

## REFERAT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic zonal "Construire sediu administrativ P+1, hale, garaje, stație preparat betoane și mixturi asfaltice, hale depozitare și platforme tehnologice" Tarlăua 44, Parcela 787-Șoseaua Spătarului, municipiul Buzău, județul Buzău

Prin cererea înregistrată sub nr. 9501/2018, S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Păturlagele, jud. Buzău, a solicitat aprobarea planului urbanistic zonal "Construire sediu administrativ P+1, hale, garaje, stație preparat betoane și mixturi asfaltice, hale depozitare și platforme tehnologice", Tarlăua 44, Parcela 787-Șoseaua Spătarului, municipiul Buzău, județul Buzău prin proiectant „Birou individual de arhitectură arh. Nicoleta Tomescu”.

Zona studiată prin P.U.Z. este în suprafață de 18,50 ha .

Această documentație a fost elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 691 din 28.11.2016 eliberat de primarul municipiului Buzău .

Teritoriul studiat este delimitat după cum urmează:

La Nord: terenuri proprietate privată;

La Sud: șoseaua Spătarului (DN2B);

La Est : terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice

La Vest: canal desecare

În zona studiată P.U.Z. direcțiile de dezvoltare urbanistică conduc la realizarea unor zone de dotări, servicii, prestări servicii și a unor zone cu unități industriale și depozite care să deservească municipiul Buzău.

Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare urbanistică a zonei, se propun următoarele zone funcționale:

Pentru terenul ce a generat P.U.Z.:

- Zona IS - Zona construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii
  - Zona ID- Zona unități industriale și depozitare
- Pentru terenurile adiacente terenului ce a generat P.U.Z. se propune păstrarea zonelor funcționale stabilite în U.T.R. 29 respectiv:
- Zona L1e –zona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție cu regim de construire continu (înșiruit) sau discontinu ( cuplat, izolat) pentru care se va elabora P.U.Z.

- Zona IS 2 cuprinde zona IS, funcțiune principal - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general și Zona ID, funcțiune secundară - Zona unități industriale și depozitare, zona în care se va elabora P.U.Z.

**Bilanțul teritorial propus pentru terenul care a generat P.U.Z.-ul :**

**Zona IS – dotări servicii**

Pavilion administrativ : 321,36 mp, 4,22%

Garaje autocamioane : 520,00 mp., 6,62 %;

Spațiu verde : 1525,50 mp, 20,01 %

Platforma gospodărească : 8,00 mp , 0,11 %;

Circulații incintă 5247,05 mp., 68,84 % ;

**Zona ID – unități industriale și depozitare**

Stație preparat betoane: 3780,00 mp, 8,42 % ;

Stație preparat mixturi asfaltice : 1200,00 mp., 2,67 %

Hale depozitare : 3240,00 mp., 7,22 %

Platformă tehnologică : 6860,00 mp, 15,29 %

Circulații incintă : 20818,09 mp, 46,39 %

Spațiu verde : 8980,00 mp, 20,01 %

Pentru zona IS - P.O.T. maxim pentru construcțiile noi= 70%,

C.U.T. maxim 2,10;

Pentru zona I.D.- P.O.T. maxim propus= 80%

C.U.T. maxim = 1,6

Pentru zonele adiacente terenului ce a generat P.U.Z., se păstrează zonele funcționale și indicatorii urbanistici aprobați prin U.T.R. 29 din P.U.G.-ul Municipiul Buzau

Zona L1e – zona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție cu regim de construire continu (insiruit) sau discontinu (cuplat, izolat)

-P.O.T. maxim= 40% , C.U.T. maxim = 1,2 ;

Zona IS2 cuprinde zona IS, funcțiune principală- Zona pentru instituții publice și servicii de interes general și Zona ID, funcțiune secundară - Zona unități industriale și depozitare, zona în care se va elabora P.U.Z. Zona IS - P.O.T.maxim = 70%, C.U.T. maxim= 2,10

Zona ID - P.O.T.maxim = 80%, C.U.T. maxim= 1,6

În incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile și pietonale, spații de parcare, dimensionate în conformitate cu legislația și Normativele de proiectare privind calculul numărului de parcări, în funcție de indicele de motorizare coroborat cu specificul activității astfel încât fluxul tehnologic să se desfășoare în condiții optime. S-a propus, de asemenea, conform studiului de circulație realizarea a două alei carosabile pietonale de minim 10 m lățime care asigură accesul la zonele funcționale adiacente terenului ce a generat PUZ care vor face obiectul unor studii de circulație ulterioare în funcție de dezvoltarea zonei..

Regimul de înălțime este de P – P+1 pentru IS și parter – parter înalt pentru zona ID

Aliniamentul pentru noile construcții , pe terenul ce a generat PUZ va fi la o distanță de minim 35,5 m din axul drumului Șoseaua Spătarului ( DN 2 B), conform documentațiilor de urbanism anterior aprobate și preluate în PUG-ul municipiului Buzău.Pe celelalte laturi ale incintei la nord, est și vest aliniamentul va respecta Codul Civil ( republicat) și Ordinul 119/2014 emis de Ministerul Sănătății în relația cu vecinătățile.

**ECHIPARE EDILITARĂ** In zonă există rețea de alimentare cu apă și rețele electrice pozate la Șoseaua Spătarului ( DN 2B). Pentru investiția propusă alimentarea cu apă și energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua stradală existentă.

Racordurile și branșamentele la utilități pentru investiția propusă se vor face prin obținerea Autorizațiilor de construire in conformitate cu Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (republicată și actualizată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Incinta beneficiarului va avea retea proprie de apă și canalizare.

Evacuarea apelor uzate se va face in bazin vidanjabil betonat.

**Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.**

In zonă nu se vor amplasa funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apa, aer, sol.

Construcțiile propuse vor fi obligatoriu racordate la rețelele edilitare.

Deșeurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat și dotat și ridicate ritmic de serviciul de salubritate.

Conform Aviz ANIF nr. 369 din 17.02.2017 nu se vor executa construcții

(clădiri, instalații de orice fel, imprejuriri, anexe, etc.) in zona de protecție adiacentă infrastructurii de imbunătățiri funciare, respectiv 2,5 m față de ampriza canalului de desecare CS 10– CP 3b.

Documentația de urbanism a fost supusă analizei la data de 03.04.2018 Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Buzău unde a primit aviz favorabil.

Eliberarea autorizației de construire și materializarea documentației de urbanism se va face după prezentarea proiectului de execuție, a tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr. 691 din 28.11.2016, iar edificarea construcției se va face cu respectarea întocmai a condițiilor impuse de avizatori și a indicatorilor urbanistici propuși.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, propunem analiza, dezbaterea și adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău privind planul urbanistic zonal prezentat.

**ARHITECT ȘEF,**  
Arh. Victor Țirlea

**Întocmit,**  
Insp. Dumitru Daniela