

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BAREX COM S.R.L. prin domnul [REDACTAT]
[REDACTAT] - administrator, cu sediul în județul Buzău, municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei,
[REDACTAT] înregistrată cu nr.53873/15.03.2022, în baza certificatului de urbanism nr.669/23.12.2021
și în conformitate cu prevederile art. 32 din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea
teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 03 din 16.05.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în scopul „PARCELARE TEREN ÎN
VEDEREA OBTÎNERII UNEI ZONE DE SERVICII ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU
ȘOSEAUA NORDULUI – DN2”, generat de terenul în suprafața măsurată de 22.755mp
proprietate S.C. BAREX COM S.R.L., categorie de folosință curți construcții și arabil,
identificat prin numărul cadastral 67073, situat pe ȘOSEAUA Nordului – Dn2, lot 2,
intravilan municipiul Buzău,

cu respectarea următoarelor condiții:

**1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este 12.94 ha și se află
conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit cu H.C.L. nr.255/2019 în U.T.R.
nr. 20.**

Zona studiată prin P.U.Z. în suprafața de 12.94 ha. are următoarele vecinătăți:

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este stabilirea condițiilor în care se poate dezvolta,
prin parcelare, o zonă de servicii și depozitare pe terenul proprietate privată a beneficiarului, în
suprafața de 22755 mp.

Zone funcționale conform PUG Mun. Buzău aflat în vigoare, UTR 20, în zona studiată:

- **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);

- **Subzona L1c** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;
- **Subzona L1d** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.
- **Subzona 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.
- **Subzona SV** - amenajare spații verzi, scuaruri;
- **Subzona IS** - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială;
- **Subzona C** - căi de comunicație rutieră.

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

- **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);
- **Subzona IS** - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială;
- **Subzona ID** – zona unităților industriale și depozitare (cu mențiunea că este permisă doar dezvoltarea de hale de depozitare, ținând cont de vecinătatea cu zona de locuire);
- **Subzona SV** - amenajare spații verzi, scuaruri;
- **Subzona C** - căi de comunicație rutieră.

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

Pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) functionale **L1a, Sv, C** – prescripțiile specificate referitoare la *permisiuni, condiționări, restricții, P.O.T., C.U.T.* sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General Buzău aprobat cu H.C.L. nr.235/29.10.2009 si prelungit H.C.L. nr.255/2019.

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru **subzona IS:**

- P.O.T. maxim admis = 60%
- C.U.T. maxim admis = 2,40
- Regimul de înălțime maxim admis = P+3E
- H. maxim = 16 metri la cornișă

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru **subzona ID:**

- P.O.T. maxim admis = 70%
- C.U.T. maxim admis = 1,00
- Regimul de înălțime maxim admis = P+1E
- H. maxim = Parter înalt și etaj parțial

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

Echiparea edilitară a zonei va fi corelată cu infrastructura localității: debite si 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 doar rețea de energie

electrică. Prin prezenta documentație de urbanism se va propune extinderea rețelelor edilitare, astfel încât să fie deservită toată zona studiată prin P.U.Z. Se vor respecta prevederile cuprinse în avizele furnizorilor.

La propunerea parcelării terenului se va ține cont de toate restricțiile impuse de legislația în vigoare, inclusiv art. 25 alin (1), (3) din H.G. nr.525/1996 republicat, astfel încât edificabilul viiloarelor loturi să permită dezvoltarea construcțiilor caracteristice zonei de servicii și depozitare.

Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate se va realiza cu respectarea prevederilor codului civil, a Ordinului nr.119/2014, emis de Ministerul Sanatatii. Retragerile construcțiilor față de limitele (laterale și posterioară) loturilor propuse se vor realiza la o distanță egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor, dar un mai puțin de 3 metri. Alinierea principală a clădirilor față de limita de proprietate la stradă (Șoseaua Nordului – Dn2) se va realiza ținând cont de condițiile din avizul C.N.A.I.R., dar nu la mai puțin de 25m față de axul drumului. La stabilirea edificabilului pe lot se va ține cont de toate retragerile minime față de limitele parcelelor și de condițiile impuse de avizatori.

Accesele carosabile propuse și necesarul de locuri de parcare vor fi dimensionate conform funcțiunii și se vor asigura în incintă, în afara domeniului public, cu respectarea H.G. 525/1996, republicată Anexele 4 și 5, și Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.

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

Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi se va face conform HG 525/1996, Anexa 6.

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

5. Capacitățile de transport admise

Accesele auto și pietonale pe terenul reglementat, se vor face din Șoseaua Nordului – Dn2 prin intermediul străzii nou propuse, la limita estică a terenului cu numărul cadastral 57073 dimensionată și clasificată în conformitate cu Ordonanța nr. 43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor în vederea eliminării blocajelor, în baza unui Studiu de circulație auto și pietonal întocmit de persoană autorizată, verificat de verificator atestat. Studiul de circulație se va întocmi pentru întreaga zonă de studiu și va ține cont de circulațiile propuse prin Planul Urbanistic General aflat în vigoare. Paralel cu Șoseaua Nordului – Dn2 se va propune o stradă colectoră corelată cu Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 132 din 11.05.2017.

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

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

Se vor obține următoarele avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare, salubritate, sănătatea populației, securitate la incendiu, punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, serviciul poliției rutiere Buzău, Administratorul drumului – Serviciul de Gospodărie Urbană și Protecția Mediului – Primăria Mun. Buzău,

C.N.A.I.R. Se va întocmi studiu de circulație auto și pietonal întocmit de persoană autorizată, verificat de verificator atestat.

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

Cu respectarea prevederilor Ordinului nr.2701/30.dec.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, H.C.L. 65/2011 - privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

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

Documentația de urbanism va fi semnată de persoană cu drept de semnătură R.U.R., achitându-se și taxa pentru exercitare drept de semnătură RUR de 300 euro, în lei la cursul zilei.

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

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

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

