

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea planului urbanistic de detaliu
"Construire spatiu comercial cu regim de inaltime parter," pe terenul
intravilan, cu nr. cad. 68794, situat în B-dul.Unirii, nr. 160, din
municipiul Buzău, județul Buzău

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

Având în vedere:

- cererea doamnei Bădiu Angela înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 54.181/06.05.2019;
- referatul (expunerea de motive) primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr. 251/CLM/26.06.2019;
- raportul Arhitectului Șef nr. 70.643/10.06.2019;
- raportul de informare și consultare a publicului nr. 20.309/17.07.2018;
- 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 prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c), art. 139, alin. (3), lit. e), coroborat cu art. 5, lit. cc) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aprobă planul urbanistic de detaliu " Construire spatiu comercial cu regim de inaltime parter " pe terenul intravilan, cu nr. cad. 68794, carte funciara 68794, situat în B-dul.Unirii, nr. 160 din municipiul Buzău, județul Buzău pentru terenul intravilan în suprafață de 1018,00 mp, documentație de urbanism executată de proiectant " Birou Individual de Proiectare arh.Tomoiu Ana." din municipiul Buzău și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca beneficiari pe Badiu Angela.

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. 6:

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

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

Art.3.- Prezenta documentație de urbanism are drept scop
“ Construire spațiu comercial cu regim de înălțime parter ” pe terenul intravilan, cu nr. cad. 68794, carte funciara 68794, situat în B-dul.Unirii, nr. 160 din municipiul Buzău, județul Buzău. Eliberarea autorizației de construire și materializarea planului urbanistic de detaliu 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. 62 din 22.01.2019, eliberat de primarul municipiului Buzău.

Art.4.- Perioada de valabilitate a planului urbanistic de detaliu 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, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
consilier Ștefan Țăndărescu

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

Buzău, 30 iulie 2019
Nr. 224

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău în ședința din data de 30 iulie 2019, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (3), lit. e), coroborat cu art. 5, lit. cc) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 19 voturi pentru, 2 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 23 consilieri în funcție și 21 consilieri prezenți la ședință.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 251/CLM/26.06.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic de detaliu "Construire spațiu comercial cu regim de înălțime parter," pe terenul intravilan, cu nr. cad. 68794, situat în B-dul. Unirii, nr. 160, din municipiul Buzău, județul Buzău

În baza certificatului de urbanism nr. 62 din 22.01.2019, prin cererea înregistrată sub numărul de mai sus, Badiu Angela au solicitat aprobarea planului urbanistic zonal "Construire spațiu comercial cu regim de înălțime parter" pe terenul intravilan, cu nr. cad. 68794, carte funciara 68794, situat în B-dul.Unirii, nr. 160 din municipiul Buzău, județul Buzău;

Documentația de urbanism prezentată a fost realizată de Birou Individual de Proiectare arh.Tomoiu Ana." din municipiul Buzău și studiază un teren în suprafață de 1018,00 mp.

În conformitate cu prescripțiile prevăzute în U.T.R. nr. 6 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; subzone: IS2 - zona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ;

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 de detaliu solicitat de Badiu Angela.

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.70643/10.06.2019

RAPORT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic de detaliu privind "Construire spațiu comercial parter," pe terenul intravilan, cu nr. cad. 68794, situat în B-dul.Unirii, nr. 160, din municipiul Buzău, județul Buzău

Prin cererea înregistrată sub numărul 54181/2019, doamna Bădiu Angela, domiciliată în Buzău, Str. Suci Muresan nr.10 a solicitat aprobarea planului urbanistic de detaliu privind "Construire spațiu comercial parter " pe terenul intravilan, cu nr. cad. 68794, carte funciara 68794, situat în B-dul.Unirii, nr. 160 din municipiul Buzău, județul Buzău.

Această documentație a fost elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 62 din 22.01.2019 eliberat de primarul municipiului Buzău.

Planul Urbanistic de Detaliu privind "Construire spațiu comercial parter," are ca scop mobilarea terenului având numărul cadastral 68794, cu funcțiunile: instituții si servicii, circulație carosabilă, parcaje, spații verzi, spații aferente depozitării deșeurilor menajere si realizarea utilităților necesare.

Terenul pe care se va construi aceasta investiție este proprietatea privată a doamnei Bădiu Angela, potrivit Actului de alipire nr.5891din 06.11.2019,incheiat la biroul notarial Vasile Victor, teren în suprafață de 1018,00 mp, categoria de folosință curți-construcții, înscris în cartea funciara nr. 68794, situat în strada Unirii nr. 160 din municipiul Buzău, județul Buzău. Actuala configurație a acestui teren se datoreaza unui schimb de terenuri intre Primaria municipiului Buzău si dna Bădiu Angela aprobat prin Hotărârea nr. 152/2009 a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Documentația de urbanism prezentată a fost realizată de "Birou individual de proiectare arh.Tomoiu Ana din municipiul Buzău, județul Buzău, teren situat în U.T.R. nr. 6 din Planul Urbanistic General al municipiului Buzău, aprobat prin Hotărârea nr. 235/2009 a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Amplasamentul

Zona studiată în acest P.U.D. în suprafață de 1018,00 mp, este situată în teritoriul administrativ al municipiului Buzău, B-dul.Unirii, Nr. 160, Nr.Cad. 68794, municipiul Buzău, județul Buzău.

În prezent B-dul. Unirii are în partea de nord a Nr.Cad. 68794 front construit continuu la strada (frontul constituit de locuințe colective înalte P+10 cu spații comerciale la parter). Terenul beneficiarei Bădiu Angela are frontul la B-dul.Unirii de 45.31 m. Pe acest teren sunt în prezent două corpuri de clădire corp C1 și C2 cu destinația de spații comerciale în suprafață de 72,00 mp, pentru care s-a obținut autorizația de deținere nr.51/2017, în valabilitate.

În P.U.D. sunt necesare a se atinge următoarele obiective principale:

- a) Oportunitatea construirii în zonă a unui spațiu comercial parter.
- b) Organizare urbanistică la nivelul zonei în suprafață de 1018,00 mp aferenta Nr.Cad.68794.
- c) Mobilarea terenului din interiorul parcelei cu funcțiunile de comerț și servicii, circulație carosabilă, parcaje, spații verzi.
- d) Stabilirea acceselor pietonale și auto în incintă și parcaje.
- e) Realizarea utilităților necesare în zonă.
- f) Luarea tuturor măsurilor pentru protejarea factorilor de mediu: apă aer, sol, vegetație.
- g) Dezvoltarea economică durabilă prin:
 - Valorificarea superioară a resurselor naturale, economice și umane;
 - Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;

Zonificare funcțională

Conform reglementărilor Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Buzău pe această suprafață de teren se poate realiza funcțiunea de - **IS** zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

IS – Subzona construcției comerciale, alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistența socială.

P.O.T.maxim propus 60%; C.U.T. maxim propus 1,8; regim de înălțime maxim admis P+2.

Prin PUD a fost stabilit aliniamentul construit al spatiului construit propus, in functie de aliniamentul construit la B-dul.Unirii al blocurilor de locuinte P+10 cu spatii comerciale la parter. Retragerile minime obligatorii ale constructiei amplasate in incintă cu Nr. Cad. 68794, vor fi conform prevederilor codului civil.

Amplasarea si construirea in incintă se va face respectand regulamentul de urbanism al acestui P.U.D., corelat cu reglementarile Planului Urbanistic General aprobat pentru municipiul Buzău. După construirea spatiului comercial propus se vor amenaja alei de circulatie rutieră, parcaje, spatii verzi ornamentale.

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. 62 din 22.01.2019, astfel încât investiția să se facă în conformitate cu R.L.U. al P.U.G.- lui aprobat și a condițiilor impuse de avizatori

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 Țirlea

Sef Serviciu,

ing.Cristina Stoicescu

Intocmit,
Cristina Tudor

AVIZ NR. 10/26.06.2019 – referitor la proiectul de hotărâre nr. 215 din 26.06.2019 pentru aprobarea planului urbanistic de detaliu “Construire spațiu comercial cu regim de înălțime parter”, pe terenul intravilan, cu nr. cad. 68794, situat în Bulevardul Unirii, nr. 160, din municipiul Buzău, județul Buzău, prin care formulez următoarele obiecțiuni:

1. În cuprinsul certificatului de urbanism nr. 62 din 22.01.2019, a fost menționat în mod expres:

“La elaborarea PUD – ului se va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu – indicativ GM – 009 - 2000”.

În această Metodologie, capitolul 3 – Conținutul – cadru al P.U.D., indică, ca și studii de fundamentare obligatorii, suportul cadastral sau topografic, precum și studiul geotehnic.

Analizând documentația, am constatat că studiul geotehnic nu există.

2. Așa cum rezultă din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației publice nr. 233/2016, este obligatoriu avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului.

Analizând documentația, am constatat că avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului nu există.

3. Analizând documentația, am mai constatat că nu sunt îndeplinite toate cerințele solicitate prin certificatul de urbanism:

a. avizul de la Distrigaz nr. 313.818.501 din 16.04.2019 a fost emis pentru autorizare lucrări de construire, avizul Distrigaz nefăcând nici o trimitere la faza P.U.D.

b. notificarea nr. 1908 din 10.04.2019 a fost eliberată de Direcția de Sănătate Publică pentru faza DTAC + DTOE, deși în certificatul de urbanism a fost solicitat aviz și pentru faza P.U.D.

c. studiul de însorire, așa cum rezultă din titlul acestei lucrări, este parte a documentației autorizației de construire. Deși în certificatul de urbanism a fost solicitat studiu de însorire atât pentru faza P.U.D., cât și pentru faza P.A.C., studiul de însorire existent nu face nici o trimitere la faza P.U.D.

SECRETARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol