

**PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 246/09.11.2023
pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE“**

Având în vedere:

- cererea depusă de SC URSUS BREWERIES SA, prin împuternicit, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 168.808 din 02.10.2023;
 - referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr. 283/CLM/09.11.2023;
 - avizul nr. 01 din 06.02.2023 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău;
 - avizul de oportunitate nr. 01 din 10.02.2023;
 - certificatul de urbanism nr. 99 din 01.03.2023;
 - raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 194.968 din 09.11.2023;
 - raportul de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor Planului Urbanistic Zonal și a obiectivelor acestuia pentru "Autorizare construire hale industriale de producție-depozitare bere și clădire administrativă" în intravilanul municipiului Buzău, Șoseaua Nordului, nr. 70, T 26, P 186, nr. cadastral 73266, înregistrat la nr. 205821 din 09.11.2022;
 - raportul de informare și consultare a publicului în etapa elaborării propunerilor cu privire la determinarea opțiunii preferate pentru un Plan Urbanistic Zonal și a obiectivelor acestuia pentru "Autorizare construire hale industriale de producție-depozitare bere și clădire administrativă" în intravilanul municipiului Buzău, Șoseaua Nordului, nr. 70, T 26, P 186, înregistrat la nr. 55476 din 09.06.2023;
 - avizul Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 149.924 din 04.10.2023;
 - 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. _____/____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 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE“, conform **anexei**, care face parte din integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii pe NC 73266, în suprafața de 66444mp, din GC- zonă pentru gospodărie comunală-subzona cimitire în ID - zona unităților industriale și depozitare, precum și reorganizarea rețelei stradale la nivelul zonei studiate.

Art.3. Indicatori urbanistici maximali propuși pentru reglementarea ID-zona unităților industriale și depozitare:

- POT max=55%;
- CUT max=1,5;

•Regim de înălțime maxim P+2 și accente de înălțime de H max=40m pentru construcțiile industriale specifice funcțiunii.

Art.4. Accesul auto și pietonal se va realiza din Strada Cpt. Purcherea Laurențiu.

Art.5. Având în vedere procesul de dezvoltare al zonei, se propune modernizarea Străzii Cpt. Laurențiu Purcherea și realizarea unor noi artere de circulație, conform studiului de circulație care preia propunerea din Planul Urbanistic General aflat în faza preliminară. Astfel, se vor realiza circulații de categoria a III-a pe latura de sud-vest, respectiv nord-vest a terenului proprietatea beneficiarului. De asemenea, la intersecția străzii nou create pe latura nord-vest cu Strada Cpt. Laurențiu Purcherea, s-a propus amenajarea unui sens giratoriu. Pentru realizarea străzilor propuse va fi necesară trecerea anumitor suprafețe de teren din proprietate privată în domeniul public.

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 Hotărârii Guvernului 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, cu modificările și completările ulterioare.

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. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal prevăzut în prezenta hotărâre este de 5 ani, cu respectarea dispozițiilor art. 56, alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9. 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.10. Potrivit art. 243, alin.1, lit. e din Ordonanța de urgență a Guvernului 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
PRIMĂRUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 283/CLM/09.11.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE“

Prin cererea nr. 168.808/02.10.2023, SC URSUS BREWERIES SA a solicitat schimbarea reglementărilor urbanistice pentru imobilul cu NC 73266, în suprafață de 66444 mp, situat în Șoseaua Nordului, nr. 70, Tarlaua 26, Parcela 186, adresa actuală fiind Strada Căpitan Purcherea Laurențiu, nr. 1E, teren necesar extinderii activității de producție.

De asemenea, prin documentația prezentată s-au analizat circulațiile auto și pietonale din zonă, raportat la dezvoltarea propusă, iar în studiul de circulație sunt prezentate soluții care converg propunerilor din Planul Urbanistic General preliminar, documentație aflată în proces de elaborare.

Scopul final al aprobării acestui Plan Urbanistic Zonal este începerea investiției, care este un proiect de anvergură, complex, care necesită studii de fezabilitate, proiecte tehnice și tehnologice, etape care se vor derula pe o perioadă mai mare de timp. Această investiție va contribui la dezvoltarea municipiului Buzău prin crearea de locuri de muncă atât în faza de construire, cât și de producție, aducând beneficii nu numai industriei buzoiene, dar și fonduri la bugetul Municipiului. În concluzie, apreciez că se impune aprobarea acestui Plan Urbanistic Zonal în cea mai scurtă perioadă de timp, pentru a se demara celelalte faze de proiectare, sens în care acest proiect de hotărâre va fi în dezbatere publică o perioadă de timp care să permită să fie dezbătut și supus votului Consiliului Local în ședința ordinară din luna noiembrie.

În sensul celor de mai sus, a fost elaborat acest proiect de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE“, cu propunerea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,
Constantin Toma



MUNICIPIUL BUZAU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZAU
COMISIA TEHNICA DE AMENAJARE A TERITOIRIULUI
SI URBANISM A MUNICIPIULUI BUZAU

AVIZ nr.01 din 06.02.2023

privind lucrarea Aviz oportunitate

DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: PUZ – „ CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE”
Legalizarea acestuia:.....
Nr. Proiect, data elaborarii:
Proiectant: SC Activ-Service SRL- arh Monica Militaru
Beneficiar: SC URSUS BREWERIES SA,

OBIECTUL DOCUMENTATIEI

(scurta prezentare a documentatiei si eventual a variantelor propuse, in raport cu prevederile documentatiei de amenajare a teritoriului si urbanism aprobate)

- reglementarea si zonificarea funcțională a proprietății cu NC 73266;
- organizarea și reabilitarea cailor de comunicare rutiera pentru o buna relationare cu teritoriile invecinate.

Ca urmare a analizei documentației în sesiunea din data de 06.02.2023a Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău, constituita în baza Hotararii nr. 6/2021 a Consiliului Local Municipal Buzau a rezultat votul prezentat:

voturi pentru : 7
voturi impotriva:0
abtineri :0

Se acorda:

AVIZ FAVORABIL

pentru documentatia urbanistica PUZ – „CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE”
Fără condiții/ cu urmatoarele condiții:

(*).....

Față de acestea se / nu se recomandă aprobarea documentației de către Consiliul Local Municipal Buzău

PRESEDINTE



SECRETAR,



Opinii separate(**) :

(*) se vor mentiona conditiile impuse de membrii Comisiei. Pentru avize nefavorabile se vor preciza motivele respingerii.
(**) se vor consemna nominal opiniile diferite, motivate si semnate, ale membrilor Comisiei, mentionate in procesul verbal al sedintei

(

(

Copy original



Aprobat,
Primar
Constantin Toma

Ca urmare a cererii adresate de SC URSUS BREWERIES SA, cu sediul în Bucuresti, Sos Pipera, nr.43, corp A, et.2, proiectant SC Activ-Service SRL, înregistrată cu nr.4189/11.01.2023, în baza Certificatului de Urbanism nr. 369/02.08.2022 și în conformitate cu prevederile art. 32, alin.(1), lit c) din Legea nr. 350/2001(actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 01 din 10.02.2023

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE“, generat de terenul în suprafață de 66444 mp proprietate privată, categoria de folosință arabil, indentificat prin numărul cadastral 73266, situat în intravilanul municipiului Buzău, tarlaua 26, parcela 186,

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Teritoriul reglementat prin PUZ este de 15 Ha, aflata conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.235/2009 și prelungit prin H.C.L.255/2019 și PUZ aprobat prin HCL nr. 52/22.03.2012, în intravilanul municipiului, UTR 17, zona GC- zonă pentru gospodărie comunală

Zona studiată în suprafața de 15 Ha este delimitată la nord: NC 58094, NC 14622, NC 65358, NC 62889 ; la est – NC 53370, NC 67279, NC 67278, NC64086, NC 72638; la sud-NC 19284, NC 19284; la vest -68488, NC 55222, NC 51408.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Zone functionale conform P.U.G. Buzău, in teritoriul delimitat sunt:

- ID - zona unităților industriale și depozitare
- GC - zona pentru gospodărie comunală cu subzona cimitire
- C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzona căi de comunicație rutiere și căi de comunicație feroviare

Zone functionale conform P.U.Z. propus în teritoriul delimitat:

- ID - zona unităților industriale și depozitare
- GC - zona pentru gospodărie comunală cu subzona cimitire
- SV - zona amenajare spații verzi, scuaruri;
- C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzona căi de comunicație rutiere și căi de comunicație feroviare

Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- organizarea rețelei stradale la nivelul zonei studiate
- reglementarea și zonificarea funcțională a proprietății cu NC 73266;
-

3. Indicatori urbanistici obligatorii propuși prin P.U.Z.

Pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) functionale **SV, 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 HCL 255/2019 coroborat cu HCL 115/2022 pentru aprobarea Regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău.

GC - zona pentru gospodărie comunala cu subzona cimitire- se pastrează indicatorii urbanistici din PUZ "Construire cimitir privat-capelă, corp administrativ, parcare, împrejurimi și utilități-T26,P186, municipiul Buzău" și anume: POT max=54,75%; CUT max=0,55.

ID - zona unităților industriale și depozitare se propune: POT max=55%; CUT max=1,5, regim de înălțime maxim P+2 și accente de înălțime de H max=40m pentru construcțiile industriale specifice funcțiunii.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Aliniamentul construit al clădirilor față de limita de proprietate, la stradăzile publice adiacente (str. Cpt. Purcherea Laurentiu) se va face cu respectarea Ordonanței nr. 43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor.

La amplasarea construcțiilor – distanța față de limitele parcelei va fi minim H/2 din înălțimea a clădirilor față de limitele de proprietate, dar nu mai puțin de 3 m.

Staționarea autovehiculelor se va admite doar în interiorul parcelei, deci în afara circulației publice.

Se va stabili numărul locurilor de parcare în concordanță cu investiția propusă și legislația în vigoare, inclusiv H.C.L. 115/2022 pentru aprobarea Regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău. Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.

Echipare edilitară, utilități - se va realiza în sistem public, cu respectarea prevederilor cuprinse în avizele furnizorilor.

Se va respecta zona de protecție și de siguranță la CFR, Electica, cimitir.

Amplasamentele proprietate privată vor fi delimitate de vecinătăți prin împrejurimi în conformitate cu H.G. 525/1996 (republicată) și P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 235/29.10.2009 și prelungit prin HCL nr.255/09.09.2019.

În vederea protejării mediului se vor lua toate măsurile ce privesc diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, evacuarea apelor uzate, depozitarea controlată a deșeurilor, plantarea de zone verzi.

Se va ține cont de prevederile Ordinului nr.119/04.02.2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

5. Capacitățile de transport admise

Pentru rezolvarea traficului în zonă și accesul la terenul studiat se va respecta Ordonanța nr.43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor și studiu de circulație întocmit de persoana autorizată și verificat de verificator atestat.

Pentru dimensionarea străzilor în conformitate cu legislația în vigoare și propunerea din PUG preliminar, este necesară reconfigurarea profilelor existente pentru Cpt. Purchera Laurentiu și intersecția cu Soseaua Nordului, cu respectarea inelului de circulație "Orbital" propus.

6. Acorduri / avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Serviciul poliției rutiere Buzău (privind accesul la căile de comunicație din P.U.Z.), Serviciul Evidența Patrimoniu și Licitatii, Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie), aviz CFR, CNAIR.

Se vor obține următoarele avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare, salubritate, sănătatea populației.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Cu respectarea prevederilor Ordinului nr.2701/30.dec.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, H.C.L. 66/2011 - privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Reglementările urbanistice aprobate prin P.U.Z. (retrageri și distanțe obligatorii la amplasarea construcției față de proprietățile vecine) se vor determina prin respectarea strictă a Codului Civil (republicat), a Ordinului nr. 119/2014, emis de Ministerul Sănătății, a condițiilor impuse de Ordonanța nr.43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor precum și aliniamentul construcțiilor învecinate.

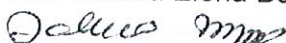
Costurile aferente realizării PUZ-ului sunt suportate de beneficiar (investitor).

Documentația de urbanism va fi semnată de persoană cu drept de semnătură R.U.R., achitându-se și taxa pentru exercitare drept de semnătură R.U.R. de 300 euro, în lei la cursul zilei.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale până la promovarea documentației urbanistice în consiliul local.

Achitat taxa de 183 lei, conform Chitanței -134/10.02.2023.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de...14.02.2023

Arhitect șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu


Întocmit,
Ing. Stoicescu Cristina


- act prop. - cf cu orig.
- art 23,3

V-certif nomenclatur stradalr 121/21.09.2023.

ROMÂNIA
Județul Buzau
Primăria municipiului Buzau
Nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 99 din 01.03.2023

În scopul: **CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE –
DEPOZITARE BERE ȘI CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ**

Ca urmare a Cererii adresate de^{*1)}

S.C. URSUS BREWERIES S.A.

cu domiciliul/sediul^{*2)} în județul _____ Prin la _____ C _____ VA _____
_____ satul _____ cod poștal _____ municipiul/erașul/comuna BUCUREȘTI
_____ ap. _____ str. _____ nr. 43
înregistrată la nr. 21738 din 10.02.2023 telefon: _____ e-mail: _____

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Buzau, municipiul Buzau,
cod poștal _____ str. ȘOSEAUA NORDULUI nr. 70 TARLAUA 26 PARCELA 186
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ sau identificat prin^{*3)} plan de încadrare în zona și plan de situație
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.

faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 235 / 2009
255 / 2019
52 / 2012

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor
de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

SITUARE IMOBIL: Intravilan Extravilan
NATURA PROPRIETĂȚII: Teren-propr. privată; Construcții propr. privată
SERVITUTE IMOBIL: Drept preemțiune Zona de utilitate publică
REGIM SPECIAL IMOBIL: Monument istoric Zona prot. mon. ist.

2. REGIMUL ECONOMIC

FOLOSINTA ACTUALA: teren arabil, Suprafață = 66.444mp, N.C. 73266, C.F. 73266
DESTINATIA TERENULUI – stabilită prin D.U.A.T. : CONF. UTR. nr. 17 și P.U.Z. aprobat prin
H.C.L. nr. 52/22.03.2012 GC – zonă pentru gospodărie comunală
REGLEMENTARI FISCALE: centrale - Legea nr. 227/2015; locale - H.C.L.M. nr. 303/2022
PREVEDERI H.C.L.M. – asupra zonei:

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului.

3. REGIMUL TEHNIC

a) Regim urbanistic special imobil – extras D.U.A.T.

- interdicție temporară; interdicție definitivă; zone speciale
 zonă protejată; zonă de protecție;

b) Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

În conformitate cu prevederile Panoului Urbanistic General, municipiului Buzău, faza reactualizată, aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr. 255/2019 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 52/22.03.2012, imobilul în suprafață de 66444 mp este situat în U.T.R. nr. 17 GC – zonă pentru gospodărie comunală.

Potrivit art. 32, alin(1), litera c) din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului se solicită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Buzău.

La elaborarea P.U.Z.-ului se va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000 și toate procedurile specifice Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, iar acesta va cuprinde piese scrise și piese desenate, inclusiv planșa ajutoare cu posibilități de mobilare urbanistică.

Documentația de Plan Urbanistic Zonal va fi întocmită de specialiști atestați cu drept de semnătură pentru documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism, și va fi depusă la Primăria municipiului Buzău în 3 exemplare color (din care 2 exemplare în original) și 3 în format electronic (CD cu documentația completă în format .pdf și .dwg + CU, raport informare publică, avize, chitanțe plată taxe).

Asigurare acces auto, pietonal, parcaje aferente în incintă și a suprafețelor minime de spații verzi și plantate - cu respectarea H.C.L. nr. 115/29.06.2022 și Avizul de oportunitate nr. 01 din 10.02.2023 (dimensionarea străzilor - în conformitate cu legislația în vigoare și propunerea din PUG preliminar, cu reconfigurarea profilelor existente pentru Cpt. Purcherea Laurentiu și intersecția cu Soseaua Nordului, inclusiv respectarea inelului de circulație "Orbital" propus.).

Reglementările urbanistice aprobate prin P.U.Z., vor fi respectate la întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru :

AUTORIZARE CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE – DEPOZITARE BERE ȘI CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ, NUMAI DUPĂ ELABORARE ȘI APROBARE ÎN CONSILIUL LOCAL A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU, str. Democrației nr. 11

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente (notate cu [x]);

- a) [X] certificatul de urbanism; (6)
- b) [X] dovada, in copie legalizată, a titlului asupra imobilului, teren ,sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel; cf u of (6)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) întocmită in conformitate cu precizarile din Legea nr.50/1991, republicata, privind autorizarea lucrarilor de constructii, art7, alin(2)
[X] D.T.A.C. [X] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

NOTA: Partea de arhitectura va fi proiectata si semnata de arhitect/conducator arhitect, dupa caz, cu respectarea conditiilor impuse de H.G. 932/2010-Norme metodologice de aplicare a Legii nr 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura: nominalizare avize nr. /2023:

- [X] alimentare cu apă (COMPANIA DE APA) (P.U.Z.+D.T.A.C.); (6)
- [X] canalizare (COMPANIA DE APA) (P.U.Z.+D.T.A.C.); (6)
- [X] gaze naturale (DISTRIGAZ SA) (P.U.Z.+D.T.A.C.); (6)
- [X] salubritate(RER SUD) (DTAC)
- [X] alimentare cu energie electrică (ELECTRICA S.A.) (P.U.Z.+D.T.A.C.); (6)

d.2) avize și acorduri privind:

- [X] securitatea la incendiu (I.S.U.) (D.T.A.C.);
- [] protecția civilă (I.S.U.) (D.T.A.C.);
- [X] sănătatea populației (D.S.P.) (P.U.Z.+D.T.A.C.); (6)

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- [X] Plan de situatie al imobilului, planșa pe suport topografic vizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, cu respectarea precizarilor din anexa 1 la Legea nr.50/1991, republicata, privind autorizarea lucrarilor de constructii; (D.T.A.C.+P.U.Z.); (6)
- [X] Contract firma agreata de Primaria municipiului Buzau privind transportul materialelor regenerabile provenite in urma lucrarilor executate (D.T.A.C.); (6)
- [X] Aviz de Oportunitate necesar elaborarii și aprobarii P.U.Z.; (6)
- [X] Aviz I.P.J. Buzău – Serviciul Poliției Rutiere (P.U.Z.+D.T.A.C.); (6)
- [X] Aviz C.N.A.I.R.- Sectia Drumuri Nationale Buzau (P.U.Z.+D.T.A.C.); (6)
- [X] Aviz S.N.C.F.R. (P.U.Z.+D.T.A.C.); (6)
- [X] Copie H.C.L. aprobare P.U.Z. (D.T.A.C.);
- [X] Directia pentru Agricultura Judeteana Buzau (decopertare strat fertil- art.100 din Legea 18/1991 (actualizata si republicata); (6)
- [X] Actualizare adresa in cartea funciara(P.U.Z.+D.T.A.C.); (6)
- [X] Acord Serviciul Evidență Patrimoniu, Licității privind accesul la drum public (P.U.Z + D.T.A.C.); (6)

d.4) studii de specialitate: (un exemplar original) :

- [X] Studiu geotehnic (D.T.A.C.);
- [X] Studiu circulatie :[X] Auto [X]Pietonal întocmit de persoana autorizata si verificat de verificator atestat (P.U.Z.+D.T.A.C.); (6)
- [X] Studiu energetic (D.T.A.C.)- Legea nr.372/2005 actualizata
- [X] Verificarea proiectului de către verificatori de proiecte atestați potrivit Legii nr. 10/1995 republicata privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare(D.T.A.C.);

e)[X] punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (P.U.Z.+D.T.A.C.); (6)

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- [X] Taxe legale necesare emiterii autorizației de construire + Taxa O.A.R. (D.T.A.C.);
- [X] Taxa R.U.R. în valoare de 300 EURO (P.U.Z.); (6)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

ARHITECT ȘEF,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Raluca Elena Bobescu

Achitat taxa de: 672 lei, conform O.P. nr. 133 din 10.02.2023.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 01.03.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
Constantin Toma

SECRETAR GENERAL,
Eduard Pistol

L.S.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform Chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.

2 ex.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- Direcția Arhitectului Șef-
Nr. 194968/CLM/09.11.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE“

Prin cererea nr.168808/02.10.2023, SC URSUS BREWERIES SA prin împuternicit I [REDACTED] C [REDACTED] V [REDACTED], solicită promovarea documentatiei urbanistice Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE“ pe terenul cu NC 73266, situat in intravilanul municipiului Buzău, Șoseaua Nordului, nr.70 (tarlăua 26, parcela 186).

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii pe NC 73266 (în suprafața de 66444mp) din GC- zonă pentru gospodărie comunală-subzona cimitire în ID - zona unităților industriale și depozitare, în scopul extinderii activității societății. Totodată se va reorganiza și rețeaua stradală la nivelul zonei studiate.

În cadrul zonei studiate, în suprafață de 15 ha, sunt următoarele reglementări funcționale conform PUG în vigoare:

Zone funcționale conform P.U.Z. propus în teritoriul delimitat:

ID - zona unităților industriale și depozitare

GC - zona pentru gospodărie comunală cu subzona cimitire

SV -zona amenajare spații verzi, scuaruri;

C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzona căi de comunicație

rutiere și căi de comunicație feroviare

Zone funcționale propuse prin P.U.Z. sunt:

ID - zona unităților industriale și depozitare

GC - zona pentru gospodărie comunală cu subzona cimitire

SV -zona amenajare spații verzi, scuaruri;

C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente cu subzonele C1, C2 -căi de comunicație auto și pietonală și C3-căi ferate.

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru ID - zona unităților industriale și depozitare;

- POT max=55%;
- CUT max=1,5,
- Regim de înălțime maxim P+2 și accente de înălțime de H max=40m pentru construcțiile industriale specifice funcțiunii.

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru zona GC rămân neschimbați și sunt preluați din documentația PUZ "Construire cimitir privat-capelă, corp administrativ, parcare, împrejurire și utilități-T26,P186, municipiul Buzău" și anume: POT max=54,75%;

CUT max=0,55. La organizarea incintei se va respecta Legea nr. 102 /2014actualizată, privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare.

Pentru zona pentru căi de comunicație și construcții aferente (C) cu subzonele C1, C2 -căi de comunicație auto și pietonală - se va respecta studiul de circulație.

Accesele auto și pietonale pe terenul reglementat prin PUZ se realizează din drumul adiacent, str. Cpt. Purcherea Laurențiu. Se vor realiza, conform studiului de circulație, două accese auto în incintă, unul inclusiv pentru autovehiculele de tonaj (tiruri, camioane) și un al doilea destinat exclusiv pentru accesul automobilelor.

Având în vedere procesul de dezvoltare al zonei, se propune modernizarea str. Cpt. Laurențiu Purcherea și realizarea unor noi artere de circulație, conform studiului de circulație care preia propunerea din PUG-ul aflat în faza preliminară. Astfel se vor realiza circulații de categoria a III-a pe latura de sud-vest, respectiv nord –vest a terenului proprietatea beneficiarului.

De asemenea, la intersecția străzii nou create pe latura nord –vest cu str. Cpt. Laurențiu Purcherea, s-a propus amenajarea unui sens giratoriu cu elemente geometrice care vor permite înscrierea tuturor tipurilor de vehicule în sensul giratoriu. Profilele transversale pentru aceste circulații se regăsesc în studiul de circulație, anexat prezentei documentații.

Pentru realizarea străzilor propuse prin P.U.G. Mun. Buzău – faza preliminară și studiu de circulație în zona studiată, va fi necesară trecerea anumitor suprafețe de teren din proprietate privată în domeniul public, care 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.

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.

Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru activitățile desfășurate, conform legislației în vigoare (HG 525/96 și H.C.L. nr. 115/29.06.2022).Astfel, pentru etapa I de dezvoltare a incintei sunt asigurate 303 locuri de parcare, din care 2 locuri de parcare vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 27 vor fi destinate parcării tirurilor. La numărul locurilor de parcare menționate mai sus se va adăuga un spor de 10% pentru vizitatori, mașini de intervenție, de aprovizionare. Pentru etapele ulterioare de dezvoltare a incintei, se va recalcula numărul de locuri de parcare ținându-se cont de prevederile legale și capacitățile de producție propuse.

Eliberarea autorizației de construire și materializarea documentației de urbanism se va face după prezentarea documentației tehnice, cu prezentarea tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr.99/01.03.2023, iar edificarea construcției se va face cu respectarea întocmai a condițiilor impuse de toți avizatorii.

Documentatia de urbanism are emis avizul de oportunitate nr.01 din 10.02.2023 si a fost supusa analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism a Municipiului Buzau la data de 06.02.2023 unde a primit aviz favorabil (Aviz nr.01).

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



Întocmit,
Ing. Cristina Stoicescu





*Corf m
orig
cl*

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
SERVICIUL de URBANISM și
DEZVOLTARE URBANĂ
Nr. 205821 / 09.11.2022

Aprob,
Primar
Constantin Toma

**Raport de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării
prounerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia pentru
„AUTORIZARE CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE –
DEPOZITARE BERE ȘI CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ”
în intravilanul mun. Buzău, Șoseaua Nordului, nr. 70, T. 26, P.186, nr. cad. 73266.**

Având în vedere Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și procedura prevăzută de HCL nr. 66/2011, privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism:

Se întocmește Raportul de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor Planului Urbanistic Zonal pentru „AUTORIZARE CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE – DEPOZITARE BERE ȘI CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ”:

- număr înregistrare: - 205821/09.11.2022;
- amplasament: - în intravilanul Mun. Buzău, Șos. Nordului, nr. 70, T.26, P.186
- număr cadastral: - 73266;
- beneficiar: - S.C. URSUS BREWERIES S.A.
cu sediul în Mun. București, Șos. Pipera, nr. 43, corp A, et. 2 ;
- proiectant general: - S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L.
șef proiect – Arh. Militaru Lianu Monica

Consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea pe site-ul oficial www.primariabuzau.ro și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău, a anunțului public nr. 203849/2022 (proces verbal afișare nr. 203884/2022) cu privire la intenția de elaborare a propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal.

2. Afișarea pe panouri a anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul care a generat P.U.Z., (poze atașate la dosarul P.U.Z.), precum și anunțuri în presa locală, ziarul << Șansa Buzoiană >> în data de 08.12.2022 și 13.12.2022.

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr.217534/28.11.2022 cu privire la Planul Urbanistic Zonal „AUTORIZARE CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE – DEPOZITARE BERE ȘI CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ” din intravilanul mun. Buzău, Șoseaua Nordului, nr. 70, tarlăua 26, parcela 186, număr cadastral 73266, cetățenilor ce dețin proprietăți



în zona studiată și vecinilor acesteia, respectiv: D [redacted] E [redacted] B [redacted] G [redacted] Și B [redacted] M [redacted] A [redacted] Și G [redacted] Jan S.C. C [redacted] E [redacted] S.R.L., M [redacted] Ve [redacted]-P [redacted] Serviciul Evidență Patrimoniu, Licitații din cadrul Primăriei Mun. Buzău.

4. Propunerile / sesizările cu privire la documentația de urbanism au putut fi transmise prin poștă (Primăria Municipiului Buzău, Piața Daciei, numărul 1) sau on-line (cristina.stoicescu@primariabuzau.ro), în perioada 28.11.2022 – 23.12.2022.

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, au fost depuse: certificatul de urbanism nr. 369/02.08.2022; contract de vânzare nr. 5496/23.06.2022; memoriu, 4 planșe, C.D.

6. Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. (suprafață 15.0 ha.) are următorii vecini:

- La nord: proprietate privată - NC 55222, NC 51408, NC 62889, NC 65358, NC 14622, NC 58094, NC 17245, NC 67126;
- La est: proprietate privată - NC 53370, NC 67279, NC 67278, NC 64086;
- La sud: proprietate privată – NC 72638, NC 19284;
- La vest: domeniul public – NC 68488, NC 68174.

7. Zona studiată prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. municipiul Buzău aprobat prin H.C.L. 235/2009, prelungit prin H.C.L. 255/2019 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.52/22.03.2012 în U.T.R. nr.17 și cuprinde următoarele funcțiuni:

- ID – Zona unități industrial și depozite
- Gc – Zonă pentru gospodărie comunală
- C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Subzona căi de comunicație rutieră
 - Subzona căi de comunicație feroviară

8. Parcela care a generat P.U.Z. în suprafață de 66444mp se află în intravilanul Municipiului Buzău, Șoseaua Nordului, nr. 70, tarlăua 26, parcela 186, nr. cad. 73266 și se încadrează conform P.U.G. Mun. Buzău aprobat prin H.C.L. 235/2009, prelungit prin H.C.L. 255/2019 și P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.52/22.03.2012 în U.T.R. nr.17:

- Gc – Zonă pentru gospodărie comunală

9. Pentru realizarea investiției se propune schimbarea funcțiunii existente pe parcela generatoare P.U.Z., astfel:

- Gc > ID – Zona unități industriale și depozite.

10. Pentru zona funcțională propusă au fost stabiliți următorii indicatori:

- Zona ID: P.O.T. max. = 55% C.U.T. max. = 1.5 Rh. max. = P+2

11. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire (4) depuse la dosar. O adresă a fost returnată.

A fost înregistrată adresa cu nr. 228848/19.12.2022 de la doamna Ma [REDACTED] V [REDACTED] și adresa cu nr. 21755/28.11.2022 de la Serviciul Evidență Patrimoniu, Licității din cadrul Primăriei Buzău, prin care este exprimat acordul cu privire la documentația propusă.

Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană face următoarele precizări:

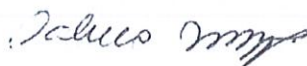
La întocmirea documentației pentru obținerea avizului de oportunitate:

- se va prelua trama stradală propusă în P.U.G. preliminar, documentație aflată în etapa de informare publică (poate fi consultată pe site-ul www.primariabuzau.ro > secțiunea Elaborare PUG preliminar;
- retragerile față de limitele laterale vor fi jumătate din înălțimea construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3m;
- se va marca pe planșa de reglementări urbanistice zona de siguranță și zona de protecție pentru Magistrala CFR 504 (Buzău – Nehoiașu) și se va stabili edificabilul pe terenul generator P.U.Z. în funcție de toate afectările.

12. În urma tuturor demersurilor întreprinse pentru informarea publicului și a implicării acestuia în etapa privind intenția de elaborare a propunerilor, nu s-au înregistrat alte sesizări care să vizeze documentația depusă pentru Plan Urbanistic Zonal „AUTORIZARE CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE – DEPOZITARE BERE ȘI CLĂDIRI ADMINISTRATIVĂ”.

Pentru întocmirea acestui raport de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia, au fost respectate prevederile legale de identificare a eventualelor propuneri ca urmare a procesului de informare publică. Nu au fost înregistrate alte mențiuni sau propuneri cu ajutorul cărora să se poate identifica alte nevoi imediate în zona studiată, ca urmare, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului prin avizul de oportunitate.

Arhitect Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu



Întocmit,
Ing. Cristina Stoicescu



2 ex.
18.01.2023



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU

Pons cu
originalul



Buzău
oras deschis
open city

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
SERVICIUL DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
Nr. 55476/2023



Aprob,
Primar
Constanțin Toma

**Raport de informare și Consultare a publicului în
Etapa elaborării propunerilor cu privire la determinarea opțiunii
preferate pentru un PUZ și a obiectivelor acestuia pentru
„AUTORIZARE CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE –
DEPOZITARE BERE ȘI CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ“**

în intravilanul mun. Buzău, Șoseaua Nordului, nr. 70, T. 26, P.186, nr. cad. 73266.

Având în vedere Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și procedura prevăzută de HCL nr. 66/2011, privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism:

Se întocmește Raportul de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor – implicarea publicului în finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ, aferent documentației: „AUTORIZARE CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE –DEPOZITARE BERE ȘI CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ“

- nr. înregistrare: - 55476/06.04.2023;
- amplasament: - intravilan municipiul Buzău, Șoseaua Nordului, nr. 70
- număr cadastral: - 73266.
- beneficiar: - S.C.URSUS BREWERIES SA BUZAU
- proiectant general: - SC ACTIV-SERVICE S.R.L. – șef proiect – Arh. Militaru Monica

Consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea pe site-ul oficial www.primariabuzau.ro și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău, a anunțului public nr. 69143/26.04.2023 privind finalizarea propunerilor preliminare pentru Planul Urbanistic Zonal.

2. Afișarea pe panouri a anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul care a generat PUZ, (poze atașată la dosarul PUZ), precum și anunțuri în presa locală, ziarul << sansa buzoiana>> în data de 03.05.2023 și 09.05.2023;

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr.69109/26.04.2023 cu privire la Planul Urbanistic Zonal „AUTORIZARE CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE – DEPOZITARE BERE ȘI CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ“ din municipiul Buzău, Șoseaua Nordului, nr. 70, tuturor vecinilor ce dețin proprietăți în zona studiată, respectiv: M. [REDACTED] V. [REDACTED] F. [REDACTED], SC F. [REDACTED] T. [REDACTED] P. [REDACTED] R.T.P. SRL, SC C. [REDACTED] SRL, SC C. [REDACTED] E. [REDACTED] SRL, B.F. [REDACTED] G. [REDACTED] și B.F. [REDACTED] J.M. [REDACTED] S. [REDACTED] V. [REDACTED] și



S [REDACTED] B [REDACTED] M [REDACTED], Serviciul Evidență Patrimoniu, Licitatii din Cadrul Primăriei Municipiului Buzău (nr. înreg. 69137/26.04.2023).

4. Propunerile / sesizările cu privire la documentația de urbanism au putut fi transmise prin poștă (Primăria Municipiului Buzău, Piața Daciei, numărul 1) sau on-line (cristina.stoicescu@primariabuzau.ro), în perioada 21.05.2023-04.06.2023;

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa de elaborare a propunerilor pentru Plan Urbanistic Zonal, au fost depuse: extras de carte funciară nr. 37111/23.03.2023; certificatul de urbanism nr. 99/01.03.2023 și nr.369/02.08.2023; contract de vânzare nr.5496/23.06.2022; contract de vânzare nr.931/30.03.2021; Aviz oportunitate; Memoriu; Regulament Local de Urbanism; 5 planșe, CD.

6. Zona studiată în P.U.Z. (suprafață de 15 ha) are următorii vecini:

- nord: NC 58094, NC 14622, NC 65358, NC 62889 ;
- est – NC 53370, NC 67279, NC 67278, NC64086, NC 72638;
- sud-NC 19284, NC 19284;
- vest -68488, NC 55222, NC 51408.

Zona studiată prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. municipiul Buzău aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019 și HCL nr.52/22.03.2012 pentru aprobare PUZ în U.T.R.17 și cuprinde următoarele zone funcționale:

- GC - zona pentru gospodarie comunală cu subzona cimitire
- ID - zona unităților industriale și depozitare;
- C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente.
 - Subzona căi de comunicație rutieră;
 - Subzona căi de comunicație feroviară.

7. Parcela care a generat P.U.Z. în suprafață măsurată de 66444 mp. se află în intravilanul Municipiului Buzău, Șoseaua Nordului, nr. 70, cad. 73266, T. 26, P.186, și se încadrează conform P.U.G. Mun. Buzău aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019 și HCL nr.52/22.03.2012 în U.T.R. 17, zona GC - zona pentru gospodarie comunală cu subzona cimitire

8. Pentru realizarea investiției se propune schimbarea funcțiilor existente pe parcela generatoare P.U.Z., astfel:

- ID și C (căi de comunicație feroviară) > Zonă ID - zona unităților industriale și depozitare

Pentru restul funcțiilor, zonificarea rămâne neschimbată, păstrându-se indicatorii urbanistici existenți conform HCL nr.52/22.03.2012 pentru aprobare PUZ „Constriuire cimitir privat-capela, corp administrativ, parcare, imprejmuire, utilitati, T26, P186, mun. Buzau” preluat în PUG -ul aflat în vigoare .

9. Pentru zona funcțională propusă au fost stabiliți următorii indicatori:

Subzona ID - zona unităților industriale și depozitare se propune: POT max=55%; CUT max=1,5, regim de înălțime maxim P+2 și accente de înălțime de H max=40m pentru construcțiile industriale specifice funcțiunii.



Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire depuse la dosar. La dezbaterile publice care au avut loc pe data de 10.05.2023, ora 13,00 la sediul primăriei Buzău s-au prezentat cetățenii S. Ma. și M. C. administrator C., care au consultat documentația și care și-au exprimat acordul cu această investiție, cu precizarea că doresc extinderea canalizării publice și în această zonă. Dezbaterile au fost consemnate în procesul-verbal nr. 79067/10.05.2023. De asemenea SC F. T. P. RTP SRL a transmis adresa nr. 81445/15.05.2023 prin care ne aduce la cunoștință că nu are obiecții cu privire la această documentație.

Nu au fost înregistrate alte comunicări din partea proprietarilor implicați în zona studiată, cu privire la investiția propusă.

Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană din cadrul Primăriei Mun. Buzău face următoarele precizări:

- în cadrul documentației se vor prelua/prezenta reglementările urbanistice pentru zona studiată din HCL nr. 52/22.03.2012 „Constriuire cimitir privat-capela, corp administrativ, parcare, imprejmuire, utilitati, T26, P186, mun. Buzău”;
- în studiul de circulație și în cadrul documentației se vor prelua circulațiile prezentate în PUG-ul preliminar aflat pe site-ul primăriei / actualizare PUG municipiul Buzău. Afectările rezultate din circulațiile propuse (traseu+profil stradal) vor fi cu interdicție de construire (non aedificandi);
- pe latura de Nord, în vecinătatea proprietății dumneavoastră (pe teren aflat la dispoziția primăriei), se va figura strada (categoria III/IV), care va face legătura între str. Cpt. Purcherea Laurentiu existenta și intersecția de strazi propusa în PUG-ul preliminar;
- documentația/plansa de reglementări va conține și zona de SV -zona amenajare spații verzi, scuaruri;
- se va redefini zona edificabilă, în cadrul parcelei, în concordanță cu prezentele precizări.

În urma tuturor demersurilor întreprinse pentru informarea publicului și a implicării acestuia în finalizarea propunerilor preliminare pentru P.U.Z., nu s-au înregistrat alte sesizări care să vizeze documentația depusă pentru Plan Urbanistic Zonal „AUTORIZARE CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE –DEPOZITARE BERE ȘI CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ”.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. 66/2011, privind aprobarea Regulamentului Local, referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, corespunzător etapei elaborării propunerilor, aceasta a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare pentru documentația Plan Urbanistic Zonal „AUTORIZARE CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE –DEPOZITARE BERE ȘI CLĂDIRE ADMINISTRATIVĂ”.

**Arhitect Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu**

**Întocmit,
Ing. Cristina Stoicescu**

2 ex/09.06.2023

ROMÂNIA
Județul Buzău
Primăria Municipiului Buzău

Ca urmare a cererii adresate de **SC URSUS BREWERIES SA.**, cu sediul în București, Șoseaua Nordului, nr.43, corp A, et.2,-, telefon/fax - , e-mail - , înregistrată la nr. **149924** din **05.09.2023** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 149924 din 04.10.2023
pentru Planului Urbanistic Zonal
pentru „CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE DE PRODUCȚIE“

Generat de: imobilul NC73266, situat în intravilanul municipiului Buzău, tarlăua 26, parcela 186, Șoseaua Nordului, nr.70,

Inițiator: SC URSUS BREWERIES SA

Proiectant: SC Activ-Service SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: Arh. Liliana Monica Militaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiata prin P.U.Z. se afla conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 si prelungit prin H.C.L. 255/2019 in UTR 17 si este de 15 Ha conform aviz oportunitate nr.01/10.02.2023 si are urmatoarele vecinatati:

- nord: NC 58094, NC 14622, NC 65358, NC 62889 ;
- est – NC 53370, NC 67279, NC 67278, NC64086, NC 72638;
- sud-NC 19284, NC 19284;
- vest -68488, NC 55222, NC 51408.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior - UTR 17:

- **regim de construire:**

1) funcțiuni predominantă pe suprafața generatoare PUZ: GC- zonă pentru gospodărie comunală-subzona cimitire (G2 conform PUG preliminar)

- **H max** = nu este prevăzut
- **POT max** = 54,75%
- **CUT max** = 0,55
- **retragerea minimă față de aliniament** = nu este prevăzut.
- **retrageri minime față de limitele laterale** = nu este prevăzut.
- **retrageri minime față de limitele posterioare** = nu este prevăzut.

2) funcțiune in zona studiată: ID- zona unităților industriale si depozitare

3) H max = nu este prevăzut

- **POT max** = nu este prevăzut
- **CUT max** = nu este prevăzut;
- **retragerea minimă față de aliniament** = nu sunt prevăzute;
- **retrageri minime față de limitele laterale** = nu sunt prevăzute;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** = nu sunt prevăzute;

3) funcțiune in zona studiată: subzona - căi de comunicație rutieră - indicatori urbanistici neprecizati

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse: - UTR 17;

1. funcțiune in zona studiată: ID- zona unităților industriale si depozitare (ID2a-subzone pentru unității preponderant industriale conform PUG preliminar)

- **H max** = P+2E, Se vor accepta accente vertical cu Hmax = 40 m, pentru construcțiile industriale specific (silozuri, rezervoare,etc.).
- **P.O.T.max. = 55%**
- **C.U.T. max. =1,50;**
- **retragerea minimă față de aliniament** = 10 ml. față de limitele de proprietate dinspre str. Cpt. Laurențiu Purcherea, respectiv circulația propusă pe latura de sud-vest a terenului proprietatea beneficiarului , _____ = 7 ml. față de limita de proprietate dinspre circulația propusă pe latura de nord vest a terenului proprietatea beneficiarului;
- **retrageri minime față de limitele laterale** = Se va respecta distanța de 1/2 din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale, dar nu mai puțin de 2 ml;
- **retrageri minime față de limitele posterioare** = respectare cod civil;

2. GC- zonă pentru gospodărie comunală-subzona cimitire (G2 conform PUG preliminar)

- **POTmax = 54,75%**
- **C.U.T. max = 0,55**
- **retragerea minimă față de aliniament, retrageri minime față de limitele laterale, retrageri minime față de limitele posterioare = nu sunt prevăzute (se va respecta legea cimitirelor)**

3. Pentru subzona funcțională C1, C2 – Subzonă funcțională circulații auto și pietonale -cu respectarea studiului de circulație

Asigurare acces auto, pietonal în zona reglementata. În incintele suprafetele generatoare PUZ se vor strabili parcajelor aferente și suprafetelor minime de spații verzi și plantate, raportate la funcțiunea propusă - cu respectarea H.C.L. nr.115/29.06.2022.

Reglementările urbanistice aprobate prin P.U.Z., vor fi respectate la întocmirea documentației pentru obținerea Autorizației de Construire, inclusiv cu respectarea Regulamentul local privind identitatea cromatică a cladirilor din municipiul Buzău, conform HCL nr.92 /2023

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.02.2023. se avizează favorabil/~~cu condiții~~/~~nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **99 din 01.03.2023** emis de **Primaria municipiului Buzau** .

ARHITECT ȘEF
Arh. Raluca Elena Bobescu

