

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- Direcția Arhitectului Șef-
Nr. /
89820 / 15.05.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU“

Prin cererea nr. 219309/15.12.2023, completată prin cererea nr.37324/26.02.2024, Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița cu sediul în municipiul Buzău, str. Bucegi, nr.20 bis, a solicitat schimbarea reglementărilor urbanistice pentru imobilul cu NC 52957 curți construcții, în suprafață 10622 mp, situat municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei, din ID- zona unităților industriale și depozitare în IS –zonă pentru instituții și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, funcțiune necesară construirii unui nou sediu .

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit cu H.C.L.255/2019 terenul generator PUZ este situat în U.T.R. nr.18, zona ID - zona unităților industriale și depozitare. În cadrul zonei studiate, în suprafață de 4,17 ha, sunt reglementate următoarele funcțiuni:

- **ID** – Zona unități industriale și depozite
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
- **Gc** – Zonă pentru gospodărie comunală
- **C** – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Subzona căi de comunicație rutieră
 - Subzona căi de comunicație feroviară

Indicatorii urbanistici maximali propuși sunt:

IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii

- P.O.T. maxim admis = 50%
- C.U.T. maxim admis = 2,5
- R.h. maxim admis = P+4
- Procent minim spații verzi – 20%
- **ID** – zonă unități industrial și depozitare
 - P.O.T. maxim admis = 50%
 - C.U.T. maxim admis = 2,0
 - R.h. maxim admis = P+3
 - Procent minim spații verzi -20%

În documentația prezentată s-a analizat circulația auto și pietonală din zonă, raportat la dezvoltarea propusă, iar în studiul de circulație sunt prezentate soluțiile, inclusiv propunerea de prelungire a str.Țârgului (tronsonul cu NC 67233) și conectarea acesteia la Șoseaua Brăilei. Această propunere afectează (conform profilului C-C') NC 59331 (proprietate UAT mun.Buzău) și NR.CAD 8929 (proprietatea SNIF SA) situat în partea de nord a terenului generator PUZ. Totodată se propune unificarea celor doua numere cadastrale care compun str. Țârgului (NC 67233 și NC67237), cu afectarea proprietății Aromet Remat SRL (NC 56461-zona CFR).

În cadrul Raportului de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.225971/13.12.2022 și Raportului de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.190785/2023, a fost consemnat dezacordul SNIF SA cu privire la stăpungerea str. Țârgului către Șoseaua Brailei (deoarece este afectat NR.CAD 8929) cât și răspunsul formulat de elaboratorul PUZ-ului în acest sens.

Materializarea propunerilor se va realiza în viitor, prin întocmirea unor documentații în care se va prezenta gradul de afectare a proprietăților, cu respectarea prevederilor Legii 33/1994, republicată, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, precum și a HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Conform avizului nr.251385/23.08.2023 terenul generator PUZ proprietate a Administrației Naționale Apele Române – Direcția Apelor Buzău-lalomița, este afectată de instalații electrice. Se propune devierea LES care traversează terenul pe direcția nord-sud pe baza unei documentații tehnice aprobată conform legislației. Retragera edificabilului în zona de est se stabilește la 5 m față de cabul electric MT.

Accesele auto și pietonale pe terenul reglementat prin PUZ se realizează din drumul adiacent, Șoseaua Brailei și str.Târgului (NC 67233). Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru activitățile desfășurate, conform legislației în vigoare cu respectarea H.C.L. nr. 115/29.06.2022.

Eliberarea autorizației de construire și materializarea documentației de urbanism se va face după prezentarea documentației tehnice, a tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr.345/12.07.2023, inclusiv aprobarea devierii rețelei LES care traversează terenul. Edificarea construcției se va face cu respectarea edificabilului și a condițiilor impuse de toți avizatorii.

Documentația de urbanism are emis avizul de oportunitate nr.02 din 02.05.2023 și a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău la data de 04.04.2024 unde a primit aviz favorabil (Aviz nr.02).

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, propunem analiza, dezbateră și adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău privind Planul Urbanistic Zonal prezentat.

Arhitect Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Întocmit,
Ing. Viorel Cernat