



Ca urmare a cererii adresate de D.R.D.P. BUZĂU prin domnul ROBU SORIN - reprezentant, cu sediul în județul Buzău, municipiul Buzău, Str. Independenței, nr. 63, înregistrată la nr. 119733/12.07.2023, în baza certificatului de urbanism nr. 128/21.03.2023 și în conformitate cu prevederile art. 32 din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 08 din 04.09.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea „AUTORIZĂRII CONSTRUIRE SEDIU D.R.D.P. – BUZĂU (SPAȚII BIROURI)”, generat de terenul în suprafață de 4053 mp proprietate STATUL ROMÂN în administrarea COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE, categorie de folosință curți construcții, identificat prin număr cadastral 68048, situat pe Bulevardul Gării, nr. 8, în intravilanul municipiul Buzău,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este 4053 mp și se află conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 prelungit cu H.C.L. nr.255/2019, respectiv P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.43/2020 în U.T.R. nr.3, subzona cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele (Subzona M3).

Zona studiată prin P.U.Z. (în suprafață de 16726 mp.) are următoarele vecinătăți:

- La nord: NC 66584, NC 58603, NC 72785, NC 5627;
- La est: NC 69019;
- La sud: NC 9273, NC 8120, NC 57776, NC 64922;
- La vest: NC 63447, NC 61028, NC 6460, str. Păcii.

Parcela generatoare P.U.Z. (în suprafață de 4053 mp.) are următoarele vecinătăți:

- La nord: NC 1279/9, NC 1279/6/3, NC 63571;
- La est: NC 69019;
- La sud: NC 68049;
- La vest: NC 57864, NC 55623, NC 56371.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii pe suprafața generatoare P.U.Z., din **M3** - subzona cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele în **IS** – zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii.

Zonele funcționale conform P.U.G. Mun. Buzau aflat în vigoare / P.U.Z. aprobat, în suprafața studiată sunt:

- **GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ;**
- **ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**
 - Subzona IS – construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială;
- **L - ZONA DE LOCUIT**
 - Subzona 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);
- **M - ZONA MIXTA**
 - M3 – subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele, locuințe de servicii
- **C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**
 - Subzona căi de comunicație rutieră.

Zone funcționale propuse prin P.U.Z. în teritoriul delimitat sunt:

- **GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ;**
- **ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**
 - Subzona IS – construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială;
- **L - ZONA DE LOCUIT**
 - Subzona 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);
- **C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**
 - Subzona căi de comunicație rutieră.

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

Pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) funcționale **Gc, Is, L1a, 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 prelungit H.C.L. nr.255/2019, respectiv P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.43/2020.

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru **IS** (aferent nr. cad. 68040) – construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială:

- P.O.T. maxim admis = 40%
- C.U.T. maxim admis = 2.5

- Regimul de înălțime maxim admis – $S(D) + P + 3E - 5E$ (cu retrageri succesive)
- H. maxim = 27 m

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).

4. Dotările necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Echiparea edilitară a zonei va fi corelată cu infrastructura localității (debite și rețea de distribuție apă potabilă, rețea de canalizare, rețea de transport energie electrică, rețea de telecomunicație, posibilități de alimentare cu gaze naturale. În zonă există rețele ce asigură posibilitatea de racordare conform legislației în vigoare. Se vor respecta prevederile cuprinse în avizele furnizorilor.

Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate se va realiza astfel:

- minim 5 metri față de limita nordică a lotului;
- 15,5 metri față de Bulevardul Gării;
- minim 7,5 metri față de limita sudică a lotului;
- minim 8 metri față de limita vestică a lotului.

Alinierea principală a clădirilor față de limita de proprietate la stradă (bd. Gării) se va obliga la 15,5 metri față de aliniament.

Accesul carosabil se va realiza din bd. Gării, în colțul din sud-estul parcelei.

Accesul pietonal se va realiza din bd. Gării, în colțul din nord-estul parcelei.

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform funcțiunii, în incintă (în afara domeniului public) cu respectarea strictă a *“Regulamentul local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări pe teritoriul Municipiului Buzău”* aprobat prin H.C.L. nr.115/2022.

Depozitare și eliminarea deșeurilor se va realiza conform legislației în vigoare. În vederea protejării mediului se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, evacuarea apelor uzate și depozitarea controlată a deșeurilor.

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi se va face cu respectarea strictă a *“Regulamentul local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări pe teritoriul Municipiului Buzău”* aprobat prin H.C.L. nr.115/2022.

Întrucât amplasamentul este proprietate privată, va fi delimitat de vecinătăți prin împrejurimi cu respectarea cu H.G. nr.525/1996, republicată și P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019.

5. Capacitățile de transport admise

Accesele auto și pietonale pe terenul reglementat, se vor face din bulevardul Gării și vor fi dimensionate corespunzător, în conformitate cu Ordonanța nr. 43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor în vederea eliminării blocajelor.

Accesul la obiectiv trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, a salvărilor, a mașinilor de colectare a gunoierului menajer și va fi dimensionat conform legislației.

6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

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, securitate la incendiu, punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, serviciul poliției rutiere Buzău, Administratorul drumului – Serviciul de Gospodărie Urbană și Protecția Mediului – Primăria Mun. Buzău.

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. 65/2011 - 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.

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 RUR de 220 euro, în lei la cursul zilei.

Prezentul aviz se emite cu respectarea art. 36, alineat (5) din Legea nr.350/2001 actualizată și este valabil de la data emiterii sale până la promovarea în consiliul local a documentației de urbanism P.U.Z.

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

**Arhitect Sef,
Arh. Raluca Elena Bobescu**

Întocmit,
Ing. Cristina Stoicescu