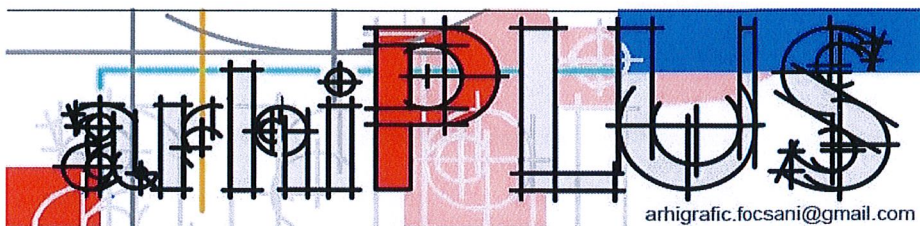


Plan Urbanistic de Detaliu – Sediul Judecatoriei Buzau - bd Gării Nr. 8



MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



arhigrafic.focsani@gmail.com

ISO 9001 ISO 14001

Focsani, Cuza Voda nr.68, tel.fax :0337402100, email :arhigrafic.focsani@gmail.com CUI :RO 6913613, ORC J/39/1475/1994

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Sediul Judecatoriei BUZAU
Buzau , bd Gării Nr. 8**

**Inițiator: Tribunalul Buzau prin Compania Nationala de Investitii
PROIECTANT: ARHIPLUS SRL FOCSANI
proiect nr. 124/ 2019**

MEMORIU PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE PUD

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE:

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU SEDIU JUDECATORIA BUZAU**
Amplasament : **BUZAU, Bd. bd Gării Nr. 8**
Inițiator: **Tribunalul Buzau prin Compania Nationala de Investitii**
Proiectant: **S.C. ARHIPLUS S.R.L. Focsani, str. Cuza Voda nr 68**
Data elaborării: **septembrie 2022.**
Simbol proiect: **148/ 2021.**

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

- Plan Urbanistic General, Regulament Local de Urbanism pr.nr.1200/2955; 1200/3028 elaborate de SC Proiect Buzau SA, aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr. 235/2009, 255/2019.
- PUZ Bloc locuinte de serviciu si imprejmuire, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Buzau nr. 43/27.02.2020,
- Legislatia Romana in vigoare privind urbanismul si amenajara teritoriului, legislatia si normele tehnice ce reglementeaza domeniul.
- Documentatie topografica intocmita pe zona studiata, in coordonate STEREO 70;
- Studiul geotehnic.
- Certificatul de urbanism nr 290/ 25.05.2020 emis de Primaria Municipiului Buzau.

1.3. OBIECTIVUL PROIECTULUI

Documentatia are ca obiectiv determinarea conditiilor specifice pentru construirea **Sediului Judecatoriei Buzau**, cuprinzand elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire, in conformitate cu prevederile documentatiilor de urbanism de rang superior, legal aprobate si in concordanta cu legislatia in vigoare, pe parcela inregistrata in CF a municipiului Buzau sub nr. 68049.

Parcela care genereaza Planul Urbanistic de Detaliu este :

- parcela cu suprafata totala de 4000 mp, în baza hotărârii nr. 7/31.01.2018 emisă de Consiliul Județean Buzău, si Hotararea Guvernului Romaniei nr. 127/2019, este proprietatea Statului Roman - domeniul public, cu drept de administrare in favoarea Tribunalului Buzau, se identifica cu extrasul CF nr. 68049, Buzău;

Plan Urbanistic de Detaliu – Sediul Judecatoriei Buzău - Bd. Gării Nr. 8

Conform Certificatului de Urbanism, terenul se afla în UTR 3, destinația fiind stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 43/27.02.2020 respectiv Zona Is1 - Instituții și servicii- Sediul Judecatoriei.

Obiectivele generale, ce urmează a fi realizate prin întocmirea prezentei documentații, sunt cele solicitate prin certificatul de urbanism și legislația specifică, și anume:

- Stabilirea limitelor perimetrului edificabil;
- organizarea accesului din bd. Gării;
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile amplasamentului, a formei parcelei, a investiției și contextului urbanistic;
- modul de utilizare a terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;

1.4. SCOPUL PROIECTULUI

Scopul investiției este acela de a asigura servicii publice de bună calitate cetățenilor județului Buzău, care se adresează instanțelor de judecată, precum și acela de a salubrită și îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

1.4.1. Solicitări ale temei-program

În conformitate cu tema avizată de Ministerul Justiției, pe teren se dorește amplasarea :

- | | | |
|-----------------------------|------------------|---------|
| • Sediul Judecatoriei Buzău | ADC estimat | 5969 mp |
| | A utilă estimată | 4974 mp |

În conformitate cu tema de proiectare și cerințele din certificatul de urbanism, rezultă că prin PUD se vor avea în vedere :

- Analiza terenului în raport cu vecinătățile;
- Stabilirea limitelor maxime admise ale perimetrului edificabil;
- Identificarea zonelor de restricție de construire;
- Amenajare acces auto și pietonale;
- Amenajare parcuri pentru personal -15 de locuri;
- Amenajare parcuri pentru public - 25 de locuri;
- Amenajare spații verzi plantate;
- Echiparea terenului cu utilitățile necesare pentru o bună funcționare;
- Circulația juridică a terenurilor.

2. - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRARE ÎN LOCALITATE - EVOLUȚIA ZONEI

Terenurile care generează PUD este situat pe fostă Maternitatea Buzău, dezafectată în anul 2012, înconjurată fiind de alte instituții publice, proprietăți particulare, puncte comerciale etc. terenul aflându-se pe Bd. Gării Nr. 8, la o distanță de aprox. 1,0 km față de centrul municipiului Buzău, și aprox. 1,0 km față de gara Buzău și autogara Sud Buzău. Din punct de vedere urbanistic amplasamentul se afla în UTR 8 - zona mixtă.

Zona a fost reglementată de documentația PUZ Bloc locuințe de serviciu și împrejurimi, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Buzău nr. 43/27.02.2020.

Vecinătățile terenului care a generat PUD sunt :

Plan Urbanistic de Detaliu – Sediul Judecatoriei Buzău - bd. Gării Nr. 8 .

La est : bd. Gării

La sud : M1 subzona mixta, cu locuințe individuale și cuplate cu regim de înălțime P-P+1(Curtea de Conturi)

La vest: L1a -zona locuințe individuale și colective mici cu regim de înălțime max. P+2

La nord :- zona mixta M3 subzona locuințe colective înalte P+5 până la P+10 (domeniul public al Județului Buzău)

2.2. REGLEMENTARI URBANISTICE IN VIGOARE

Zona studiată se află în UTR 3, destinația fiind stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 43/27.02.2020 respectiv Zona Is1 - Institutii și servicii- Sediul Judecatoriei.

Reglementări specifice conform PUZ:

- Utilizări permise - Sediul Judecatoriei și funcțiuni asociate, parcuri, spații verzi;
- Retrageri față de aliniament - 18m;
- Amplasare față de limitele laterale și posterioare nord și sud min. 5 m, vest min. 10 m;
- Circulații și accese : acces din bd. Gării, latura de est;
- Înălțime maximă admisibilă - D+P+Mz+3E, iar înălțimea va rezulta în funcție de necesitățile de proiectare, cu retrageri în trepte față de limita spre est;
- Aspectul exterior al construcțiilor: ansamblu compozițional care va avea în vedere caracterul general al zonei, arhitectura clădirilor învecinate, particularitățile terenului
- Spații verzi - respectarea normelor în vigoare
- Imprejmuiri - la bd. Gării imprejmuiri transparente cu h min 2m, sau fără iar pe celelalte limite imprejmuiri opace cu h 2,5 sau mai mult, funcție de necesități.
- Indicatori urbanistici POT max. = 40%, CUT max. 1,5.

2.3. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată este echipată edilitar (apă potabilă, canalizare, electrice, gaze naturale, telefonie).

2.4. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural-cadru construit.

În prezent, pe terenul care generează PUZ nu există construcții. Propunerile nu vor afecta în mod semnificativ zona, având în vedere măsurile ce se vor aplica, prin plantări de arbori și arbuști, realizarea de spații verzi plantate.

2.8. PROBLEME DE PATRIMONIUL CULTURAL

Pe parcela studiată se suprapune, pe o suprafață foarte mică, zona de protecție a este atinsă, în zona de sud de zona de protecție a monumentului Casa cod LMI BZ-II-m-B-02327, clasat conform Ordinului Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea listei monumentelor istorice.

3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ - REGLEMENTĂRI

Propunerile au în vedere documentația aprobată, caracteristicile amplasamentului, tema de proiectare, precum și caracteristicile investiției care delimitează fluxurile de circulație și accesele în clădire, organizarea interioară având în vedere crearea unor zone majore specifice sediilor de instanță, cu fluxuri care nu se intersectează, respectiv:

- a. Zona publică reprezentată de toate spațiile în care publicul are acces;

Plan Urbanistic de Detaliu – Sediul Judecatoriei Buzău - bd. Gării Nr. 8 .

- b. Zona restrictionată, cu măsuri suplimentare de restricționare a accesului care include:
 - zona personalului instanței
 - zona minorilor și a martorilor care fac parte din grupuri vulnerabile
- c. Subzona securizată, cu măsuri sporite de restricționare a accesului, care include:
 - zona spațiilor dedicate persoanelor private de libertate și spațiile din imediata vecinătate a salilor de judecată inclusiv circulațiile
 - zona spațiilor martorilor cu identitate protejată, cu accese, sala de așteptare și audiere.

În consecință, se propune:

- respectarea prevederilor PUZ aprobat;
- respectarea amplasamentului identificat în PUZ ca fiind perimetru edificabil maxim, cu precizarea că atât pe limitele laterale și posterioare cât și față de aliniament, distanțele se vor majora astfel încât să fie posibilă realizarea acceselor și parcarilor;
- Circulații și accese : se propune realizarea a două accese din care, spre limita de nord a amplasamentului un acces care să permită atât intrarea cât și ieșirea autovehiculelor iar spre limita de sud, un acces care să permită doar ieșirea acestora.
- Circulația în incintă : accesul către zona posterioară a lotului se va realiza pe alee carosabilă de 6 m, cu două sensuri de circulație. Pe latura de sud se va realiza o alee de carosabilă cu sens unic cu lățime de 4 m, care va facilita și accesul către zona securizată.
- Stationarea autovehiculelor în incintă: se va realiza parcare pentru public spre bd. Gării pentru minim 20 autoturisme și parcare pentru personal în zona posterioară a lotului, pentru minim 30 autoturisme. Accesul către parcare pentru personal se va face pe alei carosabile delimitate cu barieră
- Înălțime maximă admisibilă- $D+P+Mz+3E$, iar înălțimea va rezulta în funcție de necesitățile de proiectare impuse de „Ghidul de proiectare a sediilor instanțelor de judecată-Raport 1, Raport 2 și Raport 3”, aprobat prin OMJ nr. 1357/C/2017;
 - Înălțime de nivel demisol min. 3,2 m
 - Înălțimea liberă a sălii pasilor pierdute, la suprafețe mai mari de 180 mp: min. 5,5 m până la nivelul suprafeței aparente a finisajului,. Aceasta influențează înălțimea spațiilor situate la același nivel, pe parter și mezanin și determină o înălțime de nivel de până la 6,5 m.
 - Înălțimea liberă a birourilor trebuie să permită amplasarea instalațiilor de ventilație și tratare complexă a aerului (estimat înălțime de nivel 4.0 m)
- Spații verzi - respectarea prevederilor HG 525/1996, Anexa 6
- Împrejmuiri - la bd. Gării fără împrejmuire și restricționarea accesului cu bariere în dreptul clădirii, iar pe celelalte limite împrejmuiri opace cu h 2,5 sau mai mult, funcție de necesități.
- Indicatori urbanistici POT max. = 40%, CUT max. 1,5.

4. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVEL DE UAT.

Aprobarea PUZ nu implică costuri ce sunt în sarcina Consiliului Local BUZĂU. Vor fi necesare lucrări pe domeniul public al municipiului Buzău pentru realizarea lucrărilor de accesibilizare și racordare edilitară, care vor fi suportate de Ministerul Justiției prin ordonatorul secundar sau terțiar de credite. Implementarea PUZ nu va avea un impact negativ în plan social.

Plan Urbanistic de Detaliu – Sediul Judecatoriei Buzău - bd Gării Nr. 8 .

5. CONSECINTE JURIDICE

PUZ și regulamentul de urbanism necesită avizarea și aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local, după care va fi obligatoriu pentru emiterea actelor de autoritate privind edificarea construcțiilor.

6. CATEGORII DE COSTURI

Costurile generate pentru întocmirea, avizarea și aprobarea documentației de urbanism vor intra exclusiv în sarcina Companiei Naționale de Investiții și Ministerului Justiției.

SC arhiPLUS srl
Arhitect urbanist,
DIMITRIE OLARU

