

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- CONSILIUL LOCAL -

**HOTĂRÂRE**

pentru aprobarea planului urbanistic zonal " Construire centru comercial cu funcțiuni conexe", b-dul Unirii, nr. 10 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.105 /20.03.2018, prin care se propune aprobarea planului urbanistic zonal " Construire centru comercial cu funcțiuni conexe", b-dul Unirii, nr. 10, municipiul Buzău, județul Buzău;

-raportul Arhitectului Șef nr. 8759 /20.03.2018;

-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 activități economico-financiare a Consiliului Local al Municipiului Buzău;

-avizul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism nr.7/21.03.2018;

- prevederile art. 32, alin.(1), lit.c, art. 44, alin. (1),(2),(3) si art. 47 alin. (1),(2),(3) 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 centru comercial cu funcțiuni conexe", b-dul Unirii, nr. 10, municipiul Buzău, județul Buzău pentru terenul intravilan, în suprafață de 3,20 ha., documentație de urbanism executată de proiectant "SIGNUM SRL" din

municipiul Buzău și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca beneficiar S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

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. 3, subzona funcțională ID zona unităților industriale și depozitare.

Art.3.- Prezenta documentație de urbanism are drept scop "Construire centru comercial cu funcțiuni conexe", b-dul Unirii, nr.10 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. 13 din 13.01. 2017 eliberat de primarul municipiului Buzău.

Art.4.- Perioada de valabilitate a planului urbanistic zonal prevăzut în prezenta hotărâre este de 3 ani de la data aprobării acesteia sau 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, 26 martie 2018  
Nr. 81

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău în ședința din data de 26 martie 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. 105 /CLM/20.03.2018

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic zonal  
"Construire centru comercial cu funcțiuni conexe" b-dul Unirii , nr.10,  
municipiul Buzău, județul Buzău

În baza certificatului de urbanism nr. 13 din 13.01 2017, prin cererea înregistrată sub numărul de mai sus, SC LIDL ROMANIA S.C.S. a solicitat aprobarea planului urbanistic zonal " Construire centru comercial cu funcțiuni conexe",b-dul Unirii, nr.10, municipiul Buzău, județul Buzău .

Documentația de urbanism prezentată a fost realizată de "SIGNUM SRL" si studiază un teren în suprafață de 3,2 ha.

În conformitate cu prescripțiile prevăzute în U.T.R. nr. 3 din planul urbanistic general al municipiului Buzău, aprobat prin Hotărârea nr. 235/2009 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, subzona funcțională unde se află situat terenul este subzona ID –zona unităților industriale și depozitare.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, propun aprobarea planului urbanistic zonal solicitat de S.C. LIDL ROMANIA S.C.S.

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. 8759 /20.03.2018

**R A P O R T**

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic zonal  
"Construire Centru comercial cu funcțiuni conexe", B-dul Unirii, nr. 10,  
municipiul Buzău, județul Buzău

Prin cererea înregistrată sub nr. 889/2018, S.C. LIDL ROMANIA S.C.S., cu sediul in comuna Chiajna, str. Industriilor, nr. 19, județul Ilfov, a solicitat aprobarea planului urbanistic zonal "Construire Centru comercial cu funcțiuni conexe", B-dul Unirii, nr. 10, municipiul Buzău, județul Buzău prin proiectant „SIGNUM SRL”.

Zona studiată prin P.U.Z. este in suprafață de 3,20 ha .

Această documentație a fost elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 13 din 13.01. 2017 eliberat de primarul municipiului Buzău ;l a avizului de inițiere nr. 1 / 03.03.2017 conform Legii nr. 350/2001 art. 32 alin. 3 modificat de art. 1 pct. 7 din OUG nr. 100/2016 . . Nu a fost necesar avizul comosiei tehnice de amenajare a ateritoriului și urbanism ( comisie cu rol consultativ), potrivit Legii nr. 350/2001, art. 36, alin 5.

Teritoriul studiat este delimitat dupa cum urmeaza:

La Nord-Vest si Nord : B-dul Unirii si b-dul 1 Decembrie 1918

La Sud-Est: RA SNCFR

La Sud-Vest : Alee acces Integral SA

La Nord-Est: str. Dr. Carol Davilla mai sus precum și reglementarea construirii pe fiecare parcelă din teritoriul studiat in P.U.Z.

Beneficiarul – SC Lidl Romania SCS a inițiat documentația de urbanism P.U.Z. in vederea reglementării accesului pietonal și carosabil ocazional în incinta formată de imobilele de la adresele amintite.

De asemenea se va avea in vedere elaborarea unor reglementări integrate care să modifice funcțiunea urbană a unor terenuri din zona studiata in P.U.Z. in conformitate cu funcțiunea lor actuală.

Prin prezenta documentație de urbanism se propune construirea unui imobil, cu funcțiunea de supermarket, și de funcțiuni conexe, amenajarea de platforme pentru parcaje auto, amplasare panouri publicitare.

Din punct de vedere funcțional zona studiată (3,2 ha.) este alcătuită din următoarele zone:

- Zona circulație carosabilă principală ( b-dul Unirii, str. Dr.Carol Davilla);
- Zona circulație pietonală, alei, trotuare;
- Zona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici max. P+2 ;
- Zona verde, scuaruri;
- Zona unitati industriale și de depozitare;
- Zona instituții de interes public, servicii, comerț;

**Bilanțul teritorial propus:**

- Zona circulație carosabilă principală : 0,771 ha, 24,1%;
- Zona circulație pietonală, alei, trotuare: 0,097 ha, 3,0%;
- Zona unitați industriale și depozitare : 0,522 ha, 16,3 %;
- Zona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici max. P+2: 0,736 ha, 23,0%;
- Zona verde, scuaruri, recreere : 0,106 ha, 3,3 %;
- Zona instituții de interes public, servicii, comerț: 0,968 ha, 30,3 %;

**Bilanțul teritorial pentru proprietatea care a generat P.U.Z.-ul**

Edificabil : 0,349 ha, 36,3%;

Spații plantate: 0,054 ha, 5,6 %;

Circulație carosabilă secundară de incintă, parcări, circulație pietonală: 0,485 ha, 50,5 %;

Spații acoperite cu piatră: 0,073 ha, 7,6%.;

*Pentru zona instituții de interes public, servicii, comerț :*

P.O.T. maxim propus = 40%

C.U.T. maxim propus = 0,4

Regim de înălțime propus = parter înalt ( h=9,00 m )

*Pentru zona unități industriale și depozitare :*

P.O.T. maxim pentru construcțiile noi= 80%

Accesul înspre și către obiectiv se va face în conformitate cu studiu de specialitate anexat la P.U.Z din B – dul Unirii. În incintă vor fi amenajate 99 locuri de parcare auto din care 3 pentru persoane cu dizabilitati și 3 pentru “ mama și copilul “.

### ECHIPARE EDILITARĂ

În zonă există rețele de energie electrică, apa potabilă, canalizare, gaze naturale în proximitatea terenurilor studiate, racordurile și branșamentele urmând a fi executate cu acceptul și condițiilor impuse prin avize, de proprietarii acestora. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare. Prin intermediul

unui branșament individual se va asigura cota necesară de gaze naturale, la centrala termica proprie. Documentația tehnică pentru cota de gaze și proiectele de branșament și utilizare se întocmesc de către firme autorizate ANRGN. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local. Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor/beneficiar. Nu sunt permise alimentări cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu ( puțuri forate , fose septice vidanjabile ) .

#### PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Toate apele uzate menajere rezultate în urma folosirii grupurilor sanitare și a oficiilor de preparare vor fi colectate și conduse către rețeaua de canalizare stradală . Se va asigura preepurarea apelor uzate prin echiparea obiectivului cu separator de grăsimi și desnisipator , inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor. De asemenea se va prevedea execuția unui bazin de retenție care să colecteze apele pluviale de pe platforma exterioară la ploii torențiale și evacuarea acestora după încetarea ploii .

#### PROTECȚIA AERULUI

Obiectivele ce se vor construi în viitor cu respectarea autorizațiilor și a condițiilor impuse de avizatorii în drept nu vor reprezenta un factor poluant pentru aer. Gazele evacuate de centralele termice omologate și instalate respectându – se toată legislația de autorizare în vigoare prin arderea controlată a gazelor naturale, se vor înscrie obligatoriu în parametrii normati . Se va avea în vedere folosirea cât mai pronunțată a surselor de energie neconvenționale Se vor prevedea materiale și grosimi ale pereților astfel încât să se asigure o protecție corepunzătoare împotriva zgomotului atât în interior cât și în exterior. Eventualele utilaje și aparate folosite în activitățile ce se vor desfășura vor avea emisii de zgomot de max 65 db în conformitate cu normele în vigoare .

#### SURSE DE POLUANȚI ALE SOLULUI ȘI SUBSOLULUI.

În incinta nu vor fi deversate hidrocarburi sau alte substanțe ( antigel , lichid frană ) poluante pentru sol sau subsol decât în mod cu totul accidental , moment în care se va interveni rapid cu substanțe neutralizante , nepoluante pentru mediul înconjurător .

**PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE** Abordarea implementării obiectivului în sit va fi una ecologică în spiritul unei depline comuniuni cu natura .

**PROTECTIA ASEZARILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC** Nu există probleme deosebite de vecinătăți , distanțele față de acestea fiind la limita legală. Obiectivul ce se va construi in zonă va respecta normele privind igiena precum și condițiile de insorire și vecinătate . Amplasarea noii construcții va respecta necesarul de insorire a construcțiilor vecine de  $1 \frac{1}{2}$  h la solstiul de iarna .

#### **GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR**

In timpul executării lucrărilor de construire pot rezulta deșeuri din materialele de construcție folosite (resturi oțel beton , spărtura de caramidă , beton , lemn ) precum și deșeuri menajere de la muncitori .

Deșeurile metalice ( resturi de profile din otel folosit la armare , cuie, etc ) sunt colectate de constructor și predate firmelor specializate pentru colectare și reciclare. Deșeurile de materiale de construcții sunt minimale datorită prefabricării elementelor de construcție in ateliere specializate și aducerii pe șantier la dimensiunile cerute pentru asamblare. Deșeurile menajere vor fi colectate in containere de tablă , amplasate odată cu organizarea de șantier a fiecarui obiectiv . Acestea vor fi ridicate periodic și depozitate la rampa de gunoi amenajata de Primăria Buzău.

Colectarea deseurilor in timpul funcționării obiectivelor se va face selectiv pe grupe de material in europubele etanșe ( metal , plastic , sticlă , hartie ) amplasate pe o platformă special amenajată , acestea fiind ridicate periodic de serviciile de salubritate locală pe baza de contract la doua zile in intervalul 1 aprilie – 1 octombrie si la trei zile in intervalul 1 octombrie - 1 aprilie in conformitate cu H 536 / al.39 / lit. f.

Se va avea in vedere reciclarea deseurilor intr – un procentaj cat mai mare

Platforma va fi dimensionată conform indicelui maxim de productie și a ritmului de evacuare a gunoiului menajer . Aceasta va fi imprejmuita și impermeabilizata , cu pante de scurgere si dotata cu sistem de spalare si cu sifon de scurgere la rețeaua de canalizare.

Platforma va fi întreținută intr-o permanentă stare de curățenie .

Se va avea in vedere reciclarea deșeurilor intr – un procentaj cat mai mare

## GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE

Nu vor fi comercializate sau manipulate in zona studiată substanțe toxice și periculoase.

Prin prezentul studiu beneficiarul are posibilitatea de a folosi terenul in proprietate la un nivel ridicat al rentabilitatii , contribuind totodată la imbunatașirea imaginii cadrului urban construit al zonei .

Documentația de urbanism a fost supusă analizei la data de 16 februarie 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. 13 din 13.01.2017, 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, dezbaterea și adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău privind planul urbanistic zonal prezentat.

**ARHITECT ȘEF,**  
Arh. Victor Țîrlea

**Întocmit,**  
Insp. Dumitru Daniela