



STUDIU DE OPORTUNITATE

Investitie :	STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU, ȘOSEAUA BRĂILEI, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU
Beneficiar :	ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA
Data :	Decembrie 2022

FOAIE DE GARDĂ

investiție :	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU
localizare :	ȘOSEAUA BRĂILEI, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU
faza :	STUDIU DE OPORTUNITATE
beneficiar :	ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA
proiectant de urbanism :	URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L. CUI: 45725203 Reg. Com. J40/3901/2022 Adresa: Bulevardul Râmnicu Sărat Nr. 23, Bl. 11, Sc. 1, Ap. 20, Municipiul București, Sector 3, 031905 Contact: 0721 905 953, 0724 260 034 office@urbanisti.ro urbanisti.ro



TABEL RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect urbanism :	m.urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)
Proiectant urbanism :	m.urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv) urb. Andreea Cristina Ioniță
Desenator urbanism :	arh. Alexandru Mușat
Responsabil ridicare topografică :	ing. Alina Alexandra Suditu





BORDEROU

PIESE SCRISE ȘI DOCUMENTE	PIESE DESENATE
<ul style="list-style-type: none">• Memoriu tehnic explicativ Studiu de Oportunitate• Certificat de Urbanism nr. 461/28.09.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău• Extras de Carte Funciară Nr. 52957	<ul style="list-style-type: none">• Planșa U0a – Incadrare în teritoriu• Planșa U0b – Incadrare în P.U.G.• Planșa U1a – Plan topografic zona de studiu P.U.Z.• Planșa U1b – Situația existentă zonificare• Planșa U1b – Situația existentă utilizarea terenurilor• Planșa U2 – Situație propusă

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV STUDIU DE OPORTUNITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Investiție	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU
Beneficiar	ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA
Localizare	ȘOSEAUA BRĂILEI, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU
Faza proiect	Studiu de Oportunitate
Proiectant de urbanism	<u>URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.</u> CUI: 45725203 Reg. Com. J40/3901/2022 Adresa: Bulevardul Râmnicu Sărat Nr. 23, Bl. 11, Sc. 1, Ap. 20, Municipiul București, Sector 3, 031905 Contact: 0721 905 953, 0724 260 034 office@urbanisti.ro urbanisti.ro
Data elaborării	Decembrie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are la bază Certificatul de Urbanism nr. 461/28.09.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău. Se intenționează realizarea obiectivului de investiție CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU, pe terenul în suprafață de 10.622mp, având NC 52957, situat în JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA BRĂILEI.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției se află în intravilanul localității, în proprietatea privată a inițiatorului (ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA). Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General, aprobat prin HCL Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019, este de **ID - Zona unităților industriale și depozitare**, iar folosința actuală este de teren curți construcții.

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit în vederea obținerii AVIZULUI DE OPORTUNITATE, ce reprezintă un pas premergător spre elaborarea documentației de tip P.U.Z..

2. AMPLASAMENT – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Localizare

Imobilul ce a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal (NC 52957) este amplasat în Județul Buzău, Municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei, în zona sud-estică a localității. Terenul este de formă neregulată și are acces direct din drumul public Strada Târgului. Dimensiunile cumulate ale terenului sunt de 133,36m (latură vest), 182,57m (latură nord), 116,30m (latură est), 144,86m (latură sud), cu latura lungă orientată pe direcția est-vest.

Vecinătăți

Vecinătățile directe ce prezintă hotar comun cu imobilul cu NC 52957 sunt următoarele:

- pe latura de Sud - Cimitirul "Sfântul Gheorghe";
- pe latura de Vest - imobil NC 59332 – prop. MUNICIPIUL BUZĂU; imobil NC 59331 – prop. MUNICIPIUL BUZĂU; imobil NC 59330 – prop. MUNICIPIUL BUZĂU;
- pe latura de Nord - imobil NC 67233 – Strada Târgului; imobil NC 8929 – prop. SOCIETATEA NATIONALA IMBUNATATIRI FUNCIARE SA;
- pe latura de Est – cale ferată, imobil NC 56461 – prop. AROMET REMAT SRL.

Evoluție teritoriu

Conform imaginilor satelitare (<https://renns.ancpi.ro/renns-public/>) comparative 2005/2022, se observă demolarea construcțiilor secundare existente pe terenul care a generat P.U.Z., cât și îndesiri ale fondului construit în partea nord-estică a zonei de studiu.



Accesuri și circulații

- Accesul principal pe terenul ce a generat P.U.Z. se realizează din Strada Târgului, înregistrată în sistemul național de cadastru și carte funciară cu NC 67233; există două puncte de acces pe proprietate amenajate din Strada Târgului.
- Strada Târgului este în domeniul public prin HCL Nr. 148/2015 pentru atribuirea de denumiri unor artere de circulație din Municipiul Buzău;
- Strada Târgului are un profil variabil în zona de studiu PUZ;

Tipul de proprietate

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 52957, emis de OCPI Buzău, imobilul cu numărul cadastral 52957 este compus din teren cu suprafață de 10.622,00mp, construit cu clădirea C7 – hală cu suprafața de 1.840,00mp. Imobilul se află în domeniul privat al prop. ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, DIRECTIA APELOR BUZAU-IALOMITA și este încadrat în categoria de folosință "curți construcții".

Zonificare funcțională și utilizarea terenurilor

- Pentru o parte din terenurile din zona de studiu P.U.Z., Planul Urbanistic General nu oferă informații privind reglementările urbanistice aplicabile: segmentul aferent Str. Târgului și imobilul cu NC 56461 aferent liniei de cale ferată industrială aflată în proprietatea SC AROMET REMAT SRL;
- Un segment din Strada Târgului (aflată în domeniul public al UAT Municipiul Buzău) este încadrată în zona funcțională **ID – Zona unități industriale și depozitare**;
- RLU aferent P.U.G. Municipiul Buzău nu oferă detalii privind modalitatea de ocupare a terenurilor din zona funcțională ID;
- Încadrarea urbanistică a terenurilor nu este în acord cu utilizarea reală a terenurilor.

3. ZONA DE STUDIU PROPUȘĂ

Zona de studiu P.U.Z. este stabilită prin Certificatul de Urbanism Nr. 461/28.09.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău, are o suprafață totală de **41.700,00mp** și include următoarele 10 imobile:

- Imobilul ce a generat P.U.Z. (NC 52957), proprietar Administrația Națională Apele Române, Direcția Apelor Buzău – Ialomița;
- Imobilul cu NC 59330, proprietar Municipiul Buzău;
- Imobilul cu NC 59331, proprietar Municipiul Buzău;
- Imobilul cu NC 59332, proprietar Municipiul Buzău;
- Imobilul cu NC 59333, proprietar Municipiul Buzău;
- Imobilul cu NC 8929, proprietar Societatea Națională de Îmbunătățiri Funciare SA;
- Imobilul cu NC 56461, proprietar Aromet Remat SRL;
- Imobilele cu NC 67233 și NC 67237 aferente străzii Târgului și aflate în proprietatea publică a Municipiului Buzău;
- Imobilul cu NC 58394, proprietar CONPRIF SA;

Zona de studiu PUZ se învecinează cu următoarele imobile care fac parte din domeniul public și din domeniul privat, astfel:

- pe latura de Sud - Cimitirul "Sfântul Gheorghe";
- pe latura de Vest – Șoseaua Brăilei, imobilele cu NC 61592, NC 59329, NC 59328, NC 59327, NC59326, NC 18584, NC 1170;
- pe latura de Nord - imobil NC 66300 – prop. Statul Român;
- pe latura de Est - imobil NC 68729 – prop. SC CONPRIF SA BUZAU; imobil NC 68730; imobil NC 72048.

4. DESCRIEREA INVESTIȚIEI PROPUSE – INTEGRAREA ÎN ZONĂ

Situația actuală

Prin Planul Urbanistic General al UAT Municipiul Buzău, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, terenul care a generat P.U.Z. (imobilul cu NC 52957) este încadrat în **ID - Zona unităților industriale și depozitare**.

Bilanț teritorial – situație existentă

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z. - SITUAȚIA EXISTENTĂ		
ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA EXISTENTĂ	
	SUPRAFAȚA	PROCENT (%)
ID - Zona unități industriale și depozitare	35,870 mp	86.02%
IS - Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii	153 mp	0.37%
Gc - Zona gospodărie comunală (cimitir)	427 mp	1.02%
Terenuri fără reglementări urbanistice definite prin P.U.G. (*)	5,250 mp	12.59%
SUPRAFAȚA TOTALĂ ZONA DE STUDIU P.U.Z.	41,700 mp	100.00%
(*) NOTA: Pentru următoarele terenuri din zona de studiu P.U.Z., Planul Urbanistic General nu oferă informații privind reglementările urbanistice aplicabile: segmentul aferent Str. Târgului și imobilul cu NC 56461 aferent liniei de cale ferată industrială aflată în proprietatea SC AROMET REMAT SRL		

Indicatori urbanistici – situația existentă

Terenul de 10.622,00mp este construit cu clădirea C7 cu regim de înălțime P+1 și cu suprafața de 1.840,00mp, astfel că indicatorii urbanistici sunt POT = 17,32% și CUT = 0,34 ADC/mp teren.

Situația propusă

Accesuri și circulații

- Pe termen scurt, se propune menținerea accesurilor principale pe terenul ce a generat PUZ din Strada Târgului: un acces dedicat pentru autovehicule și un acces dedicat pentru pietoni;
- Pentru etapa de perspectivă, conform P.U.G., pentru zonele în care se solicită elaborarea P.U.Z. se vor rezerva terenuri pentru căi de comunicație și infrastructură edilitară. Astfel, prin Studiul de Oportunitate se propune ca Strada Târgului să se continue până în Șoseaua Brăilei, cu un drum de utilitate privată, în vederea asigurării unui nou acces pe viitor din Șoseaua Brăilei. Traseul propus al viitoarei căi de comunicație va traversa terenurile proprietate privată a UAT Municipiul Buzău și a Societății Naționale de Îmbunătățiri Funciare. Astfel, noua stradă va asigura un acces suplimentar pentru viitoarele funcțiuni și activități de interes public din zona de studiu P.U.Z..
- Pentru Strada Târgului se prevede menținerea profilului variabil, cu respectarea unor dimensionări minime obligatorii privind trotuarele și spațiile verzi de aliniament.

Zonificare funcțională

Prin prezenta documentație se propune reconfigurarea reglementărilor urbanistice ce afectează terenul care a generat P.U.Z., prin includerea acestuia într-o nouă zonă funcțională tip **IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii**. Prin P.U.Z. se vor stabili reglementări urbanistice care vor permite realizarea obiectivului de investiție propus - SEDIU S.G.A. BUZĂU.

Zona IS (zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii) cuprinde imobilul ce a generat P.U.Z. (NC 52957), iar reglementările urbanistice vor permite realizarea investiției prin stabilirea retragerilor minime față de limitele de parcelă, reglementarea acceselor auto și pietonale din Strada Târgului și reglementarea modului în care se vor realiza amenajările pe parcelă: circulațiile pietonale, spațiile de parcare, spațiile verzi.

Pentru restul zonei de studiu, prin PUZ se vor defini noi reglementări urbanistice, după cum urmează:

- **Zona ID – Zona unități industriale și depozitare.** Se menține încadrarea urbanistică a terenurilor proprietate privată conform PUG actual;
- **Zona C – Zona circulațiilor carosabile și pietonale publice.** Se propune includerea străzii Târgului într-o zonă funcțională specifică circulațiilor autor și pietonale și amenajărilor aferente;
- **Zona CF – Zona căi ferate.** Pentru imobilul cu NC 56461 (proprietar AROMET REMAT SRL) se propune includerea acestuia într-o zonă funcțională specifică pentru circulația feroviară și amenajărilor aferente;
- **Zona Sv – Zona verde și scuaruri publice.** Terenurile în prezent neamenajate din zona de studiu PUZ vor fi incluse în categoria spațiilor verzi, cu rol de protecție și de ameliorare a peisajului local.

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z. - SITUAȚIA PROPUȘĂ		
ELEMENTE DE BILANȚ	SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	SUPRAFAȚA	PROCENT (%)
ID - Zona unități industriale și depozitare	22,622 mp	54.25%
IS - Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii	10,622 mp	25.47%
C - Zona circulațiilor carosabile și pietonale publice	2,966 mp	7.11%
CF - Zona căi ferate	4,370 mp	10.48%
Sv - Zona verde și scuaruri publice	1,120 mp	2.69%
SUPRAFAȚA TOTALĂ ZONA DE STUDIU P.U.Z.	41,700 mp	100.00%

5. UTILITĂȚI / INSTALAȚII

Conform Certificatului de Urbanism nr. 461/28.09.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău, construcția ce se va realiza în baza reglementărilor P.U.Z. va fi racordată la rețelele publice existente în zonă. În etapa de elaborare PUZ se vor obține avizele de amplasament al deținătorilor și administratorilor de rețele edilitare care deserveșc zona de studiu PUZ: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, distribuție gaze naturale și telecomunicații.

6. OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Prin P.U.Z. se va defini un regulament de urbanism specific fiecărei zone funcționale. Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., vor fi definite reglementări de urbanism care vor stabili edificabilul general, cu precizarea retragerilor minime față de limitele de proprietate, modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, reglementarea accesurilor auto și pietonale din Strada Târgului și Șoseaua Brăilei, funcțiunile permise, precum și cele permise cu condiționări, normarea locurilor de parcare și a necesarului de spații verzi, precum și definirea indicatorilor urbanistici.

Din punct de vedere economic, realizarea investiției propusă prin Planul Urbanistic Zonal va contribui la creșterea valorii economice a terenului de 10.622,00mp, care în prezent produce venituri și beneficii economice moderate pentru comunitatea locală și administrația publică prin includerea acestui teren într-un nou circuit economic al municipiului.

7. FINANȚAREA ȘI COSTURILE INVESTIȚIEI

Investițiile propuse vor fi finanțate exclusiv din fondurile proprii ale inițiatorului documentației P.U.Z., ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA. În acest moment al studiului, pentru această investiție, nu sunt prevăzute costuri care să fie acoperite din bugetul local al municipiului Buzău.

8. INTERVENȚII URBANISTICE

Intervenții

- Se prevede definirea unor noi zone funcționale în zona de studiu P.U.Z., în acord cu situația reală din teren;
- Terenul ce a generat P.U.Z. se include în zona funcțională IS - Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii;
- De-a lungul căii ferate uzinale, fâșia de teren în prezent liberă de construcții se propune a fi inclusă în zona verde, cu rol de protecție și de ameliorare a spațiului public.

Indicatori urbanistici – situația propusă

În vederea realizării obiectivului propus de beneficiar, se conturează, la nivel preliminar, următoarele elemente de regulament:

- Definirea zonei funcționale **ID – Zona unități industriale și depozitare:**
 - POT_{max} = 80%
 - CUT_{max} = 4,00 m² ADC/m² teren
 - RH_{max} = P+2E - P+6E
 - Spații verzi=min. 20% din suprafața teren
- Definirea zonei funcționale **IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii:**
 - POT_{max} = 70%
 - CUT_{max} = 3,00 m² ADC/m² teren
 - RH_{max} = P+2E - P+6E
 - Spații verzi = min. 20% din suprafața teren

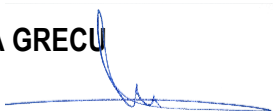
- Definirea zonei funcționale **C – Zona circulațiilor carosabile și pietonale publice:**
 - Condițiile de constructibilitate vor respecta normele tehnice specifice.
- Definirea zonei funcționale **CF – Zona căi ferate:**
 - Condițiile de constructibilitate vor respecta normele tehnice specifice.
- Definirea zonei funcționale **Sv – Zona verde și scuaruri publice:**
 - Condițiile de constructibilitate vor respecta normele tehnice specifice.
- Necesarul de locuri de parcare va respecta prevederile HCL Buzău Nr. 115/29.06.2022 privind aprobarea regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău.

9. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 461/28.09.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău
- Extras de Carte Funciară Nr. 52957

ÎNTOCMIT

Master urbanist **ANDRA ELENA GRECU**
Urbanist RUR Dz0, E



Urbanist **Andreea Cristina Ioniță**



DATA

Decembrie 2022