

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

investiție :
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU D.R.D.P.
BUZĂU (SPAȚII BIROURI), BULEVARDUL GĂRII NR. 8,
MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, NR CAD 68048

beneficiar :
C.N.A.I.R. - D.R.D.P. BUZĂU

FOAIE DE GARDĂ

investiție :
**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU CONSTRUIRE SEDIU D.R.D.P. BUZĂU (SPAȚII
BIROURI)**

localizare:
**BULEVARDUL GĂRII NR. 8,
MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, NR CAD 68048**

proiect nr :
06 / 2023

beneficiar :
C.N.A.I.R. - D.R.D.P. BUZĂU

proiectant de urbanism :
URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.



TABEL RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect (urbanism) :
m. urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)

Proiectant :
**m. urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)
arh. Alexandru Mușat**

Proiectant de specialitate circulații și transporturi:
**S.C. ROTALINE STRABE S.R.L.
S.C. FINEDESIGN STRUCTURES AIB S.R.L.**

Proiectant de specialitate infrastructură tehnico-edilitară:
ing. Radu P. Pîrvan

Desenator :
arh. Alexandru Mușat



PIESE SCRISE

foaie de gardă

tabel responsabilități

borderou

volumul 1 – MEMORIU DE PREZENTARE

volumul 2 – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Volumul 3 – PLAN DE ACȚIUNE PUZ

PIESE DESENATE

U0 : Încadrare în teritoriu

U1a : Situație existentă – utilizarea terenurilor

U1b : Situație existentă – zonificare funcțională PUG/PUZ

U2 : Reglementări urbanistice

U3 : Reglementări echipare edilitară

U4 : Proprietatea asupra terenurilor

U5 : Posibilități de mobilare urbanistică

CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1 Date de recunoaștere a documentației	5
1.2 Obiectul P.U.Z.	5
1.3 Solicitări ale temei program	5
1.4 Surse documentare	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	10
2.1 Evoluția zonei	10
2.2 Încadrare în localitate	12
2.3 Elemente ale cadrului natural	13
2.4 Circulația	14
2.5 Ocuparea terenurilor	15
2.6 Echipare edilitară	17
2.7 Probleme de mediu	17
2.8 Opțiuni ale populației	18
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	19
3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare	19
3.2 Prevederi ale P.U.G.	20
3.3 Valorificarea cadrului natural	21
3.4 Modernizarea circulației	22
3.6 Dezvoltarea echipării edilitare	28
3.7 Protecția mediului	31
3.8 Obiective de utilitate publică	32
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	33
4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.	33
4.2 Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare	34
4.3 Priorități de intervenție	34
4.4 Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții	34
4.5 Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare (adâncirea propunerilor pentru unele investiții – prin P.U.D. ; proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general ; montaje ale etapelor viitoare – actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc.)	35
5. ANEXE PUZ	35

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

investiție :	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU D.R.D.P. BUZĂU (SPAȚII BIROURI)
localizare :	BULEVARDUL GĂRII NR. 8, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, NR CAD 68048
proiect nr :	06 / 2023
faza :	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
beneficiar :	C.N.A.I.R. - D.R.D.P. BUZĂU
proiectant de urbanism :	URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L. CUI 45725203, Nr. Reg. Com. J40/3901/2022
data :	Noiembrie 2023

1.2 Obiectul P.U.Z.

1.3 Solicitări ale temei program

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe ale unei zone delimitate din teritoriul localității cu prevederile Planului Urbanistic General, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 350 / 2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație are la bază Certificatul de Urbanism nr. 450 din 13.09.2023 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 4.053mp, situat în BULEVARDUL GĂRII NR. 8, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, NR CAD 68048. Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice care permit realizarea obiectivului de investiție propus (sediul D.R.D.P. Buzău).

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**.

Conform Avizului de Oportunitate nr. 08 / 04.09.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, se vor respecta:

▪ Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Zona de studiu P.U.Z. este în suprafață de 16.726mp și este amplasată în intravilanul Municipiului Buzău, în M3 – Subzonă cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele, având următoarele vecinătăți:

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

Parcela generatoare P.U.Z. este în suprafață de 4.053mp și este amplasată în intravilanul Municipiului Buzău, în M3 – Subzonă cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele, având următoarele vecinătăți:

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

▪ **Categorii funcționale ale dezvoltării și eventualele servicii:**

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

- ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL
 - Subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;
- L - ZONA DE LOCUIT
 - Subzona L 1a - 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);
- GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ;
- C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE
 - Subzona căi de comunicație rutieră.

▪ **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 (afărent 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
- $RH_{max} = S(D) + P + 3E - 5E$ (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)

▪ **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 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;
- 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 "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" aprobat prin H.C.L. nr.115 din 29.06.2022;
- Depozitarea 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 conform "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" aprobat prin H.C.L. nr.115 din 29.06.2022;

- Întrucât amplasamentul este proprietate privată, va fi delimitat de vecinătăți prin împrejurări cu respectarea 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.255/2019.
- **Capacitățile de transport admise**
 - Accesul auto și pietonal 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.
- **Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.**
 - 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 Municipiului Buzău.
- **Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului**
 - Cu respectarea prevederilor Ordinului nr.2701/30.12.2010 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.

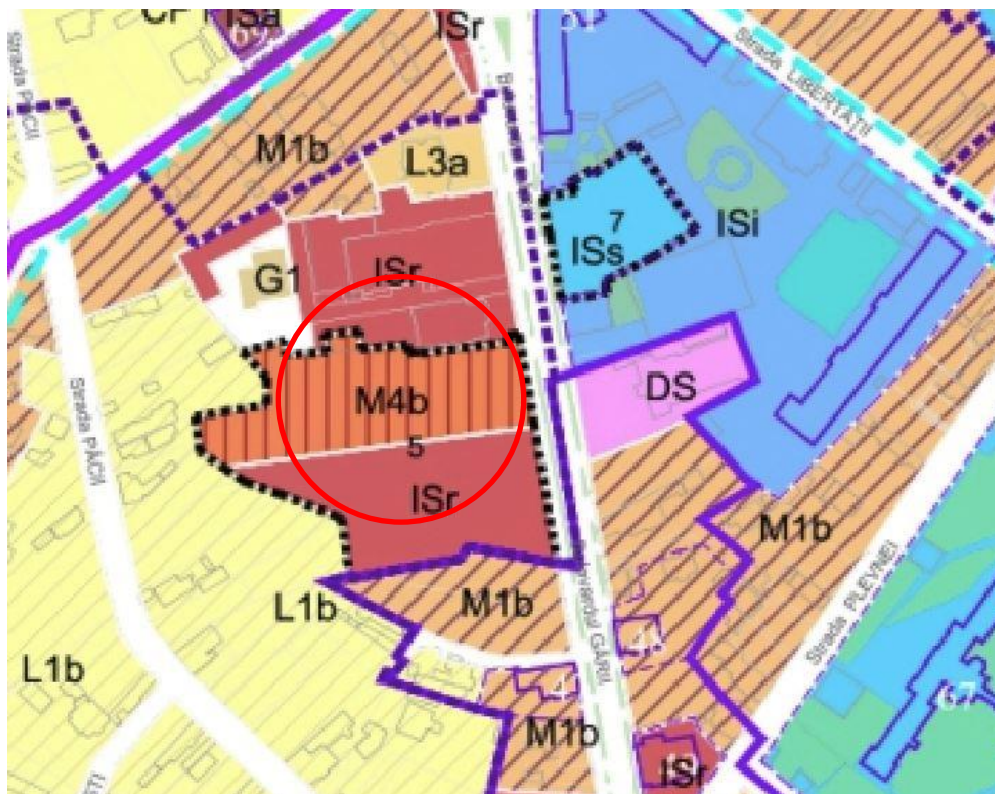
1.3.1 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Strategiei Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Buzău 2021 – 2027, se au în vedere următoarele: Dezvoltarea economică și socială durabilă a municipiului Buzău care să ducă pe termen lung la creșterea calității vieții locuitorilor orașului și transformarea lui într-un centru economic competitiv prin utilizarea eficientă a resurselor fizice și umane, creșterea competitivității mediului de afaceri local și a performanțelor în administrație.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău, aflat în procedură de avizare, zona de studiu PUZ se suprapune cu următoarele zone funcționale:

- M4b - Subzona mixtă cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele, situate în zonă protejată.
- ISr – Subzona construcțiilor comerciale (retail), construcții financiar bancare, etc.
- L1b – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție

Imobilul ce a generat PUZ (nr. cad. 68048) se află în interiorul zonelor construite protejate conform propunerilor P.U.G. (în avizare). La sud de imobilul analizat se găsește limita ansamblurilor de arhitectură și la est limita zonelor de protecție a monumentelor istorice.



Reglementări P.U.G. în avizare. Sursă : <https://primariabuzau.ro/actualizare-pug-municipiul-buzau/>

Conform Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Municipiului Buzău 2021-2027, obiectivul general este reprezentat de promovarea dezvoltării urbane durabile în Municipiul Buzău, prin elaborarea principalelor documente de planificare strategică. Ca obiectiv strategic principal este definită dezvoltarea economică și socială durabilă a municipiului Buzău care să ducă pe termen lung la creșterea calității vieții locuitorilor orașului și transformarea lui într-un centru economic competitiv prin utilizarea eficientă a resurselor fizice și umane, creșterea competitivității mediului de afaceri local și a performanțelor în administrație.

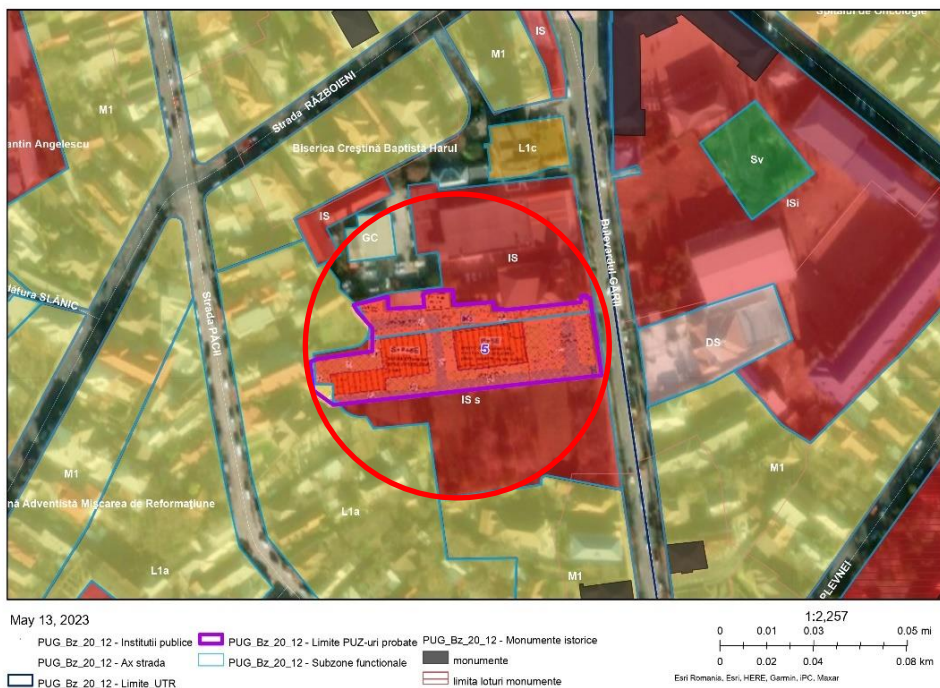
Conform Planului de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Buzău 2016-2030, viziunea de dezvoltare vizează creșterea calității mediului urban prin asigurarea unei mobilități durabile și accesibile pentru toți cetățenii municipiului, desfășurată într-un mediu sănătos și sigur, în condiții de eficiență economică și energetică. Se dorește creșterea accesibilității, a siguranței și securității, un mediu sănătos, creșterea calității mediului urban. Direcțiile principale de acțiune privesc reabilitarea infrastructurii rutiere, inclusiv piste pentru bicicliști, pe coridoarele deservite de transportul public. De asemenea, se dorește reabilitarea și modernizarea rețelei rutiere urbane la nivelul Municipiului Buzău, cât și reabilitarea și amenajarea trotuarelor, pentru asigurarea unui trafic pietonal în condiții de siguranță.

1.4 Surse documentare

1.4.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Anterior prezentei documentații s-a elaborat următoarea documentație - **Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău**, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, prin care imobilul analizat este situat în **U.T.R. nr. 3, Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, Subzona ISs – constructii de sănătate.**

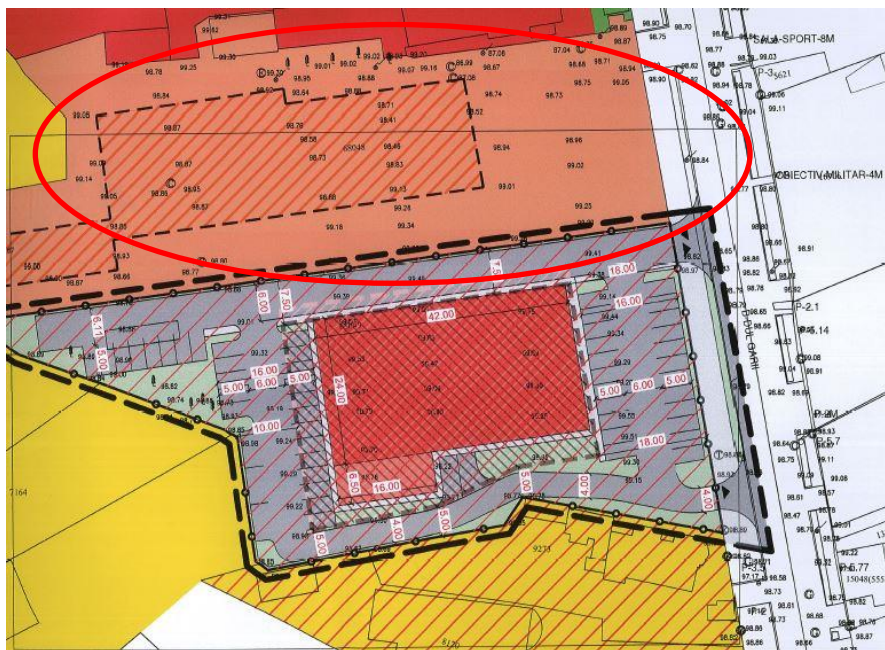
Încadrare



P.U.G. Municipiul Buzău în vigoare

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 (sediu judecătorie)**, prin H.C.L. Nr. 241 din 29.11.2022, prin care s-a reglementat edificabilul pe parcelă, precum și accesurile auto și pietonale din domeniul public.



P.U.D. Bd. Gării Nr. 8 (sediu judecătorie)

1.4.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent cu prezenta documentație s-au întocmit următoarele studii de fundamentare:

- Studiu topografic, întocmit de inginer Vodarici Liviu;
- Studiu geotehnic, întocmit de Inginer Geolog Ana Dan-Nicolae;
- Studiu de trafic, întocmit de S.C. ROTALINE STRABE S.R.L. și S.C. FINEDESIGN STRUCTURES AIB S.R.L.;
- Studiu de precoordonare rețele edilitare, întocmit de inginer Radu P. Pîrvan.

1.4.3 Date statistice

Datele statistice, tehnice, de amplasament, utilizate în prezenta documentație sunt extrase din următoarele surse:

- datele disponibile pe site-ul primăriei Municipiului Buzău;
- date obținute de proiectant prin vizita pe teren;
- datele privind rețelele edilitare obținute în baza avizelor administratorilor și deținătorilor de rețele edilitare din zona studiată prin PUZ.

1.4.4 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu este cazul

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Zona de studiu PUZ, delimitată prin Certificatul de Urbanism nr. 128 din 21.03.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău și confirmat prin Avizul de Oportunitate Nr. 08/04.09.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, are o suprafață de 16.726mp și cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. (NC 68048), terenurile cu NC 68049, 7491, 72212, 56824, 56371, 65023, 55623, 57864, 1279/7, 1279/6/3, 63571 și o porțiune din calea de circulație rutieră Bulevardul Gării – NC 69019.

Zona de studiu P.U.Z. se află în zona centrală a municipiului Buzău, într-o zonă consolidată din punct de vedere urbanistic, cu accesibilitate crescută la nivelul orașului prin intermediul Bulevardului Gării, care se continuă cu Strada George Emil Palade, asigurându-se astfel legătura directă între Gara Municipiului Buzău și Piața Daciei.

Potențialul de dezvoltare a terenurilor învecinate zonei de studiu P.U.Z. :

- Zonă mixtă;
- Locuințe individuale și colective mici;
- Locuințe colective înalte;
- Construcții administrative și instituții publice;
- Construcții comerciale, de servicii, financiar-bancare, asistență socială;
- Gospodărie comunală;
- Căi de comunicație rutieră și pietonală.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

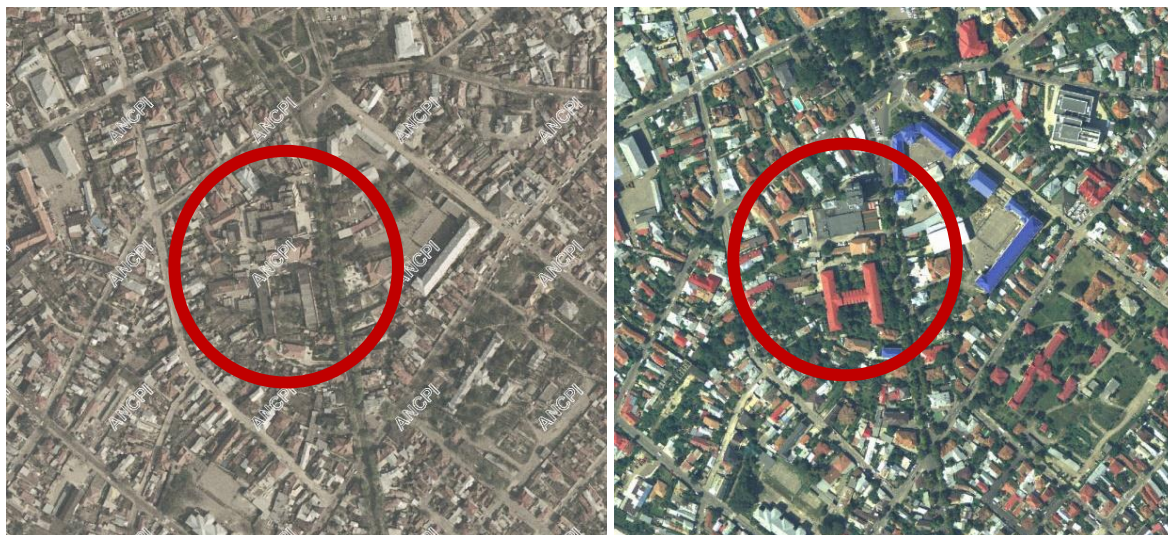
Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 68048, emis de OCPI Buzău prin cererea nr. 154390/08.11.2023, imobilul cu numărul cadastral 68048 este compus din teren cu suprafață de 4.053,00mp, fiind liber de construcții. Imobilul se află în domeniul public al Statului Român, cu drept de administrare de către Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere și este încadrat în categoria de folosință "curți construcții".

Terenurile din zona de studiu P.U.Z., conform Planului Urbanistic General și a HCL Nr. 43/27.02.2020 de aprobare PUZ "Construire bloc de locuințe de serviciu și împrejmuire" în Municipiul Buzău, pe Bd. Gării Nr. 8., sunt încadrate în:

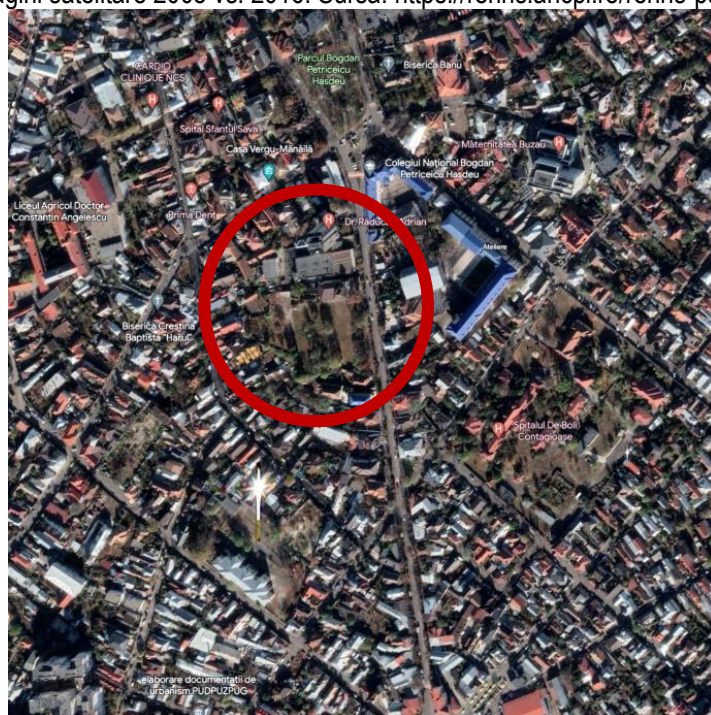
- ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, Subzona IS – Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență socială;
- M – Zona mixtă, M3 - Subzona mixtă cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele, locuințe de serviciu;

- L - Zona de locuit, Subzona L1a – Zona pentru 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);
- Gc – Zonă gospodărie comunală.

Conform datelor furnizate de ANCPI, din imaginile anilor 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.



Imagini satelitare 2005 vs. 2016. Sursă: <https://renns.ancpi.ro/renns-public/>



Imagini satelitare 2023. Sursă: Google earth

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Zona de studiu P.U.Z. prezintă potențial de dezvoltare pentru instituții, servicii și locuire. Forma și dimensiunile loturilor generoase sunt propice pentru dezvoltarea coerentă a zonei, în baza unui regulament local specific.

În prezent terenul care face obiectul P.U.Z. este liber de construcții, ca urmare a desființării fostei clădiri a maternității, astfel că indicatorii urbanistici sunt POT = 0,00% și CUT = 0,00 ADC/mp teren.

Prin P.U.Z. se definește un regulament de urbanism specific pentru o zonă pentru construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., stabilește reglementări de urbanism care definesc edificabilul general, cu precizarea retragerilor minime față de limitele de proprietate, modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, reglementarea accesurilor auto și pietonale din Bulevardul 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 introducerea în circuitul economic local și municipal a unei suprafețe de teren de 4.053,00mp, neutilizată la potențialul său și care nu produce în prezent venituri și beneficii economice pentru comunitatea locală și administrația publică. De asemenea, amplasarea în zona de studiu P.U.Z. a instituțiilor publice de interes județean și regional contribuie la creșterea prestanței și atractivității zonei studiate, cu efecte directe asupra zonelor învecinate.

2.2 Încadrare în localitate

2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității

Imobilul ce a generat necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal (NC 68048) este amplasat în intravilanul Municipiului Buzău, în zona centrală a localității. Terenul este de formă neregulată și are acces direct din Bulevardul Gării.

Zona de studiu P.U.Z. are o suprafață de 16.726mp și cuprinde terenul ce a generat P.U.Z. (NC 68048), terenurile cu NC 68049, 7491, 72212, 56824, 56371, 65023, 55623, 57864, 1279/7, 1279/6/3, 63571 și o porțiune din calea de circulație rutieră Bulevardul Gării – NC 69019.

Dimensiunile cumulate ale terenului care au determinat elaborarea documentației de urbanism sunt de 72,70m (latură vest), 176,38m (latură nord), 33,62m (latură est), 115,84m (latură sud).



Imagine imobil studiat

2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona de studiu pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal este delimitată conform Certificatului de Urbanism nr. 128 din 21.03.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, confirmată prin Avizul de Oportunitate Nr. 08/04.09.2023, după cum urmează:

- la nord: terenuri NC 66584, NC 58603, NC 72785, NC 5627;
- la est: teren NC 69019 – Bulevardul Gării;
- la sud: terenuri NC 9273, NC 8120, NC 57776, NC 64922;
- la vest: terenuri NC 63447, NC 61028, NC 6460, str. Păcii.

Vecinătățile directe ce prezintă hotar comun cu imobilul cu NC 68048 sunt următoarele:

- la nord: terenuri NC 1279/9, NC 1279/6/3, NC 63571;
- la est: teren NC 69019 – Bulevardul Gării;
- la sud: teren NC 68049;
- la vest: terenuri NC 57864, NC 55623, NC 56371.

Accesuri și circulații:

- Accesul pe terenul ce a generat P.U.Z. se realizează pe latura de est din Bulevardul Gării NC 69019;
- Bulevardul Gării este în domeniul public;
- Bulevardul Gării are un profil în zona de studiu P.U.Z. de 17,6m (9,30m circulație carosabilă, 1,10m respectiv 1,00m zonă verde, 4,20m respectiv 2,00m trotuar).

Zona studiată se află la vest de calea de circulație Bulevardul Gării, o arteră de importanță locală cu conexiune directă la gara de călători CFR Buzău. În zonă există instituții de interes public general, precum Colegiul Național BP. Hașdeu și Parcul Bogdan Petriceicu Hașdeu.

În zona de studiu P.U.Z. există transport în comun pe Bulevardul Gării, reprezentat prin liniile 1, 3, 4, 7, 12, 13 de autobuz operate de TRANSBUS Buzău. Astfel, zona de studiu P.U.Z. beneficiază de o accesibilitate foarte bună cu restul zonelor din oraș, acesta fiind un argument puternic pentru amplasarea în această zonă a unor instituții de interes public general.

În zona de studiu P.U.Z. nu există artere cu folosință exclusiv pietonală.

Zona de studiu P.U.Z. prezintă echipare edilitară cu rețea de apă, canalizare, energie electrică și distribuție gaze naturale.

2.3 Elemente ale cadrului natural¹

2.3.1 Relieful

Zona de amplasament a obiectivului este poziționată în Municipiul Buzău, Județul Buzău. Relieful zonei obiectivului se dezvoltă în centura pericarpatică, are panta orientată pe direcția NV-SE, se desfășoară în partea de câmpie de tip glacis (altitudini sub 250m) a Câmpiei Râmnicului, la Sud-Est de câmpia de tip piemontan a Râmnicului (altitudini de 250-400m) care face trecerea de la dealurile subcarpatice.

2.3.2 Rețeaua hidrografică

Din punct de vedere hidrografic zona amplasamentului aparține bazinului râului Buzău, care izvorăște din Munții Ciucaș, se varsă în râul Siret și are o lungime de 325km. În decursul timpului geologic dar și în prezent, râul Buzău a format un bazin subteran apreciabil ca dimensiuni pe care îl alimentează permanent.

Zona de amplasament a obiectivului este situată la o distanță de 2,4km în vest de malul drept al râului Buzău.

De asemenea, zona se caracterizează prin prezența apei subterane la adâncimi mai mari de 8m, aceasta fiind cantonată în depozite grosiere aparținând conului de dejecție al râului Buzău.

¹ Conform studiu geotehnic întocmit de Inginer Geolog Ana Dan-Nicolae (TERRANA GEOLOG S.R.L)

2.3.3 Clima

Clima zonei este temperat-continentală.

Altitudinea la care se găsește obiectivul este de 120m d.MN.

Valoarea caracteristică a încălzirii cu zăpadă pe sol, $sk=2,0kN/m^2$, conform CR-1-1-3/2012.

Valoarea presiunii dinamice a vântului, $qb=0,7kPa$, conform CR-1-1-4/2012.

Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului în special și în cadrul arealului Buzău în general, este de 0,85m adâncime, ce rezultă din lucrări de specialitate - conform STAS 6054/77.

2.3.4 Condiții geotehnice

Sucesiunea litologică a terenului de fundare de pe amplasament foraje F1 – F5:

- $\pm 0.0 \text{ m} \div -2.30 \text{ m}$: material umplutură
- $-2.50 - 2.80 \text{ m} \div -2.30 - 4.30 \text{ m}$: argilă prăfoasă cafenie cu interc. Calc., tare
- $-4.50 - 4.90 \text{ m} \div -4.30 - 5.30 \text{ m}$: nisip prăfos galben roșcat
- $-5.50 - 5.90 \text{ m} \div -5.30 - 10.00 \text{ m}$: pietriș cu nisip mare și fin galben cafeniu

Apa nu a fost întâlnită în foraje. Apa subterană este situată la adâncimi mai mari de 8 m.

2.3.5 Riscuri naturale

Cutremurele de pământ: zona analizată din punct de vedere al cutremurelor de pământ se găsește în macrozona de intensitate seismică VIII, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani, conform scării MSK.

Inundații: risc inundații la cursuri de apă – risc existent și la torenți – risc inexistent.

Alunecări de teren: aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor de teren primare – risc inexistent, reactivate – risc inexistent (Legea 575/2001) și la data efectuării investigațiilor geotehnice s-a constatat că terenul cercetat este stabil, nu prezintă la suprafață niciunul din semnele specifice fenomenelor fizico-geologice active.

Risc geotehnic : categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat.

2.4 Circulația²

2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

În prezent, accesul auto și pietonal în zona de studiu P.U.Z. și pe terenul ce a generat P.U.Z. se realizează din Bulevardul Gării cu NC 69019.

Bulevardul Gării este un drum cu un caracter de tranzit, având o intensitate medie, ce face legătura între Gara Municipiului și centrul Municipiului Buzău.

Drumul studiat este un drum de legătură între centrul Municipiului Buzău și Gara Municipiului Buzău, este amplasat în zona centrală și făcând legătura cu Bulevardul 1 Decembrie 1918 ce asimilează traficul de la principalele intrări în Municipiul din S-E și S-V. Astfel Bulevardul Gării are rolul de a asimila din traficul auto cu capacitatea de sub 3.5tone și de asemenea are rolul de a descărca traficul din centru orașului.

Geometria drumului studiat permite fluidizarea naturală a traficului rutier, acesta nefiind stânjenit de transportul de mărfuri sau alte vehicule din categoria de trafic greu.

Tipologia cailor de circulație :

- Zona de studiu prezintă o cale de circulație carosabilă, Bulevardul Gării;
- Zona studiată nu prezintă accesibilitate la căi de circulație feroviară, navală sau aeriană.

Categoria tehnică a cailor de circulație :

- Zona de studiu prezintă o cale de circulație – Bulevardul Gării, străzi de categoria a II-a - de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit – cf. Ordonanța 43/1997, Secțiunea a II-a, Clasificarea și încadrarea drumurilor.

² Conform studiu de circulații și de trafic întocmit de S.C. ROTALINE STRABE S.R.L. și S.C. FINEDESIGN STRUCTURES AIB S.R.L.

Starea fizica a cailor de circulație:

- În zona de studiu PUZ, Bulevardul Gării se prezintă în stare fizică bună;
- În zona de acces pe terenul ce a generat P.U.Z. (NC 68048), Bulevardul Gării se află într-o stare fizică bună și prezintă îmbrăcăminte rigidă.

Dimensionarea cailor de circulație:

- În zona de studiu PUZ, Bulevardul Gării prezintă un profil specific traficului motorizat în dublu sens de circulație – profilul stradal are 17,60m, din care 9,30m circulație carosabilă cu dublu sens, 1,10m respectiv 1,00m spații verzi de o parte și de alta și 4,20m respectiv 2,00m trotuare de o parte și de alta;
- Bulevardul Gării se încadrează în categoria tehnica III - străzi colectoare;
- Circulația pietonală se desfășoară fluent datorită faptului că trotuarele au continuitate.

Semnalizare rutiera :

- Artera de circulație Bulevardul Gării cuprinsă în zona de studiu P.U.Z. prezintă semnalizare rutieră.

2.4.2 Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Greutăți în fluenta circulației: În zona de studiu P.U.Z., Bulevardul Gării are continuitate și un prospect constant de 17,60m.

Incomodări între tipurile de circulație: Nu este cazul.

Incomodări între tipurile de circulație și alte funcțiuni ale zonei: Nu este cazul.

Necesități de modernizare a traseelor existente: Nu este cazul.

Necesități de realizare a unor artere noi: Nu este cazul.

Capacități și trasee ale transportului în comun: transportul în comun pe Bulevardul Gării este reprezentat prin liniile de autobuz nr. 1, 3, 4, 7, 12, 13 de autobuz operate de TRANSBUS Buzău.

Intersecții cu probleme: Nu este cazul.

Priorități:

- Amenajare pentru organizarea accesului carosabil și pietonal pe parcelă.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenuri în intravilan :

- Terenul ce a generat P.U.Z. este încadrat în categoria de folosință "teren curți construcții" și prezintă o formă neregulată.

Funcțiuni prezente în zona de studiu P.U.Z.

- Sunt prezente locuințe individuale localizate pe strada Păcii, pe terenurile cu NC 7491, 72212, 56824, 56371, 65023, 55623, 57864;
- Sunt prezente construcții comerciale și de birouri pe imobilele cu NC 1279/7, 1279/6/3, 63571;
- Există terenuri libere de construcții rezultate în urma desființării clădirilor fostei maternități cu NC 68049, 68048.

Cai de circulație rutiera și amenajări aferente :

- Bulevardul Gării delimitează terenul ce a generat P.U.Z. pe limita de est a acestuia și prezintă profil corespunzător traficului motorizat în dublu sens de circulație.

2.5.2 Relaționări între funcțiuni

Terenurile prezente în zona de studiu P.U.Z. sunt localizate în intravilan. De o parte și de alta a Bulevardului Gării se regăsesc unități de învățământ, terenuri cu destinație de locuire, servicii și instituții.

În prezent, nu există relații de incompatibilitate funcțională între zonele de locuințe individuale și restul zonelor funcționale de birouri, spații comerciale, de servicii și echipare edilitare. Din punct de vedere istoric, zona de studiu P.U.Z. este caracterizată de prezența funcțiunilor mixte (locuire și servicii), care au funcționat în timp fără să genereze disfuncționalități asupra calității urbanistice a zonei.

2.5.3 Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

În zona de studiu P.U.Z. se găsesc două zone cu tipologii distincte în ceea ce privește gradul de ocupare cu fond construit:

- Zona aferentă funcțiunii de locuire, cu parcele înguste și lungi, de dimensiune mică și medie, mobilate cu fond construit cu amprentă mică la sol;
- Zona aferentă funcțiunii de instituții, cu parcele de mari dimensiuni, libere de construcții, dar cu potențial de dezvoltare cu clădiri cu amprentă mare la sol.

2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent terenul care face obiectul P.U.Z. este liber de construcții, astfel că indicatorii urbanistici sunt POT = 0,00% și CUT = 0,00 ADC/mp teren.

În zona de studiu P.U.Z. se găsește un fond construit reprezentat din locuințe individuale, localizate pe Strada Păcii, aflate în stare bună și foarte bună.

2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În imediata vecinătate a zonei de studiu P.U.Z. se regăsesc zone mixte, locuințe, construcții administrative și instituții publice, construcții comerciale, de servicii, financiar-bancare. Terenul ce a generat P.U.Z. se situează în proximitatea Colegiului Național Bogdan Petriceicu Hașdeu și a Gării Municipiului Buzău.

2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

Zona studiată în cadrul P.U.Z. nu prezintă terenuri încadrate cu destinația de spațiu verde, atât prin PUG, cât și în registrul spațiilor verzi. Pe domeniul public, zona căilor de comunicații, se găsesc spații verzi aferente vegetației de aliniament.

2.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Terenurile din zona de studiu P.U.Z. prezintă, conform Studiului geotehnic, risc geotehnic moderat. În zona de studiu PUZ nu sunt consemnate alte riscuri naturale care pot interveni în configurația urbanistică a zonei de reglementare PUZ.

2.5.8 Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități identificate în zona de studiu privind zonificarea funcțională și utilizarea terenurilor sunt următoarele:

- Pentru o parte din terenurile cuprinse în zona de studiu PUZ, Planul Urbanistic General nu stabilește reglementările urbanistice aplicabile;
- Intercalarea zonelor funcționale reglementate prin PUG/PUZ (zonele funcționale M3 – IS), cu reglementări urbanistice neunitare;
- Potențialul preponderent pietonal al Bd. Gării nu este valorificat;
- Frontul stradal la Bd. Gării este neatractiv prin prezența terenurilor neconstruite din zona de studiu P.U.Z.;
- Terenuri libere de construcții (NC 68048 și NC 68049), care sunt neutilizate în raport cu potențialul urbanistic al acestora, cu impact direct asupra spațiului public principal (Bd. Gării).

2.6 Echipare edilitară³

2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

Alimentare cu apă și canalizare

Conform avizului nr. 244/18.09.2023 emis de Compania de Apă Buzău, în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal există rețele publice de alimentare cu apă și canalizare.

Conform planului anexă la avizul nr. 244/18.09.2023 emis de Compania de Apă Buzău, în aliniamentul Străzii Gării, în afara zonei studiate prin planul urbanistic zonal, se regăsesc următoarele rețele publice de alimentare cu apă și canalizare:

- O conductă de alimentare cu apă 400F;
- O conductă de alimentare cu apă 110PE;
- O conductă de canalizare 70/105 beton;

Alimentare cu energie electrică

Conform avizului nr. 3030230916438/26.09.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Buzău, în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal există rețele publice de alimentare cu energie electrică.

Conform planului anexă la avizul nr. 3030230916438/26.09.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Buzău, în aliniamentul Străzii Gării se găsesc cabluri electrice L.E.S. 6kV, iar la nord și est pe terenul ce a generat P.U.Z. se găsesc cabluri electrice L.E.S. 1kV.

Conform punctului de vedere Hidroelectrică, ca urmare a adresei nr. 25313/05.10.2023, rezultă că aceștia nu dețin în zona de studiu P.U.Z. rețele de joasă, medie sau înaltă tensiune.

Rețele de gaze naturale

Conform avizului nr. 37529-319.088.445/27.09.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal există rețele publice de alimentare cu gaze.

Conform planului anexă la avizul nr. 37529-319.088.445/27.09.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele, în aliniamentul Străzii Gării se regăsesc rețele publice de alimentare cu gaze, conductă PE DN 90mm. Terenul ce a generat P.U.Z. prezintă bransament la rețeaua de gaze BR PE DN 63mm.

2.6.2 Principalele disfuncționalități

În raport cu echiparea edilitară a zonei studiate prin planul urbanistic zonal, nu sunt semnalate disfuncționalități în raport cu echiparea edilitară a zonei.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relația cadru natural – cadru construit

Terenul cuprins în zona de studiu P.U.Z. este situat în intravilanul Municipiului Buzău și este liber de construcții. Zona de studiu P.U.Z. nu este situată în perimetre de protecție specială, arii protejate situri de importanță comunitară din punct de vedere al protecției mediului ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (ex: relief, rețea hidrografică, climă, riscuri naturale etc.).

De asemenea, apa freatică nu influențează amplasamentul, aceasta fiind înregistrată, conform cercetărilor geotehnice, la adâncimi mai mari de 8,0m.

³ Conform studiu de fundamentare privind preordonarea rețelelor edilitare, întocmit de ing. Radu P. Pîrvan

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale si antropice

Zona studiată prin P.U.Z. nu se află în zonă inundabilă.

Terenurile din arealul de studiu P.U.Z. prezintă, conform Studiului geotehnic, risc geotehnic moderat. În zona de studiu PUZ nu sunt consemnate alte riscuri naturale care pot interveni în configurația urbanistică a zonei de reglementare PUZ.

2.7.3 Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona

În ceea ce privește sistemul căilor de comunicații și echipare edilitară, principalele elemente ce prezintă potențiale riscuri pentru zona studiată sunt reprezentate de:

- Potențialul preponderent pietonal al Bd. Gării nu este valorificat.
- Terenurile din zona de studiu PUZ (NC 68048 și NC 68049) sunt traversate de cabluri electrice, pozate subteran, în paralel cu aliniamentul bulevardului Gării.

2.7.4 Evidențierea zonelor de patrimoniu ce necesita protecție

Zona de studiu P.U.Z. se află în proximitatea unor monumente istorice ce necesită protecție. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău, aflat în avizare, aria de studiu imobilul se află în interiorul zonelor construite protejate.

Lista monumentelor istorice existente în proximitatea zonei de studiu P.U.Z. conform LMI 2015:

La sud de studiu P.U.Z.:

Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
BZ-II-m-B-02327	casă	Bd Gării 14	Sf sec. XIX
BZ-II-m-B-02328	casă	Bd Gării 15	Cca. 1900
BZ-II-m-B-02329	Grădinița nr. 6	Bd Gării 19	1915
BZ-II-m-B-02330	casă	Bd Gării 21	1896

La est de studiu P.U.Z.:

Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
BZ-II-m-B-02326	Colegiul National B. D. Hașdeu	Bd Gării 1	1886-1889

La nord de studiu P.U.Z.:

Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
BZ-II-m-A-02350	Casă, azi Colecția de etnografie și artă populară a Muzeului Buzău	Str. Războieni 8	Sec. XVIII

2.7.5 Evidențierea potențialului balnear si turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

2.8.1 Opțiunile populației si punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Prezentul P.U.Z. a fost supus consultării publice în etapa obținerii avizului de oportunitate, conform Ordinului 2701 din 30.09.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a H.C.L. Nr. 65/2011 privind aprobarea regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

S-a întocmit raportul consultării publicului nr. 97204 din 08.06.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, Serviciul de urbanism și dezvoltare urbană, privind implicarea publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia. Raportul prezintă modul în care au fost respectate prevederile legale de identificare a propunerilor ca urmare a procesului de informare publică și obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare.

Consultarea publicului asupra propunerilor P.U.Z. s-a continuat în cadrul etapei de elaborare a propunerilor P.U.Z., prin răspunsul la adresa Nr. 4996/A/11.10.2023 emisă de Tribunalul Buzău, DEFA, referitor la documentația Plan Urbanistic Zonal.

2.8.2 Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

Propunerea de dezvoltare a construcțiilor în zonă respectă tendința generală de dezvoltare a funcțiilor de instituții, servicii, locuire. Pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului, obiectivele documentației P.U.Z. sunt :

- Modificarea funcțiunii și a indicatorilor;
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice zonei;
- Extinderea și completarea echipamentelor tehnico – edilitare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1 Concluziile ridicării topografice

- Zona de studiu P.U.Z. prezintă cote de nivel cuprinse în intervalul 97.15 – 97.92, fiind astfel o zonă relativ plată și o înclinație orientată aproximativ dinspre est înspre vest.

3.1.2 Concluziile studiului geotehnic

- Se recomandă să se ia în calcul adâncimea stratului de umplutură de 2,00m;
- Se recomandă fie îndepărtat stratul de sol vegetal și umpluturi de pe suprafața viitoarelor fundații;
- Se recomandă ca săpătura fundației să nu stea deschisă mult timp;
- Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;
- Se recomandă izolarea fundației pentru înlăturarea efectelor negative ale apei asupra acesteia;
- Se recomandă lucrări de epuizmente dacă se observă o tendință de ridicare a nivelului de apă din sol;
- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat.

3.1.3 Concluziile studiului privind studiul de trafic

- 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 actual;
- Pentru imobilul cu NC 68049 se menține amplasamentul și configurația accesurilor auto și pietonale propuse prin P.U.D. Bd. Gării Nr. 8;
- Noul sediu DRDP se va construi pe Bulevardul Gării, în vecinătatea Federalei Teritoriale a Cooperativelor de Consum, la aproximativ 150 m de Colegiul Național BP Hașdeu. În cadrul noului sediu DRDP vor activa cca. 175 de angajați, la care se adaugă vizitatorii. Astfel construirea sediului va genera o medie zilnică de autoturisme;
- Se estimează ca un autovehicul să staționeze în incintă în vederea obținerii serviciilor oferite de către beneficiar, în medie 2 ore, între orele 08 - 16, motiv pentru care s-a estimat un număr de 15 autovehicule pe oră, în incintă. Prin amenajarea accesului către obiectiv și utilizând relațiile dreapta nu se vor crea blocaje în intersecția creată cu tronsonul studiat pe Bd. Gării. Circulația pietonilor și bicicliștilor se va desfășura în condiții de siguranță;
- Accesul se va executa în timpul circulației cu restricție de viteză și semnalizare a lucrărilor conform legislației în vigoare;

- Studiul evidențiază ca serviciile oferite de către beneficiar nu se adresează consumatorului direct (flux constant de vizitatori), ci subdiviziunilor societății din subordine, aportul fiind minim la creșterea volumelor de trafic și al nivelului de serviciu în raport cu principalii generatori de trafic.

3.1.4 Concluziile studiului de preordonare rețele edilitare

- **Rețele de alimentare cu apă** - În scopul alimentării cu apă a viitorilor consumatori, se propune construirea unei rețele interioare de distribuție. Această rețea va cuprinde: o gospodărie de apă potabilă, care va fi dotată cu rezervoare de apă și stație de pompare și o gospodărie de apă de incendiu (cu acumulare totală pentru rezerva intangibilă de incendiu) pentru stingerea incendiului interior și a celui exterior (în cazul în care rețeaua publică de alimentare cu apă nu poate asigura debitul și presiunea necesare stingerii incendiului exterior, prin hidranți stradali), gospodărie care va fi dotată cu rezervoare de apă și stație de pompare. Gospodăriile de apă vor fi alimentate direct de la rețeaua publică de alimentare cu apă. Se propune bransarea viitorului consumator la rețeaua publică de alimentare cu apă (conducta 400 F pozată sub carosabilul bd. Gării).
- **Rețele de canalizare** - În scopul evacuării apelor uzate menajere se vor utiliza căminul de racord și racordul de canalizare existente (300 Beton). Se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminul de racord de canalizare menajeră existent.
- **Rețele de alimentare cu energie electrică** - Traseele L.E.S. 6 kV și L.E.S. 1 kV, pozate pe terenul care a generat P.U.Z., nu intersectează zona edificabilă. Se propune păstrarea pe aceeași poziție a L.E.S. respective. Se vor lua măsuri pentru protejarea cablurilor existente (inclusiv, dacă este posibil, înlocuirea tronsoanelor de cabluri care traversează terenul care a generat P.U.Z. cu tronsoane de cablu armat).
- **Rețele de alimentare cu gaze naturale** - În scopul alimentării cu gaze naturale a viitorilor consumatori, se propune utilizarea bransamentului la rețeaua publică existent (BR PE Dn 63 mm). Se propune realizarea unei noi rețele interioare de alimentare cu gaze naturale.

3.2 Prevederi ale P.U.G.⁴

3.2.1 Cai de comunicație

În conformitate cu documentația de „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Municipiul Buzău”, în vigoare, aprobată prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, pentru zona de studiu P.U.Z. se definesc următoarele reglementări, în ceea ce privește căile de comunicație:

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese carosabile și pietonale, direct sau prin servitute, potrivit importanței și destinației construcției.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Conform Ordonanței 43 a Guvernului României din august 1997 și Ordinului nr.49 din ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, distanțele dintre fronturile construcțiilor situate pe părțile laterale ale străzii vor fi următoarele: stradă categoria III (2 benzi) -14 -16 m.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- **Utilizări permise:** orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice, se fac în baza planurilor urbanistice, cu avizul organelor specializate ale Administrației Publice pentru lucrările din zonele de protecție.
- **Utilizări permise cu condiții:** construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare. Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice, în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Acceselor carosabile și pietonale ale acestor construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.
- **Utilizări interzise:** orice construcție care, prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică buna desfășurare, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

⁴ Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău în vigoare, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019.

3.2.2 Relațiile zonei studiate cu localitatea și cu zonele vecine

Zona de studiu se afla în Județul Buzău, Municipiul Buzău, pe Bulevardul Gării, în zona centrală a localității. Terenul ce face obiectul P.U.Z. este de formă neregulată și are acces direct din drumul public Bulevardul Gării.

3.2.3 Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

În conformitate cu documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Municipiul Buzău” aprobată prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, zona de studiu cuprinde terenuri ce fac parte din intravilanului municipiului - zona terenurilor curți-construcții:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.
- De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. de mai sus se face cu respectarea normelor stabilite de Consiliul local pentru ocuparea rațională a terenurilor, în sensul valorificării zonelor echipate cu rețele tehnico-edilitare.

Prin prezenta documentație se propune schimbarea încadrării funcționale a imobilului cu NC 68048 din zona terenurilor curți-construcții în intravilan, U.T.R. nr. 3, zona pentru instituții publice și servicii de interes general, în zonă **IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general**, în conformitate cu prevederile Legii Nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Se vor stabili reglementări urbanistice care vor permite realizarea obiectivului de investiție propus (construire sediu D.R.D.P. BUZĂU - spații birouri), care va acoperi cererea de instituții și servicii și posibilitatea extinderii pe viitor a activităților, în limitele reglementărilor urbanistice.

3.2.4 Lucrări majore prevăzute în zona

În cadrul documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Municipiul Buzău” aprobată prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, nu sunt prevăzute lucrări majore în zona de studiu PUZ.

3.2.5 Dezvoltarea echipării edilitare

În cadrul documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Municipiul Buzău” aprobată prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, nu sunt prevăzute lucrări privind dezvoltarea echipării edilitare.

3.2.6 Protecția mediului

În cadrul documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Municipiul Buzău” aprobată prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, nu sunt stipulate condiționări.

3.3 Valorificarea cadrului natural

3.3.1 Relaționarea cu formele de relief

Relaționarea cu formele de relief se va face prin sistematizarea terenului, așa cum este recomandat în studiul geotehnic și prezentat la punctul **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare** și prin respectarea condițiilor de construibilitate prezentate la punctul **3.3.3 Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului**.

3.3.2 Prezentă unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate

În zona de studiu P.U.Z. nu sunt prezente oglinzi de apă și spații plantate. Râul Buzău, se află la o distanță de cca. 2,4km est de zona studiată prin P.U.Z.. Zona de studiu P.U.Z. nu este situată în perimetru de protecție specială sau arii protejate situri de importanță comunitară din punct de vedere al protecției mediului.

În zona de studiu P.U.Z. există plantație de aliniament și plantație sporadică dezvoltată în mod natural pe terenurile din cadrul zonei studiate.

3.3.3 Construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului

Sucesiunea litologică a terenului de fundare de pe amplasament foraje F1 – F5:

- ±0.0 m ÷ -2.30 m : material umplutură
- -2.50 – 2.80 m ÷ -2.30 – 4.30 m : argilă prăfoasă cafenie cu interc. Calc., tare
- -4.50 – 4.90 m ÷ -4.30 – 5.30 m: nisip prăfos galben roșcat
- -5.50 - 5.9 0m ÷ -5.30 – 10.00 m: pietriș cu nisip mare și fin galben cafeniu

Apa nu a fost întâlnită în foraje. Apa subterană este situată la adâncimi mai mari de 8 m.

Concluzii, condiții de fundare si recomandări :

- Se recomandă să se ia în calcul adâncimea stratului de umplură de 2,00m;
- Se recomandă fie îndepărtat stratul de sol vegetal și umpluturi de pe suprafața viitoarelor fundații;
- Se recomandă ca săpătura fundației să nu stea deschisă mult timp;
- Se recomandă colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații, acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;
- Se recomandă izolarea fundației pentru înlăturarea efectelor negative ale apei asupra acesteia;
- Se recomandă lucrări de epuizmente dacă se observă o tendință de ridicare a nivelului de apă din sol;
- Umpluturile se vor realiza din pământ compactat.

3.3.4 Adaptarea la condițiile de climă

Adaptarea la condițiile de climă se va realiza prin materialele de construcție folosite pentru asigurarea confortului termic în cadrul construcțiilor aferente obiectivului propus și prin respectarea normelor de proiectare și a condițiilor geotehnice.

De asemenea, se vor respecta condițiile impuse prin HCL Nr. 92/31.05.2023 pentru aprobarea Regulamentului Local privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Buzău.

3.3.5 Valorificarea unor potențiale balneare – după caz

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulației⁵

3.4.1 Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.)

Organizarea circulației :

- **Modernizarea arterelor de circulație:**
 - La proiectarea elementelor geometrice s-a ținut seama de condițiile impuse de tema de proiectare și cu respectarea prevederilor STAS 10144/3–91 "Străzi – Elemente geometrice – Prescripții de proiectare".
 - Reprofilarea Bulevardului Gării în zona de acces pe terenul ce a generat PUZ (NC 68048), pentru amenajarea accesului auto în incintă, din domeniul public;
 - Mijloacele de semnalizare rutieră propuse a fi amplasate în zona obiectivului se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice în vigoare (SR 1848 – 1,2,3,7);
 - Se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare, cu incidență în procesul de modernizare a arterelor de circulație: Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, Ordonanța Nr. 43/1997 republicată, Ordinul Nr. 1294/2017 emis de Ministerul Transporturilor, pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- **Amenajarea accesului la obiectiv:** racordarea accesului din Bulevardul Gării pe terenul ce a generat P.U.Z. se va face cu respectarea tuturor normativelor și a reglementărilor tehnice în vigoare, cu privire la proiectarea și amplasarea obiectivelor în zona drumurilor. Amenajarea accesului pe terenul ce a generat P.U.Z. se va realiza în baza acordului emis de IPJ Buzău – Serviciul Poliție Rutieră.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune amenajarea accesurilor către obiectivul ce a generat P.U.Z.:

- Se propune menținerea accesului existent principal pe terenul ce a generat P.U.Z. din Bulevardul Gării pentru organizarea accesului pietonal în incintă. Accesul auto se va amenaja în zona limitei sudice a terenului.

⁵ Prezentul subcapitol se va completa cu concluziile studiului de circulație

- În zona de studiu PUZ, pentru Bulevardul Gării se menține profilul existent de 17,60m (9,30m circulație carosabilă în dublu sens, 1,10m 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, aprobat prin H.C.L. Nr. 241 din 29.11.2022.

Pentru Bulevardul Gării se prevede menținerea profilului, cu respectarea unor dimensionări minime obligatorii privind trotuarele și spațiile verzi de aliniament.

Amenajarea accesurilor pe terenul ce a generat P.U.Z. se va face în conformitate cu prevederile avizului administratorului drumului public.

- **Asigurarea locurilor de parcare / garaje a autovehiculelor**
 - Pentru zona de studiu P.U.Z. parcare / gararea autovehiculelor se va realiza în afara domeniului public, conform RLU aferent prezentei documentații P.U.Z.;
 - Numărul locurilor de parcare necesar se va calcula conform RLU aferent prezentei documentații P.U.Z., în conformitate cu prevederile H.C.L. Buzău Nr. 115/2002 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.
- **Amenajarea unor intersecții:** Nu este cazul
- **Transport în comun:** Se menține transportul în comun pe Bulevardul Gării, reprezentat prin liniile de autobuz nr. 1, 3, 4, 7, 12, 13 de autobuz operate de TRANSBUS Buzău
- **Sensuri unice :** Nu este cazul
- **Semaforizări:** Nu este cazul
- **Teren generator P.U.Z.**
 - În interiorul terenului care a generat P.U.Z. vor fi amenajate circulații de incintă ce vor deservi obiectivele propuse prin proiectul de investiție. Circulațiile de incintă vor fi racordate la Bulevardul Gării, conform legii.

3.4.2 Organizarea circulației feroviare – după caz (construcții și instalații necesare circulației specifice, devieri de linii, linii noi, depozitari, locuri de parcare – garaje etc.)

Nu este cazul.

3.4.3 Organizarea circulației navale – după caz (lucrări, instalații și construcții specifice, necesare extinderii și modernizării transportului de mărfuri și calatori, amenajări portuare etc.)

Nu este cazul.

3.4.4 Organizarea circulației aeriene – după caz (condiții impuse amplasării și modernizării aeroporturilor, servituți impuse zonelor construite limitrofe, reducerea poluării fonice etc.)

Nu este cazul.

3.4.5 Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapați)

Trasee pietonale :

- Prin prezentul P.U.Z. nu se propun artere sau trasee exclusiv pietonale. Circulația pietonală aferentă Bulevardul Gării se va realiza conform profilului stradal prezentat în planșa U2 - Reglementări urbanistice.

Piste pentru bicicliști :

- Nu este cazul

Condiții speciale pentru persoane cu handicap :

- Nu este cazul

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute în regulament

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 pentru instituții publice și servicii de interes general**. Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice care vor permite realizarea obiectivului de investiție propus - SEDIU D.R.D.P. BUZĂU (SPAȚII BIROURI).

Astfel, prin prezentul P.U.Z., în conformitate cu Avizul de Oportunitate nr. 08 / 04.09.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, se definesc următoarele zone funcționale, detaliate în planșa U2 – Reglementări urbanistice - zonificare:

- **Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, Subzona IS** – Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială
- **Zona 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)
- **Zona C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, Subzona C** – Subzona căi de comunicație rutieră
- **Zona Gc – Zona pentru gospodărie comunala**

Subzona IS – Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială cuprinde imobilele cu NC 68048, 68049, 1279/7, 1279/6/3, 63571.

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) cuprinde imobilele cu NC 7491, 72212, 56824, 56371, 65023, 55623, 57864.

NOTA: Prescripțiile zonei L1a privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019.

Subzona C – Subzona căi de comunicație rutieră cuprinde segmentul Străzii Gării.

NOTA: Prescripțiile zonei C privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019.

Zona Gc – Zona pentru gospodărie comunala cuprinde centrala termică din imobilul cu NC 1279/7.

NOTA: Prescripțiile zonei Gc privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019.

3.5.2 Destinația terenurilor din zona

În baza prezentului PUZ, terenurile din zona de studiu vor avea următoarele destinații:

Subzona IS – Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială

Utilizări admise:

- Sedii ale instituțiilor publice;
- Construcții administrative și birouri aferente activităților existente în cadrul zonei de instituții și servicii;
- Activități de servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, asistență socială;
- Servicii financiar-bancare și de asigurări;
- Servicii pentru cercetare – dezvoltare;
- Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale;
- Circulații pietonale sau ocazional carosabile;
- Amenajarea acceselor carosabile și pietonale;
- Parcaje la sol, supraterane și subterane;

- Amenajarea spațiilor verzi de incintă;
- Construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonei de instituții și servicii.

Utilizări admise cu condiționări:

- Sunt admise următoarele utilizări și activități cu condiționări:
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
 - la nivelurile inferioare ale clădirilor pot fi amenajate: sedii de companii și firme, galerii comerciale, comerț specializat, showroom-uri, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, servicii financiar-bancare și de asigurări, spații pentru expoziții (altele decât showroom), alimentație publică.

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice alte utilizări în afara celor menționate în art. 1 și art. 2.
- Suplimentar se interzic următoarele utilizări și activități:
 - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat;
 - Activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
 - Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora.

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)

Prescripțiile zonei L1a privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019, astfel:

Utilizări admise:

- Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente;
- Lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente;
- Se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
- Extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara.

Utilizări admise cu condiționări:

- intervențiile asupra clădirilor monument istoric și arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice;
- în zonele protejate delimitate în partea grafică a amplasamentelor clădirilor monument (în limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice;
- Echipamente și dotări pentru deservirea zonei rezidențiale;
- în zonele cu valoare ambientală construcțiile vor avea o tratare deosebită pentru încadrarea optimă în sit;
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu condiția să nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice și de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit refuncționalizări cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă

mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- În zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de construibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

Utilizări interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse, ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile.

Subzona C – Subzona căi de comunicație rutieră

Prescripțiile zonei C privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019, astfel:

Utilizări admise

- Se menține traseul existent al Bulevardului Gării;
- Se pot autoriza lucrări de întreținere a Bulevardului Gării;
- Lucrări de extindere, reabilitare sau introducerea de noi rețele edilitare publice;

Utilizări admise cu condiționări

- Intervențiile precizate în art. 1, alin. (1), lit. b) sunt permise doar pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare, avizate de administratorul drumului public;

Utilizări interzise:

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a circulațiilor carosabile și pietonale aferente Bulevardului Gării, precum și cele care diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare și/sau extindere;
- Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra construcțiilor edilitare existente.

Zona Gc – Zona pentru gospodărie comunală

Prescripțiile zonei Gc privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019, astfel:

Utilizări admise:

- Construcții puncte termice;

•

Utilizări admise cu condiționări:

- Se pot autoriza lucrări de rețehnologizare, reabilitare și îmbunătățire a eficienței energetice a echipamentului edilitar, în baza proiectelor de specialitate avizate conform legii;

Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice alte activități și utilizări în afara celor admise și admise cu condiționări;

3.5.3 Categoriile de intervenții urbanistice pe funcțiuni, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților

Subzona IS – Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială

Elemente de regulament, pentru terenul cu nr. cad. 68048:

- P.O.T. maxim admis = 40%
- C.U.T. maxim admis = 2,5 m² ADC/m² teren
- R.h. maxim admis = S(D) + P + 3E-5E (cu retrageri succesive)
- Procent minim spații verzi - 20%
- Reglementarea retragerilor față de limitele de proprietate – minim 5m față de limita nordică a lotului, 15,5m față de Bd. Gării, minim 7,5m față de limita sudică a lotului și minim 8m față de limita vestică a lotului
- Reglementarea accesurilor auto și pietonale din Bulevardul Gării

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)

Prescripțiile zonei L1a privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019

Subzona C – Subzona căi de comunicație rutieră

Prescripțiile zonei C privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019

Zona Gc – Zona pentru gospodărie comunală

Prescripțiile zonei Gc privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019

3.5.4 Bilanț teritorial comparativ, existent – propus

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU P.U.Z.				
Elemente de bilanț	Situația existentă		Situația propusă	
	Suprafața	Procent (%)	Suprafața	Procent (%)
Subzona IS - Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;	5.476 mp	32,74%	10.428 mp	62,35%
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)	5.502,00 mp	32,89%	5.502,00 mp	32,89%
C - Zona pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente	0,00 mp	0,00%	488 mp	2,92%
Gc - Zona pentru gospodărie comunală	308 mp	1,84%	308,00 mp	1,84%
M3 - Subzona mixtă 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 privată a persoanelor fizice sau juridice.				

3.5.5 Principalii indici urbanistici propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție (P.O.T. și C.U.T.)

Subzona IS – Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială

Indicatorii urbanistici maximi propuși pentru IS (aferent nr. cad. 68040)⁶:

- POTmax = 40%
- CUTmax = 2,5 m² ADC/m² teren
- RHmax = S(D) + P +3E-5E (cu retrageri succesive)
- Spații verzi=min. 20% din suprafața teren

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)

Prescripțiile zonei C privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019

Subzona C – Subzona căi de comunicație rutieră

Prescripțiile zonei C privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019

Zona Gc – Zona pentru gospodărie comunala

Prescripțiile zonei Gc privind permisiuni, condiționări și restricții sunt cele din P.U.G. aprobat prin H.C.L. Nr. 235/2009 și prelungit prin HCL Nr. 255/2019

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare⁷

3.6.1 Alimentare cu apă (lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursa, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zona, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc.)

Amenajarea terenului care a generat P.U.Z. implică evacuarea apelor menajere și a celor meteorice de pe întreaga suprafață. Se propune realizarea în incintă a unei rețele de canalizare care va fi dimensionată și executată în sistem divizor (separativ).

Se recomandă stabilirea cotei de acces în imobile / subsoluri / parcuri subterane pe baza unui proiect de sistematizare verticală a terenului care a generat P.U.Z., corelat cu cotele absolute ale străzilor adiacente, în scopul evitării inundării la punerea sub presiune a rețelei publice de canalizare.

Subsolul nu va fi conectat la rețeaua publică de canalizare, pentru a evita inundarea acestuia în cazul ploilor torențiale.

3.6.2 Canalizare (îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zona, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc.)

Canalizarea menajeră

În scopul evacuării apelor uzate menajere se vor utiliza căminul de racord și racordul de canalizare existente (300 Beton).

Se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională spre căminul de racord de canalizare menajeră existent.

⁶ Conform Aviz de Oportunitate Nr. 08/04.09.2023

⁷ Conform studiului de precoordonare rețele edilitare

Pentru îndeplinirea condițiilor de calitate impuse prin H.G. nr. 351/2005 și H.G. nr. 352/2005 privind calitatea apelor deversate în rețeaua publică de canalizare, este necesar ca rețeaua de canalizare de incintă să includă instalații de preepurare locale specifice activității desfășurate (de ex., în cazul în care în cadrul sediului D.R.D.P. Buzău vor funcționa și unități cu profil alimentar – bufet, cantină, bucătărie etc. -, este necesar ca apele uzate menajere, evacuate în rețeaua publică de canalizare, să tranziteze în prealabil un separator de grăsimi).

Canalizarea pluvială

În scopul evacuării apelor meteorice se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare cu scurgere gravitațională spre bazinul de retenție; din acest bazin, apele meteorice vor fi evacuate prin pompare în căminul de racord ape pluviale; din acesta, vor fi evacuate în căminul de racord de canalizare menajeră existent.

Cele două rețele interioare de canalizare vor funcționa în acest mod, până când va fi funcțională o rețea publică de canalizare pluvială pe bd. Gării.

Debitul de evacuare în rețeaua publică de canalizare nu trebuie să provoace inundarea străzilor și nici a proprietății. Apele meteorice, evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, vor fi supuse în prealabil unor procese de preepurare (de ex., vor tranzita un separator de hidrocarburi și nămol), după care va rezulta apă convențional curată, care respectă din punct de vedere calitativ prevederile NTPA-002/2002.

În interiorul incintei se va rezerva spațiul necesar amplasării echipamentelor și instalațiilor pentru preepurarea apelor meteorice, bazinului de retenție și stației de pompare ape meteorice. Echipamentele și instalațiile sus-menționate (cele pentru preepurarea apelor meteorice precum și bazinul de retenție și stația de pompare ape meteorice) vor fi amplasate astfel încât să nu afecteze viitoarele construcții, instalații și echipamente.

Căminul de racord va fi amplasat la limita proprietății.

Se vor respecta distanțele stabilite prin legislația în materie, respectiv SR8591-1997, între rețelele de canalizare și lucrările propuse. Aceste distanțe vor asigura posibilități de intervenții în caz de avarii, revizii și eventuale zone de protecție.

La începerea lucrărilor, constructorul va solicita participarea reprezentantului COMPANIEI DE APĂ S.A. BUZĂU pentru identificarea în teren a rețelilor de alimentare cu apă și de canalizare, a branșamentelor de apă și a racordurilor de canalizare.

În apropierea sau la traversarea branșamentelor / racordurilor de alimentare cu apă / canalizare se va executa săpătură manuală și se vor prevedea protecțiile impuse de legislația în materie, sub supravegherea reprezentantului COMPANIEI DE APĂ S.A. BUZĂU.

Apele uzate menajere și apele meteorice, evacuate în rețeaua publică de canalizare, trebuie să corespundă, din punct de vedere al calității, prevederilor NPTA 002/2002. Calitatea apelor uzate evacuate în rețeaua publică de canalizare va fi verificată prin analize de laborator, pe baza unui contract încheiat cu COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU. Proiectele noilor instalații de canalizare vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate și avizate de către reprezentanții COMPANIEI DE APĂ S.A. BUZĂU.

3.6.3 Alimentare cu energie electrica (asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc.)

Traseele L.E.S. 6 kV și L.E.S. 1 kV, pozate pe terenul care a generat P.U.Z., nu intersectează zona edificabilă.

Se propune păstrarea pe aceeași poziție a L.E.S. respective.

Se vor lua măsuri pentru protejarea cablurilor existente (inclusiv, dacă este posibil, înlocuirea tronsoanelor de cabluri care traversează terenul care a generat P.U.Z. cu tronsoane de cablu armat).

Beneficiarul se va adresa deținătorilor instalațiilor electrice care nu aparțin operatorului de distribuție (TRANSELECTICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA etc.) pentru obținerea avizelor de amplasament.

Înainte de începerea lucrărilor, beneficiarul va solicita prezența pe șantier a reprezentanților tuturor deținătorilor de instalații și echipamente electrice.

Săpăturile din zona traseelor de cabluri se vor executa exclusiv manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Se propune alimentarea viitorului consumator din postul de transformare existent.

Soluția de alimentare cu energie electrică a viitorului consumator va fi stabilită în urma elaborării, de către o societate autorizată, a unui studiu de soluție.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu energie electrică vor fi întocmite de către proiectanți de specialitate autorizați.

Vor fi respectate distanțele minime și măsurile de protecție pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora.

3.6.4 Telecomunicații (extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii postale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.)

Nu este cazul.

3.6.5 Alimentare cu căldură (sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc.)

Nu este cazul.

3.6.6 Alimentare cu gaze naturale – după caz (extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.)

În scopul alimentării cu gaze naturale a viitorilor consumatori, se propune utilizarea bransamentului la rețeaua publică existent (BR PE Dn 63 mm).

Se propune realizarea unei noi rețele interioare de alimentare cu gaze naturale.

În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

În conformitate cu Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gazele naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

Amplasarea de obiective noi, construcții și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC), a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul A.N.R.E. nr. 89/2018, a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Proiectele noilor instalații de alimentare cu gaze naturale vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate autorizat de către A.N.R.E.

3.6.7 Gospodărie comunală (amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții amenajări specifice etc.)

Colectarea deșeurilor se va face în baza contractelor individuale între societatea de salubritate și proprietar.

3.7 Protecția mediului

3.7.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

Se propun următoarele :

- Montare separator de hidrocarburi cu decantor de nămol;
- Menținerea utilajelor în stare de funcționare pe toată perioada de construire;
- Obligatorietatea beneficiarului de a deține pe amplasament mijloace de intervenție pentru oprirea răspândirii poluării accidentale;
- Realizarea colectării selective a deșeurilor;
- Diminuarea înălțimii de descărcare a materialelor de construcție;
- Întreruperea lucrului în perioadele de vânt puternic și folosirea sistemelor de stropire cu apă;
- Toate echipamentele folosite vor respecta legislația în vigoare privind poluarea fonică;
- Depozitarea pământului excavat pe suprafețe cât mai reduse;
- Interzicerea efectuării reparațiilor utilajelor și schimbarea uleiurilor în amplasament.

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscurilor naturale se va face prin sistematizarea terenului, așa cum este recomandat în studiul geotehnic și prezentat la punctul **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare** și prin respectarea condițiilor de constructibilitate prezentate la punctul **3.3.3 Constructibilitatea și condițiile de fundare ale terenului**.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi evacuate prin igheaburi și burlane în afara trotuarelor. În jurul construcției propuse vor fi prevăzute trotuare de protecție și rigole pentru preluarea și dirijarea apelor pluviale. Evacuarea apelor pluviale din incintă se va realiza la rigola străzii.

3.7.3 Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru evacuarea apelor uzate menajere se va executa, în interiorul incintei, o rețea de canalizare menajeră, cu scurgere gravitațională către căminul de racord de canalizare menajeră existent. De aici, prin intermediul racordului de canalizare existent, apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Bd. Gării.

3.7.4 Depozitarea controlată a deșeurilor

Colectarea deșeurilor se va face în baza contractelor individuale între societatea de salubritate și proprietari.

3.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul.

3.7.6 Organizarea sistemelor de spații verzi

Sistemul de spații verzi propus în zona de studiu P.U.Z. va fi reprezentat următorul tip de vegetație:

- Spații verzi din interiorul incintelor aferente zonelor funcționale propuse, în suprafață minimă de 20% din suprafața terenului.

În ceea ce privește numărul preconizat de utilizatori pentru zona de studiu P.U.Z., situația se prezintă astfel :

- **Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, Subzona IS** – Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială: cca. 200 utilizatori.
- **Zona 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): cca. 21 utilizatori.
- **Zona C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, Subzona C** – Subzona căi de comunicație rutieră: nu este cazul.
- **Zona Gc – Zona pentru gospodărie comunala:** nu este cazul.

Suprafața de spații verzi amenajate pe parcelă va reprezenta minim 20% din suprafața terenului și se vor respecta prevederile H.C.L. Buzău Nr. 115/2002 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.

3.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău, aflat în avizare, aria de studiu se află în interiorul zonelor construite protejate. La sud de imobilul analizat se găsește limita ansamblurilor de arhitectură și la est limita zonelor de protecție a monumentelor istorice.

3.7.8 Refacere peisagistică și reabilitare urbană

În scopul asigurării unei calități ridicate a spațiului public, condițiile de autorizare pentru realizarea noilor construcții se vor supune prevederilor H.C.L. Buzău Nr. 92/2023 pentru aprobarea regulamentului local privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Buzău.

3.7.9 Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz

Nu este cazul.

3.7.10 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Cai de comunicație :

- Se vor respecta reglementările și propunerile prezentate la punctul **3.4 Modernizarea circulației** în ceea ce privește circulațiile pietonale și carosabile

Rețele edilitare :

- Conform studiului de fundamentare privind preordonarea rețelelor edilitare.

3.8 Obiective de utilitate publică

3.8.1 Listarea obiectivelor de utilitate publică (tabel, pe domenii – denumirea lucrării, categoria de interes, suprafață sau lungimea lucrării)

Singurul obiectiv de utilitate publică din zona de studiu, în sensul Legii 33/1994 și Legii Nr. 255/2010 îl reprezintă construirea sediului judecătorei Buzău, conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. Nr. 241 din 29.11.2022.

Prin prezentul PUZ nu sunt prevăzute alte obiective de utilitate de utilitate publică.

3.8.2 Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zona, conform Legii 213 / 1998

Conform Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 68048, emis de O.C.P.I. Buzău în baza cererii nr. 154390 din 08.11.2023, 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".

Pentru restul imobilelor incluse în zona de studiu PUZ, identificarea tipului de proprietate se prezintă în tabelul de mai jos⁸:

LISTA IMOBILELOR ȘI A PROPRIETĂRILOR DIN INTERIORUL ZONEI DE STUDIU P.U.Z.		
NR.CRT.	NUMĂR CADASTRAL	REGIM JURIDIC
1	68049	Terenuri proprietate publică de interes național
2	7491	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
3	72212	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
4	56824	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
5	56371	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
6	65023	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
7	55623	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
8	57864	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
9	1279/7	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
10	1279/6/3	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
11	63571	Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
12	68048	Terenuri proprietate publică de interes național
13	69019	Terenuri proprietate publică de interes local (Bd. Gării)

3.8.3 Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Nu este cazul.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Prin zonele funcționale propuse, respectiv **Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, Subzona IS** – Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială, **Zona 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), **Zona C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, Subzona C** – Subzona căi de comunicație rutieră și **Zona Gc – Zona pentru gospodărie comunală**, se amendează caracterul funcțional al zonelor terenuri curți-construcții în intravilan stabilite prin documentația de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT GENERAL DE URBANISM Municipiul Buzău” aprobată prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019 și se introduc reglementări specifice pentru fiecare zonă funcțională în parte.

⁸ Conform extraselor de carte funciară pentru informare emise de O.C.P.I. Buzău

Intervenții

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

- Zona 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

4.2 Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Categoriile principale de intervenție în zona de studiu P.U.Z. se identifică după cum urmează :

- **Căi de circulație rutieră și amenajări aferente și accesuri:**
 - Amenajarea și organizarea accesurilor carosabile și pietonale din domeniul public;
- **Fond construit:**
 - Realizarea lucrărilor de construcții pentru ocuparea terenurilor, în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate.

4.3 Priorități de intervenție

NR. CRT.	DOMENII	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE
1.	Zonificare funcțională	1. Definirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile care nu sunt reglementate prin Planul Urbanistic Zonal. 2. Reglementarea urbanistică unitară a terenurilor din zona de studiu PUZ (NC 68048 și NC 68049)
2.	Fond construit și utilizarea terenurilor	1. Definirea reglementărilor urbanistice pentru utilizarea optimă a terenurilor, în acord cu potențialul urbanistic al acestora. 2. Stabilirea reglementărilor urbanistice pe terenurile
3.	Circulații și accesibilitate	Nu este cazul
4.	Sistemul de spații publice	1. Definirea setului de reglementări urbanistice care să pună în valoare potențialul preponderent pietonal al Bd. Gării în zona de studiu PUZ. 2. Definirea reglementărilor urbanistice pentru creșterea atractivității frontului stradal în zona de studiu PUZ.
5.	Regimul juridic al terenurilor	Nu este cazul

4.4 Precizări ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Propunerea de dezvoltare a zonei cu funcțiuni de instituții publice și servicii de interes general, construcții administrative, construcții comerciale, construcții financiar-bancare, asistență socială, aduce o diversificare a funcțiunii de locuire și susținere a calității vieții și nevoile locuitorilor cu servicii conexe. Pentru a răspunde solicitărilor beneficiarului, obiectivele documentației P.U.Z. sunt :

- Completarea funcțiilor și indicatorilor;
- Stabilirea unor reguli de construire caracteristice noilor zone funcționale;
- Modificarea permisivităților funcționale;
- Realizarea bransamentelor la rețelele de apă, electricitate și gaze;
- Realizarea racordului a rețeaua de canalizare;
- Realizarea racordului a rețeaua de canalizare;
- Dezvoltarea de spații verzi.

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.

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.

4.5 Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare (adâncirea propunerilor pentru unele investiții – prin P.U.D. ; proiecte prioritare de investiții care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general ; montaje ale etapelor viitoare – actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții etc.)

Nu este cazul.

5. ANEXE PUZ

- Certificat de Urbanism nr. 128 din 21.03.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău;
- Aviz de Oportunitate nr. 08 / 04.09.2023, emis de Primăria Municipiului Buzău;
- Certificat de Urbanism Nr. 450 din 13.09.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău;
- Extras de Carte Funciară pentru Informare nr. 68048, emis de O.C.P.I. Buzău în baza cererii nr. 154390 din 08.11.2023.
- Aviz Nr. 244/18.09.2023 emis de Compania de Apă Buzău;
- Aviz Nr. 3030230916438 din 26.09.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Buzău;
- Aviz Nr. 12491 din 20.10.2023 emis de TRANSELECTRICA SA;
- Aviz Nr. 37529-319.088.445 din 27.09.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele;
- Notificare Nr. 3/4998/18.09.2023 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Buzău;
- Proces verbal de recepție Nr. 3459/2023 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău;
- Aviz Nr. 60/16.10.2023 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Buzău;
- Aviz Nr. 125874/24.09.2023 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Buzău – Serviciul Rutier;
- Adresă Nr. 12626/27.09.2023 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Buzău;

ÎNTOCMIT

Master urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

Urbanist RUR Dz0, E

DATA

Noiembrie 2023

