

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 123 din 15.05.2024

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU“

Având în vedere:

- certificatul de urbanism nr. 461 din 28.09.2022;
- certificatul de urbanism nr. 345 din 12.07.2023;
- referatul de inițiere al proiectului, aprobat de primarul municipiului Buzău, înregistrat la nr. 89.700 din 15.05.2024;
- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.147/CLM/15.05.2024;
- avizul nr. 02 din 04.04.2023 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău;
- avizul de oportunitate nr. 02 din 02.05.2023;
- raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 89.820 din 15.05.2024;
- Raportul de implicare a publicului în Etapa pregătitoare elaborării propunerilor Planului Urbanistic Zonal și a obiectivelor acestuia pentru „CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU“ pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Buzău, Șoseaua Brailei, nr. cadastral 52957, înregistrat la nr. 225.971 din 07.03.2023;
- Raportul de implicare a publicului în Etapa elaborării propunerilor cu privire la determinarea opțiunii preferate pentru un Plan Urbanistic Zonal și a obiectivelor acestuia pentru „CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU“ pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Buzău, Șoseaua Brailei, nr. cadastral 52957, înregistrat la nr. 190.785 din 16.12.2023;
- avizul Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 10.591 din 18.01.2024;
- 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. _____ / _____ 2024 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 Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU“ pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Buzău, Șoseaua Brailei, nr. cadastral 52957, conform anexei, care face parte din integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii pe nr.cadastral (NC) 52957, teren curți construcții, în suprafață 10622 mp, din ID- zona unităților industriale și depozitare în IS –zonă pentru instituții și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, funcțiune necesară construirii unui nou sediu.

Art.3. Documentația urbanistică propune soluții pentru prelungirea străzii Târgului (tronsonul cu NC 67233) și conectarea acesteia la Șoseaua Brăilei, dar și unificarea celor două numere cadastrale care compun str. Târgului (NC 67233 și NC 67237).

Art.4. Trecerea în proprietatea publică a Municipiului Buzău a suprafețelor de teren proprietate privată afectate de realizarea tramei stradale, infrastructurii tehnico-edilitare, a dotărilor de interes public și a spațiilor verzi, se va face cu respectarea Legii 33/1994, republicată, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Hotărârii Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. Suprafețele exacte de teren ce se vor transfera din proprietatea privată în proprietate publică, în vederea realizării străzilor publice, a infrastructurii tehnico-edilitare publice și a spațiilor verzi, vor fi determinate cu exactitate la următoarele faze de proiectare: studiile de fezabilitate și proiectele tehnice aferente căilor de comunicații și infrastructurii tehnico-edilitare, avizate și aprobate conform legii, însoțite de ridicări topografice actualizate la momentul declarării utilității publice.

Art.6. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal prevăzut în prezenta hotărâre este de 5 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 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.8. Potrivit art. 243, alin.1, lit. e din Ordonanța de urgență a Guvernului 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
PRIMĂRUL MUNICIPIULUI BUZĂU

Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 147/CLM/15.05.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU“

Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița, cu sediul în municipiul Buzău, str. Bucegi, nr. 20 bis, a solicitat schimbarea reglementărilor urbanistice pentru imobilul cu NC 52957, în suprafață 10622 mp, situat municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei, din ID- zona unităților industriale și depozitare în IS –zonă pentru instituții și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, funcțiune necesară construirii unui nou sediu pentru Sistemul de Gospodărire a Apelor (S.G.A.).

De asemenea, prin documentația urbanistică prezentată s-a analizat circulațiile auto și pietonale din zonă, raportat la dezvoltarea propusă, iar în studiul de circulație sunt prezentate soluții pentru prelungirea str. Târgului și conectarea acesteia la Șoseaua Brăilei.

În sensul celor de mai sus, a fost elaborat acest proiect de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU“, cu propunerea de a fi adoptat în forma prezentată.

Având în vedere că potrivit susținerilor beneficiarului PUZ -ului, în anul 2024 sunt alocate de către Administrația Națională Apele Române fonduri pentru realizarea proiectului tehnic, ceea ce impune necesitatea promovării cu celeritate a acestei documentații, ceea ce justifică reducerea perioadei în care acest proiect de hotărâre va sta în dezbatere publică.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMANIA
JUDETUL BUZĂU
Serviciul Urbanism și Dezvoltare Urbană
Nr. 89700/15.05.2024



APROB
Primar,
Constantin Toma

REFERAT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU“

Prin cererea nr. 219309/15.12.2023, completată prin cererea nr.37324/26.02.2024, Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița cu sediul în municipiul Buzău, str. Bucegi, nr.20 bis, a solicitat schimbarea reglementărilor urbanistice pentru imobilul cu NC 52957 curți construcții, în suprafață 10622 mp, situat municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei, din ID- zona unităților industriale și depozitare în IS –zonă pentru instituții și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, funcțiune necesară construirii unui nou sediu .

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit cu H.C.L.255/2019 terenul generator PUZ este situat în U.T.R. nr.18, zona ID - zona unităților industriale și depozitare. În cadrul zonei studiate, în suprafață de 4,17 ha, sunt reglementate următoarele funcțiuni:

- **ID** – Zona unități industriale și depozite
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
- **Gc** – Zonă pentru gospodărie comunală
- **C** – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Subzona căi de comunicație rutieră
 - Subzona căi de comunicație feroviară

Indicatorii urbanistici maximali propuși sunt:

IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii

- P.O.T. maxim admis = 50%
- C.U.T. maxim admis = 2,5
- R.h. maxim admis = P+4
- Procent minim spații verzi – 20%
- **ID** – zonă unități industrial și depozitare
 - P.O.T. maxim admis = 50%
 - C.U.T. maxim admis = 2,0
 - R.h. maxim admis = P+3
 - Procent minim spații verzi -20%

În documentația prezentată s-a analizat circulația auto și pietonală din zonă, raportat la dezvoltarea propusă, iar în studiul de circulație sunt prezentate soluțiile, inclusiv propunerea de prelungire a str.Târgului (tronsonul cu NC 67233) și conectarea acesteia la Șoseaua Brăilei. Această propunere afectează (conform profilului C-C') NC 59331 (proprietate UAT mun.Buzău) și NR.CAD 8929 (proprietatea SNIF SA) situat în partea de nord a terenului generator PUZ. Totodată se propune unificarea celor doua

numere cadastrale care compun str. Târgului (NC 67233 și NC67237), cu afectarea proprietății Aromet Remat SRL (NC 56461-zona CFR).

În cadrul Raportului de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.225971/13.12.2022 și Raportului de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.190785/2023, a fost consemnat dezacordul SNIF SA cu privire la stăpungerea str. Târgului către Șoseaua Brailei (deoarece este afectat NR.CAD 8929) cât și răspunsul formulat de elaboratorul PUZ-ului în acest sens.

Materializarea propunerilor se va realiza în viitor, prin întocmirea unor documentații în care se va prezenta gradul de afectare a proprietăților, cu respectarea prevederilor Legii 33/1994, republicată, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, precum și a HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Conform avizului nr.251385/23.08.2023 terenul generator PUZ proprietate a Administrației Naționale Apele Române – Direcția Apelor Buzău-Ialomița, este afectată de instalații electrice. Se propune devierea LES care traversează terenul pe direcția nord-sud pe baza unei documentații tehnice aprobată conform legislației. Retragera edificabilului în zona de est se stabilește la 5 m față de cabul electric MT.

Accesele auto și pietonale pe terenul reglementat prin PUZ se realizează din drumul adiacent, Șoseaua Brailei și str.Târgului (NC 67233). Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru activitățile desfășurate, conform legislației în vigoare cu respectarea H.C.L. nr. 115/29.06.2022.

Eliberarea autorizației de construire și materializarea documentației de urbanism se va face după prezentarea documentației tehnice, a tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr.345/12.07.2023, inclusiv aprobarea devierii rețelei LES care traversează terenul. Edificarea construcției se va face cu respectarea edificabilului și a condițiilor impuse de toți avizatorii.

Documentația de urbanism are emis avizul de oportunitate nr.02 din 02.05.2023 și a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău la data de 04.04.2024 unde a primit aviz favorabil (Aviz nr.02).

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

Arhitect Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu



Întocmit,
Ing. Viorel Cernat



ROMÂNIA
Județul Buzau
Primăria municipiului Buzau
Nr. din

Dr. EH
Exploatare
Masura



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 345 din 12.07.2023

În scopul: **CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZAU**

ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE -
ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA
Ca urmare a Cererii adresate de*1)
BUZAU - IALOMITA prin
MARILENA STOIAN Director

La domiciliul/sediul*2) în județul **BUZĂU** municipiul/orașul/comuna **BUZĂU**
satul - sectorul - cod poștal - str. **BUCEGI** nr. **20BIS**
bl. sc. et. ap. telefon **0238725446** e-mail: -
înregistrată la nr. **107697** din **23.06.2023**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Buzau, municipiul Buzau,
cod poștal str. **ȘOSEAUA BRAILEI, NC52957** 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 = 10622mp, N.C.52957, C.F. 52957

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

ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE

REGLEMENTARI FISCALE: CENTRALE- LEGEA NR. 227/2015; locale - H.C.L.M. nr. 303/2022

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;**

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 Hotarare a Consiliului Local Buzau,**

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 documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, și va fi depusă la Primăria municipiului Buzau 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 se va face cu respectarea inclusiv a H.G. 525/1996, republicată

Asigurarea parcajelor aferente și spațiilor verzi în incinta proprie, cu respectarea prevederilor HCL 115/2022 ” 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 Buzau”

Respectarea Regulamentului local privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Buzau, conform HCL nr. 92 din 31.05.2023

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 “CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZAU”
NUMAI DUPĂ ELABORAREA ȘI APROBAREA ÎN CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI BUZĂU A PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.),**

*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 emitere 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 emitere 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/DESFÎNȚARE 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, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții, art. 7, alin.(2):

[X] D.T.A.C.

[X] D.T.O.E.

[] D.T.A.D.

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism: nominalizare avize nr. 25/2023:

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

[X] alimentare cu apă (PUZ+D.T.A.C.) (Compania de Apa)

[X] canalizare (PUZ+D.T.A.C.) (Compania de Apa)

[X] alimentare cu energie electrică (PUZ+D.T.A.C.) (D.E.E.R.)

[X] gaze naturale (PUZ+D.T.A.C.) (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.) (I.S.U.)

[X] protecția civilă (PUZ+D.T.A.C.) (I.S.U.)

[X] sănătatea populației (PUZ+D.T.A.C.) (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, republicată, privind autorizarea lucrărilor de construcții (PUZ+D.T.A.C.);

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

[X] Aviz de Oportunitate necesar elaborării și aprobării P.U.Z.; 02/02.05.2023

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

[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.);

[X] Aviz M.A.P.N. / Statul Major al Aparării (P.U.Z.)

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 republicată privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (D.T.A.C.);

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

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

[X] Taxa R.U.R. (P.U.Z.): - 220 euro

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

PRIMAR,
Constantin Toma



SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Fără taxă (scutit) lei, conform Conform Lg. nr. 227/2015, art. 476

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 12.07.2023

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

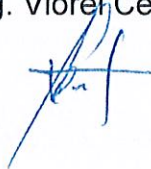
L.S.

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.
Ing. Viorel Cernat



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- Direcția Arhitectului Șef-
Nr. /

89826/15.05.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU“

Prin cererea nr. 219309/15.12.2023, completată prin cererea nr.37324/26.02.2024, Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița cu sediul în municipiul Buzău, str. Bucegi, nr.20 bis, a solicitat schimbarea reglementărilor urbanistice pentru imobilul cu NC 52957 curți construcții, în suprafață 10622 mp, situat municipiul Buzău, Șoseaua Brăilei, din ID- zona unităților industriale și depozitare în IS –zonă pentru instituții și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, funcțiune necesară construirii unui nou sediu .

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit cu H.C.L.255/2019 terenul generator PUZ este situat în U.T.R. nr.18, zona ID - zona unităților industriale și depozitare. În cadrul zonei studiate, în suprafață de 4,17 ha, sunt reglementate următoarele funcțiuni:

- **ID** – Zona unități industriale și depozite
- **IS** – Zonă instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
- **Gc** – Zonă pentru gospodărie comunală
- **C** – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Subzona căi de comunicație rutieră
 - Subzona căi de comunicație feroviară

Indicatorii urbanistici maximali propuși sunt:

IS – zonă pentru instituții și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii

- P.O.T. maxim admis = 50%
- C.U.T. maxim admis = 2,5
- R.h. maxim admis = P+4
- Procent minim spații verzi – 20%
- **ID** – zonă unități industriale și depozitare
 - P.O.T. maxim admis = 50%
 - C.U.T. maxim admis = 2,0
 - R.h. maxim admis = P+3
 - Procent minim spații verzi -20%

În documentația prezentată s-a analizat circulația auto și pietonală din zonă, raportat la dezvoltarea propusă, iar în studiul de circulație sunt prezentate soluțiile, inclusiv propunerea de prelungire a str.Țârgului (tronsonul cu NC 67233) și conectarea acesteia la Șoseaua Brăilei. Această propunere afectează (conform profilului C-C') NC 59331 (proprietate UAT mun.Buzău) și NR.CAD 8929 (proprietatea SNIF SA) situat în partea de nord a terenului generator PUZ. Totodată se propune unificarea celor două numere cadastrale care compun str. Țârgului (NC 67233 și NC67237), cu afectarea proprietății Aromet Remat SRL (NC 56461-zona CFR).

În cadrul Raportului de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.225971/13.12.2022 și Raportului de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.190785/2023, a fost consemnat dezacordul SNIF SA cu privire la stăpungerea str. Țârgului către Șoseaua Brailei (deoarece este afectat NR.CAD 8929) cât și răspunsul formulat de elaboratorul PUZ-ului în acest sens.

Materializarea propunerilor se va realiza în viitor, prin întocmirea unor documentații în care se va prezenta gradul de afectare a proprietăților, cu respectarea prevederilor Legii 33/1994, republicată, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, precum și a HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Conform avizului nr.251385/23.08.2023 terenul generator PUZ proprietate a Administrației Naționale Apele Române – Direcția Apelor Buzău-lalomița, este afectată de instalații electrice. Se propune devierea LES care traversează terenul pe direcția nord-sud pe baza unei documentații tehnice aprobată conform legislației. Retragera edificabilului în zona de est se stabilește la 5 m față de cabul electric MT.

Accesele auto și pietonale pe terenul reglementat prin PUZ se realizează din drumul adiacent, Șoseaua Brailei și str.Târgului (NC 67233). Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru activitățile desfășurate, conform legislației în vigoare cu respectarea H.C.L. nr. 115/29.06.2022.

Eliberarea autorizației de construire și materializarea documentației de urbanism se va face după prezentarea documentației tehnice, a tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr.345/12.07.2023, inclusiv aprobarea devierii rețelei LES care traversează terenul. Edificarea construcției se va face cu respectarea edificabilului și a condițiilor impuse de toți avizatorii.

Documentația de urbanism are emis avizul de oportunitate nr.02 din 02.05.2023 și a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău la data de 04.04.2024 unde a primit aviz favorabil (Aviz nr.02).

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

Arhitect Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu



Întocmit,
Ing. Viorel Cernat



ROMÂNIA
Județul Buzau
Primăria Municipiului Buzau

Ca urmare a cererilor adresate de Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița, cu domiciliul/sediul în județul Buzău, municipiul Buzău, str. Bucegi, nr.20 bis, telefon 02387254546/fax., e-mail înregistrate la nr. 219309/15.12.2023 și nr. 37324/26.02.2024,

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

AVIZ
Nr. 10591 din 18.01.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal
„CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU“

-generat de imobilul teren în suprafață de 10622 mp categorie de folosință curți construcții, situat în intravilanul municipiul Buzau, Șoseaua Brăilei, identificat prin număr cadastral 52957,

Inițiator: Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița

Proiectant: S.C. ARCADIA MASTER DESIGN ARCHITECTURE S.R.L. -proiectant urbanism: URBANIȘTI.RO CITY PLANNING & DESIGN

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiata și reglementată este în suprafață de 4,17 ha și se află conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 prelungit cu H.C.L. nr.255/2019, în U.T.R. nr.18, zona ID - zona unităților industriale și depozitare.

Zona studiată prin PUZ are următoarele vecinatati:

Zona studiată prin P.U.Z. în suprafață de 4,17ha. are următoarele vecinătăți:

- La nord: NC 66300, NC 61592, NC 59329, NC 59328, NC 59327, NC 18586;
- La est: NC 68729, NC 68730, 72048, ;
- La sud: Cimitirul “Sfântul Gheorghe”;
- La vest: NC 67102, NC 59329, NC 59328, NC 59326, NC 59325.

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

- UTR 18
- regim de construire: nespecificat
- funcțiuni predominante: ID – Zona unități industriale și depozite
- H max = neprecizat
- POT, CUT max = se stabileste prin studiu de fezabilitat;
- retragerea minimă față de aliniament = neprecizat;
- retrageri minime față de limitele laterale = neprecizat

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

A)- UTR 18:

- regim de construire: P+4
- funcțiuni predominante: Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, construcții comerciale; spații prestări servicii

- H max = P+4

- POT maxim propus= 50%,
- CUT maxim propus =2,5;
- retragerea minimă față de aliniament = 5,0 m față noul profil propus al stazii Târgului propus (profilului C-C')
- retrageri minime față de limitele laterale = 5,0 m (excepție în zona de est - la 5 m față de cabul electric MT);
- retrageri minime față de limitele posterioare = 5,0m;
- circulații și accese:
 - acces carosabil – se realizează din str.Târgului (tronsonul cu NC 67233) în mod direct.
 - – echipare tehnico-edilitară:
 - Alimentare cu apă
 - Canalizare
 - Alimentare cu energie electrică
 - Gaze natural
 - Salubritate

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.04.2024. se avizează favorabil/cu condiții/nefavorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiții:

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.345/12.07.2023, emis de Primăria municipiului Buzău .

ARHITECT ȘEF
Arh. Raluca Elena Bobescu
Raluca Bobescu

CARTE FUNCİARĂ NR. 52957
COPIE

Carte Funciară Nr. 52957 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:0(e:29837)
Nr. cadastral vechi:13122

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52957	10.622	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52957-C1	Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau	S. construita la sol:340 mp; BIROURI
A1.2	52957-C2	Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau	S. construita la sol:77 mp; MAGAZIE
A1.3	52957-C3	Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau	S. construita la sol:241 mp; MAGAZIE
A1.4	52957-C4	Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau	S. construita la sol:7 mp; BAZIN
A1.5	52957-C5	Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau	S. construita la sol:26 mp; RAMPA AUTO
A1.6	52957-C6	Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau	S. construita la sol:244 mp; MAGAZIE
A1.7	52957-C7	Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau	S. construita la sol:1840 mp; HALA
A1.8	52957-C8	Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau	S. construita la sol:254 mp; MAGAZIE
A1.9	52957-C9	Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau	S. construita la sol:12 mp; FERMA METALICA
A1.10	52957-C10	Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau	S. construita la sol:25 mp; MAGAZIE
A1.11	52957-C11	Loc. Buzau, Sos Brailei, Jud. Buzau	S. construita la sol:15 mp; CABINA POARTA

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
92643 / 23/11/2007		
Sentinta Civila nr. 4919, din 20/09/2007 emis de JUDECATORIA BUZAU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTATARE, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.7 A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11
1) ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, DIRECTIA APELOR BUZAU-IALOMITA		
48676 / 19/10/2012		
Act Administrativ nr. 12, din 29/03/2012 emis de PRIMARIA BUZAU (act administrativ nr. 63/06-09-2012 emis de PRIMARIA BUZAU; act administrativ nr. 33/23-06-2011 emis de PRIMARIA BUZAU; act administrativ nr. 2/17-10-2012 emis de PRIMARIA BUZAU;);		
B2	Se noteaza desfiintare constructii C1, C2, C3, C4,C5, C6, C8, C9 C10, C11	A1, A1.7

C. Partea III. SARCINI .

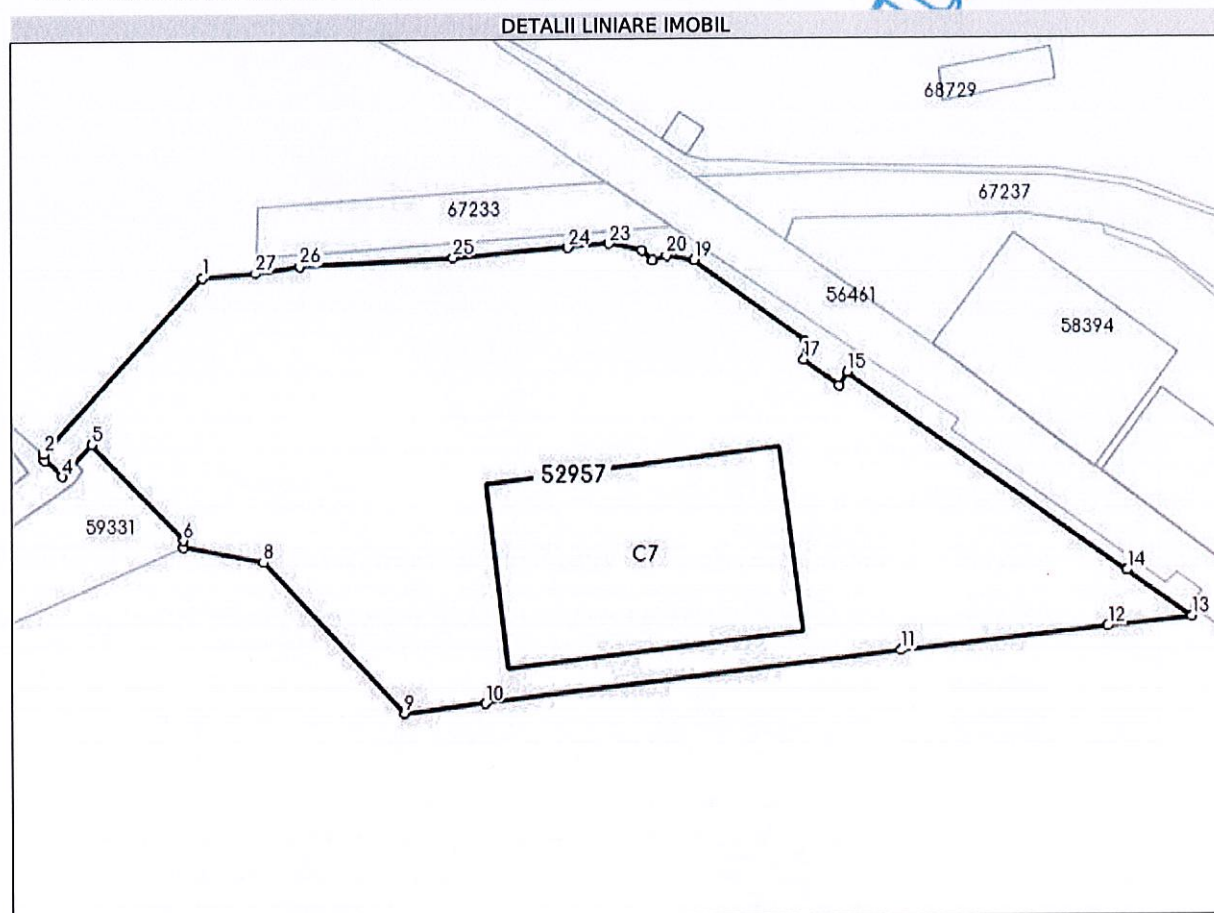
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52957	10.622	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	10.622	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52957-C1	construcții administrative-si social-culturale	340	Cu acte	S. construita la sol:340 mp; BIROURI
A1.2	52957-C2	construcții anexa	77	Cu acte	S. construita la sol:77 mp; MAGAZIE
A1.3	52957-C3	construcții anexa	241	Cu acte	S. construita la sol:241 mp; MAGAZIE
A1.4	52957-C4	construcții anexa	7	Cu acte	S. construita la sol:7 mp; BAZIN
A1.5	52957-C5	construcții anexa	26	Cu acte	S. construita la sol:26 mp; RAMPA AUTO
A1.6	52957-C6	construcții anexa	244	Cu acte	S. construita la sol:244 mp; MAGAZIE
A1.7	52957-C7	construcții anexa	1.840	Cu acte	S. construita la sol:1840 mp; HALA
A1.8	52957-C8	construcții anexa	254	Cu acte	S. construita la sol:254 mp; MAGAZIE
A1.9	52957-C9	construcții anexa	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp; FERMA METALICA
A1.10	52957-C10	construcții anexa	25	Cu acte	S. construita la sol:25 mp; MAGAZIE

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.11	52957-C11	construcții anexa	15	Cu acte	S. construita la sol: 15 mp; CABINA POARTA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	43.072	2	3	1.184
3	4	4.325	4	5	7.896
5	6	24.266	6	7	1.225
7	8	14.915	8	9	37.738
9	10	14.886	10	11	76.602
11	12	37.928	12	13	15.466
13	14	14.448	14	15	62.467
15	16	2.839	16	17	7.931
17	18	3.422	18	19	25.228
19	20	5.144	20	21	2.64
21	22	2.589	22	23	6.197
23	24	7.548	24	25	21.036
25	26	28.101	26	27	8.244
27	1	9.808			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.