

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea planului urbanistic zonal
„Construire parcare subterană și supraterană etajată”,
str. Democrației, nr. 6, 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. 1/CLM/04.01.2019, prin care se propune aprobarea planului urbanistic zonal "Construire parcare subterană și supraterană etajată", str. Democrației, nr. 6, municipiul Buzău, județul Buzău;

- raportul Arhitectului Șef nr. 839/04.01.2019;

- adresa nr. 32.811/2018, emisă de S.C. Brebeanu Petrol S.R.L.;

- raportul de informare și consultare a publicului nr. 17769/2018;

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

- avizul nr. 1 din 21.03.2018 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău;

- prevederile art. 32, alin. (1), lit. c), art. 44, alin. (1), (2), (3) și art. 47, alin. (1), (2), lit. b), (3), lit. a) 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 parcare subterană și supraterană etajată", str. Democrației, nr. 6, municipiul Buzău, județul Buzău, pentru terenul intravilan în suprafață de 2578 mp, documentație de urbanism executată de proiectant "S.C. PROIECT BUZĂU S.A." din municipiul Buzău și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca beneficiar S.C. BREBEANU PETROL 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. 1:

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

Zona CP2 – subzona centrală situată în afara limitei zonei de protecție - locuințe cu funcțiuni complementare P-P+2;

Zona Sv – zona verde, scuaruri, recreere, parc;

Zona C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente.

Art.3.- Prezenta documentație de urbanism are drept scop "Construire parcare subterană și supraterană etajată, 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. 571 din 04.08.2017, 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 Bogdan Florin Hudîțoiu

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

Buzău, 17 ianuarie 2019
Nr. 13

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău în ședința din data de 17 ianuarie 2019, 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 23 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri în funcție și 23 consilieri prezenți la ședință.

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic zonal
„Construire parcare subterană și supraterană etajată”,
str. Democrației, nr. 6, municipiul Buzău, județul Buzău

În baza certificatului de urbanism nr. 571 din 04.08.2017, prin cererea înregistrată sub numărul de mai sus, S.C. BREBEANU PETROL S.R.L a solicitat aprobarea planului urbanistic zonal “Construire parcare subterană și supraterană etajată”, str. Democrației, nr. 6, municipiul Buzău, județul Buzău.

Documentația de urbanism prezentată a fost realizată de S.C. PROIECT BUZĂU S.A. și studiază un teren în suprafață de 2578,00 mp.

În conformitate cu prescripțiile prevăzute în U.T.R. nr. 1 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:

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

Zona CP2 – subzona centrală situată în afara limitei zonei de protecție - locuințe cu funcțiuni complementare P-P+2;

Zona Sv – zona verde, scuaruri, recreere, parc;

Zona C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente.

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. BREBEANU PETROL 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
- ARHITECT ȘEF -
Nr. 839/04.01.2019

RAPORT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic zonal
"Construire parcare subterană/supraterană etajată" str. Democrației,
nr.6, municipiul Buzău, județul Buzău

Prin cererea înregistrată sub nr. 32811/2018, S.C. BREBEANU PETROL S.R.L.cu sediul in str. Unirii, nr.3, mun. Buzău, jud. Buzău, a solicitat aprobarea planului urbanistic zonal "Construire parcare subterană/supraterană etajată" str. Democrației, nr.6, municipiul Buzău, județul Buzău prin proiectant „S.C. PROIECT BUZĂU S.A.”

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este in suprafață de 2578 mp identificat prin nr. cad. 66950, cu folosința de teren curți construcții.

Zona studiată prin P.U.Z. este in suprafață de 5900,00 mp. .

Această documentație a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr.571 din 04.08.2017 .

Teritoriul studiat este delimitat dupa cum urmează:

La Nord: terenuri proprietate privată – nr. cad. 4448, ;

La Sud: domeniu public – str. Democrației;

La Est : domeniul public – str. Transilvaniei ;

La Vest: proprietate privată – nr. cad. 19043

Prezentul PUZ va trata urmatoarele obiective principale:

- asigurarea funcțiunii majore de servicii;
- propuneri pentru realizarea accesului carosabil și pietonal la amplasamentul investiției propuse.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituti pentru terenul ce a generat P.U.Z.:

- **Zona IS** - Zona pentru servicii, spații comerciale, parcare subterană și supraterană etajată;

Pe terenurile adiacente terenului ce a generat PUZ , zonele funcționale sunt:

Zona IS – zona pentru institutii publice și servicii de interes general, spații comerciale, spatii prestări servicii;

Zona CP2 – subzona centrală situată in afara limitei zonei de protecție- locuinte cu functiuni complementare P-P+2;

Zona Sv – zona verde, scuaruri, recreere, parc;

Zona C – zona pentru cai de comunicare și construcții aferente.

Pentru terenul ce a generat P.U.Z., se propune extinderea zonei IS astfel încât să cuprindă tot terenul beneficiarului, pe care se dorește realizarea investiției propuse.

Pe acest teren se va construi o parcare subterană /supraterană etajată cu spații comerciale și servicii, dar se vor amenaja și spații verzi de incintă, alei pietonale și accese carosabile. De asemenea beneficiarul dorește amenajarea unor spații comerciale și a unui acces carosabil pe terenul său

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

Zona CP2 : 443,00mp. 7,51%

Zona IS- : 3110,00mp. , 52,71%

Zona Sv : 237,00mp, 4,02 %

Zona C : 2110,00mp. 35,76%

Zona functionala IS – zona pentru institutii publice și servicii de interes general ;

Clădire parcare subterană / supraterană etajată : 1825,00mp. 70,80%

Spatiu verde amenajat incintă: 346,00 mp, 13,41%

Circulație carosabilă de incintă; 221,00 mp., 8,58%

Circulație pietonală de incintă : 186,00 mp, 7,21%

Total 2578,00 mp 100,00 %

Regimul de înălțime a clădirilor a fost stabilit în funcție de caracteristicile tehnice ale construcțiilor și instalațiilor în concordanță cu normele tehnice specifice categoriilor funcționale, **cu studiu de altimetrie, studiul de însorire**, cu prevederile legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții și H.G..R nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, care vor trebui să stabilească modul cum va fi construită clădirea parcării subterane și supraterane etajată astfel încât impactul urbanistic și arhitectural asupra zonei să nu afecteze clădirile existente (cu înălțimi reduse), respectiv « Palatul Copiilor » și locuința proprietate privată' cu nr. cad. 4448.

Regimul maxim de înălțime propus este de P+6.

Pentru celelalte terenuri cuprinse în zona studiată P.U.Z se păstrează zonele funcționale existente, prevăzute în P.U.G. aprobat pentru municipiul Buzău

Zona CP2 P.O.T. maxim = 70% CUT maxim= 2,1

Zona IS - P.O.T. maxim = 80% CUT maxim= 2,4

Pentru terenul ce a generat P.U.Z. , in suprafata de 2578,00 mp. constructia propusa va avea un regim maxim de inaltime propus de P+6,

P.O.T. maxim propus= 80%

C.U.T. maxim propus= 5,6

Pentru constructiile existente POT si CUT se vor păstra la valorile actuale

Regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor

Accesul carosabil si pietonal la amplasamentul studiat se va realiza din strada Democrației, situată la limita de sud a terenului ce a generat P.U.Z. și strada Transilvaniei, situată la limita de est a terenului ce a generat P.U.Z.

Documentatia pentru Studiu de Circulatie auto și pietonal și vizat de serviciul Politiei Rutiere Buzău se va intocmi de persoană autorizată, verificat de verificator atestat, coroborat cu studiu de trafic existent.

ECHIPARE EDILITARĂ

Zona ce va fi cuprinsa in P.U.Z. are o echipare edilitară bună.

Este asigurată alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu apă și canalizare prin rețelele pozate pe strada Democrației, situată la partea de sud a amplasamentului.

Sunt rețele de termoficare și de gaze in zonă.

Terenul este traversat de o rețea termică dezafectată, ingropată, compusă din două conducte din otel preizolate și de o conductă de canalizare PVCØ200.

Gunoii de tip menajer va fi ridicat periodic de către serviciul de salubritate al municipiului Buzău.

In zona nu se vor amplasa funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu, apa, aer, sol.

Constructiile propuse vor fi obligatoriu racordate la rețelele edilitare.

Deseurile menajere se vor depozita numai in locul special amenajat și dotat.

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitorul privat S.C. BREBEANU PETROL S.R.L. Acesta va suporta costurile pentru:- construire clădire parcare subterană și supraterană ;

- executare împrejmuire teren ;
- executare racord la rețelele edilitare existente ;
- reamplasare conductă canalizare.

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

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 in 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.

Documentația de urbanism a fost supusă analizei la data de 14.11.2018 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. 571 din 04.08.2017, 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, dezbateră și adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău privind planul urbanistic zonal prezentat.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Victor Țîrlea

Întocmit,
Insp. Dumitru Daniela