



HOTĂRÂRE
pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
**„CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL
N.C. 71312- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E +
ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”**

Având în vedere:

- certificatul de urbanism nr. 543 din 11.10.2021;
 - certificatul de urbanism nr. 158 din 31.03.2022;
 - referatul de inițiere al proiectului, aprobat de primarul municipiului Buzău, înregistrat la nr. 88.315 din 14.05.2024;
 - referatul de aprobare al Primarului Municipiului Buzău, înregistrat la nr.144/CLM/14.05.2024;
 - avizul nr. 02 din 02.03.2022 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău;
 - avizul de oportunitate nr. 02 din 02.03.2022;
 - raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 88.467 din 14.05.2024;
 - raportul de informare și consultare a publicului în etapa elaborării propunerilor Planului Urbanistic Zonal, înregistrat la nr. 31.081 din 19.04.2024;
 - avizul Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 76.818 din 23.04.2024;
 - 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 art. 7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - adresa nr. 94.420 din 22.05.2024 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 ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”** conform anexei, care face parte din integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este urbanizarea suprafeței de 25.39 ha, suprafață în care este inclusă și proprietatea societății HOME DEVELOPMENT S.R.L în suprafață de 69.518 mp, cu NC 71312, teren situat în intravilanul Municipiului Buzău, Tarlaua 32.

Art.3 Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

-subzona funcțională IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistenta socială și redenumită în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare ca Subzona funcțională ISr - Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc)

-subzonă funcțională M3a - subzona mixta cu locuințe înalte, cu P+5 pana la P+10 nivele conform PUG Mun. Buzău în vigoare și redenumita Subzona funcțională M4a în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare -Subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 pana la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate / de protecție a monumentelor istorice,

-subzona L1d- locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate (conform PUG Mun. Buzău în vigoare) si redenumita în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate

-zona V cu subzonele :

-SV- subzonă parcuri, scuaruri, zone verzi ,

-V5- subzonă culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Art.4. Accesul la loturile din cadrul zonei studiate și reglementate se realizează din Bulevardul Unirii, la 250 de metri față de intersecția dintre B-dul Unirii și Strada Frâsinet (Monument Avion), pe partea dreaptă spre direcția de ieșire din oraș, și la aproximativ 700 de metri până la râul Buzău / podul Mărăcineni.

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. La solicitarea eliberării autorizației de construire se va prezenta Acord proprietar/investitor privind dezmembrarea și trecerea în proprietate 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, 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 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.

Art.7. (1) Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal prevăzut în prezenta hotărâre este de 5 ani, cu respectarea art. 56, alin. (5) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Documentația prezentată va fi preluată în cadrul documentației PUG.

Art.8. 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.9. 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.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Consilier local Ionuț – Sorin APOSTU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Eduard Pistol

Buzău, 28 mai 2024
Nr. 125

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (3), lit. e), coroborat cu art. 5, lit. cc) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 17 voturi pentru, 3 abțineri și 2 voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri locali în funcție și 22 consilieri locali prezenți la ședință.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 144/CLM/14.05.2024



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
**CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL /
COMERCIAL N.C. 71312- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE
S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE
PUBLICE AFERENTE**

HOME DEVELOPMENT SRL a solicitat urbanizarea suprafeței de 25.39 ha, suprafață în care este inclusă și proprietatea dâșilor, în suprafață de 69518 mp, cu NC 71312, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul Municipiul Buzău, Tarlău 32.

Documentația P.U.Z. întocmită cuprinde normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, investitorul HOME DEVELOPMENT S.R.L. dorind realizarea unui ansamblu imobiliar mixt – rezidențial / comercial – locuințe colective, servicii și dotări, precum și echipamentele publice aferente.

În sensul celor de mai sus, a fost elaborat acest proiect de hotărâre, pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE**”, cu propunerea de a fi adoptat în forma prezentată.

Prin adresa investitorului, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 79.625 din 24.04.2024, ni s-a solicitat să aprobăm acest PUZ cu celeritate, pe considerentul că investitorul are angajamente comerciale asumate, în care sunt prevăzute anumite termene și condiții.

În această ordine de idei, apreciez că poate fi redusă perioada în care acest proiect poate sta în dezbatere publică, cu atât mai mult cu cât prin acest proiect nu sunt afectate în nici un fel interesele publice ci, dimpotrivă, se aduce un aport la dezvoltarea municipiului.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- Direcția Arhitectului Șef-
Nr. 88467 / 14.05.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
**„CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C.
71312- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH,
SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”**

Prin cererea nr. 79622/24.04.2024, HOME DEVELOPMENT SRL, reprezentată de SC URBIA ARCHITECTS ENGINEERS SRL, solicită promovarea documentatiei urbanistice Planului Urbanistic Zonal **„CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”** pe terenul arabil cu NC 71312, în suprafață de 69 518mp, situat în intravilanul Municipiului Buzău, Tarlaua 32.

Zona studiată și reglementată este în suprafață de 25.39 ha și se află conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.235/2009, în U.T.R. 20, zona IS – construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare; asistență socială.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este de reglementare urbanistică în suprafață de 25.39 ha, cu următoarele vecinătăți:

- La nord: NC 53611, NC 59658, NC 69382, NC 72186, NC 67472;
- La est: NC 55006; ;
- La sud: NC 57330, NC 54574, NC 54131;
- La vest: NC 67138;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse- UTR 20:

- **Subzona funcțională IS** – construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială și redenumită în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare ca Subzonă funcțională ISr - Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc)

-**subzonă funcțională M3a** - subzona mixtă cu locuințe înalte, cu P+5 până la P+10 nivele conform PUG Mun. Buzău în vigoare și redenumită Subzonă funcțională M4a în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare -Subzonă mixtă cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate / de protecție a monumentelor istorice,

- **subzona L1d**- locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate (conform PUG Mun. Buzău în vigoare) și redenumită în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate



-zona V cu subzonele :

-SV- subzonă parcuri, scuaruri, zone verzi ,

-V5- subzonă culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Parcărilor necesare funcționării se vor realiza pe proprietate (în incintă) raportat la specificul activităților, cu respectarea H.C.L. nr.115/29 iunie 2022.

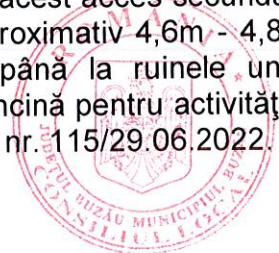
În documentația prezentată s-a analizat circulația auto și pietonală din zonă, raportat la dezvoltarea propusă, iar în studiul de circulație sunt prezentate soluțiile la nivel macro zonei delimitate la sud de strada Frăsinet, la nord de Șoseaua Digului centura de est. la vest de Bulevardul Unirii și la est de străzile Mesteacănului, Aleea Sporturilor și [REDACTED] iar la nivel mezzo zonei de studiu aferentă PUZ (în suprafață de 25.39 ha) este delimitat pe latura nordică de N.C. 53611, 56958, 56959, 71286, pe latura estică - De 449, pe latura sudică - N.C. 51431, 54574, Stațiunea de Cercetări Legumicole Buzău, pe latura vestică - N.C. 67138. Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău în vigoare, precum și versiunii actualizate a Planului Urbanistic General supus procedurilor de avizare în faza finală, zona de studiu aferentă P.U.Z. necesită reconfigurare și completare a căilor de comunicații și circulații în vederea completării accesului la Bulevardul Unirii prin strada publică de categoria a II a, iar la Șoseaua de Centură a Municipiului Buzău, pe sectorul estic și sudic, conversia străzii existente într-o stradă publică de categoria a II-a și conectarea acesteia la strada numită Orbitalul Municipiului Buzău.

În cadrul Raportului de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.171435/16.11.2021 și Raportului de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.31081/2024, au fost preluate observațiile formulate de public într-o formă legală și care să răspundă obiectivelor prezentei documentații.

Conform avizului nr.251385/23.08.2023 terenul studiat și reglementat prin PUZ este afectat de instalații electrice. Se propune, într-o primă etapă, devierea LEA care traversează terenul generator PUZ pe direcția est-vest, nord-sud pe baza unei documentații tehnice aprobată conform legislației. Retragera edificabilului pe toate laturile se stabilește la 18,5 m stânga dreapta față de LEA 110 kw DC.

Materializarea propunerilor se vor realiza în viitor, prin întocmirea unor documentații în care se va prezenta gradul de afectare a proprietăților și modalitatea de transmitere către autoritatea publică, 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.

Accesul la loturile din cadrul zonei studiate și reglementate se realizează din Bulevardul Unirii la 250 de metri față de intersecția dintre B-dul Unirii și strada Frăsinet (Monument Avion), pe partea dreapta spre direcția de ieșire din oraș, și la aproximativ 700 de metri până la râul Buzău / podul Mărăcineni. Actualmente, acest acces secundar, reprezentat de drumul de exploatare DE 402, are o lățime de aproximativ 4,6m - 4,8m (10,5m între aliniamentele existente) și o lungime de 190m până la ruinele unor construcții parter, șoproane.). Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru activitățile desfășurate, conform legislației în vigoare și 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, 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.05 din 26.09.2022 și a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău la data de 01.03.2022 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 Sef,
Arh. Raluca Elena Bobescu



ROMÂNIA
Județul Buzau
Primăria municipiului Buzau
Nr. din



CERTIFICAT DE URBANISM
ÎNȘOTIT DE ANEXĂ – 1 FILĂ
Nr. 543 din 11.10.2021

În scopul: **CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL**
N.C. 71312

Ca urmare a Cererii adresate de*1) **SC HOME DEVELOPMENT SRL - prin reprezentant**

cu domiciliul/sediul*2) în județul **BUCUREȘTI**, municipiul/orașul/comuna **BUCUREȘTI**
satul - Str. **ȘOS. PANTELIMON** Nr. **311 A** cod poștal,
bl. **[REDACTED]** Telefon **[REDACTED]** e-mail: -

înregistrată la nr. **134184** din **15.09.2021**

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Buzau, municipiul Buzau,
cod poștal - str. **TARLAUA 32** nr. **N.C.71312** bl. -

sc. - et. - ap. - sau identificat prin*3) plan de incadrare in zona si plan de situatie

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.

faz **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. **235, 255 / 2009, 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-propr.privata;	☐ Constructii propr. privata
SERVITUTE IMOBIL :	☐ Drept preemtiune	☐ Zona de utilitate publica
REGIM SPECIAL IMOBIL:	☐ Monument istoric	☐ Zona prot. mon. ist.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: **S = 69.518mp, arabil, Conf. C.F. nr. 71312, N.C. 71312**

DESTINATIA TERENULUI –stabilita prin D.U.A.T. : **CONF. UTR. 20:**

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

REGLEMENTARI FISCALE: centrale- Legea nr. 227/2015; locale - H.C.L.M. nr 271/2021

PREVEDERI H.C.L.M. – asupra zonei:

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului.

3. REGIMUL TEHNIC

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

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

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

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General, municipiul Buzău, faza reactualizată, aprobat prin HCL nr.235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019, amplasamentul imobilului în suprafața totală de 69.518 mp (arabil) se află în UTR. 20 subzona funcțională IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii

Potrivit art. 32, alin (1), litera c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului se solicită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Buzău, numai în baza unui aviz de oportunitate.

Suprafața zonei studiate prin documentația tehnică de P.U.Z. va fi de 25.39 ha conform anexei prezentului certificat de urbanism.

Pentru obținerea avizului de oportunitate se vor respecta prevederile art. 32, alin (3) și (4) din Legea 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Anexa 1 la normele metodologice de aplicare a prevederilor Legii 350/2001 și toate procedurile specifice de informare și consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/30.10.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

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 și HCL 66/2011 – privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în 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.

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

**AUTORIZARE CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL /
COMERCIAL, N.C. 71312,
NUMAI DUPĂ ELABORARE ȘI APROBARE A UNUI PLAN 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. 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/DESFĂȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada 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);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

☐

☐

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

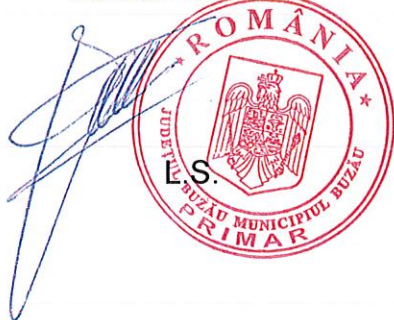
f) dovada înregistrării proiectului la Ordinal Arhitecților din România (1 exemplar original).

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR

Constantin Toma



SECRETAR GENERAL,

Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,

Arh. Raluca Elena Bobescu

Achitat taxa de **701** lei, conform chitanței nr. **001310 (9)** din **11.08.2021**.

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

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

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

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

PRIMAR,
Constantin Toma

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.

Stoicescu Cristina
CS

ROMÂNIA
Județul Buzău
Primăria municipiului Buzău
Nr. _____ din _____



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 158 din 31.03.2022

Handwritten signature

În scopul: **CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL /
COMERCIAL N.C. 71312**

Ca urmare a Cererii adresate de^{*1)} **S.C. HOME DEVELOPMENT S.R.L. prin**
[redacted] - reprezentant

cu domiciliul/sediul^{*2)} în județul _____ - municipiul/orașul/communa **BUCUREȘTI**
satul - sectorul **1** cod poștal _____ - str. **AVIATOR POIȘTEANU**, nr. **54A**, bl. **clădirea nr. 2**
sc. [redacted] telefon [redacted] e-mail: [redacted]

înregistrată la nr. **52584** din **14.03.2022**

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **Buzău**, municipiul **Buzău**,
cod poștal _____ - str. **TARLAUA 32**, nr. **N.C. 71312**
bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin^{*3)} plan de încadrare în zona și plan de situație
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.
faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. **235,255 / 2009,2019**

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 PROPRIETĂȚII :	☒ Teren-propr. privata;	☐ Construcții propr. privata
SERVITUTE IMOBIL :	☐ Drept preemțiune	☐ Zona de utilitate publica
REGIM SPECIAL IMOBIL:	☐ Monument istoric	☐ Zona prot. mon. ist.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: **teren arabil**, **S = 69.518 mp**, **N.C.71312**, **C.F.71312**

DESTINATIA TERENULUI – stabilita prin D.U.A.T. : **U.T.R. NR. 20**,

**IS – zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale,
spații prestări servicii**

REGLEMENTARI FISCALE: centrale - Legea nr. 227/2015; locale - H.C.L.M. nr. 188/2021

PREVEDERI H.C.L.M. – asupra zonei: 235/2009

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului.

*conform
cu
originalul*
[Handwritten signature]

3. REGIMUL TEHNIC:

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

[] interdicție temporară; [] interdicție definitivă; [] zone speciale
[] zona protejată; [] zona de protecție;

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

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Buzău, faza reactualizată, aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr. 255/2019, amplasamentul imobilului în suprafață totală de 69.518 mp (arabil) se află în U.T.R. nr. 20, subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială.

Potrivit art. 32, alin (1), litera c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului se solicită 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 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 Buzău astfel: 4 exemplare în format letric (color) + 4 în format electronic (C.D. cu documentația completă în format .pdf și .dwg + C.U., studii de specialitate, avize, chitanțe plată taxe).

Se va prezenta un plan de circulație director prin care zona de studiu se va conecta cu circulațiile zonelor adiacente, ținându-se cont de circulațiile propuse prin P.U.G.-ul aflat în vigoare. Suprafețele necesare dimensionării tramei stradale vor fi transferate, după efectuarea dezmembrării, pe baza de act notarial și fără despăgubire, către U.A.T. Mun. Buzău, înainte de emitere C.U. pentru construire.

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/nu în scopul declarat*4) pentru/întrucât:

**ELABORARE ȘI APROBARE ÎN CONSILIUL LOCAL A UNUI
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) PENTRU
"CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C.71312"**

*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/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente notate cu [X]:

a) ☒ [X] **certificatul de urbanism** (6)
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);** + AL 2-LEA CONTRACT V-C. → !!

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):**

☐ [] D.T.A.C. ☐ [] D.T.O.E. ☐ [] 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.10/2022:**

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

☒ [X] **alimentare cu apă** (Compania de Apă)

☒ [X] **canalizare** (Compania de Apă)

☒ [X] **alimentare cu energie electrică** (D.E.E.R.)

☒ [X] **gaze naturale** (Distrigaz Sud)

d.2) **avize și acorduri privind:**

☒ [X] **sănătatea populației** (D.S.P.)

☒ [X] **protecția civilă** (I.S.U.)

☒ [X] **securitatea la incendiu** (I.S.U.)

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** (6)

☒ [X] **Aviz de Oportunitate** nu. 2/02.03.2022 (6)

☒ [X] **Aviz Serviciul Poliției Rutiere Buzău** (6)

☒ [X] **Aviz A.N.I.F.** 521/21.02.2024 (6)

☒ [X] **Demembrare teren necesar dimensionării tramei stradale** 79.627/24.04.2024 (6)

☒ [X] **Acord Academia de Științe Agricole și Silvicultură / Stațiunea de cercetare S.C.D.L. Buzău** (6)

☒ [X] **Acord Serviciul Elaborare, Dezvoltare și Implementare Proiecte (Primăria Mun. Buzău)** (6)

☒ [X] **Acord Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitații (Primăria Mun. Buzău)** (6)

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

☒ [X] **Studiu geotehnic** (6)

☒ [X] **Studiu privind organizarea circulației, acceselor, parcajelor întocmit și verificat de persoane autorizate, inclusiv plan de circulație director prin care zona de studiu se va conecta cu circulațiile zonelor adiacente, ținându-se cont de circulațiile propuse prin P.U.G.-ul aflat în vigoare.** (6)

☐ [] **Verificarea proiectului de către verificatori de proiecte atestați potrivit Legii nr. 10/1995 republicată privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;**

e) ☒ [X] **punctul de vedere/actul admin. al autorității competente pentru protecția mediului** VA VENI

☐ [] **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

☒ [X] **Taxa R.U.R. – 400 Euro** (6)

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

PRIMAR,
Constantin Toma



SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Raluca Elena Bobescu

Achitat taxa de: **700,75 lei**, conform O.P. nr. 10 din 11.03.2022.

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

conform
cu
originalul

M. M. M.

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 31.03.2024 până la data de 30.03.2025

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

ARHITECT ȘEF,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Conform
cu
originalul

Data prelungirii valabilității: 08.02.2024

Achitat taxa de 20,23 lei, conform Chitanței nr. OP. din 09.02.2024
Transmis solicitantului la data de 13.02.2024 direct/prin poștă.

ROMANIA
JUDETUL BUZĂU
Serviciul Urbanism și Dezvoltare Urbană
Nr. 883/5/14.05.2024



APROB
Primar,
Constantin Toma

REFERAT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
**„CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENTIAL / COMERCIAL N.C.
71312- ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH,
SERVICII, DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”**

Prin cererea nr. 79622/24.04.2024, HOME DEVELOPMENT SRL reprezentat de SC URBIA ARCHITECTS ENGINEERS SRL, solicită promovarea documentatiei urbanistice Planului Urbanistic Zonal **„CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENTIAL / COMERCIAL N.C. 71312- ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”** pe terenul arabil cu NC 71312, în suprafață de 69518mp, situat în intravilanul municipiului Buzău, Tarlaua 32.

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.20, zona IS – construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare; asistenta sociala. În cadrul zonei studiate și reglementate, în suprafață de 25,39 ha, sunt propuse următoarele funcțiuni:

-subzona funcțională IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistenta socială și redenumită în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare ca Subzona funcțională ISr - Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc)

- H max = 13,00 m (cornisa), H max = 15m (etaj tehnic/atic)
- regim de construire: S/DS+P+1E;
- POT maxim propus= 50%,
- CUT maxim propus =1,5;
- Spații verzi minim 20%

-subzonă funcțională M3a - subzona mixta cu locuințe înalte, cu P+5 pana la P+10 nivele conform PUG Mun. Buzău în vigoare și redenumita Subzona funcțională M4a în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare -Subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 pana la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate / de protecție a monumentelor istorice,

- H max – S / DS – P+4E – P+8E (Hmax admisibilă nu va depăși 32,5m.
- regim de construire: S/DS+P+8E+ Eth;
- POT maxim propus= 45%,
- CUT maxim propus =2,5;

- **subzona L1d**- locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate (conform PUG Mun. Buzău în vigoare) și redenumita în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate



- H max = Hmax cornisa=29.5m; Hmax atic=32.5m)
- regim de construire: S/DS+P+8E+ Eth
- POT maxim propus = 40%
- CUT maxim propus = 2,5 (ADC / mp teren)
- SV- subzonă parcuri, scuaruri, zone verzi ,
 - H max = conform specificațiilor din avize
 - POT maxim propus= conform specificațiilor din avize
 - CUT maxim propus = conform specificațiilor din avize
- V5- subzonă culoare de protecție față de infrastructura tehnică

În documentația prezentată s-a analizat circulația auto și pietonală din zonă, raportat la dezvoltarea propusă, iar în studiul de circulație sunt prezentate soluțiile la nivel macro zonei delimitate la sud de strada Frăsinet, la nord de Șoseaua Digului centura de est, la vest de Bulevardul Unirii și la est de străzile Mesteacănului, Alea Sporturilor și [REDACTED] iar la nivel mezzo zonei de studiu aferenta PUZ (în suprafața de 25.39 ha) este delimitat pe latura nordică de N.C. 53611, 56958, 56959, 71286, pe latura estică - De 449, pe latura sudică - N.C. 51431, 54574, Stațiunea de Cercetări Legumicole Buzău, pe latura vestică - N.C. 67138. Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău în vigoare, precum și versiunii actualizate a Planului Urbanistic General supus procedurilor de avizare în faza finală, zona de studiu aferentă P.U.Z. necesită reconfigurare și completare a căilor de comunicații și circulații în vederea completării accesului la Bulevardul Unirii prin strada publică de categoria a II a, iar la Șoseaua de Centură a Municipiului Buzău, pe sectorul estic și sudic, conversia strazii existente într-o stradă publică de categoria a II-a și conectarea acesteia la strada numită Orbitalul Municipiului Buzău.

În cadrul Raportului de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.171435/16.11.2021 și Raportului de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.31081/2024, au fost preluate observațiile formulate de public într-o formă legală și care să răspundă obiectivelor prezentei documentații.

Materializarea propunerilor se vor 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 studiat și reglementat prin PUZ este afectat de instalații electrice. Se propune, într-o primă etapă, devierea LEA care traversează terenul generator PUZ pe direcția est-vest, nord-sud pe baza unei documentații tehnice aprobată conform legislației. Retragera edificabilului pe toate laturile se stabilește la 18,5 m stanga dreapta față de LEA 110 kw DC.

Accesul la loturile din cadrul zonei studiate și reglementate se realizează din Bulevardul Unirii la 250 de metri față de intersecția dintre B-dul Unirii și strada Frăsinet (Monument Avion), pe partea dreapta spre direcția de ieșire din oraș, și la aproximativ



700 de metri pana la râul Buzău / podul Mărăcineni. Actualmente, drumul de acces secundar, reprezentat de drumul de exploatare DE 402, are o lățime de aproximativ 4,6m - 4,8m (10,5m între aliniamentele existente) și o lungime de 190m până la ruinele unor construcții parter, șoproane.). 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, 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.05 din 26.09.2022 și a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău la data de 01.03.2022 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

Raluca Bobescu

Întocmit,
Ing. Viorel Cernat

Viorel Cernat



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

AVIZ nr.02 din 02.03.2022

Privind lucrarea AVIZ DE OPORTUNITATE

DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI



Denumirea proiectului:PUZ „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILUAR MIXT REZIDENTIAL/COMERCIAL, NC 71312” - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S/DS+P+4E+6E+8E+Eth, SERVICII, DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENT”

Legalizarea acestuia:.....

Nr. Proiect, data elaborarii:

Proiectant: SC ABAGIU GLOBAL SERVICES SRL

Beneficiar: S.C. HOME DEVELOPMENT 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)

-Planul Urbanistic Zonal propune schimbarea reglementarii urbanistice a zonei fuctionale IS- constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială in zona de locuit, subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.

Ca urmare a analizei documentației în sesiunile din 01.03.2022 ale Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău, constituita în baza Hotararii nr. 227/2016 a Consiliului Local Municipal Buzau a rezultat votul prezentat:

voturi pentru : 8

voturi impotriva:0

abtineri: 0

Se acorda:

AVIZ FAVORABIL

Pentru: PUZ „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILUAR MIXT REZIDENTIAL/COMERCIAL, NC 71312” - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S/DS+P+4E+6E+8E+Eth, SERVICII, DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENT”

Fără condiții/ cu urmatoarele condiții: (*)

Față de acestea se / nu 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



Ca urmare a cererii adresate de SC ABAGIU GLOBAL SERVICES SRL cu sediul în BUCUREȘTI, str. CLUCERULUI, sector 1, nr. 35, et. 1, birou 12, reprezentant al S.C. HOME DEVELOPMENT S.R.L., înregistrată la nr. 31803/16.02.2022, în baza certificatului de urbanism nr.543/11.10.2021 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. 2 din 02.03.2022**

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT REZIDENTIAL/COMERCIAL, NC 71312” - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S/DS+P+4E+6E+8E+Eth, SERVICII, DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE, generat de terenul în suprafața de 25.39 ha, situat în intravilanul municipiului Buzău, tarlăua 32, parcelele: 380, 381, 382, 383, 384, 3285, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 398, 402, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. se află conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr. 125/2019, în U.T.R. 20, zona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială; C - cai comunicații rutiere;

Zona studiată prin P.U.Z. în suprafața de 25.39 ha este delimitat pe latura nordică de N.C. 53611, 56958, 56959, 71286, Primăria Municipiului Buzău, pe latura estică - De 449, pe latura sudică - N.C. 51431, 54574, Stațiunea de Cercetări Legumicole Buzău, pe latura vestică - N.C. 67138.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este zonificarea funcțională și organizarea arhitectural - urbanistică a terenurilor din zona studiată, organizarea și dimensionarea rețelei stradale și echiparea edilitară corespunzătoare zonificărilor propuse.

Zone funcționale conform P.U.G. Buzău în teritoriul delimitat:

- **IS** - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială;
- **C** - cai comunicații rutiere;

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

Ținând cont de tendințele de dezvoltare ale zonei, Planul Urbanistic Zonal propune schimbarea reglementării urbanistice a zonei funcționale IS- construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială în zona de locuit, subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Astfel, PUZ-ul propus va avea următoarele zone funcționale:



- **ZONA DE LOCUIT** cu subzonele:
 - **L1c** - se pot autoriza locuințe colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate pe terenuri libere, în afara zonei protejate
 - **L1d** - locuințe colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;
- **ZONA MIXTA** cu următoarele subzone diferențiate de utilizările admise/interzise:
 - **M3 a** - subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele;
 - **M3 b** - subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele;
- **ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL** cu subzonele:
 - **IS** - zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială;
 - **ISI** - constructii pentru învățământ;
- **ZONA DE PARCURI, RECREERE** cu subzonele:
 - **SV** - amenajare spatii verzi, scuaruri;
 - **SP** - plantatii de aliniament
- **ZONA CAI COMUNICATII SI CONSTRUCTII AFERENTE** cu subzone:
 - **C** - cai de comunicatii rutiere.

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

- **L1c** - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate:
POT maxim = 40%, CUT maxim = 2,0 (ADC / mp teren) si Rh max – P+4E+Eth;
- **L1d** - locuințe colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate:
POT maxim = 40%, CUT maxim = 2,5 (ADC / mp teren) si Rh max - S/DS+P+8E+Eth
- **M3a, M3b** - subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele:
POT maxim = 45%, CUT maxim = 2,5 (ADC / mp teren) si Rh max – S/DS+P+8E+Eth.
Aceste subzone se diferențiază de utilizările admise/interzise.
- **IS** - zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială:
POT maxim = 50% , CUT maxim = 1,5 (ADC / mp teren) si Rh max –P+2E.
- **SV** - zona verde: se vor asigura spatii verzi si plantate cu rol decorative si de protectie cu suprafata de minim 30% din suprafata totala a terenului, din care minim pe 20% pe sol natural, diferenta de 10% putand fi asigurata peste subsol betonat, cu o grosime a solului care sa permita dezvoltarea vegetatiei de talia arbusitilor si conditii de drenare a excesului de umiditate. Fatadele si acoperisurile inerbate, precum si parcarile cu dale inerbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi.
- **C** - zona cai comunicatii si constructii aferente - propunerile vor fi stabilite in fazele de proiectare ulterioare, in concordanta cu legislatia in vigoare, tendintele de dezvoltare actuale ale orasului si nevoile zonei.

Se va stabili zona de protectie fata de functiunea de gospodarie comunală (G.C.) aflata in partea de nord a zonei de studiu.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul în zona studiată si dimensionarea strazilor se va face în baza unui Studiu de circulație auto și pietonal întocmit de persoană autorizată, verificat de verificator atestat. Se va prezenta un plan de circulație director prin care zona de studiu se va conecta cu circulatiile zonelor adiacente. Se vor prelua circulatiile propuse prin PUG-ul aflat in vigoare.

Suprafetele necesare dimensionarii tramei stradale vor fi transferate, dupa efectuarea dezmembrării, pe baza de act notarial si fara despagubire, catre UAT Municipiul Buzau, inainte de emitere a certificat de urbanism pentru construire.



Staționarea autovehiculelor proprietate privată se va admite în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice. Numarul locurilor de parcare vor fi stabilite astfel:

- 1 loc de parcare/apartament, pentru apartamente cu arie utila (AU) mai mica de 100 mp
- 2 locuri de parcare/apartament, pentru apartamente cu arie utila (AU) mai mare de 100 mp.

Pentru cladirile cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spatiu (inchis si acoperit) destinat depozitarii bicicletelor, integrat cladirii principale sau intr-o constructie anexa cu capacitate minima de o bicicleta pentru fiecare apartament. Locurile de parcare pentru fiecare apartament vor fi asigurate in procent de minim 60% in subsoluri sau demisoluri cu destinatia de garaje si in procent de 40% la nivelul solului/ terenului. Vor fi prevazute suplimentar locuri de parcare pentru vizitatori in procent de minim 20% din totalul locurilor de parcare sau garare stabilite.

Avand in vedere ca terenurile aflate in proprietate in zona studiata au suprafete mari se vor face propuneri pentru lotizarea acestora, cu precizarea functiunilor propuse.

Elementele privind volumetria sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate - se vor realiza constructii care sa se incadreze in stilul architectural al zonei si nu contravin functiunii.

Echipare edilitara, utilitati - se va realiza prin racordarea la retelele ce se vor extinde in zona, cu respectarea prevederilor cuprinse in avizele furnizorilor. Dimensionarea tramei stradale se va realiza avand in vedere si echiparea edilitara necesara zonei.

Zona de studiu este afectata de retea electrica de inalta tensiune.

Întrucât amplasamentele sunt proprietate privată, vor fi delimitate de vecinătăți prin împrejmuire în conformitate cu H.G. 525/1996 (republicată) și P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 235/29.10.2009.

Gestionarea deșeurilor – conform legislației în vigoare.

Se va ține cont de prevederile Ordinului nr.119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

5. Capacitățile de transport admise

Pentru rezolvarea capacității de transport, tramele stradale vor fi reglementate juridic și 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.

Dimensionarea corespunzătoare a tramei stradale impune trecerea cu titlul gratuit în proprietate publică a suprafețelor de teren afectate. Se va prezenta la promovarea în CLM a PUZ-ului situația afectării parcelelor limitrofe de către trama strada propusă.

La toate incintele se vor asigura obligatoriu accese carosabile pentru locatari, mașini de pompieri, salubritate, salvare și alte autovehicule ce deservește zona, și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare.

6. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Serviciul poliției rutiere Buzău, Administratorul drumului – Serviciul de Gospodărie Urbană și Protecția Mediului – Primăria Buzău, Studiu de circulație auto și pietonal, întocmit de persoană autorizată, Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie), Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Avizul Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare Pentru Legumicultura Buzău/Academie Română.

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.

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. 66/2011 - 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.

Documentația de urbanism va fi semnată de persoană cu drept de semnătură R.U.R., achitându-se și taxa pentru exercitare drept de semnătură R.U.R. de 400 euro, în lei la cursul zilei.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pana la promovarea in consiliul local a documentatiei de urbanism PUZ.

Achitat taxa - 174 lei cu chitanta nr.. *PLATA ELECTRONICA - OP. 02.03.2022*
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de.....

Arhitect – Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu



Întocmit,
Ing. Stoicescu Cristina



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
ARHITECT ȘEF
Nr. 31081/19.04.2024



Aprob,
Primar
Constantin Toma



**Raport de informare și consultare a publicului în
etapa elaborării propunerilor privind Planul Urbanistic Zonal «CONSTRUIRE
ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT - REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312 - ANSAMBLU
DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI
ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE» pe terenul cu Nr. Cad. 71312 situat
în intravilanul municipiului Buzău, Tarlăua 32.**

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 privind Plan Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT - REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312 - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”**:

- nr. înregistrare: - 31081/15.02.2024;
- amplasament: - în intravilanul Mun. Buzău, Tarlăua 32;
- număr cadastral: - 71312;
- beneficiar: - S.C. HOME DEVELOPMENT S.R.L.,
Mun. București, Sec. 3, Bd. 1 Decembrie 1918, nr. 33A, Cam. 5
- proiectant general: - S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L.
șef proiect - urb. Constantin Marian Olteanu

Consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea anunțului public cu numărul **34830 din 21.02.2024** pe site-ul oficial www.primariabuzau.ro al Primăriei Municipiului Buzău (proces verbal afișare nr.34831/21.02.2024) privind finalizarea elaborării propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal.

2. Afișarea pe panouri a anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul care a generat PUZ, (poze atașate la dosarul PUZ), precum și anunț în presa locală, ziarul << anuțul az –ziarul regional al Munteniei >> în data de 26.02.2024, 29.02.2024, 01.03.2024.

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr.34829/21.02.2024 cu privire la Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT - REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312 - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE” din în intravilanul municipiului Buzău, Tarlăua 32, nr. cad. 71312, vecinilor ce dețin proprietăți în zona studiată, respectiv: Servicul Evidență Patrimoniu și Licității al Primăriei Mun. Buzău; Stațiunea de Cercetare-Dezvoltare pentru Legumicultură SCDL Buzău; [redacted]
World Estetix Distribution SRL; SC MOL România Petroleum Products SRL; [redacted]

[REDACTED]; SC Consolidat CSB SRL.

4. În cadrul DEZBATERII PUBLICE care a avut loc pe 18.03.2023, orele 11,0 la sediul primăriei, în sala "NICU CONSTANTINESCU", au fost prezenți, conform procesului verbal întocmit, reprezentanții ai SCDL, care au susținut poziția exprimată prin răspunsul nr.52499/18.03.2024 și anume: ansamblul de locuințe ce se va construi afectează activitatea Stațiunii de Cercetare Legumicolă Buzău prin lucrările de construire desfășurate în apropierea câmpului de cercetare; arterele de circulație propuse, care traversează câmpul de cercetare, precum și transformarea drumului DE 448 în stradă, perturbă întreaga activitate a instituției, ducând la desființarea acesteia. Sunt prezentate argumente (art.2, art.5, art.35 alin.(2) din Legea nr.18/1991) conform cărora *"terenurile SCDL, aflate în domeniul public al statului nu pot fi introduse în circuitul civil decât dacă sunt dezafectate din domeniul public"*. De asemenea, *"cele 12 Ha de teren cu cât a mai ramas SCDL în administrare în aceasta zona, sunt un plamân verde necesar"* și în concordă cu *"directiva europeană green deal"*. Se solicita punct de vedere de la Academia de Științe Agricole și Silvicultură "Gheorghe Ionescu Sisești" (ASAS) în calitate de for tutelă (cu respectarea art.55 alin.(5) din Legea 45/2009) și Ministerul Finanțelor. Totodată, se solicită a se *"lua act și de Decizia nr 23/17.10.2011 a Înaltei Curți de Casație și Justiție"*. Se solicită ca terenurile SCDL să nu fie afectate iar *"ansamblul să fie la o distanță de minim 100 m față de câmpul de cercetare și să fie prevăzută o lizieră de copaci între ansamblu și terenurile stațiunii"*.

5. Urmare solicitărilor din carul dezbaterii publice, a fost întocmită adresa nr. 55757/21.03.2024 prin care s-a solicitat beneficiarului și proiectantului documentației PUZ, refacerea conceptului propus cu privire la reglementările urbanistice și circulației, cu respectarea inclusiv a prevederilor din avizul de oportunitate nr.02/02.03.2022.

6. Prin anunțul nr.58322/25.03.2024, postat pe site-ul primăriei, a fost informat publicul cu privire la prelungirea perioadei informării publice cu 10 zile, începând din data de 09.04.2024, pentru consultarea documentației refacute. Perioada prelungită a informării a fost structurată astfel: până pe data de 15.04.2024 - primirea observațiilor publicului iar perioada 16.04.2024-18.04.2024 pentru postarea răspunsurilor la observațiile primite.

7. La dosarul de implicare a publicului în etapa de elaborare a propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal au fost depuse: certificatul de urbanism nr. 158 din 31.03.2022, Regulament local de urbanism, 5 planșe, CD, inclusiv conceptul refăcut al documentației (3 planșe).

8. Parcela generatoare PUZ este de 69.518 mp, aflată în intravilanul Municipiului Buzău, Tarla 32, nr. cad. 71312 fiind încadrată, conform P.U.G. municipiului Buzău aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019, în U.T.R. nr. 20, subzona IS – zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii.

9. Zonă studiată, în suprafață de 25.39 ha, are următoarele vecinătăți:

- La nord: NC 53611, NC 59658, NC 69382, NC 72186, NC 67472;
- La est: NC 55006;
- La sud: NC 57330, NC 54574, NC 54131;
- La vest: NC 67138;

10. Propunere investiție: construire ansamblu imobiliar mixt - rezidențial / comercial format din locuințe colective S/DS+P+4E-P+6E-P+8E, servicii, dotări și echipamente publice aferente. Pentru realizarea investiției se propune:

- mentinerea funcțiunii existente de IS, Subzona funcțională IS este denumită în PUG Mun. Buzău în vigoare Subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistența socială și redenumită în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare ca Subzona funcțională ISr - Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc). cu următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 50%;
- CUT maxim = 1,5 m² ADC / m² teren.
- RHmax = S/DS + P+1E (Hmax admisibilă nu va depăși 10m la cornișa, 13m la atic / inclus spații tehnice);

- schimbarea funcțiunii existente (de IS) în zona de locuit (L) - subzona L1d- locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate (conform PUG Mun. Buzău în vigoare) și redenumită în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate, cu următorii indicatori urbanistici:

- POT maxim = 40%
- CUT maxim = 2,5m² ADC / m² teren
- Rh max – S / DS – P+4E – P+6E – P+8E (Hmax admisibilă nu va depăși 29,5m la cornișa, 32,5m la atic);

De asemenea se propun circulații conectate la circulațiile din zona, cu respectarea PUG în vigoare și propunerile PUG-ului aflat în proces de actualizare.

11. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire depuse la dosar. Prin răspunsul nr.57089/22.03.2024, societatea PICO DO PRODEXIM și proprietarii [redacted] solicită:

- terenul cu NC 73882 traversat de LEA 110 kv să fie "până la limita de protecție a liniei electrice aeriene, zonificarea funcțională să fie mixtă";
- "strada publică de categoria a-3-a propusă a fi amenajată la limita de nord a NC 73872 în prezent, are deschiderea de 20 ml, iar în forma propusă ar limita deschiderea la 14 ml, ceea ce face ca terenul să fie impropriu edificării unor construcții, motiv pentru care nu sunem dem acord cu cele propuse, solicităm reconfigurarea acesteia";
- "nu suntem de acord ca un drum dovedit propus prin PUZ să străpungă cu o nouă bretea sensul giratoriu aflat în proprietate privată, motiv pentru care solicităm eliminarea acesteia";
- "desființarea drumurilor private în interiorul proprietăților noastre având ca NC 73872 și NC 73882, urmând ca acestea să fie relizate în momentul demarării investiției noastre".

De asemenea, în răspunsul nr.51622/15.03.2024 WORLD ESTETIX DISTRIBUTIONS SRL, în calitate de vecin cu zona reglementată, comunică următoarele obiecțiuni:

- "terenul identificat cu NC 54574 , nu este reglementat în nici un fel , deși este în imediata proximitate a amplasamentului în discuție. Propunem să inserați în planșa de reglementări și edificabilul din proiectul nostru";
- "pe proprietatea noastră apar schițate un carosabil întrerupt și o trecere de pietoni, cu care nu suntem de acord. Vă rog să eliminați din planșa de reglementări acest racord



dacă mergi pe jos, în acest interval de timp îți găsești locuința, serviciul, locul de cumpărături, școala și multe alte facilități necesare unei vieți bune, inclusiv menținerea unui plămân verde constituit și din patrimoniul și activitatea dumneavoastră. Planul propus privind îmbunătățirea circulațiilor în fostele tarlale agricole 32 și 34 aflate în interiorul orașului Buzău nu privește strict doar P.U.Z.-ul aflat în elaborare finală și dezbateri publică situat vis a vis de Cartierul Orizont. Acest plan de circulații propus a studiat un areal mult mai mare decât P.U.Z. ul aflat în dezbateri publică – la acest moment sunt mai multe documentații de urbanism tip PUZ în elaborare în acest areal - aflat între Strada Frăsinet la Sud, Bulevardul Unirii la Vest, Șoseaua de Centura Est la Nord, respectiv Parcul Tineretului, Strada Dorin Pavel, Strada Mesteacănului.

PROPUNERI SPECIFICE: Proprietățile, patrimoniul și culturile SCDL Buzău - identificate vizual, și nicidecum disponibile public pe <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html> - în acest sens vă rugăm să insistem să nu le puneți la dispoziție pentru a coopera în mod fructuos și responsabil - nu vor atinge, cu excepția drumului de exploatare DE 402 care este propus să fie o stradă publică prin PUG-ul Municipiului Buzău aprobat în 2009 și în vigoare la data prezentei. Propunerea actuală este realizarea acestei artere publice de categoria a 3a situată la sud-ul proprietății Home Development, având un prospect / profil de 17m incluzând zona carosabilă de 7m, trotuare aferente de câte 1,5m pe fiecare parte, spații verzi de aliniament de 4,5m, piste de biciclete de 2,6m. Acest prospect / profil va fi menținut și la estul proprietății Home Development de-a lungul drumului de exploatare DE 549, fără să se atingă proprietatea / culturile / limita identificată vizual a SCDL, afectând proprietatea Home Development. Considerăm absolut necesară realizarea acestei artere publice minime pentru o dezvoltare organizată a zonei T32/34. Proprietatea SCDL ului va beneficia în urma acestei operațiuni urbanistice de crearea a unui lot constructibil la nord de strada propusă cu o suprafață netă de 3.800m² și două corpuri de clădire, după cum urmează: prima construcție 8,5m x 27,5m = 235m² x 3 niveluri = 705m², a doua construcție 10m x 60m = 600m² x 3 niveluri = 1.800m², ceea ce înseamnă o ACD estimată posibil să fie construită de 2.500m², dacă se desfășoară pe 3 niveluri. Poate rămâne și doar parter comercial în două corpuri de 235m², respectiv 600m².

12.3 RĂSPUNS LA ADRESA NR 52458 DIN DATA DE 18.03.2024:

-" Terenul d-voastră nu poate fi reglementat prin prezenta documentație de urbanism de tip PUZ întrucât este în afara zonei de studiu PUZ stabilită. Racordul la stradă are rol orientativ, documentația dumneavoastră urmând să vă detalieze, documenteze și reglementeze accesul la și dinspre proprietatea dumneavoastră. Drumul DE402 este propus să fie o stradă publică prin PUG-ul mun. Buzău aprobat în 2009 și în vigoare la data prezentei. Propunerea actuală este realizarea acestei artere publice de categoria a 3a situată la sud-ul proprietății Home Development, având un prospect / profil de 17m incluzând zona carosabilă de 7m, trotuare aferente de câte 1,5m pe fiecare parte, spații verzi de aliniament de 4,5m, piste de biciclete de 2,6m. Acest prospect / profil va fi menținut și la estul proprietății Home Development de-a lungul drumului de exploatare DE 549, fără să se atingă proprietatea / culturile / limita identificată vizual a SCDL, afectând proprietatea Home Development."

12.4 RĂSPUNS LA ADRESA NR 52458 DIN DATA DE 18 03 2024:

-" Prin proiecte tehnice ulterioare aprobării PUZ-ului se vor lua măsurile necesare în acord cu prevederile legale. Proprietatea dumneavoastră nu este afectată de străzile propuse prin prezenta documentație. Drumul DE402, imediat în proximitatea stației de carburanți

MOL, este propus a fi o stradă public prin PUG-ul mun. Buzau aprobat în 2009 și în vigoare la data prezentei”.

13.În urma tuturor demersurilor întreprinse pentru informarea publicului și a implicării acestuia în finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ, nu s-au înregistrat alte sesizări care să vizeze documentația depusă pentru Plan Urbanistic Zonal << CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT - REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312 - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E-P+6E-P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE >>.

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 sunt transmise beneficiarului documentației PUZ.

Arhitect Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu

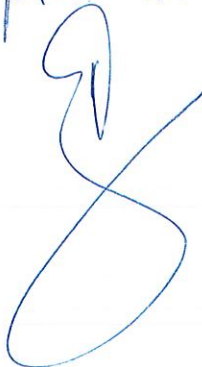


Întocmit,
Ing. Cristina Stoicescu



2ex.
19.04.2024

Am primit un exemplar
14.04.2024





ROMÂNIA
Județul Buzau
Primăria Municipiului Buzau

Ca urmare a cererii adresate de HOME DEVELOPMENT S.R.L. prin URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L. reprezentata de domnul [REDACTED], cu domiciliul/sediul în București, EXPO BUSINESS PARK BUCAREST, Str. Aviator Popisteanu, nr. 54A, telefon [REDACTED] și nr.76818/19.04.2024,

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

AVIZ
Nr. 76818 din 23.04.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal
**„CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312-
ANSAMBLU DE LOCIȚE COLECTIVE S/DS+P+4E + 6E + 8E + ETH, SERVICII, DOTARI
SI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”**

-generat de imobilul teren în suprafață de 69518 mp categorie de folosință arabil, situat în intravilanul municipiul Buzau, tarlăua 32, identificat prin număr cadastral 71312,

Inițiator: HOME DEVELOPMENT S.R.L.

Proiectant: URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: Urb. Constantin Marian Olteanu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată și reglementată este în suprafață de 25.39 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. 20, zona IS – construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare; asistența socială.

Zona studiată prin PUZ are următoarele vecinătăți:

- La nord: NC 53611, NC 59658, NC 69382, NC 72186, NC 67472;
- La est: NC 55006; ;
- La sud: NC 57330, NC 54574, NC 54131;
- La vest: NC 67138;

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior - UTR 20:

-IS-construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare; asistența socială;

- regim de înălțime de la P – P+6 în funcție de vecinătăți
- POT max, CUT max = conform HG 525 se stabilesc prin S.F.
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor
- retrageri minime față de limitele laterale = nespecificat;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nespecificat;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse- UTR 20:

- **Subzona funcțională IS** - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistența socială și redenumită în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare ca Subzona funcțională ISr - Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc)

- funcțiuni predominante: zona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar bancare, etc.). Se permite pe loturile din estul zonei studiate și reglementate, la parterul și etajul 1, funcțiuni de educație și învățământ (aferește subzonei funcționale ISi), conform prevederilor și în baza normativelor tehnice și cadrul legal în vigoare



- H max = 13,00 m (cornisa), H max = 15m (etaj tehnic/atic)
- regim de construire: S/DS+P+1E;
- POT maxim propus= 50%,
- CUT maxim propus =1,5;
- Spații verzi minim 20%
- retragerea minimă față de aliniament = 21 metri (ax central B-dul Unirii) și 8.8 retragere față de edificabil retragere a clădirilor nu se permite realizarea niciunei construcții, cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces, parcajelor, rampelor de acces, platformelor sau a echipamentelor edilitare) .
- retrageri minime față de limitele laterale = față de limita laterală de nord clădirile se vor retrage la o distanță minimă de 13,00m iar față de limita laterală de sud clădirile se vor retrage la o distanță minimă de 43,80m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: față de limita posterioară de est clădirile se vor retrage la o distanță minimă de 22,70m;

-**subzonă funcțională M3a** - subzona mixta cu locuințe înalte, cu P+5 pana la P+10 nivele conform PUG Mun. Buzău în vigoare și redenumita Subzona funcțională M4a în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare -Subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 pana la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate / de protecție a monumentelor istorice,

- H max – S / DS – P+4E – P+8E (Hmax admisibilă nu va depăși 32,5m).
- regim de construire: S/DS+P+8E+ Eth;
- POT maxim propus= 45%,
- CUT maxim propus =2,5;
- Spații verzi minim 30%(din care 20% pe sol natural)
- retragerea minimă față de aliniament = 11.4 m
- retrageri minime față de limitele laterale = față de limita laterală de nord clădirile se vor retrage la o distanță minimă de 12,50m iar față de limita laterală de sud clădirile se vor retrage la o distanță minimă de 20,5m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: față de limita posterioară de est clădirile se vor retrage la o distanță minimă de 27,0m;

- **subzona L1d**- locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate (conform PUG Mun. Buzău în vigoare) și redenumita în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate

- funcțiuni predominante: **L1d** - locuințe colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate
- H max = Hmax cornisa=29.5m; Hmax atic=32.5m)
- regim de construire: S/DS+P+8E+ Eth
- POT maxim propus = **40%**
- CUT maxim propus = **2,5 (ADC / mp teren)**
- spații verzi minim = 30% (din care 20% pe sol natural)
- retragerea minimă față de aliniament = conform planșa reglementari
- retrageri minime față de limitele laterale = conform planșa reglementari
- retrageri minime față de limitele posterioare=conform planșa reglementari

-Zona V cu subzonele :

-SV- subzonă parcuri, scuaruri, zone verzi ,

- H max = conform specificațiilor din avize
- POT maxim propus= conform specificațiilor din avize
- CUT maxim propus = conform specificațiilor din avize

-V5- subzonă culoare de protecție față de infrastructura tehnică

Pentru toate subzonele:

- acces carosabil – se realizează din Bulevardul Unirii sau din străzi nou create conform conectate la planul director de circulații prezentat în documentație



- o echipare tehnico-edilitară:
- o alimentare cu apa
- o canalizare
- o alimentare cu energie electrica
- o gaze natural
- o salubritate

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.08.2023. 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. **450 din 13.09.2023**, emis de **Primaria municipiului Buzău**.

ARHITECT ȘEF
Arh. Raluca Elena Bobescu

Raluca Bobescu

2ex/23.04.2024

**ADRESA**

Data

In atenția

DENUMIREA LUCRĂRII**AMPLASAMENT****BENEFICIAR****PROIECTANT GENERAL****COLECTIV ELABORARE****CAI DE COMUNICATIE,
CIRCULATII SI REțele
TEHNICO EDILITARE****PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTATIE P.U.Z. IN VEDEREA APROBARII IN CL
AL MUN. BUZAU**

24.04.2024

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU
doamna Arhitect Șef, Raluca Bobescu
Serviciul Urbanism si Dezvoltare UrbanaPLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT -
REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - - ANSAMBLU DE LOCUINȚE
COLECTIVE S / DS + P+4E + 6E + 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE
PUBLICE AFERENTE-teren intravilan situat in Tarla 32, Mun. Buzău, Jud. Buzău, Nr. cadastral
/ Nr. topografic cu Suprafața de 69.518 mp conform Carte Funciară Nr.
71312 Buzău**HOME DEVELOPMENT S.R.L.****URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.**Expo Business Park Bucharest - str. Aviator Popișteanu, nr. 54A, et 2, Sector 1,
012095, București, C.U.I. 45513090, J40/1064/2022
www.urbiadesign.comȘef proiect - Urbanist RUR B, C, D, E
OLTEANU C. Constantin Marian

Desenat

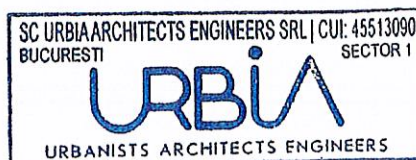
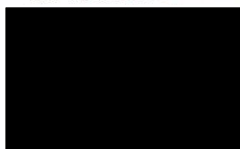
arh. Teodor Stelian ȘANDRU

ing. M. Eugen IONESCU - R.U.R. F4, G1, G7

Stimata doamna Arhitect Șef, Raluca Bobescu

SUBSCRISA SI BENEFICIAR PUZ HOME DEVELOPMENT S.R.L. reprezentata prin PROIECTANT
GENERAL URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L. Expo Business Park Bucharest - str. Aviator
Popișteanu, nr. 54A, et 2, Sector 1, 012095, București, C.U.I. 45513090, J40/1064/2022
www.urbiadesign.com depune in 4 (patru) exemplare originale PLAN URBANISTIC ZONAL
"CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT - REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - -
ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + P+4E + 6E + 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI
ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE- teren intravilan situat in Tarla 32, Mun. Buzău, Jud. Buzău, Nr.
cadastral / Nr. topografic cu Suprafața de 69.518 mp conform Carte Funciară Nr. 71312 Buzău in vederea
aprobării PUZ in proxima ședința a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Cu deosebită considerație,



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism,
administrarea domeniului public și privat al municipiului
Nr. 65/27.05.2024

RAPORT DE AVIZARE

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 121 din 14.05.2024

pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”

Astăzi, data de 27.05.2024, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului, s-a întrunit în ședință de lucru, ocazie cu care a analizat și dezbătut Proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”.

În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit **AVIZ FAVORABIL / NEFAVORABIL.**

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei: Nu a fost cazul.

Președintele Comisiei,
consilier local Aurel Gubandru



Secretarul Comisiei,
consilier local Bogdan – Florin Hudîtoiu



ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 144/CLM/14.05.2024

ANUNȚ PUBLIC

Astăzi, 14.05.2024, primarul Municipiului Buzău anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a următorului act cu caracter normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 121 din 14.05.2024 pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”.

Înscrisurile aferente proiectului de act normativ sunt:

- proiectul de hotărâre, împreună cu anexa;
- înscrierile invocate în preambulul proiectului de hotărâre.

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 22.05.2024, 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.

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. 94420/22.05.2024

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, cu modificările și completările ulterioare, a fost inițiat PROIECTUL DE HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV nr. 121 din 14.05.2024 pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal " CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL/COMERCIAL N. C. 71312 – ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E+8E+ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE" ce s-a aflat în dezbatere publică în perioada 14.05.2024 - 22.05.2024, 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



PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 121 din 14.05.2024
pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
**„CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL
N.C. 71312- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E +
ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”**

Având în vedere:

- certificatul de urbanism nr. 543 din 11.10.2021;
- certificatul de urbanism nr. 158 din 31.03.2022;
- referatul de inițiere al proiectului, aprobat de primarul municipiului Buzău, înregistrat la nr. 88.315 din 14.05.2024;
- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Buzău, înregistrat la nr.144/CLM/14.05.2024;
- avizul nr. 02 din 02.03.2022 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău;
- avizul de oportunitate nr. 02 din 02.03.2022;
- raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 88.467 din 14.05.2024;
- raportul de informare și consultare a publicului în etapa elaborării propunerilor Planului Urbanistic Zonal, înregistrat la nr. 31.081 din 19.04.2024;
- avizul Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 76.818 din 23.04.2024;
- 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 art. 7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- adresa nr. _____ din _____ 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 ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”** conform anexei, care face parte din integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este urbanizarea suprafeței de 25.39 ha, suprafață în care este inclusă și proprietatea societății HOME DEVELOPMENT S.R.L în suprafață de 69.518 mp, cu NC 71312, teren situat în intravilanul Municipiului Buzău, Tarlaua 32.

Art.3 Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

-subzona funcțională IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistența socială și redenumită în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare ca Subzona funcțională ISr - Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc)

-subzonă funcțională M3a - subzona mixta cu locuințe înalte, cu P+5 pana la P+10 nivele conform PUG Mun. Buzău în vigoare și redenumita Subzona funcțională M4a în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare -Subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 pana la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate / de protecție a monumentelor istorice,

-subzona L1d- locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate (conform PUG Mun. Buzău în vigoare) și redenumita în PUG Mun. Buzău aflat în actualizare L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate

-zona V cu subzonele :

-SV- subzonă parcuri, scuaruri, zone verzi ,

-V5- subzonă culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Art.4. Accesul la loturile din cadrul zonei studiate și reglementate se realizează din Bulevardul Unirii, la 250 de metri față de intersecția dintre B-dul Unirii și Strada Frâsinet (Monument Avion), pe partea dreaptă spre direcția de ieșire din oraș, și la aproximativ 700 de metri până la râul Buzău / podul Mărăcineni.

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. La solicitarea eliberării autorizației de construire se va prezenta Acord proprietar/investitor privind dezmembrarea și trecerea în proprietate 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, 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 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.

Art.7. (1) Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal prevăzut în prezenta hotărâre este de 5 ani, cu respectarea art. 56, alin.(5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Documentația prezentată va fi preluată în cadrul documentației PUG.

Art.8. 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.9. 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
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin Toma



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

