

DOCUMENTATIE OBTINERE AVIZE

| | |
|--------------|--|
| Investitie : | STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU D.R.D.P. BUZĂU (SPAȚII BIROURI), STRADA GĂRII NR. 8, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, NR CAD 68048 |
| Beneficiar : | C.N.A.I.R. - D.R.D.P. BUZĂU |
| Data : | Mai 2023 |

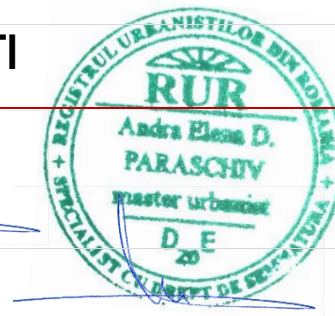
FOAIE DE GARDĂ

| | |
|--------------------------|--|
| investiție : | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU D.R.D.P. BUZĂU (SPAȚII BIROURI) |
| localizare : | STRADA GĂRII NR. 8, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, NR CAD 68048 |
| faza : | STUDIU DE OPORTUNITATE |
| beneficiar : | C.N.A.I.R. - D.R.D.P. BUZĂU |
| proiectant general : | ARCADIA MASTER DESIGN ARCHITECTURE S.R.L. CUI 40944245 Reg. Com. J10/1349/2018 Municipiul Râmnicu Sărat, Județul Buzău Strada Alexandru Ioan Cuza Nr. 82 arhitect@arcadiadesign.info |
| 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: office@urbanisti.ro urbanisti.ro |



TABEL RESPONSABILITĂȚI

| | |
|---------------|---|
| Șef proiect : | m.urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)  |
| Proiectat : | m.urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv) arh. Alexandru Mușat  |
| Desenat: | arh. Alexandru Mușat |
| Topografie : | ing. Vodarici Liviu |



BORDEROU

| PIESE SCRISE ȘI DOCUMENTE | PIESE DESENATE |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Memoriu justificativ Studiu de Oportunitate• Certificat de Urbanism nr. 128 din 21.03.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău• Extras de Carte Funciară Nr. 68048 | <ul style="list-style-type: none">• Planșa U0a – Încadrare în teritoriu• Planșa U0b – Încadrare în P.U.G. Municipiul Buzău• Planșa U1a – Plan topografic zona de studiu P.U.Z.• Planșa U1b – Situația existentă zonificare funcțională P.U.G.• Planșa U1c – Situația existentă utilizarea terenurilor• Planșa U2 – Situație propusă |

MEMORIU JUSTIFICATIV STUDIU DE OPORTUNITATE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

| | |
|-------------------------------|---|
| Investiție | PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU D.R.D.P. BUZĂU (SPAȚII BIROURI) |
| Beneficiar | C.N.A.I.R. - D.R.D.P. BUZĂU |
| Localizare | STRADA GĂRII NR. 8, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, NR CAD 68048 |
| Faza proiect | Studiu de Oportunitate |
| Proiectant general | <u>ARCADIA MASTER DESIGN SOLUTION S.R.L.</u> CUI 40944245 Reg. Com. J10/1349/2018 Municipiul Râmnicu Sărat, Județul Buzău Strada Alexandru Ioan Cuza Nr. 82 arhitect@arcadiadesign.info |
| 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: office@urbanisti.ro urbanisti.ro |
| Data elaborării | Mai 2023 |

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are la bază Certificatul de Urbanism nr. 128 din 21.03.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău. Se intenționează realizarea obiectivului de investiție CONSTRUIRE SEDIU D.R.D.P. BUZĂU (SPAȚII BIROURI), pe terenul în suprafață de 4.053,00mp, situat pe Strada Gării nr. 8, Municipiul Buzău, Județul Buzău, cu NC 68048.

Terenul pe care se dorește realizarea investiției se află în intravilanul localității, în proprietatea publică a Statului Român și administrat de inițiatorul C.N.A.I.R. - D.R.D.P. BUZĂU. Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, este de **U.T.R. nr. 3, zona pentru instituții publice și servicii de interes general, Subzona ISs – construcții de sănătate**. Destinația stabilită prin Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr. 43/2020, este de **M3 – Subzonă cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10**.

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 necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal (NC 68048) este amplasat în Municipiul Buzău, în zona centrală a localității. Terenul este de formă neregulată și are acces direct din Strada Gării. Dimensiunile cumulate ale terenului sunt de 72,70m (latură vest), 176,38m (latură nord), 33,62m (latură est), 115,84m (latură sud).

Vecinătăți

Vecinătățile directe ce prezintă hotar comun cu imobilul cu NC 30677 sunt următoarele:

- pe latura de Sud - imobil NC 68049, prop. Statul Român, Bdul Gării, Nr. 8;
- pe latura de Vest
 - o imobil NC 57864, prop. Radu Gheorghe și Radu Mariana, Str Pacii, Nr. 45;
 - o imobil NC 55623, prop. Fetic Mihaela și Caplescu Doina Constanta, Str Pacii, Nr. 47;
 - o imobil NC 65023, prop. AZTECA DONGLE SRL, Str Pacii, Nr. 49;
 - o imobil NC 56371, prop. Patrascu Ion și Patrascu Marilena-Cristina, Str Pacii, Nr. 51;
- pe latura de Nord
 - o imobil NC 63571, prop. CONSUMCOOP FEDERALCOOP SOCIETATE COOPERATIVA, Bdul Gării, Nr. 4-6;
 - o imobil NC 1279/6/3, prop. CONSUMCOOP FEDERALCOOP SOCIETATE COOPERATIVA, Bdul Gării, Nr. 4-6;
 - o imobil NC 1279/7, prop. CONSUMCOOP FEDERALCOOP SOCIETATE COOPERATIVA, Bdul Gării, Nr. 4-6;
- pe latura de Est - imobil NC 69019, Strada Gării, prop Municipiul Buzău (domeniu public).

Evoluție teritoriu

Conform imaginilor satelitare comparative 2005 vs. 2016 vs. 2023, pentru terenurile cu NC 68048 și NC 68049, se observă demolarea construcțiilor fostei maternități și reorganizarea parcelelor. În proximitatea zonei de studiu se păstrează clădirile reprezentative precum Colegiul Național Bogdan Petriceicu Hașdeu, iar la nivel de locuințe individuale pe parcele se remarcă înlocuiri punctuale ale unităților locative.



Sursă: <https://renns.ancpi.ro/renns-public/>



Sursă: Google earth

Accesuri și circulații

- Accesul pe terenul ce a generat P.U.Z. se realizează pe latura de est din Strada Gării NC 69019;
- Strada Gării este în domeniul public;
- Strada Gării are un profil în zona de studiu P.U.Z. de 17,6m (9,30m circulație carosabilă, 1,110m respectiv 1,00m zonă verde, 4,20m respectiv 2,00m trotuar).

Tipul de proprietate

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 64108 emis de OCPI Buzău pe 15.05.2023, imobilul cu numărul cadastral 68048 este compus din teren cu suprafață de 4.053,00mp, fiind liber de construcții. Imobilul se află în domeniul public al Statului Român, cu drept de administrare de către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere și este încadrat în categoria de folosință "curți construcții".

Zonificare funcțională și utilizarea terenurilor

Terenurile din zona de studiu P.U.Z., conform Planului Urbanistic General, sunt încadrate în:

- **IS** – Zonă instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
- **L1a** – Zona pentru locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
- **Gc** – Zonă gospodărire comunală

Conform HCL Nr. 43/27.02.2020 de aprobare PUZ "Construire bloc de locuințe de serviciu și împrejurime" în Municipiul Buzău, pe Bd. Gării Nr. 8, aprobat pe terenul care face obiectul P.U.Z. cu NC 68048, terenul este încadrat în **M3 - Subzona cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele, locuințe de serviciu.**

Pentru terenul cu NC 68049 situat la sud față de terenul care face obiectul P.U.Z. a fost aprobat P.U.D. Bd. Gării Nr. 8 (sediul judecătorești), prin care s-a delimitat edificabilul și accesurile pe parcelă.

3. ZONA DE STUDIU PUZ

Zona de studiu PUZ, stabilită prin Certificatul de Urbanism nr. 128 din 21.03.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, are o suprafață de **16.726,00mp** și include terenul ce a generat P.U.Z. (imobilul cu NC 68048).

Astfel, zona de studiu P.U.Z. cuprinde imobilele care fac parte din domeniul privat sau public, fiind delimitată după cum urmează:

- pe latura de Sud:
 - o imobil NC 9273, prop. Brătulescu Alexandra-Florina, Bdul Gării, Nr. 10;
 - o imobil NC 8120, prop. Duman Victor și Duman Lucica, Bdul Gării, Nr. 12;
 - o imobil NC 57776, prop. Vasile Virgil și Vasile Constantin Andi, Bdul Gării, Nr. 14 bis;
 - o imobil NC 64922, prop. Minculescu Camelia și Minculescu Izabela Gabriela, Str Pacii, Nr. 57;
- pe latura de Vest – Strada Păcii;
- pe latura de Nord:
 - o imobil NC 63447, prop. Văsi Ana-Maria și Văsi Adrian-Valentin, Str Pacii, Nr. 43;
 - o imobil NC 61028, prop. Zahiu marcel, Str Pacii, Nr. 39 BIS;
 - o imobil NC 6460, prop. Toma Marius-Liviu și Toma Mihaela-Catalina, Str Pacii, Nr. 39;
 - o imobil NC 5627;
 - o imobil NC 72785, prop. Ghiveci Miruna-Maria, Str. Războieni, Nr.9;
 - o imobil NC 58603, prop. Luncă Lucia și Mihalca Roxana Elena, Str Razboieni, Nr. 5;
 - o imobil NC 66584, prop. CONSUMCOOP FEDERALCOOP SOCIETATE COOPERATIVA, Bdul Gării, Nr. 4-6;
- pe latura de Est – imobil NC 69019, Strada Gării, prop Municipiul Buzău (domeniu public).

4. DESCRIEREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Situația actuală

Destinația stabilită prin Planul Urbanistic General, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, este de **U.T.R. nr. 3, zona pentru instituții publice și servicii de interes general, Subzona ISs – construcții de sănătate**. Destinația stabilită prin Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin HCL nr. 43/2020, este de **M3 – Subzonă cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10**.

Bilanț teritorial – situație existentă

| BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z. | | |
|--|--------------------|----------------|
| ELEMENTE DE BILANȚ | SITUAȚIA EXISTENTĂ | |
| | SUPRAFAȚA | PROCENT (%) |
| IS - Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii | 5,476 mp | 32.74% |
| L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) | 5,502 mp | 32.89% |
| Gc - Zona gospodărie comunală | 308 mp | 1.84% |
| M3 - Subzona cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele, locuințe de serviciu | 4,053 mp | 24.23% |
| Terenuri fără reglementări urbanistice definite prin PUG (*) | 1,387 mp | 8.29% |
| SUPRAFAȚA TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ | 16,726 mp | 100.00% |
| (*) NOTA: Pentru următoarele terenuri din zona de studiu PUZ, Planul Urbanistic General nu oferă informații privind reglementările urbanistice aplicabile: segmentul aferent Bd. Gării și o parte din terenul aferent imobilului cu NC 1279/7 aflat în proprietatea CONSUMCOOP FEDERALCOOP SOCIETATE COOPERATIVA BUZAU | | |

Indicatori urbanistici – situația existentă

Terenul de 4.053,00 mp este liber de construcții, astfel că indicatorii urbanistici sunt POT=0,00% și CUT=0,00 mp ADC/mp teren.

Situația propusă

Accesuri și circulații

- Se propune menținerea accesului existent principal pe terenul ce a generat P.U.Z. din Strada Gării pentru organizarea accesului pietonal în incintă. Accesul auto se va amenaja în zona limitei sudice a terenului.
- Pentru Strada Gării se menține profilul de 17,6m (9,30m circulație carosabilă, 1,110m respectiv 1,00m zonă verde, 4,20m respectiv 2,00m trotuar).
- Pentru imobilul cu NC 68049 se menține amplasamentul și configurația accesurilor auto și pietonale propuse prin P.U.D. Bd. Gării Nr. 8

Zonificare funcțională

Prin prezenta documentație se propune reconfigurarea reglementărilor urbanistice ce afectează terenul care a generat P.U.Z., prin includerea acestuia în zona funcțională **Zona 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 D.R.D.P. BUZĂU (SPAȚII BIROURI).

Zona IS (zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii) cuprinde imobilul ce a generat P.U.Z. (NC 68048), iar reglementările urbanistice vor permite realizarea investiției prin stabilirea retragerilor minime față de limitele de parcelă, reglementarea acceselor auto și pietonale din Strada Gării și reglementarea modului în care se vor realiza amenajările pe parcelă: circulațiile pietonale, spațiile de parcare, spațiile verzi.

Astfel, prin prezentul studiu de oportunitate, se definesc următoarele zone funcționale:

- **Zona IS** – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii;
- **Zona L1a** – Zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție;
- **Zona Gc** – Zona gospodărie comunală;
- **Zona C** – Zona circulațiilor carosabile și pietonale publice;

| BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z. | | | | |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| ELEMENTE DE BILANȚ | SITUAȚIA EXISTENTĂ | | SITUAȚIA PROPUȘĂ | |
| | SUPRAFAȚA | PROCENT (%) | SUPRAFAȚA | PROCENT (%) |
| IS - Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii | 5,476 mp | 32.74% | 10.428 mp | 62,35% |
| L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat) | 5,502.00 mp | 32.89% | 5.502,00 mp | 32,89% |
| C - Zona circulațiilor carosabile și pietonale publice | 0.00 mp | 0.00% | 488 mp | 2,92% |
| Gc - Zona gospodărie comunală | 308 mp | 1.84% | 308,00 mp | 1,84% |
| M3 - Subzona cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele, locuințe de serviciu | 4,053 mp | 24.23% | 0,00 mp | 0,00% |
| Terenuri fără reglementări urbanistice definite prin PUG (*) | 1,387 mp | 8.29% | 0,00 mp | 0,00% |
| SUPRAFAȚA TOTALĂ ZONA DE STUDIU PUZ | 16,726 mp | 100.00% | 16,726 mp | 100.00% |
| (*) NOTA: În situația existentă, pentru următoarele terenuri din zona de studiu PUZ, Planul Urbanistic General nu oferă informații privind reglementările urbanistice aplicabile: segmentul aferent Bd. Gării și o parte din terenul aferent imobilului cu NC 1279/7 aflat în proprietatea CONSUMCOOP FEDERALCOOP SOCIETATE COOPERATIVA BUZAU | | | | |

5. UTILITĂȚI / INSTALAȚII

Situația existentă

Bulevardul Gării prezintă echipare edilitară cu rețea de alimentare cu apă, canalizare și distribuție gaze naturale. Terenul care a generat PUZ (NC 68048) este traversat în zona de retragere a edificabilului propus de linii electrice subterane, ce se conectează cu postul de transformare existent pe teren, în zona limitei de nord a acestuia.

Situația propusă

În baza avizelor de amplasament emise de administratorii și deținătorii de rețele edilitare din zona de studiu PUZ, se vor determina condițiile privind realizarea racordurilor și a bransamentelor la utilități existente a viitoarei construcții ce se va realiza în baza reglementărilor planului urbanistic zonal.

6. INTEGRAREA INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ ȘI CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

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 Gării, 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 4.053,00mp, care în prezent nu produce venituri și beneficii economice pentru comunitatea locală și administrația publică. De asemenea, se menține destinația terenului pentru construcții aferente clădirilor publice și de interes general.

7. CATEGORII DE COSTURI

Obiectivul de investiție, realizat în baza reglementărilor planului urbanistic zonal, va fi finanțat exclusiv din fondurile inițiatorului documentației PUZ. Prin acest proiect nu sunt prevăzute costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

8. INTERVENȚII URBANISTICE ȘI INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Intervenții

Principalele intervenții prevăzute prin prezentul studiu de oportunitate vizează reconfigurarea încadrării funcționale pentru o parte din terenurile din zona de studiu PUZ, după cum urmează:

- Zona funcțională funcțională **IS** – cuprinde terenurile care în prezent definesc un regim fragmentat al zonificării funcționale (terenuri fără reglementări urbanistice stabilite prin PUG, terenul aferent zonei M3 și restul terenurilor incluse în zona IS conform PUG aprobat), pentru care se propune unificarea încadrării într-o unică zonă funcțională, în vederea asigurării unui cadru coerent de reglementare urbanistică.
- Pentru terenurile incluse în zona funcțională **L1a** se propune menținerea destinației stabilită prin PUG.
- Pentru terenul aferent centralei termice, se propune menținerea destinației stabilită prin PUG.
- Pentru Bd. Gării cuprins, al cărui segment este cuprins în zona de studiu PUZ, se propune încadrarea acestuia în zona funcțională **C** - Zona circulațiilor carosabile și pietonale publice

Indicatori urbanistici – situația propusă

Prin prezentul studiu de oportunitate se definesc următorii indicatori aferenți zonelor funcționale propuse:

- Zona funcțională funcțională **IS** – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii:
 - POT_{max} = 40%
 - CUT_{max} = 2,5 m² ADC/m² teren
 - RH_{max} = S(D) + P +5E
 - Spații verzi = min. 20% din suprafața teren
- NOTA: pentru zona funcțională IS se mențin indicatorii urbanistici prevăzuți prin PUZ aprobat prin HCL Nr. 43/2020

- Zona funcțională funcțională **L1a** – Zona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în afara perimetrelor de protecție:
 - Condițiile de construibilitate vor respecta permisiunile, condiționările și restricțiile P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr. 255/2019.
- Zona funcțională funcțională **Gc** – Zona gospodărire comunală
 - Condițiile de construibilitate vor respecta permisiunile, condiționările și restricțiile P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr. 255/2019.
- Zona funcțională funcțională **C** – Zona circulațiilor carosabile și pietonale publice:
 - Condițiile de construibilitate vor respecta normele tehnice specifice și permisiunile, condiționările și restricțiile P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr. 255/2019.

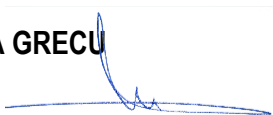
Necesarul de locuri de parcare va respecta prevederile HCL Buzău Nr. 115/29.06.2022 privind aprobarea regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău.

9. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 128 din 21.03.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău
- Extras de Carte Funciară Nr. 68048

ÎNTOCMIT

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



DATA

Iunie 2023