

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
Serviciul Urbanism și Dezvoltare Urbană
Nr. 75096 din 13.05.2025.

APROB,
PRIMAR
Constantin Toma



REFERAT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„AUTORIZARE PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBȚINERII UNEI ZONE DE
SERVICII ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU ȘOSEAUA NORDULUI - DN2”

Urmare cererii nr. 221699 din 19.12.2023, completată cu cererile nr. 157393 din 05.09.2024, nr. 209635 din 25.11.2024 și nr. 12010 din 27.01.2025 S.C. BAREX COM S.R.L prin domnul [REDACTED], solicită promovarea documentației urbanistice Planului Urbanistic Zonal „AUTORIZARE PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBȚINERII UNEI ZONE DE SERVICII ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU ȘOSEAUA NORDULUI - DN2” pe terenul aflat în proprietate cu NC 67073, situat în intravilanul municipiului Buzău, Șoseaua Nordului – DN2.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este stabilirea condițiilor în care se poate dezvolta parcela cu NC 67073, zonele de servicii (**IS**) și depozitare (**ID**), prin schimbarea funcțiunilor existente din: **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); **L1c** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate; **L1d** - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate; **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; **IS** - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială; **SV** - amenajare spații verzi, scuaruri; **C** - căi de comunicație rutiere.

În cadrul zonei studiate, în suprafață de 12.9468 ha, sunt următoarele reglementări funcționale conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Buzău 235/2009 și prelungit prin H.C.L.M. Buzău 255/2019:

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);

L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

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 cărora se va elabora PUZ;

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

SV - amenajare spații verzi, scuaruri;

C - căi de comunicație rutiere;

Zone funcționale propuse prin aceasta documentație urbanistică P.U.Z. și cu respectarea P.U.G. – ului preliminar al municipiului Buzău sunt:

IS – Servicii și prestări servicii (conform PUG preliminar **Isr** - subzona construcțiilor comerciale (retail), construcții financiar – bancare, etc.);

ID – Zona unităților industriale și depozitare (conform zonificării PUG preliminar **ID2b** - subzona unităților și de servicii), preponderent funcțiune depozitare.

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);

SV - zona amenajare spații verzi, scuaruri;

C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzona căi de comunicație rutiere

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru zona studiată și reglementată

ZONA IS (Isr) - Servicii și prestări servicii;

- POT max=60%;
- CUT max=2,4;
- Regim de înălțime maxim P+3E;
- H max=16m la cornișă;

ZONA ID (ID2b) - Zona unități industriale și depozitare

- POT max=70%;
- CUT max=1,00;
- Regim de înălțime maxim P+1E;
- H max cornișă= parter înalt și etaj parțial;

Pentru zonele (subzonele) funcționale **L1a, Sv**, - prescripțiile specificate referitoare la permisiuni, condiționări, restricții sunt cele stabilite în Planul Urbanistic General al municipiului Buzău aprobat cu H.C.L.M. Buzău nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L.M. Buzău nr. 255/2019.

Asigurarea acesului pe parcelele rezultate în urma lotizării se va realiza prin intermediul unei străzi private propusă în incintă, care va fi conectată atât la Șoseaua Nordului (DN-2/E85) printr-o stradă colectoare adiacentă cât și la drumurile existente în zona, conform Studiului de circulație și a circulațiilor propuse prin PUG-ul, privind accese, traseu, profile. Precizăm că propunerea privind crearea unui acces direct din Șoseaua Nordului (DN-2/E85), acces provizoriu, prezentat în cadrul documentației, nu respectă Legea nr.50/1991 actualizată cu privire la autorizarea construcțiilor provizori și propunerea din PUG preliminar, motiv pentru care nu se vor emite autorizații de construire pentru loturile rezultate în urma dezmembrării dacă nu este constituită trama stradală (cu rezervare teren pentru accese, trasee, profile). De asemenea, la emiterea certificatului de urbanism pentru parcelare se va prezenta proiectul de parcelare care va cuprinde inclusiv suprafețele de teren rezervate pentru cauza de utilitate publică, aspect care se va nota ulterior în evidențele cadastrale la OCPI Buzău. În acest context, această documentație urbanistică este generatoare de cheltuieli pentru UAT municipiul Buzău.

În incintele suprafețelor generatoare PUZ se vor stabili parcajele aferente și suprafețele minime de spații verzi și plantate, raportate la funcțiunea propusă - cu respectarea H.C.L.M. Buzău nr.115/29.06.2022.

Reglementările urbanistice aprobate prin P.U.Z. coroborate cu condiționările prezentate anterior, vor fi respectate la întocmirea documentației pentru obținerea Autorizațiilor de Construire, inclusiv cu respectarea Regulamentului local privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Buzău, conform H.C.L.M. Buzău nr.92 din 2023 și Regulamentului local privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Buzău, conform H.C.L.M. Buzău nr.92 din 2023.

Documentația de urbanism are emis avizul de oportunitate nr.03 din 16.05.2022 și a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzau la data de 04.05.2022, reluată în data de 04.02.2025 unde a primit aviz favorabil (avizul cu nr.1 din 04.02.2025).

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 Sef,
Arh Raluca Elena Bobescu

Raluca Elena Bobescu