

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

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 funcționala 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 funcționala 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 in vigoare și redenumita Subzona funcționala M4a in PUG Mun. Buzău aflat in 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 in vigoare) si redenumita in PUG Mun. Buzău aflat in 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 proprietatea publică a Municipiului Buzău a suprafețelor de teren proprietate privată afectate de realizarea tramei stradale, infrastructurii tehnico-edilitare, a dotărilor de interes public și a spațiilor verzi, 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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, flowing line.

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, Tarlăua 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 dezbateră 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 URUBIA ARCHITECTS ENGINEERS SRL, solicită promovarea documentației 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; asistentă 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; asistentă 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

Parcățile 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 mezzozonă zonei de studiu aferentă P.U.Z. (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 P.U.Z. și a obiectivelor acestuia nr.171435/16.11.2021 și Raportului de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor P.U.Z. 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 P.U.Z. este afectat de instalații electrice. Se propune, într-o primă etapă, devierea LEA care traversează terenul generator P.U.Z. pe direcția est-vest, nord-sud pe baza unei documentații tehnice aprobată conform legislației. Retragerea 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.

Documentatia de urbanism are emis avizul de oportunitate nr.05 din 26.09.2022 si 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

