

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 76/01.04.2022
pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI
AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII)"

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară,
Având în vedere:

- cererea depusă de S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L. înregistrată la Primăria municipiului Buzău cu nr. 191053/20.12.2021;
- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr. 81/CLM/01.04.2022;
- raportul de specialitate al Arhitectului șef, înregistrat la nr. 67092 din 01.04.2022;
- raportul de informare și consultare a publicului nr. 112386/30.09.2021;
- avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului a Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- avizul Comisia juridice, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești a Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău nr. 8/22.05.2020;
- prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- certificatul de urbanism nr. 403/08.07.2020;
- adresa nr. 78.944/20.04.2022 a responsabilului cu societatea civilă, din cadrul Serviciului Relații cu Publicul, Organizare Alegeri.

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c), art. 139, alin. (3), lit. e) coroborat cu art. 5, lit. cc), art. 196, alin. 1, lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII)" pe terenul cu N.C. 68248, proprietatea S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L., situat în în Mun. Buzău, Aleea Căprioarei, nr. 2, categoria de folosință curți construcții, documentație care se constituie **anexă** la prezenta hotărâre.

Art.2. Zona studiată și reglementată în P.U.Z. este de 1,52 ha, se află în U.T.R. nr. 15, ID – zonă unități industriale și depozite, IS – construcții comerciale și servicii, DS – zona cu destinație specială, SP – zona parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție (subzona SVp – pădure), C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente (subzona – căi de comunicație rutieră), conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.131/2017.

Art.3. Documentația urbanistică P.U.Z. propune schimbarea funcțiunii din zona ID în zona L cu subzona locuințelor colective înalte, cu P+5-P+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate (L1d), restul funcțiunilor din zona de studiu păstrându-se conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009, prelungit prin H.C.L. 255/2019 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.131/2017.

Art.4. Indicatori urbanistici obligatorii maximali propuși prin P.U.Z. pentru subzona funcțională L1d (subzona locuințelor colective înalte, cu P+5-P+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate), vor fi:

- P.O.T. maxim admis = 40%,
- C.U.T. maxim admis = 3.5,
- Regimul de înălțime maxim admis P + 8E (etaje) cu retrageri succesive.

Pentru restul funcțiunilor din zona de studiu prescripțiile urbanistice sunt cele existente în P.U.G.-ul aprobat prin H.C.L. 235/2009, prelungit prin H.C.L. 255/2019 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.131/2017.

Art.5. Terenul studiat / reglementat prin prezenta documentație de urbanism P.U.Z. va fi accesat astfel: pentru NC 68248 din Aleea Căprioarei, iar pentru parcelele NC 57606 (fost 1339/1); NC 57608 (fost 1339/2) și NC 1339/3 se va asigura prin drept de trecere pe NC 68248 (prin intermediul unui drum carosabil cu sens unic și lățimea de 3,5 metri).

Art.6. Necesarul de parcaje se va asigura în incintă. Pentru parcela cu NC 68248 se propun 185 spații de parcare (65 spații de parcaj suprateran și 120 spații de parcaj subteran), iar pentru parcelele cu NC 57606 (fost 1339/1); NC 57608 (fost 1339/2) și NC 1339/3 se propun 39 spații de parcare (29 spații de parcaj suprateran și 10 spații de parcaj subteran).

Art.7. 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.197/27.04.2021 iar edificarea construcției se va face cu respectarea întocmai a condițiilor impuse de toți avizatorii.

Art.8. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal prevăzut în prezenta hotărâre este până la aprobarea unor reglementări urbanistice modificatoare.

Art.9. Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Arhitectului Șef, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 81/CLM/01.04.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ
ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII)"

Având în vedere cererea înregistrată sub nr. 191053/20.12.2021 pentru schimbarea funcțiunii din zona ID în zona L (subzona L1d), în Mun. Buzău, Aleea Căprioarei, nr. 2, S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L., solicită aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL pentru "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII)".

Terenul care a generat P.U.Z. este în suprafață de 7333 mp, N.C. 68248, proprietatea S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L., situat în în Municipiul Buzău, Aleea Căprioarei, nr. 2, categoria de folosință curți construcții.

În sensul celor de mai sus, s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, pentru a fi supus spre dezbateră și adoptare, în forma prezentată.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- Directia Arhitectului Șef -
Nr. 67092 din 01.04.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI
AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII)"

Prin cererea înregistrată cu nr.191053/20.12.2021, depusă de S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în mun. Buzău, Șoseaua Spătarului, nr.84, jud. Buzău, prin reprezentant Lepădatu Marius Ricardo, se solicită aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII)", proiect întocmit de S.C. DYNASTY STUDIO S.R.L., șef proiect - arh. CUZUC N. Gabriel.

Zona studiată în P.U.Z. este de 1,52 ha., fiind delimitată la nord de N.C. 71471 (Parcul Crâng); la est de N.C. 71152 (Unitate militară); la sud de N.C. 67914 (Complex comercial Kaufland); la vest de N.C. 69255 (Aleea Căprioarei). Terenul care a generat P.U.Z., cu nr. cad. 68248, are o suprafață de 7333 mp. și se află în proprietatea S.C. Cifa Total Construct S.R.L.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii la nivelul zonei studiate (parcelele cu NC 68248; NC 57606 fost 1339/1; NC 57608 fost 1339/2 și NC 1339/3) - din zona ID - unități industriale și depozite în L - zonă de locuit cu subzona locuințelor colective înalte, cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate (L1d).

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.131/2017, zona studiată se află în U.T.R. nr. 15, cu funcțiunile:

- ID – zonă unități industriale și depozite
- IS – construcții comerciale și servicii
- DS – zona cu destinație specială
- SP – zona parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
 - Subzona SVp – pădure
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Subzona – căi de comunicație rutieră

Zone funcționale propuse prin P.U.Z. în zona studiată:

- **L - Zona locuinte**

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

- IS – construcții comerciale și servicii
- DS – zona cu destinație specială
- SP – zona parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
 - Subzona SVp – pădure
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Subzona – căi de comunicație rutieră.

Indicatori urbanistici obligatorii propuși prin P.U.Z. (P.O.T.-ul și C.U.T.-ul) pentru construcțiile noi:

- **pentru subzona funcțională L1d – subzona locuințelor colective înalte, cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate, indicatorii urbanistici maximali propuși vor fi:**
 - **P.O.T. maxim admis = 40%,**
 - **C.U.T. maxim admis = 3.5,**
 - **Regimul de înălțime maxim admis P + 8E (etaje) cu retrageri succesive.**
- pentru celelalte zone funcționale aflate în zona de studiu se mențin prescripțiile specificate în documentațiile de urbanism aflate în vigoare (P.U.G., P.U.Z.).

Necesarul de parcaje este asigurat în incinta. Pentru parcela cu NC 68248 se propun 185 spații de parcare (65 spații de parcaj suprateran și 120 spații de parcaj subteran), iar pentru parcelele cu NC57606 (fost 1339/1); NC 57608 (fost 1339/2) și NC 1339/3 se propun 39 spații de parcare (29 spații de parcaj suprateran și 10 spații de parcaj subteran).

Accesul carosabil pentru NC 68248 se va face din Aleea Căprioarei. Accesul la parcelele NC 57606 (fost 1339/1); NC 57608 (fost 1339/2) și NC 1339/3 se va asigura prin drept de trecere pe NC 68248, prin intermediul unui drum carosabil cu sens unic și lățimea de 3,5 metri.

Pentru obținerea autorizației de construire este necesară asigurarea suprafeței minime de spațiu verde în conformitate cu funcțiunea propusă: pentru spațiile de locuit, necesarul de spații verzi va fi calculat conf. Anexei 6, Art. 6.8 din H.G. 525/1996 (minim 2 mp/locuitor); iar pentru construcții comerciale, necesarul de spații verzi va fi calculat conf. Anexei 6, Art. 6.2 din H.G. 525/1996 (2 - 5% din suprafața totală a terenului). La limitele parcelelor orientate spre Rezervația Naturală Pădurea Crângul Buzăului vor fi prevăzute zone tampon de spații verzi în incintă, dezvoltate între clădiri și zona de pădure.

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 iar edificarea construcției se va face cu respectarea întocmai a condițiilor impuse de toți avizatorii.

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 Băbescu



Domnule Primar,

Subscrisa S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul social in Soseaua Spatarului, nr. 84, Mun. Buzau, jud. Buzau, avand CUI RO 29230164, J10/931/2011, fiind reprezentata legal de catre Lepadatu Marius Ricardo, in calitate de titular al Planului urbanistic zonal "Construire locuinte colective inalte, parcare subterana si dotari aferente, (la parter spatii comerciale si servicii), va solicita avizarea prezentei documentatii faza PUZ in cadrul Consiliului local al Municipiului Buzau.

In vederea prezentarii acestei documentatii puteti contacta arhitect Camelia Neagu Enache - tel.: 0767 51 54 55, e-mail: arh.cameliaenache@gmail.com

20.12.2024



DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI BUZAU



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
ARHITECT ȘEF
Nr. 112386/ 30.09.2021



Aprob,
Primar
Constantin Toma



**Raport de informare și Consultare a publicului în
Etapa elaborării propunerilor cu privire la determinarea opțiunii
preferate pentru un PUZ și a obiectivelor acestuia pentru
<< CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI
DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >>
în municipiul Buzău, str. Alea Căprioarei, nr. 2**

Având în vedere Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și procedura prevăzută de HCL nr. 66/2011, privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism:

Se întocmește Raportul de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor – implicarea publicului în finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ, aferent documentației: Plan Urbanistic Zonal << CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >>;

- nr. înregistrare: - 112386/09.08.2021;
- amplasament: - intravilan municipiul Buzău, str. Alea Căprioarei, nr. 2;
- număr cadastral: - 68248;
- beneficiar: - S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Mun. Buzău, str. Șoseaua București (fostă Spătarului), nr. 84, Jud. Buzău;
- proiectant general: - S.C. DYNASTY STUDIO S.R.L. BUZĂU – șef proiect - arh. Gabriel Cuzuc

Consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea pe site-ul oficial www.primariabuzau.ro și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău, a anunțului public nr. 116439/2021 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru Planul Urbanistic Zonal.

2. Afișarea pe panouri a anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul care a generat PUZ, (poze atașată la dosarul PUZ), precum și anunțuri în presa locală, ziarul << Șansa Buzoiană >>.

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr.115499/12.08.2021 cu privire la Planul Urbanistic Zonal << CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >> din municipiul Buzău, str. Alea Căprioarei, nr. 2, tuturor vecinilor ce dețin proprietăți în zona studiată, respectiv: KAUF LAND BUZĂU UNIRII, MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, DIRECȚIA SILVICĂ BUZĂU, Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității din cadrul Primăriei Municipiului Buzău.



4. Având în vedere măsurile de prevenire și limitare a răspândirii infecției cu Covid – 19, dezbateră publică, în etapa elaborării propunerilor privind Planul Urbanistic Zonal pentru <<CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >> nu a putut avea loc în ședință publică. Propunerile au putut fi transmise prin poștă (Primăria Buzău, P-ța. Daciei, nr.1) sau on-line (cristina.stoicescu@primariabuzau.ro), în perioada 16.08.2021 – 24.09.2021.

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa de elaborare a propunerilor pentru Plan Urbanistic Zonal, au fost depuse – certificatul de urbanism nr. 403/08.07.2020; certificatul de urbanism nr.116/25.02.2020; avizul de oportunitate nr. 5/17.06.2020, raport de implicare a publicului în Etapa Pregătitoare cu privire la intenția de elaborare PUZ; contract de vânzare nr.1220/09.10.2018; extras de carte funciară nr. 68248/05.05.2021; certificat de înregistrare 29230164; aviz compania de apă nr.12528/05.08.2020; aviz SDEE Muntenia Nord nr.30302016006/05.08.2020; aviz Distrigaz SUD nr.315375263/28.07.2020; aviz telekom nr. 263/07.08.2020; notificare D.S.P. nr.7614/23.07.2020; Acord Serviciul Gospodărie Urbană și Protecția Mediului nr.38632/01.04.2021; acord I.P.J. Buzău, nr.782122/06.10.2020; aviz Ocolul Silvic Buzău nr.6259/2020; aviz Garda Forestieră Focșani nr.8407/24.09.2020; aviz Consiliul Județean Buzău nr.8/28.04.2021; aviz Direcția Județeană pentru Cultură Buzău nr.37/18.08.2020; aviz Statul Major al Apărării nr. DT/8147/02.12.2020; Studiu privind evaluarea impactului activităților antropice asupra mediului; Studiu Geotehnic; Studiu de trafic; Studiu de circulație auto, pietonal; memoriu, regulament general de urbanism aferent PUZ, 6 planșe + CD.

6. Parcela ce a generat PUZ are o suprafață de 7333 mp. Zona studiată în documentația de urbanism PUZ are o suprafață de 1.52 ha, se află în UTR 15 conform PUG aprobat și are următoarele vecinătăți:

- La nord: N.C. 71470 proprietate publică – Pădurea Crâng;
- La est: N.C. 71152 Unitate Militară "Divizia 2 Infanterie Getică"
- La sud: N.C. 67914 proprietate private – Spațiu Comercial;
- La vest: N.C. 52699, N.C. 52700, N.C.66043.

7. Zona studiată se încadrează conform P.U.G. municipiul Buzău aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019 în U.T.R. nr. 15 și cuprinde următoarele zone funcționale:

- ID – zona unităților industriale și depozitare;
- IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general;
- DS – zona cu destinație special;
- SVp – zona pădure;
- C – zona pentru căi de comunicare si constructii aferente.

8. Propunere investitiei: construire locuinte colective înalte, parcare subterană și dotări aferente ce vor funcționa la parterul clădirilor, respectiv spații comerciale și servicii de interes general. Pentru realizarea investiției se propune schimbarea funcțiunii existente ID în:

- **L1d – subzona locuințe colective înalte P+8**

Pentru restul funcțiunilor, zonificarea rămâne neschimbată, păstrându-se indicatorii urbanistici existenți (conform PUG-ului și PUZ-ului aflate în vigoare):

- IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general;
- DS – zona cu destinație special;



- SVp – zona pădure;
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente.

Pentru zona funcțională propusă au fost stabiliți următorii indicatori:

Subzona L1d: POT max = 40% CUT max = 3.95 Rh max = P+8

9. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire depuse la dosar.

A fost înregistrat răspunsul cu nr.132730/14.09.2021 din partea KAUF LAND ROMÂNIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ SIMPLĂ în care este transmis acordul condiționat, raportat la următoarele condiții tehnice:

- **“asigurarea spațiului verde**, în sensul în care noua reglementare P.U.Z. << Construire locuințe colective înalte, parcare subterană și dotări aferente (la parter spații comerciale și servicii) >> nu va afecta zona comercială Kaufland;

- **asigurarea locurilor de paracre** conform legislației în vigoare în sensul în care noua reglementare P.U.Z. << Construire locuințe colective înalte, parcare subterană și dotări aferente (la parter spații comerciale și servicii) >> nu va afecta zona comercială Kaufland;

- însușirea de către beneficiarul P.U.Z. << Construire locuințe colective înalte, parcare subterană și dotări aferente (la parter spații comerciale și servicii) >> a tuturor lucrărilor privind **protecția fonică**, cu mențiunea că subscrisa nu-și asumă eventualele reclamații privind zgomotul produs pe perioada livrării produselor și a echipamentelor/unităților exterioare necesare funcționării comerciale Kaufland.”

Nu au fost înregistrate alte comunicări din partea proprietarilor implicați în zona studiată, cu privire la investiția propusă.

Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană al Primăriei Mun. Buzău face următoarele precizări:

- documentația de urbanism P.U.Z. nu respectă Avizul de oportunitate nr. 5 din 17.06.2020 cu privire la **“regimul de înălțime maxim P+8 cu retrageri succesive, ținând cont de caracteristicile zonelor învecinate (rezervația naturală Crângul Buzăului, rezervație botanică și zona cu destinație specială.”;**

- în Planșa 04 “Reglementări urbanistice, echipare edilitară” **nu este reprezentat edificabilul admis**, în funcție de retragerile față de limitele parcelei și de zonele de protecție pentru rețelele edilitare;

- în documentația depusă nu a fost atașat **contractul de angajament** menționat în avizul SDEE Muntenia Nord nr.30302016006/05.08.2020, pentru o analiză pertinentă a modului în care se intervine/nu se intervine asupra rețelilor electrice subterane sau supraterane din interiorul parcelei cu N.C.68248. Menționăm că Planșa 04 “Reglementări urbanistice, echipare edilitară” nu este corelată cu Planșa 05 “Plan reglementări urbanistice – Propunere variantă mobilare urbanistică” în sensul că **accesul în parcare subterană coincide cu liniile electrice subterane LES MT/JT kV.**

În urma tuturor demersurilor întreprinse pentru informarea publicului și a implicării acestuia în finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ, nu s-au înregistrat alte sesizări care să vizeze documentația depusă pentru Plan Urbanistic Zonal << CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU



ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >>.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. 66/2011, privind aprobarea Regulamentului Local, referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, corespunzător etapei elaborării propunerilor, aceasta a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare pentru documentația Plan Urbanistic Zonal << CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >>.

Arhitect Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Întocmit,
Ing. Cristina Stoicescu

2 ex
30 09 2021



MUNICIPIUL BUZAU

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZAU
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITORIULUI
SI URBANISM A MUNICIPIULUI BUZAU



AVIZ nr. 8 din 22-05-2020
privind lucrarea *Aviz de oportunitate*

DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: *Construire locuinte colective malf, parcare, sustinere si dotari aferente la parter spati comerciale si servicii*
Legalizarea acestuia:
Nr. Proiect, data elaborarii:
Proiectant: *SC Synasty studio SRL - arh. Cuzuc Gabriel*
Beneficiar: *SC Crefa total construct SRL*

OBIECTUL DOCUMENTATIEI

(scurta prezentare a documentatiei si eventual a variantelor propuse, in raport cu prevederile documentatiei de amenajare a teritoriului si urbanism aprobate)

- schimbarea zonei functionale din ID (zona unitati industriale si depozite) in L1d (zona locuinte colective malf cu P+5 - P+10 niveluri)

Ca urmare a analizei documentatiei in sedinta din data de 22-05-2020 a Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a Municipiului Buzau, constituita in baza Hotararii nr. 227/2016 a Consiliului Local Municipal Buzau a rezultat votul prezentat:

voturi pentru : 6
voturi impotriva: 0
abtineri : 0
Se acorda:

AVIZ FAVORABIL/ NEFAVORABIL

pentru *Construire locuinte colective malf, parcare sustinere si dotari aferente la parter spati comerciale si servicii*

~~Fara conditii~~ cu urmatoarele conditii: *- reducerea regimului de malfime la (*) maxim P+8 cu retrageri succesive si adoptarea CUI-ului la regimul de malfime. Se va solicita aviz de la Comisia de monumente istorice, Romsitua si UIM din vecinatate*

Fata de acestea se / nu se recomanda aprobarea documentatiei de catre Consiliul Local Municipal Buzau

PRESEDINTE,

SECRETAR,

Nr. 403 din 08-07-2020

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ SC CIFA TOTAL CONSTRUCT SRL prin
IMPUTERNICIT ZAMAN IRINA
cu domiciliul/sediul ²⁾ în județul BUZAU municipiul/orașul/comuna BUZAU
sectorul cod poștal str. SPATARULUI, nr.84
Bl. sc. et. ap. Telefon 0745399280 e-mail:
înregistrată la nr. 66036 din 22.06.2020
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, municipiul Buzau,
cod poștal str. ALEEA CAPRIOAREI nr. 2
Bl. sc. et. ap. sau identificat prin ³⁾ plan de încadrare în zonă și plan de situație
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.
a PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 235,255 / 2009,2019
131/2017

SE CERTIFICĂ:

SITUARE IMOBIL: ☒ Intravilan ☐ Extravilan
 NATURA PROPRIETATII : ☒ Teren-propr.privata; ☐ Constructii propr. privata
 SERVITUTE IMOBIL : ☐ Drept preemtiune ☐ Zona de utilitate publica
 REGIM SPECIAL IMOBIL: ☐ Monument istoric ☐ Zona prot. mon. ist.

FOLOSINTA ACTUALA: ARABIL S=7333,0 mp, NR.CAD.68248,CF 68248
DESTINATIA TERENULUI –stabilita prin D.U.A.T. : UTR. NR.15,
ZONA CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
REGLEMENTARI FISCALE: centrale- Legea nr. 227/2015 ; locale - H.C.L.M. nr 349/2019
PREVEDERI H.C.L.M. – asupra zonei:235/2009

*3) Date de identificare a imobilului.



REGIMUL TEHNIC:

a) Regim urbanistic special imobil – extras D.U.A.T.

☐ interdicție temporară; ☐ interdicție definitivă; ☐ zone speciale
☐ zona protejată; ☐ zona de protecție;

b) Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției: în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General, municipiul Buzău, faza reactualizată, aprobat prin HCL nr.235/2009 și prelungit prin HCL 255/2019 și HCL 131/2017, amplasamentul imobilului în suprafața de 7333 mp este în UTR NR.15, ZONA CONSTRUCȚII INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

Conform art. 32, alin. (1), lit. c) din Legea nr. 350/2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, se impune elaborarea unui plan urbanistic zonal și aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Buzău.

La elaborarea P.U.Z.-ului se va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000 coroborat cu legislația în vigoare și toate procedurile specifice Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, iar acesta va cuprinde piese scrise și piese desenate, inclusiv planșa ajutoare cu posibilități de mobilare urbanistică.

Documentația de PUZ va fi înlocuită în format digital și format analogic, la scară adecvată, pe suport topografic de persoane autorizate înscrise în Registrul Urbanistilor din România, cu drept de semnătură și va fi depusă la Primăria municipiului Buzău în 6 exemplare, din care 3 ex. color, 3 ex. alb negru și 2 în format electronic.

Reglementările urbanistice aprobate prin PUZ, vor fi respectate la întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

La promovarea documentației PUZ în consiliul local se impune ca terenul să fie liber de sarcini

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu în scopul declarat*4) pentru/întrucât:

AUTORIZARE "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII)", NUMAI DUPĂ ELABORAREA ȘI APROBAREA UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU, str. Democrației nr. 11

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente notate cu [X]:

- a) [X] certificatul de urbanism;
b) [X] dovada, în copie legalizată, a titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) întocmită în conformitate cu precizările din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 7, alin. (2) :

[X] D.T.A.C. [X] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

NOTA: Partea de arhitectură va fi proiectată și semnată de arhitect/conducător arhitect, după caz, cu respectarea condițiilor impuse de H.G. 932/2010-Norme metodologice de aplicare a Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism : nominalizare avize nr.2/2020:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- [X] alimentare cu apă (COMPANIA DE APA) (PUZ+ DTAC) [X] gaze naturale (DISTRIGAZ SA) (PUZ+ D.T.A.C)
[X] canalizare (COMPANIA DE APA) (PUZ+ DTAC) [X] telefonizare (TELECOM SA) (PUZ+ D.T.A.C)
[X] alimentare cu energie electrică (ELECTRICA SA) (PUZ+ D.T.A.C) [X] salubritate (RER) (D.T.A.C)
[] alimentare cu energie termică

d.2) avize și acorduri privind:

- [X] securitatea la incendiu (IIPC) (D.T.A.C)
[X] protecția civilă (ISU) (D.T.A.C) [X] sănătatea populației (DSPJ) (PUZ+ D.T.A.C)

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

[X] Plan de situație al imobilului, planșa pe suport topografic vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău, cu respectarea precizărilor din anexa 1 la Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții ; (PUZ+ D.T.A.C);

[X] Administratorul drumului - Serviciul de Gospodărie Urbana - Primăria Buzău (PUZ+ D.T.A.C);

[X] Serviciul Poliției Rutiere Buzău (PUZ+ D.T.A.C);

[X] Aviz de Oportunitate (PUZ)

[X] Aviz Romsilva / Direcția Silvica Buzău (PUZ +D.T.A.C).

[X] Aviz Consiliul Județean (PUZ).

[X] Aviz Direcția pentru Cultură a Județului Buzău (PUZ +D.T.A.C).

[X] Copie HCL aprobare P.U.Z. (D.T.A.C.).

[X] Aviz MAPN (PUZ +D.T.A.C.).

[X] Contract firma agreata de Primăria municipiului Buzău privind transportul materialelor regenerabile provenite în urma lucrărilor executate- anexat la data înaltării adresei de începere lucrări (D.T.A.C.)

[X] Radiere sarcini din CF (PUZ).

d.4) studii de specialitate: (un exemplar original) :

[X] Studiu de impact [X] arhitectural (D.T.A.C) [X] urbanistic (D.T.A.C)

[X] Studiu privind Evaluarea impactului activităților antropice asupra mediului (PUZ).

[X] Studiu energetic (Legea 372/2005R) (D.T.A.C.);

[X] Studiu geotehnic (PUZ +D.T.A.C.)

-[X] Studiu circulație : [X] Auto [X] Pietonal întocmit de persoană autorizată și verificat de verificator atestat, cu reglementare cale de acces NC 1339 vecin (PUZ);

-[X] Verificarea proiectelor de către verificatori de proiecte atestați potrivit Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (D.T.A.C.) ;

e) [X] punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (PUZ+ D.T.A.C).

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

[X] taxe legale necesare emiterii autorizației de construire+Taxa R.U.R.

[X] dovada plății OAR (D.T.A.C.)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Constantin Toma



SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,
arh. Victor Tîrlea

Achitat taxa de : 79,0 cu chitanța nr. 29702 (12) DIN 20.02.2020

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Constantin Toma

L.S.



SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,
arh. Victor Tirlea

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de..... lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

Intocmit,
Ing.Stoicescu Cristina/2.ex.



Directia Administrație Publică Locală
Nr. 78.944/20.04.2022

În atenția: **Secretarului General al Municipiului Buzău**

Subiect: asigurare transparență decizională pentru proiect de hotărâre cu caracter normativ

Notă Internă,

În conformitate cu dispozițiile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică a fost inițiat proiectul de hotărâre cu caracter normativ nr. 76 din 01.04.2022 Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Construire locuințe colective înalte, parcare subterana și dotari aferente (la parter spații comerciale și servicii)", ce s-a aflat în dezbatere publică în perioada 01.04.2022 - 19.04.2022.

În această perioadă nu s-au depus propuneri, sugestii sau opinii privind proiectul de hotărâre menționat mai sus.

Responsabil cu societate civilă
Petronela Jipa