

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL –

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea planului urbanistic zonal "Construire sediu administrativ P+1, hale, garaje, stație preparat betoane și mixturi asfaltice, hale depozitare și platforme tehnologice" Tarlaua 44, Parcela 787-Șoseaua Spătarului, municipiul Buzău, județul Buzău

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregistrată sub nr. 151/CLM/07.05.2018, prin care se propune aprobarea planului urbanistic zonal "Construire sediu administrativ P+1, hale, garaje, stație preparat betoane și mixturi asfaltice, hale depozitare și platforme tehnologice" Tarlaua 44, Parcela 787-Șoseaua Spătarului, municipiul Buzău, județul Buzău;

- raportul Arhitectului Șef nr. 13.487/07.05.2018;

- raportul de informare și consultare a publicului nr.29625/20.12.2017;

-avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și turism a Consiliului Local al Municipiului Buzău;

-avizul Comisiei pentru patrimoniu și activități economico-financiare a Consiliului Local al Municipiului Buzău;

-avizul nr.8/13.07.2017 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău;

- prevederile art. 32, alin.(1), lit.c, art. 44, alin. (1), (2), (3) , art. 47 alin. (1), (2), lit. a), b), c), d) și alin. (3), lit. d) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 36, alin. (2), lit. c) și alin. (5), lit. c), art. 45, alin. (2), lit. e) și art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aprobă planul urbanistic zonal "Construire sediu administrativ P+1, hale, garaje, stație preparat betoane și mixturi asfaltice, hale depozitare și platforme tehnologice" Tarlaua 44, Parcela 787-Șoseaua Spătarului, municipiul Buzău, județul Buzău pentru terenul intravilan, în suprafață de 18,50 ha., documentație de urbanism executată de proiectant "Birou individual de arhitectură arh. Nicoleta Tomescu".din municipiul Buzău și care face parte

integrantă din prezenta hotărâre, având ca beneficiar S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L.

Art.2.- Conform planului urbanistic general al municipiului Buzău, aprobat prin Hotărârea nr. 235/2009 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, amplasamentul studiat este situat în cadrul U.T.R. nr. 29, subzona L1e –zona unităților industriale și depozitare zona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție cu regim de construire continu (înșiruit) sau discontinu (cuplat, izolat) pentru care se va elabora P.U.Z. subzona IS 2 cuprinde zona IS, funcțiune principală - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general și Zona ID, funcțiune secundară.

Art.3.- Prezenta documentație de urbanism are drept scop “Construire sediu administrativ P+1, hale, garaje, stație preparat betoane și mixturi asfaltice, hale depozitare și platforme tehnologice” Tarlaua 44, Parcela 787-Șoseaua Spătarului, municipiul Buzău, județul Buzău. Eliberarea autorizației de construire și materializarea planului urbanistic zonal prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre se face după prezentarea proiectului de execuție și a tuturor acordurilor, avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr. 691 din 28.11.2016 eliberat de primarul municipiului Buzău.

Art.4.- Perioada de valabilitate a planului urbanistic zonal prevăzut în prezenta hotărâre este până la aprobarea unor reglementări urbanistice modificatoare.

Art.5.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Arhitectului Șef, Serviciului Urbanism și Dezvoltare Urbană și Serviciului Autorizare Construcții, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
consilier George-Aurelian Vlad

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

Buzău, 18 mai 2018
Nr. 138

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău în ședința din data de 18 mai 2018, cu respectarea prevederilor art. 45, alin. (2) lit. e) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 22 voturi pentru, -- abțineri și -- voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri în funcție și 22 consilieri prezenți la ședință.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr.151 /CLM/07.05.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic zonal
"Construire sediu administrativ P+1, hale, garaje, stație preparat
betoane și mixturi asfaltice, hale depozitare și platforme tehnologice"
Tarlaua 44, Parcela 787-Șoseaua Spătarului, municipiul Buzău,
județul Buzău

În baza certificatului de urbanism nr. 691 din 28.11.2016, prin cererea înregistrată sub numărul de mai sus, S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L a solicitat aprobarea planului urbanistic zonal " Construire sediu administrativ P+1, hale, garaje, stație preparat betoane și mixturi asfaltice, hale depozitare și platforme tehnologice" Tarlaua 44, Parcela 787-Șoseaua Spătarului, municipiul Buzău, județul Buzău .

Documentația de urbanism prezentată a fost realizată de "Birou individual de arhitectură arh. Nicoleta Tomescu" și studiază un teren în suprafață de 18,50 ha.

În conformitate cu prescripțiile prevăzute în U.T.R. nr. **29** din planul urbanistic general al municipiului Buzău, aprobat prin Hotărârea nr. 235/2009 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, subzonele funcționale unde se află situat terenul sunt:

subzona L1e –zona unităților industriale și depozitare zona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție cu regim de construire continu (înșiruit) sau discontinu (cuplat, izolat) pentru care se va elabora P.U.Z.

- subzona IS 2 cuprinde zona IS, funcțiune principală - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general și Zona ID, funcțiune secundară .La documentația de urbanism au fost prezentate acordurile și avizele solicitate prin certificatul de urbanism pentru faza plan urbanistic zonal.

Eliberarea autorizației de construire se va face după prezentarea documentației tehnice (PAC), precum și a tuturor acordurilor, avizelor prevăzute în certificatul de urbanism, iar executarea construcției se va face cu respectarea întocmai a condițiilor impuse de avizatori și indicatorii urbanistici aprobați.

Având în vedere documentația de urbanism prezentată, raportul Arhitectului Șef, precum și prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, înaintez spre dezbatere planul urbanistic zonal solicitat de S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L

În sensul celor de mai sus s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,
Constantin Toma

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- ARHITECT ȘEF -
Nr. 13.487/07.05.2018

RAPORT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic zonal
"Construire sediu administrativ P+1, hale, garaje, stație preparat
betoane și mixturi asfaltice, hale depozitare și platforme tehnologice"
Tarlaua 44, Parcela 787-Șoseaua Spătarului, municipiul Buzău,
județul Buzău

Prin cererea înregistrată sub nr. 9501/2018, S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Pătărlagele, jud. Buzău, a solicitat aprobarea planului urbanistic zonal "Construire sediu administrativ P+1, hale, garaje, stație preparat betoane și mixturi asfaltice, hale depozitare și platforme tehnologice", Tarlaua 44, Parcela 787-Șoseaua Spătarului, municipiul Buzău, județul Buzău prin proiectant „Birou individual de arhitectură arh. Nicoleta Tomescu”.

Zona studiată prin P.U.Z. este în suprafață de 18,50 ha .

Această documentație a fost elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 691 din 28.11.2016 eliberat de primarul municipiului Buzău .

Teritoriul studiat este delimitat după cum urmează:

La Nord: terenuri proprietate privată;

La Sud: șoseaua Spătarului (DN2B);

La Est : terenuri proprietate privată persoane fizice sau juridice

La Vest: canal desecare.

În zona studiată P.U.Z. direcțiile de dezvoltare urbanistică conduc la realizarea unor zone de dotări, servicii, prestări servicii și a unor zone cu unități industriale și depozite care să deservească municipiul Buzău.

Din analiza situației existente, ținând cont de tendințele de dezvoltare urbanistică a zonei, se propun următoarele zone funcționale:

Pentru terenul ce a generat P.U.Z.:

- Zona IS - Zona construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii
- Zona ID- Zona unități industriale și depozitare

Pentru terenurile adiacente terenului ce a generat P.U.Z. se propune păstrarea zonelor funcționale stabilite în U.T.R. 29 respectiv:

- Zona L1e –zona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție cu regim de construire continu (înșiruit) sau discontinu (cuplat, izolat) pentru care se va elabora P.U.Z.
- Zona IS 2 cuprinde zona IS, funcțiune principal - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general și Zona ID, funcțiune secundară - Zona unități industriale și depozitare, zona în care se va elabora P.U.Z.

Bilanțul teritorial propus pentru terenul care a generat P.U.Z.-ul :

Zona IS – dotări servicii

Pavilion administrativ : 321,36 mp, 4,22%

Garaje autocamioane : 520,00 mp., 6,62 %;

Spațiu verde : 1525,50 mp, 20,01 %

Platforma gospodărească : 8,00 mp , 0,11 %;

Circulații incintă 5247,05 mp., 68,84 % ;

Zona ID – unități industriale și depozitare

Stație preparat betoane: 3780,00 mp, 8,42 % ;

Stație preparat mixturi asfaltice : 1200,00 mp., 2,67 %

Hale depozitare : 3240,00 mp., 7,22 %

Platformă tehnologică : 6860,00 mp, 15,29 %

Circulații incintă : 20818,09 mp, 46,39 %

Spațiu verde : 8980,00 mp, 20,01 %

Pentru zona IS - P.O.T. maxim pentru construcțiile noi= 70%,

C.U.T. maxim 2,10;

Pentru zona I.D.- P.O.T. maxim propus= 80%

C.U.T. maxim = 1,6

Pentru zonele adiacente terenului ce a generat P.U.Z., se păstrează zonele funcționale și indicatorii urbanistici aprobați prin U.T.R. 29 din P.U.G.-ul Municipiul Buzau

Zona L1e – zona locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție cu regim de construire continu (înșiruit) sau discontinu (cuplat, izolat)

-P.O.T. maxim= 40% , C.U.T. maxim = 1,2 ;

Zona IS2 cuprinde zona IS, funcțiune principală- Zona pentru instituții publice și servicii de interes general și Zona ID, funcțiune secundară - Zona unități industriale și depozitare, zona în care se va elabora P.U.Z.

Zona IS - P.O.T.maxim = 70%, C.U.T. maxim= 2,10

Zona ID - P.O.T.maxim = 80%, C.U.T. maxim= 1,6

În incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile și pietonale, spații de parcare, dimensionate în conformitate cu legislația și Normativele de proiectare privind calculul numărului de parcări, în funcție de indicii de motorizare coroborat cu specificul activității astfel încât fluxul tehnologic să se desfășoare în condiții optime. S-a propus, de asemenea, conform studiului de circulație realizarea a două alei carosabile pietonale de minim 10 m lățime care asigură accesul la zonele funcționale adiacente terenului ce a generat PUZ care vor face obiectul unor studii de circulație ulterioare în funcție de dezvoltarea zonei.

Regimul de înălțime este de P – P+1 pentru IS și parter – parter înalt pentru zona ID.

Aliniamentul pentru noile construcții, pe terenul ce a generat PUZ va fi la o distanță de minim 35,5 m din axul drumului Șoseaua Spătarului (DN 2 B), conform documentațiilor de urbanism anterior aprobate și preluate în PUG-ul municipiului Buzău. Pe celelalte laturi ale incintei la nord, est și vest aliniamentul va respecta Codul Civil (republicat) și Ordinul 119/2014 emis de Ministerul Sănătății în relația cu vecinătățile.

Potrivit documentației de P.U.Z. În zonă există rețea de alimentare cu apă și rețele electrice pozate la Șoseaua Spătarului (DN 2B).

Pentru investiția propusă alimentarea cu apă și energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua stradală existentă. Racordurile și branșamentele la utilități pentru investiția propusă se vor face prin obținerea Autorizațiilor de construire în conformitate cu Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 (republicată și actualizată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Incinta beneficiarului va avea rețea proprie de apă și canalizare. Evacuarea apelor uzate se va face în bazin vidanjabil betonat.

.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

În zonă nu se vor amplasa funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol.

Construcțiile propuse vor fi obligatoriu **racordate la rețelele edilitare**

Deșeurile menajere se vor depozita numai în locul special amenajat și dotat și ridicat ritmic de serviciul de salubritate.

Conform Aviz ANIF nr. 369 din 17.02.2017 nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, imprejmui, anexe, etc.) in zona de protecție adiacentă infrastructurii de imbunătățiri funciare, respectiv 2,5 m față de ampriza canalului de desecare CS 10– CP 3b.

**CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII,
CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE PENTRU
IMPLEMENTAREA INVESTITIEI
CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITORUL PRIVAT**

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat **S.C. CIFA CONSTRUCT S.R.L.** Acesta va suporta costurile pentru:

- construirea pavilionului administrativ, garaje autocamioane, statie preparat betoane, statii preparat mixtute asfaltice, hale depozitare,
- amenajare incinta cu locuri de parcare, alee pietonala, spatii verzi;
- amenajare accese auto si pietonale, platforme tehnologice,
- executare racord la reseaua stradala de energie electrica, apa
- executare bazin vidanjabil, retele de canalizare incinta,
- executare imprejmuire incinta.

**CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE
LOCALE**

Executarea investitiei propuse nu necesita costuri in sarcina Autoritatii Publice Locale.

Documentația de urbanism a fost supusă analizei la data de 03.04.2018 Comisiei de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Municipiului Buzău unde a primit aviz favorabil.

Eliberarea autorizației de construire și materializarea documentației de urbanism se va face după prezentarea proiectului de execuție, a tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr. 691 din 28.11.2016, iar edificarea construcției se va face cu respectarea întocmai a condițiilor impuse de avizatori și a indicatorilor urbanistici propuși.

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. Victor Țîrlea

Întocmit,
Insp. Dumitru Daniela

