



Ca urmare a cererii adresate de SC URSUS BREWERIES SA, cu sediul în București, Sos Pipera, nr.43, corp A, et.2, proiectant SC Activ-Service SRL, înregistrată cu nr.4189/11.01.2023, în baza Certificatului de Urbanism nr. 369/02.08.2022 și în conformitate cu prevederile art. 32, alin.(1), lit c) din Legea nr. 350/2001(actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 01 din 10.02.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE“, generat de terenul în suprafață de 66444 mp proprietate privată, categoria de folosință arabil, indentificat prin numărul cadastral 73266, situat în intravilanul municipiului Buzău, tarlăua 26, parcela 186,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Teritoriul reglementat prin PUZ este de 15 Ha, aflata conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.235/2009 și prelungit prin H.C.L.255/2019 și PUZ aprobat prin HCL nr. 52/22.03.2012, în intravilanul municipiului, UTR 17, zona GC- zonă pentru gospodărie comunală

Zona studiată în suprafața de 15 Ha este delimitată la nord: NC 58094, NC 14622, NC 65358, NC 62889 ; la est – NC 53370, NC 67279, NC 67278, NC64086, NC 72638; la sud-NC 19284, NC 19284; la vest -68488, NC 55222, NC 51408.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Zone functionale conform P.U.G. Buzău, în teritoriul delimitat sunt:

- ID** - zona unităților industriale și depozitare
- GC** - zona pentru gospodărie comunală cu subzona cimitire
- C** - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzona căi de comunicație rutiere și căi de comunicație feroviare

Zone functionale conform P.U.Z. propus în teritoriul delimitat:

- ID** - zona unităților industriale și depozitare
- GC** - zona pentru gospodărie comunală cu subzona cimitire
- SV** - zona amenajare spații verzi, scuaruri;
- C** - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzona căi de comunicație rutiere și căi de comunicație feroviare

Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- organizarea rețelei stradale la nivelul zonei studiate
- reglementarea și zonificarea funcțională a proprietății cu NC 73266;
-

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

Pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) functionale **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 coroborat cu HCL 115/2022 pentru 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.

GC - zona pentru gospodărie comunala cu subzona cimitire- se pastrează indicatorii urbanistici din PUZ "Construire cimitir privat-capelă, corp administrativ, parcare, împrejmuire și utilități-T26,P186, municipiul Buzău" și anume: POT max=54,75%; CUT max=0,55.

ID - zona unităților industriale și depozitare se propune: POT max=55%; CUT max=1,5, regim de înălțime maxim P+2 și accente de înălțime de H max=40m pentru construcțiile industriale specifice funcțiunii.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Aliniamentul construit al clădirilor față de limita de proprietate, la stradăzile publice adiacente (str. Cpt. Purcherea Laurentiu) se va face cu respectarea Ordonanței nr. 43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor.

La amplasarea construcțiilor – distanța față de limitele parcelei va fi minim H/2 din înălțimea a clădirilor față de limitele de proprietate, dar nu mai puțin de 3 m.

Staționarea autovehiculelor se va admite doar în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice.

Se va stabili numărul locurilor de parcare în concordanță cu investiția propusă și legislația în vigoare, inclusiv H.C.L. 115/2022 pentru 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. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Echipare edilitară, utilități - se va realiza în sistem public, cu respectarea prevederilor cuprinse în avizele furnizorilor.

Se va respecta zona de protecție și de siguranță la CFR, Electrică, cimitir.

Amplasamentele proprietate privată vor fi delimitate de vecinătăți prin împrejmuire 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.255/09.09.2019.

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

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.

5. Capacitățile de transport admise

Pentru rezolvarea traficului în zonă și accesul la terenul studiat se va respecta Ordonanța nr.43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor și studiu de circulație întocmit de persoana autorizată și verificat de verificator atestat.

Pentru dimensionarea străzilor în conformitate cu legislația în vigoare și propunerea din PUG preliminar, este necesară reconfigurarea profilelor existente pentru Cpt. Purchera Laurentiu și intersecția cu Soseaua Nordului, cu respectarea inelului de circulație "Orbital" propus.

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

Serviciul poliției rutiere Buzău (privind accesul la căile de comunicație din P.U.Z.), Serviciul Evidența Patrimoniu și Licitatii, Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie), aviz CFR, CNAIR.

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.

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

Cu respectarea prevederilor 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. 66/2011 - privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Reglementările urbanistice aprobate prin P.U.Z. (retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcției față de proprietățile vecine) se vor determina prin respectarea strictă a Codului Civil (republicat), a Ordinului nr. 119/2014, emis de Ministerul Sănătății, a condițiilor impuse de Ordonanța nr.43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor precum și aliniamentul construcțiilor învecinate.

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

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 300 euro, în lei la cursul zilei.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale până la promovarea documentației urbanistice în consiliul local.

Achitat taxa de 183 lei, conform Chitanței -134/10.02.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de...14.02.2023

Arhitect sef,
Arh. Raluca Elena Bobescu


Întocmit,
Ing. Stoicescu Cristina
