

ROMÂNIA
Județul Buzău
Primăria Municipiului Buzău



Aprob,
Primar
Constantin Toma

Ca urmare a cererii adresate de SC CIFA TOTAL CONSTRUCT SRL prin domna ZAMAN IRINA MARIANA, cu sediul in Orasul Patarlagele, județul Buzău, înregistrată la nr. 51544/18.05.2020, în baza certificatului de urbanism nr. 116/25.02.2020 și în conformitate cu prevederile art. 32 din Legea nr. 350/2001(actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 5 din 17-06-2020

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vederea „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE INALTE , PARCARE SUBTERANA SI DOTARI AFERENTE(LA PARTER SPATII COMERCIALE SI SERVICII)”, generat de terenul in suprafata de 7333,00 mp proprietate SC CIFA TOTAL CONSTRUCT SRL, categorie de folosinta curti constructii, identificat prin numar cadastral 68248, situat pe str. ALEEA CAPRIOAREI (fosta UNIRII), nr. 2, intravilan municipiul Buzău,

cu respectarea următoarelor condiții:

Teritoriul care urmeaza să fie reglementat prin P.U.Z. este 1,52 Ha și se află conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.235/2009 si prelungit cu H.C.L.255/2019 si PUZ aprobat prin HCL 131/2017 în U.T.R. nr.15 zona ID-ZONA CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI DEPOZITE

Zona studiata prin P.U.Z. in suprafata de 1,52 Ha este delimitata :

- La nord - NC 71470 (Parcul Crang);
- La sud - NC 67914(Complex comercial Kaufland);
- La est - NC 71152 (UM);
- La vest - NC 69255(Aleea Caprioarei)

1. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbare functiune din zona constructii industriale si depozite (ID) in zona locuinte cu subzona locuintelor colective inalte cu P+5-P+10 niveluri (L1d)

Zone funcționale conform P.U.G. Buzau în teritoriul delimitat:

Destinația terenului stabilită prin Planul Urbanistic General in vigoare este, conform UTR 15 :

- ID** - zona constructii industriale si depozite
- IS** - constructii comerciale si servicii
- DS** - zona cu destinatia speciala

SP - zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție cu subzonele padure (SVp) și spații verzi;

C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, subzona căi de comunicație rutiere

Zone funcționale propuse prin P.U.Z. în teritoriul delimitat:

L - zona locuințe:

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

IS - zona pentru instituții publice și servicii de interes general:

IS - subzona construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială

SP- zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție:

SVp – subzona padure

SV - subzona spații verzi

C- zona pentru căi de comunicație și construcții aferente

C- subzona căi de comunicație rutiere

3.Indicatori urbanistici obligatorii propuși prin P.U.Z.:

Pentru suprafețele de teren din zonele(subzonele) funcționale IS,SVp,SV,C – prescripțiile specificate referitoare la *permisiuni, condiționări și restricții* sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General Buzău aprobat cu H.C.L. nr. 235/29.10.2009 și prelungit HCL 255/2019 și PUZ aprobat prin HCL 131/2017.

Pentru zona L- zona locuințe, subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+10 niveluri (L1d), indicatorii urbanistici maximali propuși în zona studiată vor fi:

-POT maxim admis = 40%.

-CUT-ul se va stabili în funcție de suprafața construită desfășurată rezultată, urmare a retragerilor succesive a etajelor superioare. CUT-ul va fi coroborat cu legislația în vigoare.

-Regimul de înălțime maxim P+8 cu retrageri succesive, ținând cont de caracteristicile zonelor învecinate (rezervația naturală "Crângul Buzăului", rezervație botanică și zona cu destinație specială).

4.Dotările necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Echipare edilitară a zonei va fi corelată cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale. În zona există rețele ce asigură posibilitatea de racordare conform legislației în vigoare.

Aspectul exterior al clădirilor – va ține seama de caracterul zonei dar și caracteristicile zonelor învecinate (rezervația naturală "Crângul Buzăului").

Accesele carosabile propuse și necesarul de locuri de parcare vor fi dimensionate conform funcțiunii și se vor asigura în incintă, în afara domeniului public, cu respectarea H.G. 525/1996, republicată și Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997

Se va extinde rețeaua de canalizare din zona pentru preluarea apelor uzate rezultate. Depozitarea deșeurilor vor fi eliminate conform legislației în vigoare, pe trasee de circulație separate, conform HG 525/1996 republicată, Anexa 4, punctul 4.11

Se va ține cont de prevederile Ordinului nr.119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi se va face în funcție de tipul de locuire conform HG 525/1996 , Anexa 6 punctul 6.1.2 și 6.8.

Întrucât amplasamentul este proprietate privată, va fi delimitat de vecinătăți prin împrejuriri opace (obligatoriu latura spre rezervația naturală "Crangul Buzăului") sau împrejuriri transparente, în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată și P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr.255/2019.

În vederea protejării mediului se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, evacuarea apelor uzate și depozitarea controlată a deșeurilor.

5. Capacitățile de transport admise:

Accesele auto și pietonale pe terenul reglementat, se vor face din aleea Caprioarei și vor fi dimensionate corespunzător, în conformitate cu Ordonanța nr. 43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor în vederea eliminării blocajelor , în baza unui Studiu de circulație auto și pietonal întocmit de persoană autorizată, verificat de verificator atestat.

Accesul la obiectiv trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, a salvarilor a mașinilor de colectare a gunoierului menajer și va fi dimensionat conform legislației.

Prin documentația PUZ se va stabili accesul la proprietate pentru NC 1339 vecin.

6. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

Se vor obține următoarele avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare, salubritate, sănătatea populației, securitate la incendiu, protecție civilă. Se va întocmi studiu de circulație de persoană autorizată și verificat de verificator .

Administratorul drumului – Serviciul de Gospodărie Urbană și Protecția Mediului – Primăria Buzău, punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului , Consiliul Județean Buzău, Direcția pentru cultura a județului Buzău, MApN, Romsilva/Direcția Silvică Buzău, Avizul IPJ Buzău -Serviciul Poliției Rutiere.

Amplasamentul investiției fiind adiacent rezervației naturale "Crangul Buzăului", rezervație botanică, se va întocmi Studiu privind Evaluarea impactului activităților antropice asupra mediului .

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

Respectarea Ordinului nr.2701/30.dec.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a

teritoriului și de urbanism, H.C.L. 65/2011 - privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

La promovarea documentatiei PUZ in consiliul local se impune ca terenul sa fie liber de sarcini .

Documentația de urbanism va fi semnată de persoană cu drept de semnătură R.U.R., achitându-se și taxa pentru exercitare drept de semnătură R.U.R. de 220 euro, în lei la cursul BNR leu/eur din data platii.

Costurile aferente realizării PUZ-ului sunt suportate de beneficiar (investitor).

Prezentul aviz se emite cu respectarea art.36, alineat (5) din Legea nr.350/2001 actualizată și este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.116/25.02.2020 emis de Primăria municipiului Buzău.

Achitat taxa de 17 lei, conform Chitanței nr. 47243 (21) din 18.05.2020

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de.....

Arhitect Sef
Arh. Victor Tîrlea



Intocmit,
Cristina Stoicescu

