

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
CONSILIUL LOCAL

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 168 din data de 17.09.2021**  
pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, ACCES,  
PARCARE ȘI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE"  
Municipiul Buzău, str. Transilvaniei, nr. 132

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

Având în vedere:

- cererea nr. 1951/29.06.2021 depusă de S.C. ROMCARBON S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 85245/29.06.2021;
  - referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr. 194/CLM/17.09.2021;
  - raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Dezvoltare Urbană nr. 135.651/17.09.2021;
  - avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;
  - raportul de informare și consultare a publicului nr. 81.534/30.07.2021;
  - avizul nr. 16/17.09.2020 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău;
  - avizul de oportunitate nr. 11/06.10.2020;
  - certificatul de urbanism nr. 970/23.12.2020;
  - prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
  - adresa nr. 139.781/24.09.2021 a responsabilului cu societatea civilă, din cadrul Serviciului Relații cu Publicul, Organizare Alegeri.
- În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c), art. 139, alin. (3), lit. e) coroborat cu art. 5, lit. cc), art. 196, alin. 1, lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.-** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru "CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, ÎMPREJMUIRE, ACCES, PARCARE SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE", proiect întocmit de SIGNUM SRL-arh. Daniel Popa, documentație fără afectarea indicatorilor proiectelor promovate de UAT municipiul Buzău în zona, cu respectarea obligațiilor din Acordului de principiu nr.49342/22.04.2021.

**Art.2.-** Terenul care a generat PUZ si reglement este de 11557mp în acte și 12090mp suprafață măsurată, fiind compus din 6 loturi categoria de folosință curți construcții, proprietatea SC ROMCARBON SA :N.C. 54588 (S acte = 4882mp / S măsurată = 5447mp), N.C. 54589 (S = 2534mp);N.C. 54576 (S acte = 380mp / S măsurată = 386mp) si proprietatea SC ABS 2000 SRL: N.C. 51667 (S = 2742 mp); N.C. 51668 (S = 273 mp); N.C. 51670 (S acte = 746mp / S măsurată = 708mp).

**Art.3.-**Obiectivul general al PUZ-ului este schimbarea functiuni existente pe terenul generator PUZ din ID in IS necesar construirii unui centru comercial, asigurarea accesurilor si parcarile necesare, imprejmuire teren.

**Art.4.-** Zone funcționale propuse prin P.U.Z. în zona studiată:

- zona unităților industriale si depozitare (ID)
- zona pentru institutii publice si servicii de interes general cu subzona IS constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă social ;
- zona mixta cu subzona M1 – subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele
- zona de locuit cu subzonele:
  - L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;
  - L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;
- zona pentru cai de comunicație și construcții aferente cu subzona - căi de comunicatie rutiere (C);

**Art.5.-** Indicatori urbanistici obligatorii propuși prin P.U.Z. (P.O.T.-ul si C.U.T.-ul) pentru constructiile noi :

-pentru suprafețele de teren din zonele functionale ID, M1, L1a, L1c, si C – prescripțiile specificate referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General Buzău aprobat cu H.C.L. nr. 235/29.10.2009 si prelungit prin HCL 255/2019.

-pentru zona IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cu subzona- subzona IS - constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială, indicatorii urbanistici maximali propuși vor fi : -POT maxim admis = 60%, CUT maxim admis= 1.8, regimul de inaltime maxim admis P+2 .

**Art.6.-** Necesarul de parcaje este asigurat în incinta unde vor fi amenajate 120 locuri de parcare auto din care 3 pentru persoane cu dizabilitati si 3 pentru “mama și copilul”.

**Art.7.-** Materializarea documentației de urbanism se va face cu respectarea tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr.970/23.12.2020, iar edificarea construcției se va face dupa emiterea unui nou certificat de urbanism și autorizației de construire aferente, cu respectarea regulamentului aferent PUZ aprobat.

**Art.8.-** Perioada de valabilitate a planului urbanistic zonal prevăzut în prezenta hotărâre este până la aprobarea unor reglementări urbanistice modificatoare.

**Art.9.-** Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Arhitectului Șef, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR**  
**PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,**  
Constantin Toma



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE:**  
**SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,**

Eduard Pistol

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- PRIMAR -  
Nr. 194/CLM/17.09.2021

### REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
"CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, ACCES, PARCARE  
SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE"  
Municipiul Buzau, str. Transilvaniei, nr. 132

Prin cererea înregistrată sub nr. 85245/29.06.2021, S.C.ROMCARBON SA, cu sediul în str. Transilvaniei, nr.132, dorește promovarea documentația de urbanism PUZ "CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, ACCES, PARCARE SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE" care are ca obiectiv schimbarea funcțiuni existente pe terenurile generator PUZ din ID în IS, reglementare necesară construirii unui centru comercial, asigurarea accesurilor și parcarile necesare în incinta (str. Transilvaniei, nr.132).

Având în vedere proiectele existente pentru modernizarea străzii Transilvaniei, și anume "Reabilitarea infrastructurii rutiere, inclusiv piste pentru bicicliști, pe coridoarele deservite de transportul public în Municipiul Buzau" și „Sistem inteligent de trafic management și monitorizare bazat pe soluții inovative de eficientizare și reducere a poluării în Municipiul Buzau”, ce includ soluții tehnice asupra cărora nu se poate interveni în faza actuală, accesul necesar auto și pietonal dinspre și către centrul comercial se va face *fără afectarea indicatorilor proiectelor promovate de UAT municipiul Buzau în zona*, cu respectarea obligațiilor din Acordului de principiu nr.49342/22.04.2021.

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. 135.651/17.09.2021

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**la proiectul de hotărâre pentru aprobarea PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**“CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, ACCES, PARCARE**  
**SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE”**  
Municipiul Buzau, str. Transilvaniei, nr.132

Prin cererea înregistrată sub nr. 85245/29.06.2021 depusă de S.C.ROMCARBON SA, prin împuternicit JURUBIUTA MIHAELA, cu sediul în str. str. Transilvaniei, nr.132, mun. Buzău, jud. Buzău, se solicită aprobarea PLAN URBANISTIC ZONAL “CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL, IMPREJMUIRE, ACCES, PARCARE SI AMPLASARE MIJLOACE PUBLICITARE”, proiect întocmit de SIGNUM SRL-arh. Daniel Popa.

Zona studiată în PUZ este de 2,90 ha fiind delimitată la nord –SC Romcarbon SA; la sud –str. Transilvaniei; la est str. Constitutiei si str.Paun Pincio; la vest – rest proprietate SC Romcarbon SA.

Terenul care a generat PUZ este de 11557mp în acte și 12090mp suprafață măsurată și este compus din 6 loturi, categoria de folosință curți construcții, fiind:  
- în proprietatea SC ROMCARBON SA:N.C. 54588 (S acte = 4882mp / S măsurată = 5447mp), N.C. 54589 (S = 2534mp);N.C. 54576 (S acte = 380mp / S măsurată = 386mp);  
-în proprietatea SC ABS 2000 SRL: N.C. 51667 (S = 2742 mp); N.C. 51668 (S = 273 mp); N.C. 51670 (S acte = 746mp / S măsurată = 708mp).

Obiectivul general al PUZ-ului este schimbarea funcțiunii existente pe terenul generator PUZ din ID în IS necesar construirii unui centru comercial, asigurarea accesurilor și parcarile necesare, împrejmuire teren.

Conform P.U.G. aprobat prin HCL 235/2009 și prelungit prin HCL 255/2019, zona studiată se află în U.T.R. nr.8:

- zona unităților industriale și depozitare (ID)
- zona pentru institutii publice și servicii de interes general cu subzona IS construcții comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență social ;
- zona mixta cu subzona M1 – subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele;
- zona de locuit cu subzonele:
  - L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau

discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

- L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;  
•zona pentru cai de comunicație și construcții aferente cu subzona - căi de comunicație rutiere (C);

Zone funcționale propuse prin P.U.Z. în zona studiată:

- zona unităților industriale și depozitare (ID)
- zona pentru instituții publice și servicii de interes general cu subzona IS construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială ;
- zona mixta cu subzona M1 – subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele
- zona de locuit cu subzonele:

- L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;

- L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

- zona pentru cai de comunicație și construcții aferente cu subzona - căi de comunicație rutiere (C);

Indicatori urbanistici obligatorii propuși prin P.U.Z. (P.O.T.-ul și C.U.T.-ul) pentru construcțiile noi :

-pentru suprafețele de teren din zonele funcționale ID, M1, L1a, L1c și C – prescripțiile specificate referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General Buzău aprobat cu H.C.L. nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL 255/2019.

-pentru zona IS – zona pentru instituții publice și servicii de interes general, cu subzona- subzona IS - construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială, indicatorii urbanistici maximali propuși vor fi : -POT maxim admis = 60%, CUT maxim admis= 1.8, regimul de înălțime maxim admis P+2 .

Având în vedere că la momentul întocmirii documentației urbanistice PUZ , Primaria Municipiului Buzău este angajată în proiecte pentru modernizarea străzii Transilvaniei, (Reabilitarea infrastructurii rutiere, inclusiv piste pentru bicicliști, pe coridoarele deservite de transportul public în Municipiul Buzău și Sistem inteligent de trafic management și monitorizare bazat pe soluții inovative de eficientizare și reducere a poluării în Municipiul Buzău), ce includ soluții tehnice asupra cărora nu se poate interveni în faza actuală, accesul necesar auto și pietonal dinspre și către centrul comercial se va face din Str. Transilvaniei, prin racordarea străzii cu platforma propusă (în zona accesului existent în incinta - " Poarta 1 " Romcarbon), **cu respectarea obligațiilor din Acordului de principiu nr.49342/22.04.2021, fara afectarea indicatorilor proiectelor promovate de UAT municipiul Buzău în zona.** Accesul de aprovizionare va fi separat de cel al clienților fiind amenajat



prin Fundatura Salcânilor și restricționat exclusiv în afara orelor de program cu publicul.

Necesarul de parcaje este asigurat în incinta unde vor fi amenajate 120 locuri de parcare auto din care 3 pentru persoane cu dizabilitati si 3 pentru "mama și copilul".

Imprejmuirea terenului se va realiza cu respectarea H.G. 525/1996 actualizat.

Materializarea documentației de urbanism se va face cu respectarea tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr.970/23.12.2020, iar edificarea construcției se va face după emiterea unui nou certificat de urbanism și autorizației de construire aferente, cu respectarea regulamentului aferent PUZ aprobat.

Documentația de urbanism a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău la data de 17.09.2020 unde a primit aviz favorabil (Aviz nr.16).

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 Sef,  
Arh. Raluca Elena Bobescu

