8 la intersecția străzilor Bistriței și Crizantemelor.

În zona studiată se prevăd zone și subzone funcționale, după cum urmează:

#### **ZONA PENTRU LOCUINȚE**

- M3 – Subzona mixtă pentru locuințe colective cu spații comerciale, regim de înălțime P+5 – P+10;
- M1 – Subzona mixtă pentru locuințe și funcțiuni complementare în regim de înălțime maxim P+2;
- Zona pentru circulații, cu subzonele circulații carosabile și circulații pietonale;
- Zona pentru plantații și spații verzi, scuaruri.

Apreciem că această intervenție are consecințe pozitive la nivelul UTR, aducând în apropierea zonei centrale un tip de locuire colectivă cu administrare în condominiu, locuințe cu suprafețe destul de generoase, beneficiind de parcuri interioare, protejate, pentru toate apartamentele. Aceasta înseamnă că densitatea locuirii pe zonă crește, fără să aducă o încărcare suplimentară cu parcuri a domeniului public.

#### **6. Utilitățile sunt asigurate din rețelele publice existente în zonă astfel:**

- Apa – din rețeaua municipală, prin branșament nou – soluție Compania de Apă.
- Canal – racord la rețeaua de canalizare municipală – soluție Compania de Apă.
- Gaze – branșament la rețeaua de gaze de joasă presiune – soluție ENGIE.
- Energie electrică – din rețeaua publică, prin branșament nou – soluție ELECTRICA
- Energie termică – centrale termice proprii cu gaze din rețea.

## 7. Costuri

Toate costurile legate de elaborarea și avizarea PUZ revin inițiatorului, SC „AGROUNIVERS DANIELA” SRL.

Costurile privind asigurarea utilităților și investiția propriu zisă, revin, deasemenea, inițiatorului PUZ, SC „AGROUNIVERS DANIELA” SRL.

Întocmit,

arh. Mihai Cristian MIRONESCU

