

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 155/26.07.2023  
pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
"CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI SPAȚIU COMERCIAL  
VÂNZARE ON LINE PIESE AUTO"

Având în vedere:

- cererea depusă de S.C. AD AUTO TOTAL S.R.L prin reprezentant M C , înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr.102.416 din 15.06.2023, completată cu cererea înregistrată la nr.125.856 din 24.07.2023;
- certificatul de urbanism nr. 642/20.08.2020;
- referatul Serviciului Urbanism și Dezvoltare Urbană, înregistrat la nr.126.420 din 24.07.2023;
- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.177/CLM/26.07.2023;
- avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al municipiului Buzău pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;
- raportul de specialitate al Arhitectului șef, înregistrat la nr. 127.443 din 26.07.2023;
- raportul de informare și consultare a publicului înregistrat la nr.41808 din 24.05.2023;
- avizul Arhitectului Șef al Municipiului Buzău înregistrat la nr.102.416 din 29.06.2023;
- avizul nr. 8/27.06.2023 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- 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. ~~139~~ 150/2023 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 de Detaliu pentru "CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI SPAȚIU COMERCIAL VÂNZARE ON LINE PIESE AUTO" pe terenul cu N.C. 68668, aflat în proprietatea societății S.C. AD AUTO TOTAL S.R.L, situat în Municipiul Buzău, strada Transilvaniei, nr. 226, categoria de folosință curți construcții și arabil, documentație care se constituie **anexă** la prezenta hotărâre.



**Art.2.** Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Buzău nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L.M. Buzău nr. 255/2019, parcela cu N.C. 68668 este situată în U.T.R. 8, zona M1 – subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele.

**Art.3.** Indicatorii urbanistici maximali sunt cei precizați de PUG -ul aflat în vigoare: POT maxim = 60%; CUT maxim = 1,8;  $R_h = P + 2E$  și H maximă a unui nivel pentru spații comerciale = 4-4,50 m. Indicatorii urbanistici propuși pe edificabilul prezentat în planșa de reglementări urbanistice sunt: POT maxim = 52,8%, CUT maxim = 0,6,  $R_h = P$ .

**Art.4.** Accesul auto și pietonal în incintă se face din strada Transilvaniei (inclusiv pe servitutea de trecere instituită pe NC 69609), cu respectarea Avizului nr.126615/30.06.2022 al Direcției tehnice, Serviciul gospodărie urbană și protecția mediului. În interiorul incintei (N.C.68668) se vor amenaja 5 locuri de parcare din care două acoperite.

**Art.5.** Eliberarea autorizației de construire se va face cu respectarea tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr. 642/20.08.2020 și cu respectarea întocmai a prezentei documentații de urbanism PUD aprobată.

**Art.6.** Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu prevăzut în prezenta hotărâre este de 3 ani, cu respectarea dispozițiilor art.56, alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.7.** Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Direcției Arhitectului Șef și al celorlalte structuri organizatorice funcționale din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Buzău cu atribuții specifice, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.8.** Prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților și instituțiilor interesate.

INIȚIATOR,  
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Eduard Pistol

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- PRIMAR -  
Nr. 177/CLM/26.07.2023

### **REFERAT DE APROBARE**

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC  
DE DETALIU

*“CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI SPAȚIU COMERCIAL  
VÂNZARE ON LINE PIESE AUTO”*

Prin realizarea documentației urbanistice PUD *“CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI SPAȚIU COMERCIAL VÂNZARE ON LINE PIESE AUTO”* promovată de S.C. AD AUTO TOTAL S.R.L, persoanele juridice din zona comercială se aliniază noilor trenduri, comerțul on line asigurând companiilor posibilitatea să-și desfășoare operațiuni oriunde și oricând, eliminând multiple bariere, asigurând totodată și economie în bugetul acestora.

În sensul celor de mai sus, consider că promovarea acestei documentații ajută la modernizarea serviciilor la nivelul municipiului, motiv pentru care s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,  
Constantin Toma





JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -  
NR. 102.416  
ZIUA 15 LUNA 06 ANUL 2023

Domnule PRIMAR,

Subsemnatul M C reprezentantul S.C. AD AUTO  
TOTAL SRL cu sediu' n l

Va rog sa-mi aprobați documentatia de urbanism in  
 baza de PLAN URBANISTIC DE DETALIU privind CONSTRUIRE SEDIU  
FIRMA SI SPATIU COMERCIAL VINZARE ON LINE PIESE AUTO  
amplasata in Municipiul Buzau, strada TRANSILVANIEI nr.226,cu  
NR.CAD. 68668 asa cum reiese din continutul Certificatului de Urbanism  
nr. 642/20.08.2020 eliberat de primaria municipiului Buzau, *in consiliul*

Anexez in copii xerox urmatoarele :

- Certificatului de Urbanism nr. 642/20.08.2020
- ACT PROPRIETATE
- AVIZE SI ACORDURI
- 2EXEMPLARE P.U.D.-COLOR
- 3EXEMPLARE P.U.D.-ALB/NEGRU
- 1EXEMPLARE FORMAT ELECTRONIC

*local.*

*30.06.2023*



data

*15.06.2023*

VA MULTUMIM



DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI BUZAU,  
INGINER CONSTANTIN TOMA

*Am retras 3 exemplare  
pt. completare  
06.07.2023*

*1 aviz*



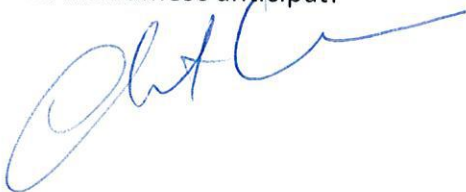
JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -  
NR. 125.856  
ZIUA 24 LUNA 07 ANUL 2023

comit

**Domnule Primar,**

Subsemnatul M C , in calitate de imputernicit al firmei Ad Auto Total SRL, va rog sa aprobati urgentarea studierii si aprobarii documentatiei PUD, depusa deja la biroul de urbanism din cadrul Primariei Buzau. Motivele din spatele acestei rugaminti tin de aspectul logistic si financiar, mai exact de faptul ca suntem in criza de spatiu si nu ne putem desfasura activitatea in conditii optime, implicit nu putem asigura volumul de piese necesar cerintelor pietei buzoiene.

Va multumesc anticipat!



**CERTIFICAT DE URBANISM  
INSOTIT DE ANEXA- 3 FILE**

Nr. 642 din 20.08.2020

În scopul:

**CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU COMERCIAL  
VANZARE "ON LINE" PIESE AUTO**

Ca urmare a Cererii adresate de <sup>\*1)</sup> **SC AD AUTO TOTAL SRL** prin  
cu domiciliul/sediul <sup>\*2)</sup> în județul **BUZAU**, municipiul/orașul/comuna **BUZAU**

Str.                      Nr.                      cod poștal

BL.                      ap.                      Telefon                      e-mail:  
înregistrată la nr. **84355**                      din                      **05.08.2020**

                    pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, municipiul Buzau,  
cod poștal Str **TRANSILVANIEI**                      nr. **226** bl.  
sc. et. ap. sau identificat prin <sup>\*3)</sup> plan de încadrare în zona și plan de situație

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **235/2009; 255/2019**  
faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.                      ;  
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:  
NATURA PROPRIETATII :

☒ Intravilan                      [ ] Extravilan  
☒ Teren propr. privata

SERVITUTE IMOBIL :  
REGIM SPECIAL IMOBIL:

[ ] Drept preemtiune                      [ ] Zona de utilitate publica  
[ ] Monument istoric                      [ ] Zona prot. mon. ist.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

FOLOSINTA ACTUALA: **S = 909 mp curti constructii**  
**C.F. nr. 68668, N.C. 68668**

DESTINATIA TERENULUI –stabilita prin D.U.A.T. UTR 8

**M1** – subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele

REGLEMENTARI FISCALE: centrale- Legea nr. 227/2015; locale - H.C.L.M. nr 346/2019  
PREVEDERI H.C.L.M. – asupra zonei:

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

\*3) Date de identificare a imobilului.





### 3. REGIMUL TEHNIC

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

[ ] interdicție temporară; [ ] interdicție definitivă; [ ] zone speciale

In conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, alin.(1), lit.d), este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

La elaborarea P.U.D.-ului se va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu – Indicativ GM – 009 – 2000. Este obligatorie respectarea tuturor procedurilor specifice de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/30.12.2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Documentația de Plan Urbanistic de Detaliu va fi întocmită 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 exemplare color și în format electronic (2 exemplare)

b) Obligații / constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

**retragere și distanțe obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine :**

- **retragerea construcțiilor față de axul drumului va fi de minim 35,5m față de axul drumului național cu respectarea strictă a Codului civil actualizat, a Ordinului nr. 119/2014, emis de Ministerul Sănătății**

c) Echiparea cu utilități necesare bunei funcționări: apă, canalizare, gaze, energie electrică cu respectarea inclusiv a H.G. 525 / 1996 republicată .

d) Asigurare acces auto, pietonal și parcaje aferente - în incintă cu respectarea inclusiv a H.G. 525/1996, republicată și Normativul pentru proiectarea parcarilor de autoturisme în localitățile urbane, funcție de indicele de motorizare aprobat prin studiul de mobilitate urbană.

**INSOTIT DE ANEXA – EXTRAS DIN RLU-PUG APROBAT PRIN HCL NR.235/2009 SI ACTUALIZATA PRIN HCL NR. 255/2019**

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

**AUTORIZARE CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU COMERCIAL VANZARE "ON LINE"  
PIESE AUTO DUPA APROBAREA IN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZAU  
A DOCUMENTATIEI DE URBANISM -PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

\*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/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 emiteră 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 emiteră 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.

(

.

C



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

- a) [X] **certificatul de urbanism (copie);**
- b) [X] **dovada a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, 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);**

[ ] **certificat de adresa**

- c) **documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale): întocmită în conformitate cu precizarile 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: conf. Anexa 32/2020**

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

- [X] **alimentare cu apă (PUD + D.T.A.C.)-Compania de Apă**
- [X] **canalizare (PUD + D.T.A.C.) Compania de Apă**
- [X] **alimentare cu energie electrică (PUD + D.T.A.C.) - Electrica SA**
- [X] **salubritate (D.T.A.C.) - RER Sud** [ ] **alimentare cu energie termică**
- [X] **sănătatea populației (PUD + D.T.A.C.)-D.S.P.**
- [X] **gaze naturale (PUD + D.T.A.C.)-Distrigaz Sud**
- [ ] **securitatea la incendiu (PUD + D.T.A.C.)- I.S.U. Buzău**

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

- [X] **Planul de situație al imobilului 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. (PUD+D.T.A.C.)**
- [X] **Contract firma agreată de Primăria municipiului Buzău privind transportul materialelor provenite în urma lucrărilor executate, la Groapa ecologică sau Stațiile Pilot autorizate; ( D.T.A.C. )**
- [X] **Aviz I.P.J. Buzău – Serviciul Poliției Rutiere (P.U.D.+D.T.A.C.)**
- [X] **Aviz administratorul drumului (P.U.D.+D.T.A.C.)**
- [X] **Copie HCL aprobare P.U.D. (D.T.A.C.)**
- [X] **Reglementare juridică drept de servitute nr. cad.69609(P.U.D.+D.T.A.C.)**
- [X] **Acord Unicredit Tirioc Bank SA (P.U.D.+D.T.A.C.)**
- [X] **Acord autentic nr. cad. 3030, 1126,Ciungu Virgil, Pana Neculai, Gheorghe Marita**

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

**Studiu de impact :** [X] **Arhitectural;** [X] **Urbanistic** [X] **Insorire** [X] **Studiu energetic.** (D.T.A.C.)

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

[X] **Studiu circulație întocmit și verificat de persoane autorizate conf. Legii 10/1995 (PUD+D.T.A.C.)**  
[ ] **Verificarea proiectelor de către verificatori de proiecte atestați potrivit Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare; ( D.T.A.C.)**

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

g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

- [X] **taxe legale necesare emiterii autorizației de construire; (D.T.A.C.)**
- [X] **Taxa R.U.R. ( P.U.D.)= 60 Euro + Taxa timbru OAR (D.T.A.C.)**

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

PRIMAR  
Constantin Toma

SECRETAR,  
Eduard Pistol

L.S.

ARHITECT ȘEF  
Arh. Victor TIRLEA

Achitat taxa de 15 lei conform chitanței nr.64101 din 14.07.2020

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

20.08.2020



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 20.08.2022 până la data de 19.08.2023

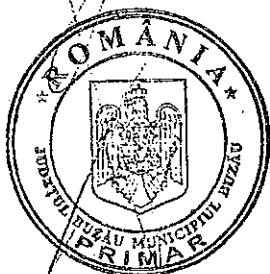
După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,  
Constantin Toma

SECRETAR, ~~GENERAL~~  
EDUARD PRITOL

ARHITECT ȘEF,  
~~Arh. Victor TIRLEA~~

arch. Raluca Elena Bobescu  
Polina



Data prelungirii valabilității: 09.08.2022

Achitat taxa de 50 lei, conform Chitanței nr. 75178(13) din 05.08.2022  
Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.

Intocmit,  
Dumitru Daniela /2.ex.

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
Serviciul Urbanism și Dezvoltare Urbană  
Nr. 126420 din 24.07.2023

APROB,  
PRIMAR

Constantin Toma



## REFERAT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
"REABILITARE, CONSOLIDARE SI EXTINDERE CLADIRE P+M IN VEDEREA AMENAJARII  
UNEI BISERICI PENTICOSTALE „BETLEEM BUZAU”"

Prin cererea nr.100679/14.06.2023, BISERICA PENTICOSTALA „ BETLEEM” BUZAU, solicita promovarea documentatiei urbanistice Planului Urbanistic Zonal "REABILITARE, CONSOLIDARE SI EXTINDERE CLADIRE P+M IN VEDEREA AMENAJARII UNEI BISERICI PENTICOSTALE „BETLEEM BUZAU” pe terenul cu NC 72932, in suprafata de 1822 mp, situat in str. Mesteacanului, nr.10 .

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii pe NC 72932 cu suprafata de 1822 mp din ID - zona unităților industriale și depozitare în ISc – subzona pentru dotari de cult, iar pe NC 68589 cu suprafata de 600 mp din ID - zona unităților industriale și depozitare în subzona M1-subzonă mixtă locuințe individuale și cuplate mici cu P+2 nivele , conform Raportului de informare Publică nr.21988/2023). In cadrul suprafeței studiate, în suprafață de 10700mp, sunt următoarele reglementări funcționale conform PUG în vigoare:

- ID – zona unităților industriale și depozitare;
- L - zona de locuit cu subzonele:
  - L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri
  - L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri
- IS-zona pentru institutii publice si servicii de interes general
  - ISi - constructii pentru învățământ;
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente;
  - subzona căilor de comunicație rutieră;

Zone funcționale propuse prin P.U.Z.:

- ID – zona unităților industriale și depozitare;
- L - zona de locuit cu subzonele:
  - L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri
  - L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri
- M - zona mixta:
  - M1 – subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele
- IS-zona pentru institutii publice si servicii de interes general
  - ISi - constructii pentru învățământ;
  - ISc- constructii de cult;
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente;
  - subzona căilor de comunicație rutieră;○ subzona căilor de comunicație rutieră;



Pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) functionale ID, L1a, L1c, Isi, 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 ISc – construcții de cult;

- POT maxim admis = 60%
- CUT maxim admis = 1,2
- Regimul de înălțime maxim admis – P+1

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru M1 – subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele

- POT maxim admis = 60%
- CUT maxim admis = 1,8
- Regimul de înălțime maxim admis – P+2

Autorizarea executării noilor construcții este permisă numai dacă se asigură parcaje în incintă și suprafața de spațiu verde, cu respectarea prevederilor HCL 115/2022 pentru aprobarea Regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău. Pentru funcțiunea unității de cult se propun 14 locuri de parcare și suprafață spațiu verde de 390mp.

Accesul auto se va realiza din str. str. Iazul Morilor (teren provenit din dezmembrarea NC 69529).

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.38/02.02.2023, 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

Documentația de urbanism are emis avizul de oportunitate nr.07 din 10.10.2022 și a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău la data de 21.09.2022 unde a primit aviz favorabil (Avis nr.13).

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

Arhitect Sef,  
Arh Raluca Elena Bobescu



Intocmit,  
ing. Cristina Stoicescu



2exp/24.07.2023

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
- Directia Arhitectului Sef-  
Nr. 127443 din 26.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE  
la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
" CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU COMERCIAL  
VANZARE ON LINE PIESE AUTO

Prin cererea nr.102416/15.06.2023, formulată de S.C. AD AUTO TOTAL S.R.L cu sediul social în BUCUREȘTI, sector 6, str.TINCANI, nr.8, bl. Z18, sc.A, ap.66, etaj 10;9, reprezentată de M C solicită analiza și promovarea documentației urbanistice P.U.D. pentru "CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU COMERCIAL VANZARE ON LINE PIESE AUTO".

Terenul este curți construcții, în suprafața de 909 mp, cu N.C. 68668, situat în intravilanul municipiului în Municipiul Buzău, str. Transilvaniei, nr. 226, iar conform Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin H.C.L. nr. 235 din 2009 și prelungit prin H.C.L. nr. 255 din 2019, situat în U.T.R. 8, zona M1– subzona mixta cu locuințe individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele", având următoarele vecinătăți:

- La nord: G M ;
- La est: NC 69609, NC1126, C V C N
- La sud: str. Transilvaniei;
- La vest: N.C. 3030.

Pe parcela pentru care se solicită PUD există două construcții cu suprafața construită și desfășurată de 230 mp. Se dorește construirea unui spațiu comercial pentru vânzare piese auto on line, cu suprafața construită și desfășurată propusă de 210 mp și o parcare acoperită de 40 mp.

Indicatorii urbanistici maximali sunt cei precizați de PUG -ul aflat în vigoare: POT maxim = 60%, CUT maxim = 1,8 Rh=P+2E si H max unui nivel pentru spații comerciale=4-4,50 m. Indicatorii urbanistici propuși pe edificabilul prezentat în planșa de reglementări urbanistice sunt: POT maxim = 52,8%, CUT maxim = 0,6, Rh= P. Distanțele minime față de vecinătăți propuse pentru construcțiile noi: la nord 19,53m, la sud = 41,5m (față de axul str. Transilvaniei) și 0,60 cm față de NC 68335; la est 2,0m față de NC 1126 și 0,65m față de restul



proprietăților; la vest - 4,0 m față de clădirea existentă pe NC3030 iar în restul aliniamentului 60cm (conform declarației consimțământ nr.808/23.04.2021).

Accesul auto și pietonal în incintă se face din strada Transilvaniei, cu respectarea Avizului nr.126615/30.06.2022 al Direcției tehnice, Serviciul gospodărie urbană și protecția mediului. În interiorul incintei (N.C.68668) se vor amenaja 5 locuri de parcare din care doua acoperite. Spațiile verzi prevăzute sunt în suprafață de 180mp.

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. 642/20.08.2020, iar edificarea construcției se va face cu respectarea întocmai a condițiilor impuse de tot avizatorii.

Documentația prezentată a fost analizată în ședința din 27.06.2023 a Comisiei Tehnica de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, având Avizul Arhitectului Șef nr.102416/29.06.2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, propunem analiză, dezbatere și adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău privind Planul Urbanistic de Detaliu prezentat.

Arhitect Șef,  
arh. Raluca Elena Bobescu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
SERVICIUL DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
Nr. 41808 / 2023

Aprob,  
Primar  
Constantin Toma



**Raport de implicare a publicului în Etapa pregătitoare elaborării propunerilor unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) și a obiectivelor acestuia pentru „CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU COMERCIAL VANZARE ON LINE PIESE AUTO”, în intravilanul Municipiul Buzău, str.TRANSILVANIEI, nr. 226,**

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 unui P.U.D., aferent documentației Plan Urbanistic de Detaliu – „CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU COMERCIAL VANZARE ON LINE PIESE AUTO”:

- nr. înregistrare: – 41808/15.03.2023;
- amplasament: – intravilan Municipiul Buzău, str.TRANSILVANIEI, nr.226;
- număr cadastral: – 68668;
- beneficiar: – S.C. AD AUTO TOTAL S.R.L.  
cu sediul social în BUCUREȘTI, sector 6, str.TINCANI, nr.8, bl. Z18, sc.A, ap.66, etaj 10;9;
- proiectant general: – BIA CIMPEANU POMPILIU

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea pe site-ul oficial [www.primariabuzau.ro](http://www.primariabuzau.ro) al Primăriei Municipiului Buzău și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău a anunțului public nr.57001/10.04.2023 (proces verbal de afișare nr.57020/2023) privind intenția de elaborare a propunerilor pentru Planul Urbanistic de Detaliu.

2. Afișarea pe panouri a anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul care a generat PUD, (poze atașate la dosar), precum și anunțuri în presa locală, ziarul <<SANSĂ BUZOIANA>> în data de 25.04.2023, 26.04.2023, 27.04.2023 și 28.04.2023.

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr.57008/10.04.2023 cu privire la Planul Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU COMERCIAL VANZARE ON LINE PIESE AUTO” din municipiul Buzău, str.TRANSILVANIEI, nr.226, nr.



cad. 68668, tuturor vecinilor ce dețin proprietăți în zona studiată: F G ,  
F V M SI I A, C M. , P N , P  
GH M C B N , M N -C , C  
C -C B F , D GI R  
C

4. Observațiile / punctele de vedere au putut fi transmise prin poștă (Primăria Buzău, Piața Daciei, nr.1) sau on-line (cristina.stoicescu@primariabuzau.ro), în perioada 10.04.2023 – 04.05.2023. "Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat pe site-ul www.primariabuzau.ro, în perioada: 05.05.2023 – 19.05.2023".

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la elaborării propunerilor unui Plan Urbanistic de Detaliu, au fost depuse: certificatul de urbanism nr.642/20.08.2020 cu valabilitate pana pe data de 19.08.2023; contract de vânzare-cumpărare nr.900/22.06.202009; Declaratiile consimtamant: nr.1065/2021-D M  
nr.808/2021-C B N , nr. 1077/2021-G C , nr.1010/2021-P  
N nr.1150/2021- C A , aviz D.S.P. nr.6/12016/2022; acord R.E.R, aviz politie nr.8627737/04.06.2022, aviz Distrigaz nr. 15335-317829233/26.08.2022, aviz compania de apa nr 274/22.08.2022; aviz DEER nr.3030220809696/01.09.2022; memoriu tehnic.

6. Terenul care a generat P.U.D. are următoarele vecinătăți:

- La nord: G M
- La est: NC 69609, NC1126, C ✓ , C N
- La sud: str. Transilvaniei;
- La vest: N.C. 3030.

7. Terenul pentru care se solicită Planul Urbanistic de Detaliu este situat în intravilanul Municipiului Buzău, str.TRANSILVANIEI, nr.226, cu numărul cadastral 68668, având o suprafață de 909 mp curți construcție. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin H.C.L. nr. 235 din 2009, prelungit prin H.C.L. nr. 255 din 2019, terenul este situat în U.T.R. nr. 8, zona M cu subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu P+2 nivele (M1)

8. Pentru parcela generatoare P.U.D. se solicită determinarea condițiilor specifice în scopul construirii unui spatiu comercial pentru vanzare on line. Pe teren exista o constructie in suprafata de 162,5 mp. Indicatorii urbanistici propuși prin documentația de urbanism P.U.D. sunt următorii:

- **POT max. propus = 53% / CUT max. = 0,6 / Rh. max. = parter**

9. Accesele auto și pietonal în incintă se vor realiza din strada TRANSILVANIEI, nr.226 și se mai propune pe latura sudică a lotului o cale de acces (servitute) pe NC 69609.

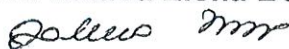
10. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire depuse la dosar. Cinci adrese au fost returnate.

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

11. Pentru redactarea acestui raport de implicare a publicului în etapa pregătitoare pentru un Plan Urbanistic de Detaliu, au fost sintetizate propunerile și nevoile identificate în urma procesului de informare, cu respectarea prevederilor legale.

**Prezentul raport va fi atașat ca anexă la documentația ce va fi supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău și promovării în Consiliul Local al Municipiului Buzău, însoțit de un raport al structurii de specialitate.**

Arhitec Șef,  
Arh. Raluca Elena Bobescu



2 ex.

24.05.2023



ROMÂNIA

Județul Buzau

Primăria Municipiului Buzau

Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de \*1) SC AD AUTO TOTAL SRL, cu domiciliul/sediul\*2)  
în județul ....., municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI, satul .....,  
sectorul 6, cod poștal ....., str. TINCANI, nr. 8, bl. Z18, sc. A, et. 10, ap. 66, telefon/fax  
e-mail ....., înregistrată la nr. 102416 din 15.06. 2023,

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

AVIZ  
Nr. 102416 din 29.06.2023

-pentru „Construire sediu firma si spatiu comercial vanzare on line piese auto”

-generat de imobilul\*4) cu NC 68668, CF 68668 situat în str. Transilvaniei, nr.226,

mun. Buzau

Inițiator: SC AD AUTO TOTAL SRL

Proiectant: arh. C                      P                      F

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. C                      P                      F

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: str. Transilvaniei, nr.226,

mun. Buzau

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

– UTR 8, subzona mixtă cu locuinte individuale și cuplate mici,

– regim de construire: P+2 ;

– funcțiuni predominante: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni  
complementare locuirii pe terenurile libere sau prin înlocuirea treptată a locuintelor  
restructurabile. De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spații comerciale  
și servicii, pe măsură ce apare un interes în acest sens cu condiția asigurării coerenței și  
calității imaginii urbane.

– H max = Înălțimea maxima a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuinte si 4-4,5 m  
pentru spatii comerciale;

– POT max = 60%

– CUT max = 1,8;

- retragerea minimă față de aliniament = Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament;
- retrageri minime față de limitele laterale = clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate;
- retrageri minime față de limitele posterioare = clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate

Prevederi P.U.D. propuse:

- retrageri minime față de limitele laterale = 0,60 cm și 2m față de NC1126 conform declarației consimțământ

- retrageri minime față de limitele posterioare = 19,53 m;
- circulații și accese: din str. Transilvaniei și servitute de trecere pe NC 69609 ;
- echipare tehnico-edilitară: apă, canal, electrica, gaze

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.06.2023 se avizează favorabil/ ~~cu condiții nefavorabil~~ Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele condiții\*5):

\*5) Se precizează condițiile pentru:

- completarea P.U.D., în cazul avizului cu condiții; sau
- refacerea P.U.D., în cazul avizului nefavorabil, pentru revizarea ulterioară a P.U.D.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.

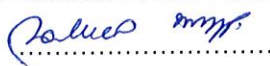
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 642 din 20.08.2020, emis de primăria municipiului Buzău.

Arhitect-șef\*\*),

Arh Raluca Elena Bobescu





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

**AVIZ nr.08 din 27.06.2023**

**privind lucrarea Aviz oportunitate**

**DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea proiectului: PUD – " CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU COMERCIAL  
VANZARE ON LINE PIESE AUTO"

Legalizarea acestuia:.....

Nr. Proiect, data elaborarii: .....

Proiectant: - arh P                      Fi                      C

Beneficiar: S.C. AD AUTO TOTAL 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)

- Obiectivul Planului Urbanistic de Detaliu este amplasarea pe parcela a construcției sediu firmă și spațiu comercial, stabilirea numărului de parări și spații verzi necesare, acces proprietate.

Ca urmare a analizei documentației în sesiunile din data de 27.06.2023 a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău, constituita în baza Hotărârii nr. 6/2021 a Consiliului Local Municipal Buzau a rezultat votul prezentat:

voturi pentru : 7

voturi impotriva:0

abțineri :0

Se acorda:

**AVIZ FAVORABIL**

pentru documentatia urbanistica PUD – " CONSTRUIRE SEDIU FIRMA SI SPATIU  
COMERCIAL VANZARE ON LINE PIESE AUTO" Fără condiții/ ~~cu urmatoarele condiții~~: (\*)

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

PRESEDINTE

SECRETAR,

Opinii separate(\*\*) : .....

(\*) se vor mentiona conditiile impuse de membrii Comisiei. Pentru avize nefavorabile se vor preciza motivele respingerii.

(\*\*) se vor consemna nominal opiniile diferite, motivate si semnate, ale membrilor Comisiei, mentionate in procesul verbal al sedintei



Directia Administrație Publică Locală  
Nr. 139.150/17.08.2023

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

Subiect: asigurare transparență decizionala 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. 155 din 26.07.2023 pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU "CONSTRUIRE SEDIU FIRMĂ ȘI SPAȚIU COMERCIAL VÂNZARE ON LINE PIESE AUTO", ce s-a aflat în dezbatere publică în perioada 26.07.2023 - 17.08.2023, 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