

CĂTRE	Serviciul Urbanism și Dezvoltare Urbană Primăria Municipiului Buzău
SPRE ȘTIINȚA	Jud. Elena – Gianina Vasii Președinte, Tribunalul Buzău
SUBIECT	Răspuns adresa Nr. 4996/A/11.10.2023 emisă de Tribunalul Buzău, DEFA, referitor la documentația Plan Urbanistic Zonal pentru “ Autorizare Construire Sediu DRDP – Buzău (spații de birouri) ”, Bulevardul Gării Nr. 8, Municipiul Buzău

Subsemnata, **URBANISTI.RO CITY PLANNING AND DESIGN SRL**, în calitate de proiectant de specialitate urbanism pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru “**Autorizare Construire Sediu DRDP – Buzău (spații de birouri)**”, Bulevardul Gării Nr. 8, Municipiul Buzău, în baza Certificatului de Urbanism Nr. 450 din 13.09.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău,

Referitor la adresa Nr. 4996/A/11.10.2023 emisă de Tribunalul Buzău, DEFA (document atașat în copie prezentei), formulăm prezentul

RĂSPUNS

La observațiile transmise de Tribunalul Buzău, prin adresa mai sus menționată.

1. Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru “*Autorizare Construire Sediu DRDP – Buzău (spații de birouri)*”, Bulevardul Gării Nr. 8, Municipiul Buzău se elaborează în baza avizului de oportunitate Nr. 08 din 04.09.2023 și a certificatului de urbanism nr. 450 din 13.09.2023, documente emise de Primăria Municipiului Buzău.
2. Prin Avizul de Oportunitate Nr. 08 din 04.09.2023 se stabilesc următoarele condiții obligatoriu de respectat în procesul de elaborare a reglementărilor urbanistice aferente documentației de urbanism, astfel:

„Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru IS (afertent nr. cad. 68048) - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială:

- *P.O.T. maxim admis = 40%*
- *C.U.T. maxim admis = 2,5*
- *RHmax = S(D) + P +3E-5E (cu retrageri succesive)*
- *H max = 27m*

NOTA: La stabilirea edificabilului maxim admis, se va ține cont de retragerile succesive ale volumului, pornind de la P+3 (16m spre Bd. Gării) până la P+5 (spre partea vestică a lotului)

Amplasarea cladirilor fata de limitele de proprietate se va realiza astfel:

- *Minim 5m față de limita nordică a lotului*
 - *15,5m față de Bd. Gării*
 - *Minim 7,5m față de limita sudică a lotului*
 - *Minim 8m față de limita vestică a lotului*
 - *Alinierea principală a clădirilor față de limita de proprietate la stradă (Bd. Gării) se va face obligatoriu la 15,5m față de aliniament”*
3. Prevederile Avizului de Oportunitate Nr. 08 din 04.09.2023 sunt preluate în reglementările urbanistice aferente Plan Urbanistic Zonal pentru “Autorizare Construire Sediul DRDP – Buzău (spații de birouri)”, Bulevardul Gării Nr. 8, Municipiul Buzău.
4. Referitor la paragraful nr. 1 din adresa formulată de către Tribunalul Buzău:

-în cuprinsul documentelor anexate propunerilor pentru P.U.Z „AUTORIZARE CONSTRUIRE SEDIU DRDP-BUZĂU (SPATII BIROURI)", nu este specificata înaltimea maximă (în metri) a construcției/construcțiilor propuse. Acest aspect este deosebit de relevant prin prisma determinării exacte a distanței ce va rezulta între cele două viitoare sedii administrative (Sediul Judecătoria Buzău, Sediul DRDP Buzău) în raport cu înaltimea acestora. Simpla menționare a regimului maxim de înălțime nu aduce suficiente lămuriri cu privire la înălțimea fizică a viitorului obiectiv de investiții, deoarece, o clădire administrativă, necesită adesea înălțimi de nivel mai mari față de o clădire de locuințe;

Precizăm următoarele: înălțimea maximă (în metri) reglementată prin documentația de urbanism este de 27,00 metri, conform Avizului de Oportunitate Nr. 08 din 04.09.2023.

Referitor la paragrafele nr. 2 și 3 din adresa formulată de către Tribunalul Buzău:

-în stransa legatura cu cele enuntate anterior, observam ca una din modificarile principale aduse P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 43 din 27.02.2020, pe langa modificarea zonei functionale (din Zona M3 in Zona IS), este diminuarea retragerii minime fata de limita de proprietate de la sud (imobil NC 68049, prop. Statul Roman, Bdul Ghrii, Nr. 8 — Sediul Judecătoria Buzau) de la 10,00 m la doar 7,50 m; Sediul Judecătoria Buzau va fi amplasat la o retragere de 7,50 m fata de limita de proprietate de la nord (conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 241 din 29.11.2022);

- in contextul in care viitoarele clădiri administrative vor avea inaltimi relativ mari (27,00 m pentru Sediul Judecătoria Buzau P+5E pentru Sediul DRDP-Buzau), consideram ca distanta dintre cladiri rezultata (in speta 15,00 m) este insuficienta si afecteaza insorirea acestora; Consideram ca respectarea retragerii de 10,00 m impusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 43 din 27.02.2020, este imperativa deoarece acest P.U.Z. in vigoare a produs efecte juridice, stand la baza stabilirii retragerii de 7,50 m a Sediului Judecătoria Buzau fata de limita de proprietate cu imobilul aferent Sediului DRDP-Buau.

Precizăm următoarele:

1. Reglementările urbanistice aferente documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru “*Autorizare Construire Sediul DRDP – Buzău (spații de birouri)*”, Bulevardul Gării Nr. 8, Municipiul Buzău sunt în conformitate cu Avizul de Oportunitate Nr. 08 din 04.09.2023, emis de Primăria Municipiului Buzău.
2. Conform Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin planul urbanistic zonal (documentație de urbanism de rang superior planului urbanistic de detaliu) se stabilesc, pe o zonă extinsă de studiu, reglementări urbanistice care definesc posibilitățile maxime de realizare a unui obiectiv de investiție, prin îndeplinirea cumulativă a condițiilor stabilite prin regulamentul local de urbanism: retragerile față de limitele de proprietate, indicatori urbanistici, condiții de echipare edilitară, modalitatea de realizare a accesurilor din domeniul public etc. Astfel, viitorul obiectiv de investiție se va realiza în limitele reglementărilor urbanistice aprobate prin H.C.L., în condițiile detaliate stabilite prin proiectele tehnice de specialitate de la etapele ulterioare: studiu de fezabilitate, D.T.A.C. etc.
3. Prin documentația de urbanism se propune menținerea reglementărilor urbanistice aprobate și în vigoare pentru imobilul cu NC 68049, respectiv retragerile față de limitele de proprietate. Reglementările urbanistice propuse nu modifică reglementările aprobate pentru imobilul cu NC 68049 și nu aduc atingere posibilităților de construire pentru noul sediu al Tribunalului Buzău, așa cum sunt reglementate prin P.U.D. aprobat prin H.C.L. Nr. 241 din 29.11.2022.
4. Având în vedere natura obiectivului de investiție propus, prin documentația de urbanism se propune modificarea reglementărilor urbanistice pentru imobilul cu NC 68048, în conformitate cu prevederile art. 32 și art. 47 din Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:
 - Modificarea încadrării funcționale din M3 în IS este necesară în raport cu destinația propusă a obiectivului de investiție: documentația de urbanism PUZ, aprobată prin H.C.L. Nr. 43/27.02.2020 reglementa, printre altele, *zona mixtă M3 – subzona cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P + 10 nivele, locuințe de serviciu.*
 - Retragera reglementată față de limita sudică de proprietate (7,50 metri) este stabilită prin Avizul de Oportunitate Nr. 08 din 04.09.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, această retragere fiind identică cu retragerea aprobată pentru imobilul cu NC 68049, în condiții identice de înălțime (H = 27,00m). De asemenea, amplasarea și dispunerea corpurilor de construcție (în raport cu înălțimea propusă a acestora – corpuri cu înălțimi intermediare etc) se va realiza în faza ulterioară de autorizare a lucrărilor de construire, în limitele reglementărilor urbanistice aprobate.

- Configurația edificabilului reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 43 din 27.02.2020 (retrageri de 5,00 metri, respectiv 10,00 metri față de limita sudică), nu se încadrează în cerințele obiectivului de investiție propus prin Certificatul de Urbanism Nr. 450 din 13.09.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău. Reglementarea retragerii de 7,50m față de limita sudică permite o utilizare optimă a terenului, în acord cu constrângerile generate de natura amplasamentului: dimensiuni, configurație neregulată a terenului, dispunerea rețelelor edilitare subterane etc.

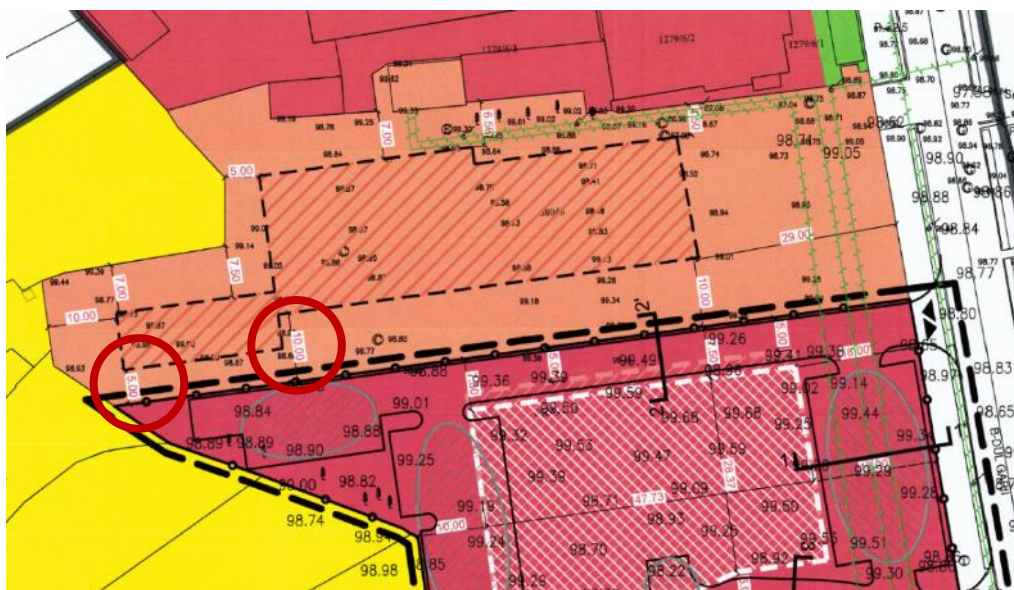


Fig. 1 Extras din planul de reglementări urbanistice aferent PUD Bd. Gării Nr. 8, aprobat prin H.C.L. Nr. 241 din 29.11.2022

5. Precizăm faptul că normele privind însorirea sunt reglementate prin art. 3 și art. 19 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul MS Nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, conform actului normativ menționat, normele privind însorirea se aplică doar pentru amplasarea clădirilor destinate locuințelor, sau pentru asigurarea însoririi încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. De asemenea, precizăm faptul că imobilul cu NC 68048 se află la nord de imobilul cu NC 68049, astfel că viitorul sediu al Tribunalului Buzău nu va putea fi umbrat de clădirea sediului CNAIR-DRDRP Buzău.

Cu stimă,

Master urbanist ANDRA ELENA GRECU

Urbanist RUR Dz0, E





TRIBUNALUL BUZĂU

ROMÂNIA, Jud. Buzău, Buzău,

Strada Arhitect Petre Antonescu nr.4, Cod 120187

TRIBUNALUL BIJZAU

DEFA

Nr. 4996/ A/11.10.2023

Catre,
Primaria Municipiului Buzau
Piata Daciei, nr.1, mun.Buzau

In atentie: Serviciului de Urbanism si Dezvoltare Urbana

Ca urmare a adresei d-voastra nr. 173163/06.10.2023 referitoare la demararea de catre CNAIR —DRDP Buzau, cu sediul in mun.Buzau, str.Independentei, nr. 63, jud.Buzau a etapei privind intentia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru "Autorizare Construire Sediul DRDP- Buzau (spatii birouri)", pentru imobilul situat in intravilanul municipiului Buzau, b-dul Garii, N.C. 68048, in calitatea de proprietar al imobilului situat in zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal, prin consultarea d-nei arhitect Olaru Daniela elaboratoarea documentatiei P.U.D. nr. 148/2021 „Construire Sediul Judecătoria Buzău” în mun. Buzau, Bulevardul Gării, nr. 8 aprobat prin H.C.L. nr. 241 din 29.11.2022 cat si a d-nei Stoica-Gasparovici Dana elaboratoare a Studiului de Fezabilitate nr. 011222/2022, va comunicam urmatoarele:

-în cuprinsul documentelor anexate propunerilor pentru P.U.Z. „AUTORIZARE CONSTRUIRE SEDIUL DRDP-BUZĂU (SPATII BIROURI)", nu este specificata înaltimea maximă (în metri) a constructiei/constructiilor propuse. Acest aspect este deosebit de relevant prin prisma determinarii exacte a distantei ce va rezulta între cele doua viitoare sedii administrative (Sediul Judecătoria Buzău, Sediul DRDP Buzău) în raport cu înaltimea acestora. Simpla mentionare a regimului maxim de înăltime nu aduce suficiente lămuriri cu privire la înăltimea fizică a viitorului obiectiv de investitie, deoarece, o cladire administrativa, necesita adesea înăltime de nivel mai mari față de o cladire de locuinte;

-in stransa legatura cu cele enuntate anterior, observam ca una din modificarile principale aduse P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 43 din 27.02.2020, pe langa modificarea zonei functionale (din Zona M3 in Zona IS), este diminuarea retragerii minime fata de limita de proprietate de la sud (imobil NC 68049, prop. Statul Roman, Bdul Ghirii, Nr. 8 — Sediul Judecătoria Buzau) de la 10,00 m la doar 7,50 m; Sediul

Judecatoriei Buzau va fi amplasat la o retragere de 7,50 m fata de limita de proprietate de la nord (conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 241 din 29.11.2022);

. in contextul in care viitoarele clădiri administrative vor avea inaltime relativ mari (27,00 m pentru Sediul Judecatoriei Buzau P+5E pentru Sediul DRDP-Buzau), consideram ca distanta dintre cladiri rezultata (in speta 15,00 m) este insuficienta si afecteaza insorirea acestora; Consideram ca respectarea retragerii de 10,00 m impusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 43 din 27.02.2020, este imperativa deoarece acest P.U.Z. in vigoare a produs efecte juridice, stand la baza stabilirii retragerii de 7,50 m a Sediului Judecatoriei Buzau fata de limita de proprietate cu imobilul aferent Sediului DRDP-Buau.

Cu multa consideratie,

Presedinte Tribunal Buzau,

Jud. Elena –Gianina Vasii

