

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 89/02.05.2023  
pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "ANSAMBLU  
REZIDENȚIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE  
SPECIFICĂ A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA  
(ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTĂ PARCULUI TINERETULUI,  
ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL  
BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU"

Având în vedere:

-oportunitatea acestei investiții, aprobată prin *Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 196/24.11.2021 pentru oportunitatea investiției "PUZ-ANSAMBLU REZIDENȚIAL – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTĂ PARCULUI TINERETULUI, ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIULUI BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU"*

-referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr. 104/CLM/02.05.2023;

-avizul nr. 14/09.11.2021 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău;

-avizul de oportunitate nr. 6/18.11.2021;

-certificatul de urbanism nr. 94/28.02.2022;

-raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat la nr.71.513/02.05.2023;

-raportul de informare și consultare a publicului nr. 109078/28.09.2021;

-raportul de informare și consultare a publicului nr. 221159/06.12.2022;

-avizul Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 51060/30.03.2023;

-avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al municipiului Buzău pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;

-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. 88.055 / 23.05.2023 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 "ANSAMBLU REZIDENȚIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTĂ PARCULUI TINERETULUI, ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU" conform **anexei**, care face parte din integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Zona studiată și reglementată în Planul Urbanistic Zonal este de 43.2 ha (exceptând loturile pe care s-au edificat construcții fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire, în conformitate cu prevederile art. 56<sup>1</sup> din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare), situată în Tarlaua 33, parcelele: 487,488, 489, 490, 491,492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, la estul Parcului Tineretului, în proximitatea albiei râului Buzău, reprezentând etapa II în propunerea de urbanizare integrală a zonei (de 72 ha).

**Art.3.** Conform Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 235/2009 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Buzău nr. 255/2019, zona studiată în suprafață de 43.2 ha, se încadrează în 2 UTR-uri, și anume:

-UTR.13: M1a – subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele în care se va elabora PUZ; M1 – subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele; IS- construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială; C - căi comunicații rutiere;

-UTR 5: -subzona L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri; L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate; M1 - subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele; C - căi comunicații rutiere.

**Art.4.** Documentația urbanistică pentru Planul Urbanistic Zonal va avea următoarele zone funcționale, cu următorii indicatori urbanistici:

•L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:

POT maxim = 40% / CUT maxim = 1,2 / Rh maxim = P+2E (9m.)

•M1 – Subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2:

POT maxim = 60% / CUT maxim = 1,8 / Rh maxim = P+2E (9m.)

•IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații de prestări servicii: POT maxim = 70% / CUT maxim = 1,5 / Rh maxim = P+1E (9m.)

•SV- zona verde, scuaruri, recreere: POT maxim = 15% / CUT maxim = 0.3 ADC/mp

•SP - spații verzi - plantații de aliniament - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura tehnică, cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație

•C - Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente

Fiecare zonă funcțională este împărțită operațional în unități funcționale (UF) pentru stabilirea/ identificarea suprafețelor afectate de dimensionarea tramei stradale.



**Art.5.** Documentația de urbanism pentru Planul Urbanistic Zonal prezentată propune dimensionarea și organizarea rețelei stradale, respectiv dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare în zona studiată și a spațiilor verzi, cu afectarea terenurilor proprietate privată din zona studiată.

**Art.6.** Trecerea în proprietatea publică a Municipiului Buzău a suprafețelor de teren proprietate privată afectate de realizarea tramei stradale, infrastructurii tehnico-edilitare, a dotărilor de interes public și a spațiilor verzi, se va face cu respectarea Legii 33/1994, republicată, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, precum și a HG nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

**Art.7.** Suprafețele exacte de teren ce se vor transfera din proprietatea privată în proprietate publică, în vederea realizării străzilor publice, a infrastructurii tehnico-edilitare publice și a spațiilor verzi, vor fi determinate cu exactitate la următoarele faze de proiectare: studiile de fezabilitate și proiectele tehnice aferente căilor de comunicații și infrastructurii tehnico-edilitare, avizate și aprobate conform legii, însoțite de ridicări topografice actualizate la momentul declarării utilității publice.

**Art.8.** După aprobarea prezentei documentații de urbanism, potrivit prevederilor art. 18, alin. (7), litera c) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobat prin Ordinul MLPDA nr. 233/2016, declararea utilității publice de interes local a investiției se va face numai după efectuarea unei cercetări prealabile de către o comisie constituită în acest sens (a se vedea art. 8 și art. 9, alin. (1) din Legea nr. 33/1994, republicată, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările și completările ulterioare).

**Art.9.** Documentația prezintă alternative / orientări/ soluții preliminare/ propuneri privind transferul de proprietate în domeniul public, pentru configurarea tramei stradale, a rețelei tehnico-edilitare și a spațiilor verzi, în funcție de gradul de afectare al parcelei (ex: condiții de calcul pentru POT/CUT).

**Art.10.** Pentru corelarea tramei stradale pe întreaga suprafață a Tarlalei 33 (etapa I=28.5 ha+ etapa II=43.2 ha), la aplicarea documentațiilor Planurilor Urbanistice Zonale aprobate, se va respecta Studiul privind organizarea circulației (auto și pietonală), accese, parcări, în perspectiva de implementare pe termen lung.

**Art.11.** Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal prevăzut în prezenta hotărâre este până la aprobarea unor reglementări urbanistice modificatoare.

**Art.12.** Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Arhitectului Șef, precum și al celorlalte structuri organizatorice funcționale din aparatul său de specialitate cu atribuții specifice, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.13.-** Potrivit art. 243, alin.1, lit. e din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.

INIȚIATORUL PROIECTULUI  
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU  
Eduard PISTOL

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
MUNICIPIUL BUZĂU  
- PRIMAR -  
Nr. 104/CLM/02.05.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru "ANSAMBLU REZIDENȚIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA (ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTĂ PARCULUI TINERETULUI, ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIULUI BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU"

Continuarea demersurilor începute prin aprobarea HCLM Buzău nr. 158 din 16.09.2021 ("ANSAMBLU REZIDENȚIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ A SUPRAFETEI DE 28.5 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTĂ PARCULUI TINERETULUI, ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIULUI BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU") este un răspuns la presiunea investițională existentă la nivelul Tarlalei nr. 33.

Documentația PUZ prezentată este o investiție oportună, deoarece vine în sprijinul realizării obiectivelor de interes public, de organizare a rețelei stradale și dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare, inclusiv zone verzi, în zona studiată.

Zona studiată și reglementată în PUZ este în suprafață de 43.2 ha și reprezintă etapa II în urbanizarea acesteia, fiind situată în intravilanul municipiului Buzău, Tarlaua 33, la estul Parcului Tineretului, în proximitatea albiei râului Buzău .

Suprafețele de teren proprietate privată afectate de realizarea tramei stradale, infrastructurii tehnico-edilitare, a spațiilor verzi și a dotărilor de interes public vor fi determinate cu exactitate la următoarele faze de proiectare, iar procedurile de transfer, din proprietatea privată în proprietate publică, se vor realiza cu respectarea cadrului legal în vigoare.

În sensul celor de mai sus, a fost elaborat acest proiect de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,

Constantin Toma





ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
- Direcția Arhitectului Șef-  
Nr. 71.513/02.05.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru  
“ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA ȘI  
REGLEMENTARE SPECIFICĂ A SUPRAFETEI DE TEREN DE 43.2 HA  
(ETAPA 2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTĂ PARCULUI TINERETULUI,  
ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIULUI  
BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU”

Presiunea investitionala existenta la nivelul Tarlalei nr.33, situata in zona de N-E a municipiului BUZAU, a impus continuarea demersurilor incepute si aprobate prin Presiunea investitionala existenta la nivelul Tarlalei nr.33, situata in zona de N-E a municipiului BUZAU, a impus continuarea demersurilor incepute si aprobate prin HCL nr.158/16 septembrie 2021 (“ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ A SUPRAFETEI DE 28.5 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTĂ PARCULUI TINERETULUI, ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU”). Astfel, din totalul suprafetei supusa urbanizarii in zona, de aproximativ 72 ha, suprafata de 43.2 ha reprezentand etapa II, face obiectul prezentei documentatii urbanistice.

Oportunitatea acestei investitii este stabilita prin HCL nr.196/24.11.2021, iar documentatia PUZ prezentata vine in sprijinul realizarii obiectivelor de interes public, de organizare a rețelei stradale, a zonelor cu spatii verzi si dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare in zona studiata.

Zona studiată si reglementata în PUZ este in suprafata de 43.2 ha mp, situata în intravilanul municipiului Buzău, tarlaua 33 , parcelele: 487,488, 489, 490, 491,492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, la estul Parcului Tineretului, în proximitatea albiei râului Buzău, nefiind afectata de limita sitului Natura 2000 si are următoarele vecinătăți:

- pe latura nordică - drum exploatare T33 si proprietati particulare,
- pe latura estică de str. Ivănețu și str. Primăverii.
- pe latura sudică de str. Gârlași,
- pe latura vestică de Aleea Sporturilor.

Precizam ca zona studiata nu include loturile pe care s-au edificat constructii fara autorizatie de constructie sau care nu respecta prevederile autorizatiei de constructie – conform Cap.IV, sectiunea 5, art.56>1 din Legea nr.350/2001 actualizata.

Proiectul tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane
- zonificarea funcțională a terenurilor
- organizarea urbanistic-arhitecturală
- indici și Indicatori urbanistici: Regim de aliniere, Rh., P.O.T., C.U.T., etc.
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic si circulatia terenurilor
- menționarea obiectivelor de utilitate publică
- permisiuni și restricții

Pentru suprafata de teren reglementat prin PUZ s-au stabilit următorii indicatori urbanistici:

•L1a – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri:

POT maxim = 40% / CUT maxim = 1,2 / Rh maxim = P+2E (9m.)

•M1 – Subzona mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2:

POT maxim = 60% / CUT maxim = 1,8 / Rh maxim = P+2E (9m.)

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

POT maxim = 70% / CUT maxim = 1,5 / Rh maxim = P+1E (9m.) ;

• SV- zona verde, scuaruri, recreere:

POT maxim = 15% / CUT maxim = 0.3 ADC/mp ;

•SP - spații verzi - plantații de aliniament - spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura tehnică, cu rol estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație

•C - Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente

Suprafetele de teren proprietate privata afectate de circulatii, infrastructura tehnico-edilitare, spatii verzi si dotarile de interes public vor fi determinate cu exactitate, la următoarele faze de proiectare, prin



efectuarea de ridicări topografice actualizate la momentul declarării utilității publice.

Procedurile de transfer, din proprietatea privată în proprietate publică, se vor realiza cu respectarea cadrului legal în vigoare (de exemplu: expropriere pentru cauză de utilitate publică cu compensare la justa valoare, etc.), conform Legii 33/1994 actualizată, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, Legea nr.255/2010 actualizată, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și HG nr.53/2011 actualizată, pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

De asemenea, documentația prezentată nu are rolul de a stabili indicatorii tehnico-economici în scopul eliberării coridorului de expropriere, aceștia vor fi determinați în următoarele faze de implementare a proiectului.

La materializarea documentației de urbanism se vor respecta sarcinile înscrise în extrasele CF teren din zona studiată, proprietăți private persoane fizice și juridice iar pentru corelarea tramei stradale pe întreaga suprafață a Tarlalei 33 (etapa I=28.5 ha+ etapa II=43.2 ha), se va respecta Studiul privind organizarea circulației (auto și pietonală), accese, parcuri - perspectiva de implementare pe termen lung.

Documentația de urbanism are emis avizul de oportunitate nr.6 din 18.11.2021 și a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău la data de 09.11.2021 unde a primit aviz favorabil (Aviz nr.14).

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, propunem analiză, dezbateră și adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău privind planul urbanistic zonal prezentat.

Arhitect Sef,  
Arh Raluca Elena Bobescu  




Directia Administrație Publică Locală  
Nr. 88055/23.05.2023

În atenția: **-Secretarului General al Municipiului Buzău**  
**-Arhitect - șef**

Subiect: asigurare transparență decizionala pentru proiect de hotărâre cu caracter normativ

### Notă Internă,

În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, a fost inițiat PROIECTUL DE HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV nr. 89 din 02.05.2023 pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "ANSAMBLU REZIDENȚIAL – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ A SUPRAFEȚEI DE TEREN DE 43,2HA (ETAPA2) DIN TARLAUA 33, ADIACENTĂ PARCULUI TINERETULUI, ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIULUI BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU", ce s-a aflat în dezbatere publică în perioada 02.05.2023 - 23.05.2023 ora 10.00.

În această perioadă nu s-au depus propuneri, sugestii sau opinii privind proiectul de hotărâre menționat mai sus.

Responsabil cu societatea civilă  
Petronela Jipa

