

Ca urmare a cererii adresate de SC BAREX COM SRL, prin domnul [REDACTAT] [REDACTAT] cu domiciliul/sediul în județul Buzău, municipiul Buzău, [REDACTAT] c. - , et. - , ap. - , telefon/fax [REDACTAT], e-mail - , înregistrată la nr. 221699 din 19.12. 2023, completată cu nr.157393 din 05.09.2024, nr. 209635 din 25.11.2024, nr. 12010 din 27.01.2025

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 60923 din 15.04.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal pentru
„AUTORIZARE PARCELARE TEREN IN VEDEREA OBTINERII UNEI ZONE DE SERVICII
SI DEPOZITARE IN MUNICIPIUL BUZAU SOSEAU NORDULUI - DN2“

- generat de imobilul în suprafața măsurată de 22755 mp, situat pe Soseaua Nordului – DN2, lot 2, identificat prin N.C.67073.

Inițiator: S.C. BAREX COM S.R.L.

Proiectant: S.C. URBANPAS CONSTRUCT SRL.

Specialist cu drept de semnătură RUR: urbanist Elena Sorina Andrei

Amplasare, delimitare, suprafața zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. se afla conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019 în UTR 20, având suprafața de 12.94 Ha.

Zona studiată are următoarele vecinatati:

- nord - NC 54916 ,
- est – NC 8230, NC 8156, NC 17894, NC 17896, NC 67061, NC 67062, NC 9195, NC 54680, NC 54909
- sud – NC 71579, NC 6344, NC 12709
- vest - NC 54917

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior U.T.R. 20

1) funcțiuni în zona studiată: 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);

- regim de construire: P+2E;
- POT maxim = 40%,
- CUT maxim = 1.2;
- retragerea minimă față de aliniament = se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate
- retrageri minime față de limitele posterioare = nespecificat

2) funcțiuni în zona studiată: L1c - Se pot autoriza locuințe colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate pe terenuri libere, în afara zonei protejate;

- regim de construire: P+3E – P+4E;
- POT maxim = 35%,

- CUT maxim = 1.8;
- retragerea minimă față de aliniament = se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate

- retrageri minime față de limitele posterioare = nespecificat

3) functiuni in zona studiata: L1d - locuințe individuale și colective inalte cu maxim P+5- P+10 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) pe terenuri libere:

- regim de construire: P+5E – P+10E;
- POT maxim = 25%;
- CUT maxim = 2.75;
- retragerea minimă față de aliniament = se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate
- retrageri minime față de limitele posterioare = nespecificat

4) functiuni in zona studiata: IS - constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială;

- regim de construire: P - P+6E in functie de vecinatati;
- POT maxim = se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse) conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- CUT maxim propus = 2.4 mp;
- retragerile minime față de aliniament, limitele laterale si limitele posterioare = nespecificat

5) functiuni in zona studiata: L1e - 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) pentru realizarea carora se va elabora PUZ

- POT maxim propus = 40%;
- CUT maxim propus = 1.2;

6) functiuni in zona studiata: SV - amenajare spatii verzi, scuaruri

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: - UTR 20

1. functiune in zona studiata: ID – zona unitatilor industriale si depozitare conform PUG in vigoare respectiv ID2b – subzona unitatilor industriale si de servicii conform PUG preliminar

- regim de construire: P+1E;
- H max = Parter inalt si etaj partial;
- POT maxim propus = 70%;
- CUT maxim propus = 1,00;
- retragerea minimă față de aliniament = 3 m fata de strada nou creata in incinta
- retrageri minime față de limitele laterale = 3 – 5 m
- retrageri minime față de limitele posterioare = 3 m

2. functiune in zona studiata: IS – zona pentru constructii administrative, constructii comerciale: alte categorii de institutii publice sau servicii, constructii financiar – bancare, asistenta sociala conform PUG in vigoare respectiv ISr – subzona constructiilor comerciale (retail), constructii financiar – bancare, etc conform PUG preliminar

- regim de construire: P+3E;
- H max cornisa = 16m;
- POT maxim propus = 60%;
- CUT maxim propus = 2,40;
- retragerea minimă față de aliniament = 3 m fata de strada nou creata in incinta si min 30m fata de axul Drumului National
- retrageri minime față de limitele laterale = 3 – 5 m
- retrageri minime față de limitele posterioare = 3 m

3. Pentru zonele (subzonele) functionale L1a, Sv, - prescriptiile specificate referitoare la permisiuni, conditionari, restrictii sunt cele stabilite in planul Urbanistic General Buzau aprobat cu H.C.L. nr. 235/2009 si preluncit prin H.C.L. nr. 255/2019:

L1a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie, cu regim de construire continuu (inşiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat);

- regim de construire: P+2E;
- POT maxim = 40%,
- CUT maxim = 1.2;
- retragerea minimă față de aliniament = se va respecta caracterul zonei prin mentinerea tipului traditional de raportare la aliniament
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate
- retrageri minime față de limitele posterioare = nespecificat

SV - amenajare spatii verzi, scuaruri

4. Pentru subzona funcțională C – Subzonă funcțională circulații auto și pietonale

Asigurarea acesului pe parcelele rezultate in urma lotizarii se va realizeaza prin intermediul unei strazi private propusa in incinta, care va fi conectata atat la Soseaua Nordului (DN-2/E85) printr-o strada colectoare adiacenta cat si la drumurile existente in zona, conform Studiului de circulatie si a circulatiilor propuse pin PUG-ului, privind accese, traseu, profile.

În incintele suprafetelor generatoare PUZ se vor strabili parcajelor aferente și suprafetelor minime de spații verzi și plantate, raportate la functiunea propusă - cu respectarea H.C.L. nr.115/29.06.2022 .

Reglementările urbanistice aprobate prin P.U.Z., vor fi respectate la întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construire, inclusiv cu respectarea Regulamentul local privind identitatea cromatică a cladirilor din municipiul Buzău, conform HCL nr.92 /2023

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.05.2022, reluata in data de 04.02.2025 se avizează conditionat/nefavorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, in conformitate cu Studiul de circulatie, cu rezervare de teren pentru dezvoltarea circulatiilor din interiorul parcelei si in zona, conform PUG-ului preliminar aflat in lucru, privind accesele, trasee, profile.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z.-ul care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 344 din 21.07.2022, prelungit pana la 20.07.2025, emis de Primaria municipiului Buzau.

ARHITECT ȘEF

Arh. Raluca Elena Bobescu

Raluca Elena Bobescu