

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea planului urbanistic de detaliu "Construire bloc locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E" pe terenul intravilan, cu nr. cad. 56824, situat în strada Păcii, nr. 53 din municipiul Buzău, județul Buzău, precum și regulamentului de urbanism aferent, la solicitarea domnului Niculiță Irinel Daniel, domiciliat în Buzău, Bdul Unirii, bloc 18 A, ap. 10, etaj 2, administrator al S.C. Matias Agrinvest S.R.L. cu sediul în județul Buzău, comuna Amaru, sat Câmpeni

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

Având în vedere:

- cererile nr. 20.649 și 33.312 ale S.C. Matias Agrinvest S.R.L.;
 - expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregistrată sub nr. 353/CLM/15.11.2018, prin care se propune aprobarea planului urbanistic de detaliu "Construire bloc locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E" pe terenul intravilan, cu nr. cad. 56824, situat în strada Păcii, nr. 53 din municipiul Buzău, județul Buzău, precum și regulamentului de urbanism aferent, la solicitarea domnului Niculiță Irinel Daniel, domiciliat în Buzău, Bdul Unirii, bloc 18A, ap. 10, etaj 2, administrator al S.C. Matias Agrinvest S.R.L. cu sediul în județul Buzău, comuna Amaru, sat Câmpeni;
 - raportul nr. 30.675/17.10.2018 al Arhitectului Șef și Serviciului Autorizații, Urbanism, Amenajare Teritoriu, Relații cu Publicul, completat cu Raportul nr. 34.171/2018;
 - raportul informării și consultării publicului nr. 20.362/17.07.2018;
 - avizul nr. 32/11.09.2018 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și turism a Consiliului Local al Municipiului Buzău privind dezbateră documentației de Plan Urbanistic de Detaliu pentru aprobare "Construire bloc locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E" amplasat în municipiul Buzău, str. Păcii, inițiat de S.C. Matias Agrinvest S.R.L.;
 - adresa nr. 28.963/04.10.2018 privind Precizările referitoare la "P.U.D. – Construire Bloc de Locuințe Colective D+P+2 Nivele" – Buzău, str. Păcii, nr. 53;
 - avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și turism a Consiliului Local al Municipiului Buzău;
 - prevederile Legii 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 de detaliu "Construire bloc locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E", situat în strada Păcii, nr. 53 din municipiul Buzău, județul Buzău, generat de terenul în suprafață de 800,00 mp din acte și respectiv 816,00 mp suprafața măsurată din categoria de folosință curți-construcții (434,00 mp) și vie (382,00 mp), înscris în cartea funciară nr. 56824, nr. cad. 56824 situat în strada Păcii, nr. 53 din municipiul Buzău, județul Buzău proprietate privată a S.C. Matias Agrinvest S.R.L. cu sediul în județul Buzău, comuna Amaru, sat Câmpeni, documentație de urbanism executată de "S.C. Star Art S.R.L." din municipiul Buzău, prin arhitect Carmen Magazin, în baza certificatului de urbanism nr. 921 din 11.12.2017 eliberat de primarul municipiului Buzău, având ca beneficiar pe S.C. Matias Agrinvest S.R.L.

Art.2.- Conform planului urbanistic general aprobat prin H.C.L. nr. 235/29.10.2009, investiția propusă este situată în U.T.R. nr. 3, subzona funcțională *L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P + 2 nivele situate în afara perimetrelor de protecție, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)*, prezentând următorii coeficienți urbanistici:

- L1a: – procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T. = 40,00%
 - coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T. = 1,20;
 - regimul de înălțime maxim = P + 2E.
- Construcția se va amplasa cu respectarea următoarelor coordonate:
 - la nord-est amplasarea imobilului față de limita de proprietate se va face variabil de la 0,75 m până la 10,65 m având în vedere forma de poligon neregulat a terenului pe această latură;
 - la sud-est (Str. Păcii nr. 55) amplasarea imobilului, față de limita de proprietate se va face paralel cu latura terenului la distanța de 2,00 m;
 - la sud-vest, spre str. Păcii, tot datorită formei neregulate a terenului, distanța de amplasare imobilului, față de limita de proprietate variază între 24,39 m și 20,61 m; retragerea mai mare da posibilitatea ca în zona pietonală, ocazional carosabilă, să se permită parcare a 6 autovehicule, restul de 6 fiind parcate în demisol;
 - spre nord-vest amplasarea imobilului, față de limita de proprietate, se va face la o distanță variind între 0,75 m și 1,22 m;

De asemenea, amplasarea construcției pe parcelă se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996 (**republicată**) privind locuințele, a Codului Civil (republicat) și Ordinul nr. 119/2014 emis de Ministerul Sănătății privind vecinătățile și a condițiilor impuse prin avize.

Art.3.- Prezenta documentație reprezintă regulament de urbanism și nu dă dreptul la construire.

Eliberarea autorizației de construire se va face după prezentarea proiectului de execuție, precum și a tuturor avizelor și fișelor tehnice. Executarea construcției se va face în condițiile prevăzute de lege, cu respectarea întocmai a condițiilor impuse prin acordurile, avizele și fișele

tehnice ale organismelor teritoriale interesate, prevăzute în certificatul de urbanism nr. 921 din 11.12.2017 eliberat de primarul municipiului Buzău.

Terenul destinat construirii se va scoate din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire, conform art. 23, alin. (3) din Legea nr. 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construire.

Art.4.- Perioada de valabilitate a planului urbanistic de detaliu prevăzut la articolul 1 din prezenta hotărâre este de 24 luni de la data aprobării.

Art.5.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Arhitectului Șef și Serviciului Autorizații, Urbanism, Amenajare Teritoriu, Relații cu Publicul, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
consilier Ionuț – Sorin Apostu

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Eduard Pistol

Buzău, 23 noiembrie 2018
Nr. 283

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău în ședința din data de 23 noiembrie 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 21 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri în funcție și 21 consilieri prezenți la ședință.

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic de detaliu "Construire bloc locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E" pe terenul intravilan, cu nr. cad. 56824, situat în strada Păcii, nr. 53 din municipiul Buzău, județul Buzău, precum și regulamentului de urbanism aferent, la solicitarea domnului Niculiță Irinel Daniel, domiciliat în Buzău, Bdul Unirii, bloc 18 A, ap. 10, etaj 2, administrator al S.C. Matias Agrinvest S.R.L. cu sediul în județul Buzău, comuna Amaru, sat Câmpeni

În baza certificatului de urbanism nr. 921 din 11.12.2017 eliberat de primarul municipiului Buzău, Niculiță Irinel Daniel, domiciliat în Buzău, Bdul Unirii, bloc 18A, ap. 10, etaj 2, administrator al S.C. Matias Agrinvest S.R.L. cu sediul în județul Buzău, comuna Amaru, sat Câmpeni, a solicitat aprobarea planului urbanistic de detaliu "Construire bloc locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E", în strada Păcii, nr. 53 din municipiul Buzău, județul Buzău, precum și regulamentului de urbanism aferent, documentație de urbanism care urmează a se materializa pe terenul proprietate privată situat în intravilanul municipiului, din categoria de folosință curți – construcții și arabil, în suprafață de 816,00 mp, identificat la nr. cad. 56824, înscris în C.F. nr. 56824.

Documentația de urbanism prezentată a fost realizată de "S.C. Star Art S.R.L." din municipiul Buzău, prin arhitect Carmen Magazin, având ca beneficiar pe Niculiță Irinel Daniel, domiciliat în Buzău, Bdul Unirii, bloc 18A, ap. 10, etaj 2, administrator al S.C. Matias Agrinvest S.R.L. cu sediul în județul Buzău, comuna Amaru, sat Câmpeni.

Materializarea documentației de urbanism se va face după eliberarea autorizației de construire în baza D.T.A.C., având ca scop final edificarea construcției, cu respectarea întocmai a condițiilor impuse prin certificatul de urbanism nr. 921 din 11.12.2017, a condițiilor impuse de avizatori, a zonificării și a indicatorilor urbanistici aprobați.

Accesul către imobilul nou propus se va realiza dinspre strada Păcii, asigurându-se locurile de parcare necesare în conformitate cu legislația în vigoare doar în incinta proprietății.

La data de 31.10.2018, a fost supus spre aprobare proiectul de HCL pentru aprobarea acestui PUD.

În ședința de CLM respectivă, proiectul a fost respins, avându-se în vedere două considerente:

1. Lipsă Aviz Securitatea la incendiu;
2. Număr insuficient de locuri de parcare.

Prin completarea la raport, a fost demonstrat că aceste considerente nu se susțin.

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
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
Arhitect Șef

Serviciul Autorizații, Urbanism, Amenajare Teritoriu, Relații cu Publicul
Nr. 30.675/17.10.2018

R A P O R T

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic de detaliu "Construire bloc locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E" pe terenul intravilan, cu nr. cad. 56824, situat în strada Păcii, nr. 53 din municipiul Buzău, județul Buzău, precum și regulamentului de urbanism aferent, la solicitarea domnului Niculiță Irinel Daniel, domiciliat în Buzău, Bdul Unirii, bloc 18 A, ap. 10, etaj 2, administrator al S.C. Matias Agrinvest S.R.L. cu sediul în județul Buzău, comuna Amaru, sat Câmpeni

Prin cererea înregistrată sub numărul 20.649/2018, domnul Niculiță Irinel Daniel, domiciliat în Buzău, Bdul Unirii, bloc 18A, ap. 10, etaj 2, administrator al S.C. MATIAS AGRINVEST S.R.L. cu sediul în județul Buzău, comuna Amaru, sat Câmpeni, a solicitat aprobarea planului urbanistic de detaliu privind "Construire bloc locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E" pe terenul intravilan, cu nr. cad. 56824, carte funciară nr. 56824, situat în strada Păcii, nr. 53 din municipiul Buzău, județul Buzău.

Această documentație a fost elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 921 din 11.12.2017 eliberat de primarul municipiului Buzău.

Planul Urbanistic de Detaliu privind "Construire bloc locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E" are ca scop mobilarea terenului având numărul cadastral 56824, cu funcțiunile: circulație carosabilă, parcaje, spații verzi, spații aferente depozitării deșeurilor menajere, realizarea utilităților necesare. Terenul pe care se va construi această investiție este proprietatea privată a S.C. MATIAS AGRINVEST S.R.L., teren în suprafață de 800,00 mp din acte și respectiv 816,00 mp suprafața măsurată din categoria de folosință curți-construcții (434,00 mp) și vie (382,00 mp), înscris în cartea funciară nr. 56824, situat în strada Păcii, nr. 53 din municipiul Buzău, județul Buzău.

Documentația de urbanism prezentată a fost realizată de "S.C. STAR ART S.R.L.", arhitect Magazin Carmen din municipiul Buzău, județul Buzău și analizează din punct de vedere urbanistic terenul situat 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.

Accesul existent din strada Păcii la terenul cu numărul cadastral 56824 va fi reconfigurat în funcție de amenajările din incintă și va avea lățimea de acces de 6,00 m, pentru căi interioare și de manevrare, făcând de asemeni posibil accesul mașinilor de intervenție: salvare, pompieri și salubritate.

La documentația de urbanism au fost prezentate acordurile și avizele solicitate prin certificatul de urbanism pentru faza plan urbanistic de detaliu, astfel încât investiția să se facă în conformitate cu R.L.U. aferent P.U.D. ce respectă R.L.U. al P.U.G.- lui aprobat și a condițiilor impuse de avizatori.

Din Raportul de implicare a publicului în Etapa Pregătitoare cu privire la intenția de elaborare a unui PUD și a obiectivelor acestuia "Construire bloc de locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E" în strada Păcii, nr. 53, din municipiul Buzău, atașat documentației, menționăm răspunsul domnului Androne Cristian Emil care declara că "nu este de acord cu construirea unui bloc de locuințe deoarece în zonă sunt locuințe parter și cel mult un nivel. O construcție de o înălțime mai mare, cu demisol pe o suprafață de 800 mp, relativ mică pentru un bloc de locuințe ar putea slăbi structura de rezistență a locuinței aflată în imediata vecinătate și va umbri terenul aducând prejudicii persoanelor și culturilor din vecinătate".

Potrivit precizărilor făcute de către arh. Carmen Magazin clădirea propusă este amplasată în incinta determinată conform planului de situație atașat în care sunt precizate distanțele față de vecinătatea construită. Din analiza poziției față de vecinătate rezultă următoarele:

1) Distanțele față de clădirile existente au mărimi care indică imposibilitatea apariției impactului structural între clădirea propusă și clădirile din incintele alăturate în condițiile unor deplasări asincronistice.

2) Se observă că distanțele precizate în planul de situație sunt mai mari de 1,50 m distanța care reprezintă limita până la care apare impactul climatic între acoperișuri cu înălțimi diferite exprimat prin aglomerarea zăpezii pe acoperișul mai coborât.

3) Clădirea propusă va avea subsol la care se adaugă sistemul de fundare determinându-se o adâncime maximă de 3,00 m. În condițiile distanțelor materializate în planul de situație chiar în situația când clădirile învecinate au fundații la suprafață neconforme, impactul geotehnic este eliminat „influența anulându-se sub raportul unghiului de 45 grade Sexa la o distanță de 3,00 m.

În concluzie, după cum rezultă din studiul de însorire prezentat, soluția propusă în proiectul „Bloc de locuințe D+P+2 este viabilă în ceea ce privește relația cu soarele. Fațada de sud-est a clădirii învecinate (imobil-corp principal parter+etaj) este umbrită în așa fel încât toate ferestrele de pe această fațadă sunt scaldate de lumina soarelui cel puțin o oră și 30 de minute.

În acest sens se impune respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea "Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind Mediul de viață al Populației", art. 3, alin. 1: "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate".

Documentația a fost analizată în ședința Comisiei pentru Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Realizarea Lucrărilor Publice, Protecția Mediului și Turism întrunită în data de 11.09.2018 și a primit aviz favorabil.

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 de detaliu prezentat.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Victor Țîrlea

Întocmit,
Cristina Tudor