

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 120/30.05.2023
pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
**“DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,
GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE,
ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE”**

Având în vedere:

- cererea nr. 55495/06.04.2023 depusă de PICO DO PRODEXIM S.R.L. și EDISON 2020 CONIDAN S.R.L.;
 - referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.142/CLM/30.05.2023;
 - avizul nr. 01/19.01.2022 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău;
 - avizul de oportunitate nr. 01/15.02.2022;
 - certificatul de urbanism nr. 243/05.05.2022;
 - raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 93131/30.05.2023;
 - raportul de informare și consultare a publicului nr. 143165/29.09.2021;
 - raportul de informare și consultare a publicului nr. 201306/02.11.2022;
 - avizul Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 33934/02.03.2023;
 - avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al municipiului Buzău pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;
 - 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;
 - adresa nr. 104.510 /20.06.2023 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 “DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE”, conform **anexei**, care face parte din integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Planul Urbanistic Zonal prevăzut la art. 1 propune reglementarea suprafeței de 7784 mp, amplasată în municipiul Buzău, Strada Drăgăiciei, nr. 7, NC 71674, aflat în coproprietatea PICO DO PRODEXIM SRL și EDISON 2020 CONIDAN S.R.L, din ID – zona unităților industriale și depozitare în IS – zonă pentru instituții și servicii, cu următorii indicatori urbanistici maximali propuși:

- POT maxim admis = 60%
- CUT maxim admis = 0,60
- Regimul de înălțime maxim admis – Parter înalt
- H. max. clădiri = 10 m

Art.3. Accesul auto se va realiza din Strada Drăgăicii (fosta Aleea Industriilor) dar și din aleea de acces existentă pe latura de nord a NC 71674.

Pentru funcțiunea de spațiu comercial propusă sunt prevăzute 120 locuri de parcare în incintă.

Art.4. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal prevăzut în prezenta hotărâre este de 3 ani, cu respectarea art. 56, alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Arhitectului Șef, precum și al celorlalte structuri organizatorice funcționale din aparatul său de specialitate cu atribuții specifice, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.6.- Potrivit art. 243, alin.1, lit. e din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.

INIȚIATORUL PROIECTULUI
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 142/CLM/30.05.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
"DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,
GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE,
ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE"

Având în vedere schimbările survenite în activitatea economică a proprietarilor de imobile din zona platformei industriale DUCTIL S.A., societățile comerciale PICO DO PRODEXIM S.R.L. și EDISON 2020 CONIDAN S.R.L. au inițiat demersurile pentru promovarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal "DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE", cu scopul schimbării funcțiunii pe suprafața generatoare P.U.Z., din ID - zona unităților industriale și depozitare în IS – zonă pentru instituții și servicii, necesar construirii unui spațiu comercial cu acces principal din Strada Drăgăicii, nr. 7, cu reamplasarea stației de autobuz din vecinătate.

În sensul celor de mai sus, a fost elaborat acest proiect de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
- Direcția Arhitectului Șef-
Nr. 93131 / 30.01.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
"DESFIINTARE CLADIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,
GOSPODARIE DE APA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES SI
AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE"

Prin cererea nr.33934/02.03.2023, PICO DO PRODEXIM SRL si EDISON 2020 solicita promovarea documentatiei urbanistice Planului Urbanistic Zonal "DESFIINTARE CLADIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE DE APA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE" pe terenul cu NC 71674, in suprafata de 7784mp, aflat in coproprietate, situat in str. Dragaicii, nr.7

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii pe suprafața generatoare P.U.Z., din ID - zona unităților industriale și depozitare în IS – zonă pentru instituții și servicii, cu reamplasare a stației de autobuz de pe str. Dragaicii din vecinatate.

Zone funcționale conform PUG Mun. Buzau aflat în vigoare, UTR 18, în teritoriul reglementat prin P.U.Z. de 7.784 mp sunt:

- ID – zona unităților industriale și depozitare;
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente;
 - o subzona căilor de comunicație rutieră;
 - o subzona căilor de comunicație feroviară;

Zone funcționale propuse prin P.U.Z.:

- IS – zonă pentru instituții și servicii;
- ID – zona unităților industriale și depozitare;
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente;
 - o subzona căilor de comunicație rutieră;

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

-pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) functionale ID, C care nu se modifică, prescripțiile specificate referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General Buzău aprobat cu H.C.L. nr. 235/29.10.2009 si prelungit HCL 255/2019.

- pentru IS – zonă pentru instituții și servicii nou constituită:

- POT maxim admis = 60%
- CUT maxim admis = 0,60
- Regimul de înălțime maxim admis – Parter înalt
- H. max. clădiri = 10 m

Autorizarea executării noilor construcții este permisă numai dacă se asigură parcaje în incintă, cu respectarea anexei 5 din HG 525/1996 actualizat, fără a afecta domeniul public. Pentru funcțiunea de spațiu comercial se propun 120 locuri de parcare.

Accesul auto se va realiza din str. Dragaicii (fosta Aleea Industriilor) dar si din aleea de acces existenta in zona de nord a NC 71674 .

Suprafața de spațiu verde propusă spre amenajare este în conformitate cu funcțiunea propusă de construcții comerciale (20%).

Eliberarea autorizației de construire și materializarea documentației de urbanism se va face după prezentarea documentației tehnice, cu prezentarea tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr.243/05.05.2022, iar edificarea construcției se va face cu respectarea întocmai a condițiilor impuse de toți avizatorii, inclusiv studiul de evaluare a impactului asupra sanatații și confortului populației solicitat prin avizul DSP nr.4/8486/13.10.2022.

Documentația de urbanism are emis avizul de oportunitate nr.01 din 15.02.2022 și a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău la data de 19.01.2022 unde a primit aviz favorabil (Aviz nr.01).

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

Arhitect Sef,
Arh Raluca Elena Bobescu



Domnule Primar,

Subscrierea Pico de Proiectie SRL of EDEN 2020
COMITAT SRL cu sediul in Mun. Buzau, Str. Bucuresti
nr 1A, va rugam sa promovati in Consiliul
Local documentatia urbanistica Puz "Desfiintare
clădiri existente, construire centru emersal, gospodărie de
apă, suprafețe teren, amenajare porci, acces
amplasare bifluare feteitara".
Anexam 5 exemplare din documentatie.

06 04 2023



0730730906

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

AVIZ nr.01 din 19.01.2022

Privind lucrarea AVIZ DE OPORTUNITATE

DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: PUZ „DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE“

Legalizarea acestuia:

Nr. Proiect, data elaborării:

Proiectant: AREAL DESING SRL

Beneficiar: S.C. PICO DO PRODEXIM S.R.L

OBIECTUL DOCUMENTATIEI

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

- desființare clădiri existente, construire centru comercial, gospodărie de apă, împrejmuire teren, amenajare parcare, acces și amplasare mijloace publicitare. Pentru realizarea investiției se propune schimbarea funcțiunii existente pe suprafața generatoare P.U.Z (NC 71674) în IS – Zonă pentru instituții și servicii.

Ca urmare a analizei documentației în sesiunile din 19.01.2022 ale Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău, constituită în baza Hotărârii nr. 227/2016 a Consiliului Local Municipal Buzau a rezultat votul prezentat:

voturi pentru : 6

voturi împotriva:0

abțineri: 0

Se acorda:

AVIZ FAVORABIL

Pentru: PUZ „DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE“

Fără condiții/ cu următoarele condiții: (*) se va solicita studiu de circulație

Față de acestea se / nu se recomandă aprobarea documentației de către Consiliul Local Municipal Buzău

PRESEDINTE



SECRETAR,

Opinii separate(**) :

(*) se vor menționa condițiile impuse de membrii Comisiei. Pentru avize nefavorabile se vor preciza motivele respingerii.

(**) se vor consemna nominal opiniile diferite, motivate și semnate, ale membrilor Comisiei, menționate în procesul verbal al sesiunii.

Ca urmare a cererii adresate de S.C. PICO DO PRODEXIM S.R.L. prin domnul Răzvan Gheorghe - împuternicit, cu sediul în județul Buzău, municipiul Buzău, Soseaua București, nr. 1A, înregistrată la nr. 7990/12.01.2022, în baza certificatului de urbanism nr. 439/12.08.2021 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. 01 din 15.02.2022

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea „DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE”, generat de terenul în suprafața de 7.784 mp proprietate S.C. PICO DO PRODEXIM S.R.L. și EDISON 2020 CONIDAN S.R.L., categorie de folosință curți construcții, identificat prin număr cadastral 71674, situat pe Aleea Industriilor, nr. 1, întravilan municipiul Buzău,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este 7.784 mp și se află conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit cu H.C.L. 255/2019 în U.T.R. nr. 18 zona ID - zona unităților industriale și depozitare și C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, subzona căilor de comunicație feroviară.

Zona studiată prin P.U.Z. în suprafață de 14.400 mp are următoarele vecinătăți:

- La nord - NC 52169, NC 68688, NC 53411, NC 51634, NC 67092, NC 50258, NC 68816 ;
- La est - NC 72017, NC 71927 ;
- La sud - NC 72313, NC 71928 ;
- La vest - 57700, NC 67115, NC 7251.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii pe suprafața generatoare P.U.Z., din ID - zona unităților industriale și depozitare și C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, subzona căilor de comunicație feroviară în IS – zonă pentru instituții și servicii.

Zone funcționale conform PUG Mun. Buzău aflate în vigoare, UTR 18, în teritoriul delimitat:

- ID – zona unităților industriale și depozitare;
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente;
 - subzona căilor de comunicație rutieră;
 - subzona căilor de comunicație feroviară;

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

Constantin Toma
10.02.2022
Ștefan Palcu

- IS – zonă pentru instituții și servicii;
- ID – zona unităților industriale și depozitare;
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente;
 - subzona căilor de comunicație rutieră;
 - subzona căilor de comunicație feroviară;

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

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

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru IS – zonă pentru instituții și servicii:

- POT maxim admis = 60%
- CUT maxim admis = 0,60
- Regimul de înălțime maxim admis – Parter înalt
- H. max. clădiri = 10 m
- H. max. totem = 15 m

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

Echiparea edilitară a zonei va fi corelată cu infrastructura localității (debite și 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 rețele ce asigură posibilitatea de racordare conform legislației în vigoare. Se vor respecta prevederile cuprinse în avizele furnizorilor.

Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate se va realiza cu respectarea prevederilor codului civil, a Ordinului nr. 119/2014, emis de Ministerul Sănătății. Alinierea principală a clădirilor față de limita de proprietate la stradă (Aleea Industriilor) se va realiza în funcție de vecinătăți.

Deoarece după aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru centre comerciale, numărul locurilor de parcare este diminuat prin amplasarea de containere, în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. se vor preciza condițiile în care aceste construcții pot fi autorizate, precum și numărul total al locurilor de parcare.

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 Anexa 4, punctele 4.3, 4.12, Anexa 5, punctul 5.3 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, punctul 6.2.

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. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr.255/2019.

Având în vedere că imobilul cu suprafața de 7784 mp este în coproprietate cu EDISON 2020 CONIDAN S.R.L. este obligatoriu ca la următoarele faze toate solicitările să fie însușite și de coproprietar.

5. Capacitățile de transport admise

Accesele auto și pietonale pe terenul reglementat, se vor face din Aleea Industriilor/aleea de acces către locuințe colective și vor fi dimensionate corespunzător, 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.

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

Pe parcela care a generat P.U.Z. se vor marca circulațiile pietonale ce fac legătura între centrul comercial propus (accesul clienților în clădirea principală) și stația de transport public de pe Aleea Industriilor, respectiv locuințele colective situate în partea nordică a terenului.

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. 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.

Reglementările urbanistice aprobate prin P.U.Z. (retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcției față de proprietățile vecine) se vor determina prin respectarea strictă a Codului Civil (republicat), a Ordinului nr. 119/2014, emis de Ministerul Sănătății, a condițiilor impuse de Ordonanța nr.43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor precum și aliniamentul construcțiilor învecinate.

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 200 euro, în lei la cursul zilei.

Prezentul aviz se emite cu respectarea art.36, alineat (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**



ROMÂNIA
Județul Buzau
Primăria municipiului Buzau
Nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 243 din 05.05.2022

În scopul: **DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,
GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE,
ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE**

Ca urmare a Cererii adresate de^{*1)} **PICO DO PRODEXIM +
EDISON 2020 CONIDAN SRL**
prin împuternicit **STÎNGĂ IULIAN**

cu domiciliul/sediul^{*2)} în județul **BUZĂU** municipiul/orașul/comuna **BUZĂU**
satul - sectorul - cod poștal - str. **MICRO 5** nr. -
bl. **9** sc. **A** et. **1** ap. **8** telefon **0722.530.382** e-mail: -
înregistrată la nr. **56612** din **18.03.2022**
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Buzau, municipiul Buzau,
cod poștal - str. **DRĂGĂICII** nr. **7** bl. - sc. - et. - ap. -
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.
faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. **235/2009 255/2019;**

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

SITUARE IMOBIL: Intravilan Extravilan
NATURA PROPRIETATII: Teren - pr. privată Construcții - pr. privată
SERVITUTE IMOBIL: Drept preemțiune Zona de utilitate publică
REGIM SPECIAL IMOBIL: Monument istoric Zona prot. mon. ist.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: **teren curți construcții, S. acte = 7.784mp, S. măsurată = 7.776mp**
N.C.71674, C.F. 71674

DESTINATIA TERENULUI – **stabilita prin D.U.A.T. : UTR. NR. 18,**

ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

- SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARE;

REGLEMENTARI FISCALE: CENTRALE- **LEGEA NR. 227/2015;** locale - **H.C.L.M. nr. 188/2021**

PREVEDERI H.C.L.M. – asupra zonei:

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului.

3. REGIMUL TEHNIC:

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019, imobilului cu numărul cadastral 71674 se află în U.T.R. nr. 18, ID - zona unităților industriale și depozitare; C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente (subzona căi de comunicație feroviară).

Potrivit art. 32, alin (1), litera c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, 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 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 Plan Urbanistic Zonal va fi întocmită de specialiști atestați cu drept de semnătură pentru documentația de amenajare a teritoriului și de urbanism, și va fi depusă la Primăria municipiului Buzău în 4 exemplare color și 4 în format electronic (CD cu documentația completă în format .pdf și .dwg + CU, raport informare publică, avize, chitanțe plată taxe).

Asigurarea accesului auto, pietonal și parcaje aferente în incinta se va face cu respectarea inclusiv a H.G. 525/1996, republicată coroborat cu Normativul pentru proiectarea parcarilor de autoturisme în localitățile urbane funcție de indicele de motorizare aprobat prin studiul de mobilitate urbana.

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

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

AUTORIZARE "DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE" NUMAI DUPĂ ELABORAREA ȘI APROBAREA ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU A PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.), ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE

*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. OBLIGAȚIILE 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/neîncadrarea 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 acesteia 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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente notate cu [X]:

- a) [X] certificatul de urbanism;
b) [X] dovada 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 (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) întocmită în conformitate cu precizarile din **Legea 50/1991, republicata, privind autorizarea lucrurilor de construcții, art. 7, alin.(2):**
 [X] D.T.A.C. [X] D.T.O.E. [X] D.T.A.D.



NOTA: Partea de arhitectura 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. 11/2022:


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

- [X] alimentare cu apă (PUZ+D.T.A.C.+D.T.A.D.) (Compania de Apa) 
 [X] canalizare (PUZ+D.T.A.C.+D.T.A.D.) (Compania de Apa) 
 [X] alimentare cu energie electrică (PUZ+D.T.A.C.+D.T.A.D.) (D.E.E.R.) 
 [X] gaze naturale (PUZ+D.T.A.C.+D.T.A.D.) (Distrigaz) 
 [X] salubritate (D.T.A.C.) (R.E.R. SUD) 


d.2) avize și acorduri privind:

- [X] securitatea la incendiu (PUZ+D.T.A.C.+ D.T.A.D.) (I.S.U.) 
 [X] sănătatea populației (PUZ+D.T.A.C.+D.T.A.D.) (D.S.P.) 

d.3) avize/acorduri specifice ale admin. 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, republicata, privind autorizarea lucrurilor de construcții (PUZ+D.T.A.C.+D.T.A.D.); 


[X] Contract firma agreată de Primăria municipiului Buzău privind transportul materialelor regenerabile provenite în urma lucrărilor executate (D.T.A.C.+D.T.A.D.);

[X] Aviz de Oportunitate necesar elaborării și aprobării P.U.Z. 

[X] Copie H.C.L. aprobare P.U.Z. (D.T.A.C.+D.T.A.D.);

[X] Acord autentic vecini afectați cu mențiunea numărului cadastral în declarația autentică: NC 68817, NC 68818, NC 68819, NC 68820, NC 68821, NC 68822, NC 68823, NC 68824, NC 68825, NC 68826, NC 68827, NC 68828, NC 68829, NC 68830, NC 68831, NC 68832, NC 68833, NC 68834, NC 68835, NC 68836, NC 68837, NC 68838, NC 72017, NC 71927, Serviciul Evidență Patrimoniu, Licității (Primăria Mun. Buzău) (D.T.A.D + D.T.A.C. - împrejurire);

[X] Aviz I.P.J. Buzău – Serviciul Poliției Rutiere (P.U.Z.+D.T.A.C.); 


[X] Aviz S.N.C.F.R. (P.U.Z.+D.T.A.C.); 

[X] Acord Serviciul Evidență Patrimoniu, Licității pentru amenajare acces (P.U.Z + D.T.A.C.); 


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

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

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


[X] Studiu privind organizarea circulației, acceselor, parcajelor întocmit și verificat de persoane autorizate (P.U.Z + D.T.A.C.); 

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

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

[X] Taxe legale necesare emiterii autorizației de construire / desființare + Taxa O.A.R. (D.T.A.C.);

[X] Taxa R.U.R. (P.U.Z.) 

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

PRIMAR
Constantin Toma

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Achitat taxa de: **84,00 lei**, conform plată electronică din **18.03.2022**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 21.03.2022

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

SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

L.S.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Data prelungirii valabilității:

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

2 ex.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
ARHITECT ȘEF
Nr. 143165 / 29.09.2021

Aprob,
Primar,
Constantin Toma

**Raport de informare și consultare a publicului în
Etapa pregătitoare elaborării propunerilor cu privire la determinarea
opțiunii preferate pentru un P.U.Z. și a obiectivelor acestuia pentru
„DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,
GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE,
ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE“
în intravilanul Municipiului Buzău, Aleea Industriilor, nr. 1, N.C. 71674.**

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 pregătitoare elaborării propunerilor, aferent documentației Plan Urbanistic Zonal „DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE“:

- nr. înregistrare: - 143165/29.09.2021;
- amplasament: - în intravilanul Mun. Buzău, Aleea Industriilor, nr. 1,
- număr cadastral: - 71674;
- beneficiar: - S.C. PICO DO PRODEXIM S.R.L.,
cu sediul în Mun. Buzău, Șos. București, nr. 1A, Jud. Buzău;
- proiectant general: - S.C. AREAL DESIGN S.R.L. - șef proiect - urb. Mihai Necula

Consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea pe site-ul oficial www.primariabuzau.ro al Primăriei Municipiului Buzău, a anunțului public (nr. 148786/2021 cu proces verbal afișare nr. 148789/2021) privind finalizarea propunerilor preliminare pentru Planul Urbanistic Zonal.
2. Afișarea anunțului la avizierul Primăriei Municipiului Buzău, cu proces verbal de afișare nr. 148789/2021.

3. Afișarea pe panouri a anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul care a generat PUZ, (poze atașate la dosarul PUZ), precum și anunțuri în presa locală, ziarul << Opinia >> în data de 13.10.2021 și 18.10.2021.

4. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr. 148745/11.10.2021 cu privire la Planul Urbanistic Zonal „DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE” din Municipiului Buzău, Aleea Industriilor, nr. 1, N.C. 71674., vecinilor ce dețin proprietăți în zona studiată, respectiv: METRIX COMPROD 2006 SRL, Florentina ANGHEL și Petrică ANGHEL, S.C. DUCTIL S.A., ASOC. DE PROPR. ISPS BLOC DUCTIL, SC BUS NELCOR SRL, Constantin MANOLACHE ȘI Emilia MANOLACHE, Servicul Evidență Patrimoniu și Licitații al Primăriei Mun. Buzău.

5. Având în vedere măsurile de prevenire și limitare a răspândirii infecției cu Covid – 19, dezbaterea publică, în etapa pregătitoare elaborării propunerilor privind Planul Urbanistic Zonal pentru „DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE” nu a putut avea loc în ședință publică. Propunerile au putut fi transmise prin poștă (Primăria Buzău, Piața Daciei, nr.1) sau on-line (cristina.stoicescu@primariabuzau.ro), în perioada 11.10.2021 – 04.11.2021.

6. La dosarul de implicare a publicului în etapa de elaborare a propunerilor pentru Plan Urbanistic Zonal, au fost depuse: certificatul de urbanism nr. 439/12.08.2021; certificatul de înregistrare 14194039, împuternicire, contract de vânzare nr.2257/13.11.2020, contract de vânzare nr.931/30.03.2021, plan de amplasament și delimitare a imobilului, extras de carte funciară nr. 71674/21.09.2021, memoriu, 7 planșe., CD.

7. Zona reglementată prin PUZ este de 7.784 mp, aflată în intravilanul Municipiului Buzău, Aleea Industriilor, nr. 1, numărul cadastral 71674. Zonă studiată, în suprafață de 14.400 mp, are următoarele vecinătăți:

- La nord: NC 52169, NC 68688, NC 53411, NC 51634, NC 67092, NC 50258, NC 68816;
- La est: NC 72017; NC 71927;
- La sud: NC 72313, NC 71928;
- La vest: NC 57700, NC 67115, NC 7251;

8. Parcela care a generat PUZ 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. 18, subzona ID – zona unităților industrial și depozitare și C – zona căi de comunicație feroviare.

9. Propunere investiție: desființare clădiri existente, construire centru comercial, gospodărie de apă, împrejmuire teren, amenajare parcare, acces și amplasare mijloace



publicitare. Pentru realizarea investiției se propune schimbarea funcțiunii existente pe suprafața generatoare P.U.Z. în:

- **IS – Zonă pentru instituții și servicii**

Pentru restul terenurilor din zona de studiu se mențin zonele funcționale existente în PUG aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019.

10. Pentru zona funcțională propuse au fost stabiliți următorii indicatori:

- **Subzona IS: POT max = 60% CUT max = 0,60 Rh max = P înalt H max = 10m**

11. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire (6) depuse la dosar.

A fost înregistrată cu nr. 161663 / 01.11.2021 adresa din partea DUCTIL S.A. BUZĂU prin intermediul căreia se atrage atenția asupra următoarelor aspecte:

- "suprafața de teren avută în vedere pentru aprobarea PUZ afectează imobilele proprietatea Ductil"
- "aprobarea PUZ este de natură să afecteze dreptul de servitute al Ductil asupra terenului în suprafață de 4.046 m², având numărul cadastral 71927, înregistrat în cartea funciară nr. 71927"

Raspunsul formulat de inițiator P.U.Z.:

"[...] imobilele cu numerele cadastrale 71928 și 71927, chiar dacă sunt incluse în interiorul zonei studiate așa cum aceasta a fost definită prin Certificatul de urbanism, reglementările urbanistice, respectiv P.U.Z. în cauză, se aplică exclusiv asupra imobilului cu numărul cadastral 71674.

Din analiza studiului de oportunitate se observă faptul că investiția propusă nu interferează cu activitățile existente, nu afectează accesurile în/din incintele învecinate aparținând terțelor persoane și nu este de natură să prejudicieze proprietățile și activitățile operatorilor economici învecinați întrucât asupra acestora nu se propun și nu se doresc a se aduce modificări. În acest sens vă transmitem, cu titlu ilustrativ și informativ, Planșa 3 – Mobilare exemplificativă pe care este reprezentat imobilul care face obiectul P.U.Z. și modalitățile prin care investiția se integrează în sit, din care reiese faptul că imobilele învecinate nu sunt afectate, accesurile propuse în/din incinta P.U.Z. se fac din drumurile publice, respectiv Aleea Industriilor și aleea de acces la clădirile de locuire colectivă, iar construcția centrului comercial este propusă a se amplasa la o distanță suficientă față de imobilele învecinate pentru a nu prejudicia și pentru a da posibilitatea creării unei eventuale bariere de vegetație cu rol de protecție.

În concluzie, prezenta documentație de urbanism P.U.Z. nu aduce atingere altor imobile în afara celui care a stat la baza emiterii Certificatului de Urbanism nr. 439 / 12.08.2021, respectiv imobilul având numărul cadastral 71674, iar obiecțiile și propunerile transmise prin adresa de opoziție cu privire la elaborarea și aprobarea PUZ formulată de societatea DUCTIL S.A. prin Răzvan-Gheorghe Bătrînu în calitate de Director General sunt inoportune și lipsite de fundament legal, iar solicitarea de refuzare a aprobării P.U.Z. nu este justificată."



12. 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 << DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE >>.

Pentru întocmirea acestui raport de implicare a publicului în etapa pregătitoare, au fost respectate prevederile legale de identificare a eventualelor propuneri ca urmare a procesului de informare publică. Nu au fost înregistrate alte mențiuni sau propuneri cu ajutorul cărora să se poate identifica alte nevoi imediate în zona studiată, ca urmare, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se von transmite inițiatorului prin avizul de oportunitate.

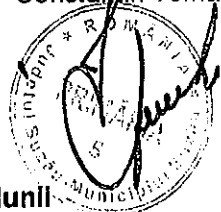
Arhitect Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Întocmit,
Ing. Cristina Stoicescu

2 ex
05.01.2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
SERVICIUL DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
Nr. 201306 / 02.11.2022

Aprob,
Primar
Constanțin 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
<< DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,
GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI
AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE >>
pentru imobilul situat în intravilanul mun. Buzău, strada Drăgăiciei, nr. 7.**

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 << DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE >>;

- nr. înregistrare: - 201306/02.11.2022;
- amplasament: - intravilan municipiul Buzău, str. Drăgăiciei, nr. 7;
- număr cadastral: - 71674;
- beneficiar: - S.C. PICO DO PRODEXIM S.R.L., cu sediul în Mun. Buzău, Șoseaua București (fostă Spătarului), nr. 1A;
EDISON 2020 CONIDAN S.R.L. cu sediul în Sat Vadu Pașii, Comuna Vadu Pașii, str. George Bacovia, nr. 19, Jud Buzău.
- proiectant general: - AREAL DESIGN S.R.L. – șef proiect – Urb. Mihai Necula

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. 218069/2022 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 << Opinia >> în data de 08.12.2022 și 12.12.2022.
3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr.218364/29.11.2022 cu privire la Planul Urbanistic Zonal << DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL,



GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE >> din municipiul Buzău, str. Drăgăiciei, nr. 7, tuturor vecinilor ce dețin proprietăți în zona studiată, respectiv: IORDACHE GEORGE-VALERIU, MATEI AURICA, TĂTULESCU GABRIEL și TĂTULESCU IONELA-NICOLETA, ȚICU IONEL și ȚICU MARIA, ȘEICARU ELENA-MIOARA și ȘEICARU GEORGE, MARACINE CARMEN-ANDREEA și MĂRĂCINE CĂTĂLIN, BUS NELCOR S.R.L., METRIX COMPROD 2006 S.R.L., ANGHEL PETRICA și ANGHEL FLORENTINA, POPESCU CĂTĂLIN-MARIAN, ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ISPS DUCTIL, NICOLAE ION și NICOLAE LENUTA, SC DUCTIL SA BUZAU, Serviciul Evidență Patrimoniu, Licității din Cadrul Primăriei Municipiului Buzău (nr. înreg. 218409/29.11.2022).

4. Propunerile / sesizările cu privire la documentația de urbanism au putut fi transmise prin poștă (Primăria Municipiului Buzău, Piața Daciei, numărul 1) sau on-line (cristina.stoicescu@primariabuzau.ro), în perioada 29.11.2022 – 23.12.2022.

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa de elaborare a propunerilor pentru Plan Urbanistic Zonal, au fost depuse: extras de carte funciară nr. 71674/31.10.2022; certificatul de urbanism nr. 243/05.05.2022; contract de vânzare nr.2257/13.11.2020; contract de vânzare nr.931/30.03.2021; Aviz Compania de Apă nr.209981/10.06.2022; Aviz DEER nr.139490/10.06.2022; Aviz Distrigaz SUD nr.10478-317.633.361/06.06.2022; Aviz I.S.U. nr.4106038/06.06.2022; Aviz D.S.P nr.4/8486/13.10.2022; Aviz RER SUD 31.05.2022 + Contract de prestări servicii nr.1122/02.06.2022; Aviz Orange România Communications nr.114A/09.06.2022; Aviz de oportunitate nr.01/15.02.2022; Aviz IPJ nr.114995/23.06.2022; Aviz Agenția Pentru Protecția Mediului nr.9903/13.07.2022; Studiu privind organizarea circulației, acceselor și parcajelor; Memoriu; Regulament Local de Urbanism; 5 planșe, CD.

6. Zona studiată în P.U.Z. (suprafață de 1.44 ha.) are următorii vecini:

- La nord: NC 52169, NC 68688, NC 53411, NC 53409, NC 51634, NC 53408, NC 68816;
- La est: NC 72017, NC 71927;
- La sud: NC 72313, NC 71928;
- La vest: NC 73061.

7. Zona studiată prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. municipiul Buzău aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019 în U.T.R. nr. 10 și 18 și cuprinde următoarele zone funcționale:

- ID – zona unităților industriale și depozitare;
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente.
 - Subzona căi de comunicație rutieră;
 - Subzona căi de comunicație feroviară.

8. Parcela care a generat P.U.Z. în suprafață măsurată de 7776 mp. se află în intravilanul Municipiului Buzău, Str. Drăgăiciei, nr. 7, nr. cad. 71674 și se încadrează conform P.U.G. Mun. Buzău aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019 și în U.T.R. nr. 18:

- ID – zona unităților industriale și depozitare;
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente.
 - Subzona căi de comunicație feroviară.



9. Pentru realizarea investiției se propune schimbarea funcțiunilor existente pe parcela generatoare P.U.Z., astfel:

- ID și C (căi de comunicație feroviară) > Zonă IS - Zonă pentru Instituții și Servicii

Pentru restul funcțiunilor, zonificarea rămâne neschimbată, păstrându-se indicatorii urbanistici existenți conform PUG-ului aflat în vigoare.

10. Pentru zona funcțională propusă au fost stabiliți următorii indicatori:

Subzona IS: P.O.T. max. = 60% / C.U.T. max. = 0.60 / H. max. = 10m / Rh. max. = P înalt

11. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire depuse la dosar (12). Două adrese au fost returnate.

A fost înregistrată opoziția cu nr.228841/19.12.2022 din partea DUCTIL SA, fiind invocate următoarele motive:

- "suprafața de teren avută în vedere pentru aprobarea P.U.Z. afectează imobilele proprietate Ductil;
- aprobarea P.U.Z. este de natură să afecteze dreptul de servitute al Ductil asupra terenului în suprafață de 4046 mp, având numărul cadastral 71927, înregistrat în cartea funciară nr. 71927."

Răspunsul din partea inițiatorului P.U.Z. este următorul:

- "terenul care face obiectul P.U.Z. este reprezentat de imobilul având numărul cadastral 71674 și nu sunt incluse suprafețele de teren aflate în proprietatea Ductil S.A. din zona studiată care aparținând Primăriei Mun. Buzău și altor proprietari sau societăți private. Iar, așa cum s-a menționat anterior, în zona studiată nu s-au propus lucrări asupra imobilelor aparținând persoanelor fizice sau altor societăți. Drept urmare, imobilele aparținând societății Ductil SA (inclusiv imobilul având numărul cadastral 71928 în suprafață de 380mp) nu sunt și nu vor fi afectate, respectându-se astfel dreptul său de proprietate.

- așa cum s-a menționat anterior, prevederile P.U.Z. se aplică exclusiv asupra imobilului cu nr. cad. 71674 care a generat C.U. Prevederile P.U.Z. nu aduc atingere și nu se vor interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara acestuia. Așa cum reiese din documentația de urbanism P.U.Z., accesurile în/din imobilul destinat realizării investiției se vor face din domeniul public în dreptul imobilului nostru și nu vor interfera sub nicio formă și în nicio circumstanță cu imobilele proprietate DUCTIL SA și nu se va accesa drumul de acces al DUCTIL SA. Cele două accesuri propuse prin P.U.Z. sunt separate și se dorește să rămână separate de accesurile celorlalți proprietari învecinați, inclusiv față de Ductil. Prin soluția de trafic care a avut la bază Studiul privind organizarea circulației, acceselor și parcajelor, s-a reglementat accesul la investiție din domeniul public fără a interfera cu accesurile în/din imobilele învecinate aparținând proprietarilor sau societăților private. În acest sens a fost obținut inclusiv avizul favorabil al Inspectoratului de Poliție Județean Buzău - Serviciul Rutier nr. 114995/23.06.2022."

Comitetul executiv al Asociației de Proprietari ISPS DUCTIL a înregistrat sub numărul 91/03.01.2023, următoarea sesizare: "În elaborarea P.U.Z., ar fi benefic pentru locatari să nu mai intre în proiect altă poartă de acces dinspre alee, și așa destul de aglomerată. Există, deja o poartă din alee, dacă s-ar renunța și la aceasta, ar fi și mai bine!".





Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații din cadrul Primăriei Mun. Buzău, și-a exprimat acordul pentru acest proiect, prin adresa nr. 218409/29.11.2022.

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

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

- **Există neconcordanțe între Planșa 2 "Reglementări urbanistice – zonificare" și Planșa 3 "Mobilare exemplificativă", în sensul că în propunerea de mobilare dispăre alveola destinată stației de transport în comun, staționarea autobuzelor realizându-se pe prima bandă de circulație a Străzii Drăgăiciei. Este necesară integrarea stației de transport în comun existente în amenajarea propusă / relocarea acestora (cu acordul proprietarului) fără a se crea conflicte între zona de staționare a autobuzelor și fluxurile de intrare/ieșire în incinta spațiului comercial.**

În urma tuturor demersurilor întreprinse pentru informarea publicului și a implicării acestuia în finalizarea propunerilor preliminare pentru P.U.Z., nu s-au înregistrat alte sesizări care să vizeze documentația depusă pentru Plan Urbanistic Zonal << DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE >>.

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 << DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE >>.

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

**Întocmit,
Ing. Cristina Stoicescu**

2 ex.
18.01.2023

ROMÂNIA
Județul Buzau
Primăria Municipiului Buzau

Ca urmare a cererii adresate de **PICO DO PRODEXIM S.R.L. si EDISON 2020 CONIDAN S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în județul **BUZAU**, municipiul/orașul/comuna **BUZAU**, sectorul -, cod poștal -, str **SOSEAUA BUCURESTI**, nr. **1A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax , e-mail -, înregistrată la nr. **33.934** din **02.03. 2023**,

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

AVIZ
Nr. 33934 din 02.03.2023

**pentru Planul urbanistic zonal pentru DESFIINTARE CLADIRI EXISTENTE,
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODARIE DE APA,
IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES
SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE**

-generat de imobilul din Str. DRAGAICII, nr. 7, Municipiul Buzau, Judetul Buzau, N.C. 71674,
Inițiator: PICO DO PRODEXIM S.R.L. si EDISON 2020 CONIDAN S.R.L.

Proiectant: AREAL DESIGN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: MIHAI NECULA

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiata prin P.U.Z. se afla conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 si prelungit prin H.C.L. 255/2019 in UTR 18 si este de 7784 mp si are urmatoarele vecinatati:

- La nord: NC 52169, NC 68688, NC 53411, NC 51634, NC 67092, NC 50258, NC 68816;
- La est: NC 72017, 71927;
- La sud: NC 72313, NC 71928;
- La vest: NC 57700, NC 67115, NC 7251.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 18.;
- **regim de construire:** izolat;
- **funcțiuni predominante:** ID – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
C- ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI
CONSTRUCTII AFRENT-SUBZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARE ;
- **H max** = de inaltime mic – mare de la P+2 – P+6 in functie de vecinatati;
- **POT max** = nu este prevăzut;
- **CUT max** = nu este prevăzut;
- **retragerea minimă față de aliniament** = nu este prevăzut;
- **retrageri minime față de limitele laterale** = nu este prevăzut;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** = nu este prevăzut;

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

- UTR 18;
- **regim de construire:** izolat;
- **funcțiuni predominante:** IS – Institutii si servicii;
- **H max** = 10 m;
- **POT max** = 60%;
- **CUT max** = 0,60;
- **retragerea minimă față de aliniament** = se va respecta retragerea edificabilului fata de aliniament conform „, PLansa 2 – Reglementari Urbanistice - zonificare”;

– **retrageri minime față de limitele laterale** = se vor respecta retragerea edificabilului fata de limitele laterale si posterioare conform „ PLansa 2 – Reglementari Urbanistice-zonificare”;

– **retrageri minime față de limitele posterioare** = se vor respecta retragerea edificabilului fata de limitele laterale si posterioare conform „ PLansa 2 – Reglementari Urbanistice- zonificare ”;

– **circulații și accese:**

- acces carosabil de minim 4 m latime;
- acces carosabil principal din/in domeniul public in/din Str. Dragaiicii si Aleea de acces din nord;

– **echipare tehnico-edilitară:**

- Alimentare cu apa
- Canalizare
- Alimentare cu energie electrica
- Gaze natural
- Salubritate

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.01.2022. se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

-prezentarea la promovare a studiului de circulatii-

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. 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. **243 din 05.05.2022**, emis de **Primaria municipiului Buzau** .

ARHITECT ȘEF
Arh. Raluca Elena Bobescu

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 142/CLM/30.05.2023

ANUNȚ PUBLIC

Astăzi, 30.05.2023, primarul Municipiului Buzău anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a următorului act normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 120/30.05.2023 pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "DESFIINȚARE CLĂDIRI EXISTENTE, CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, GOSPODĂRIE DE APĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE PARCARE, ACCES ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE".

Înscrisurile aferente proiectului de act normativ sunt:

- proiectul de hotărâre, împreună cu anexa.
- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău.
- raportul de specialitate al Arhitectului Șef.

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la www.primariabuzau.ro.
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 20.06.2023, ora 10:00:

- ca mesaj în format electronic, pe adresa de e-mail: ghiseu.unic@primariabuzau.ro;
- prin poștă, pe adresa: Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa: Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact:
telefon: **0238.723.371**, e-mail: petronela.jipa@primariabuzau.ro, persoană de contact:
Jipa Petronela.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Constantin TOMA



Directia Administrație Publică Locală
Nr.104510/ 20.06.2023

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

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, republicată, a fost inițiat PROIECTUL DE HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV nr. **120 din 30.05.2023** privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ” Desființare clădiri existente, construire centru comercial, gospodărire de apă, împrejmuire teren, amenajare parcare, acces și amplasare mijloace publicitare”, ce s-a aflat în dezbatere publică în perioada 30.05.2023 - 20.06.2023, ora 10.00.

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

Responsabil cu societatea civilă
Petronela Jipa

