

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea planului urbanistic zonal

" Construire hale de productie si depozitare corpuri de iluminat si
confectii metalice",,, U.T.R. 29, Tarla 44, Parcela 787,
municipiul Buzău, județul Buzău

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

Având în vedere:

- cererea domnului Lupu Marian înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 136035/06.11.2019;
- referatul primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr. 425/CLM/07.11.2019;
- raportul Arhitectului Șef nr. 136.698/07.11.2019;
- raportul de informare și consultare a publicului nr. 20087/19.02.2019;
- avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului și turism a Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- avizul nr. 8 din 17.04.2018 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a 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 zonal "Construire hale de productie si depozitare corpuri de iluminat si confectii metalice", Tarla 44, parcela 787", intravilan, U.T.R. 29, municipiul Buzău, județul Buzău, pentru terenul intravilan în suprafață de 73517,00 mp, identificat prin număr cadastral 68596, documentație de urbanism executată de proiectant "Birou Individual de arhitectura, arh. Nicoleta Tomescu." din municipiul Buzău și care face parte integrantă din prezenta hotărâre, având ca beneficiar pe S.C. DECA S.R.L.

Art.2.- Conform planului urbanistic general al municipiului Buzău, aprobat prin Hotărârea nr. 235/2009 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, amplasamentul studiat este situat în cadrul U.T.R. nr. 29:

IS2 - zona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ;

L1e - zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat sau izolat) – zona ce se mentine pentru terenurile invecinate la nord si est cu terenul ce a generat PUZ;

Art.3.- Prezenta documentație de urbanism are drept scop “construire hale de productie si depozitare corpuri de iluminat si confectii metalice”, Tarla 44, parcela 787, intravilan, U.T.R. 29, municipiul Buzău, județul Buzău. Eliberarea autorizației de construire și materializarea planului urbanistic zonal prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre se face după prezentarea proiectului de execuție și a tuturor acordurilor, avizelor prevăzute în certificatul de urbanism nr. 1029 din 04.11.2019, eliberat de primarul municipiului Buzău.

Art.4.- Perioada de valabilitate a planului urbanistic zonal prevăzut în prezenta hotărâre este până la aprobarea unor reglementări urbanistice modificatoare.

Art.5.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Arhitectului Șef și Serviciului Urbanism și Dezvoltare Urbană, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
consilier Vasile Murguleț

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
CU ATRIBUȚII DELEGATE,
Elena – Camelia Toma

Buzău, 15 noiembrie 2019
Nr. 339

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău în ședința din data de 15 noiembrie 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 21 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotrivă, din numărul total de 23 consilieri în funcție și 21 consilieri prezenți la ședință.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 425/CLM/07.11.2019

R E F E R A T

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic zonal
„ construire hale de productie si depozitare corpuri de iluminat si
confectii metalice”, Tarla 44, parcela 787,
municipiul Buzău, județul Buzău

În baza certificatului de urbanism nr. 662 din 14.11.2016, prin cererea înregistrată sub numărul de mai sus, S.C. DECA S.R.L. a solicitat aprobarea planului urbanistic zonal “ construire hale de productie si depozitare corpuri de iluminat si confectii metalice”, Tarla 44, parcela 787, municipiul Buzău, județul Buzău;

Documentația de urbanism prezentată a fost realizată de Birou Individual de arhitectura, arh. Nicoleta Tomescu” din municipiul Buzău și studiază un teren în suprafață de 25.4673 ha.

În conformitate cu prescripțiile prevăzute în U.T.R. nr. 29 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:

IS2 - zona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ;

L1e - zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat sau izolat) – zona ce se mentine pentru terenurile invecinate la nord si est cu terenul ce a generat PUZ;

La documentația de urbanism au fost prezentate acordurile și avizele solicitate prin certificatul de urbanism pentru faza plan urbanistic zonal. Eliberarea autorizației de construire se va face după prezentarea documentației tehnice (PAC), precum și a tuturor acordurilor, avizelor prevăzute în certificatul de urbanism, iar executarea construcției se va face cu respectarea întocmai a condițiilor impuse de avizatori și indicatorii urbanistici aprobați.

Având în vedere documentația de urbanism prezentată, raportul Arhitectului Șef, precum și prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, propun aprobarea planului urbanistic zonal solicitat de S.C. DECA S.R.L.

În sensul celor de mai sus s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,
Constantin Toma

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
- ARHITECT ȘEF -
Nr. 136.698/07.11.2019

RAPORT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea planului urbanistic zonal " Construire hale de productie si depozitare corpuri de iluminat si confectii metalice", Tarla 44, parcela 787 municipiul Buzău, județul Buzău

Prin cererea înregistrată sub nr. 136035/2019, S.C. DECA S.R.L.cu sediul in str. Dorobanti, bl.17/2, ap.4, mun. Buzău, jud. Buzău, a solicitat aprobarea planului urbanistic zonal " hale de productie si depozitare corpuri de iluminat si confectii metalice" Tarla 44, parcela 787,municipiul Buzău, județul Buzău prin proiectant „Biroul individual de arhitectura arh. Nicoleta Tomescu."

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este in suprafață de 73517 mp identificat prin nr. cad. 68596, cu folosința de teren curți construcții.

Zona studiată prin P.U.Z. este in suprafață de 254673,00 mp. .

Această documentație a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr.662 din 14.11.2016 si a certificatului de urbanism nr. 1029/04.11.2019.

Teritoriul studiat este delimitat dupa cum urmează:

Terenul este învecinat la: Nord- cu drum de exploatare, la SUD-Soseaua Spataru (DN2B), la EST- teren proprietate nr. cad. 62994, la VEST – terenuri proprietate privata nr. cad. 60506, canal desecare si nr. cad. 60507;

Prezentul PUZ va determina configuratiile zonelor funcționale pe terenul proprietate privată, astfel incat sa se poată realiza investitia propusă.

Avand in vedere că terenul ce a generat P.U.Z. are zona funcțională –

L1e- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat sau izolat);

IS2- zona pentru institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ cu functiunea IS+ID, conform PUG aprobat prin HCL nr. 2 UTR 29, este necesară schimbarea categoriei de folosință a terenului arabil intravilan in teren curți construcții și stabilirea zonei funcționale.

In urma propunerilor din P.U.Z. se obțin următoarele zone funcționale :

Zona ID- zona unitati industriale și depozitare (fosta zona functionala L1e)

Zona mixta cuprinde zona IS- zona pentru institutii publice si servicii de interes general - functiune principala si zona ID - zona unitati industriale și depozitare – functiune complementara (fosta zona functionala IS2)

Zona circulații carosabile și pietonale.

Zona L1e- zona locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat sau izolat) – zona ce se mentine pentru terenurile invecinate la nord si est cu terenul ce a generat P.U.Z.;

Zona ape canal desecare

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

zona mixta IS+ID S= 32315,00 mp. , 43,96%

zona ID S= 36774,00mp. , 50,02%

zona circulatii carosabile si pietonale cu caracter privat S = 4428,00mp, 6,02%

Suprafata totală = 73517,00 mp., 100,00%

ZONA MIXTA – ZONA IS+ID

Aceasta zona functionala nou propusa a fost amplasata prin prezenta documentatie la Soseaua Spatarului DN 2B considerandu-se ca investitiile din aceasta zona functionala pot avea o expresivitate plastica arhitecturala deosebita realizand un front construit dinamic si reprezentativ la artera principala de circulatie.

Pentru aceasta zona functionala se propun module zonale (loturi) cu suprafete cuprinse intre 2400,00 mp – 8400,00 mp.

S-a propus o mobilare urbanistica a unui modul in care au fost amplasate cladirile cu functiuni IS si ID, o circulatie carosabila de incinta cu zone de parcare, circulatie pietonala, platforma tehnologica, platforma gospodareasca. S-au prevazut spatii verzi in procent de minim 20% din suprafata modulului.

Aliniamentul pentru noile constructii pe modulele cu deschidere directa la Soseaua Spatarului va respecta zona de protectie a drumului national DN 2B respectiv distanta de minim 35,50 m din axul drumului.

Pentru modulele cu deschidere la drumurile nou create aliniamentul va fi de minim 10,00 m din ax.

Pentru modulele din zona IS se propune un aliniament al frontului construit la drumurile nou create cuprins intre 5,00- 10,00 m ax drum.

POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G.525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991,

Regim de inaltime pentru constructiile noi P – P+2

Se propune pentru **zona IS** functiune principala un **P.O.T.maxim = 70%, C.U.T. maxim= 2,10**

si **zona ID (functiune complementara) un P.O.T.maxim = 80%, C.U.T. maxim= 1,6.**

ZONA ID

Aceasta zona functionala este amplasata in zona de nord a zonei studiate P.U.Z. spre drumul de exploatare existent.

Pentru aceasta zona functionala se propun module zonale (loturi) cu suprafete cuprinse intre 2400,00 mp – 6900,00 mp.

S-a propus o mobilare urbanistica a unui modul in care au fost amplasate cladirile cu functiunea ID respectiv hale de productie si depozitare.

S-a propus o circulatie carosabila de incinta cu zone de parcare, circulatie pietonala, platforma tehnologica, platforma gospodareasca, s-au prevazut spatii verzi in procent de minim 20% din suprafata modulului.

Aliniamentul pentru noile constructii pe modulele la drumurile nou create si la drumul de exploatare va fi de minim 10,00 m din ax.

Amplasarea constructiilor se va face cu respectarea stricta a Codului Civil Actualizat si a Ordinului 119 din 2014 emis de Ministerul Sanatatii.

Accesul la zona ID se face din Soseaua Spatarului -DN2B si din cele doua drumuri propuse care asigura accesul la fiecare modul zonal.

Pe modulele destinate zonei ID se vor executa plantatii inalte de aliniament pentru a reduce nivelul de zgomot si de vibratii la limita incintei astfel incat circulatia carosabila din zona sa se incadreze in limita admisa.

POT max = 80% ci CUT maxim = 1,6

regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazilor;

ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE

Se mentine traseul existent pentru Soeaua Spatarului- DN2B situat la limita de sud a terenului studiat si drumul de exploatare situat la limita de nord.

Se vor realiza doua noi drumuri cu latime de 10,00 m fiecare asigurand astfel circulatia carosabila pe doua fluxuri 7,00 m si circulatia pietonala. Cele doua drumuri se vor realiza astfel :

- unul intre terenul proprietate S.C. DECA S.R.L Nr.Cadastral 68596 si terenul proprietate S.C. PAMDA HOLDIND S.R.L. cu cota de 9/10 de participare la capitalul social si S.C. G&G HOLDING S.R.L. cu o cota de 1/10 de participare la capitalul social (fosta S.C. DAMIPIAN INVEST S.R.L.) nr. cadastral 56099

Pentru realizarea primului drum in latime de 10,0 m s-au realizat doua dezmembrari:

- din terenul cu nr. cadastral 68596 proprietate S.C. DECA S.R.L. dezmembrat Nr. Cadastral 70815

- din terenul cu nr. cadastral 56099 proprietate S.C. PAMDA HOLDIND S.R.L. si S.C. G&G HOLDING S.R.L. s-a dezmembrat terenul nr. cadastral 70816

altul intre terenul proprietate proprietate S.C. PAMDA HOLDIND S.R.L. si S.C. G&G HOLDING S.R.L. (fosta S.C. DAMIPIAN INVEST S.R.L.) nr. cadastral 56099 si terenul proprietate S.C. DVG INVEST S.R.L. Nr. Cadastral 53175

Pentru realizarea celui de al doilea drum in latime de 10,0 m s-a folosit:

- dezmembrarea din Nr. Cadastral 70816 pe terenul proprietate S.C. PAMDA HOLDIND S.R.L. si S.C. G&G HOLDING S.R.L. (fosta S.C. DAMIPIAN INVEST S.R.L.)

- din terenul proprietate S.C. DVG INVEST S.R.L cu Nr. cadastral 53175 s-a dezmembrat terenul Nr. cadastral 70836.

Pentru fiecare drum fiecare beneficiar a cedat cota parte $\frac{1}{2}$ adica cate 5 m pe toata lungimea drumului.

Astfel prin cele trei documentatii cadastrale Nr Cadastral 70815, Nr. Cadastral 70816 si Nr Cadastral.70836 se pot realiza cele doua drumuri propuse , drumuri cu caracter privat.

Aceste doua drumuri sunt drumuri de servitute pentru acces la amplasamentele viitoarelor investitii ce se vor realiza pe cele trei terenuri luate in studiu proprietate: S.C. DECA S.R.L , S.C. PAMDA HOLDIND S.R.L. si S.C. G&G HOLDING S.R.L. (fosta S.C. DAMIPIAN INVEST S.R.L.) si S.C. DVG INVEST S.R.L.

Drumurile noi propuse fac legatura intre soseua Spatarului DN 2 B si drumul de exploatare situat la nord.

Clădirile vor fi amplasate respectand prevederile Codului Civil și a Ordinului 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă.

Pentru rezolvarea capacităților de transport se vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43/1997 (actualizat) privind regimul drumurilor in vederea eliberării blocajelor in special ca urmare a unor situații de urgență..

Terenul pe care se dorește realizarea investitiei este in suprafata de 73517,00 mp, nr. Cad. 68596, intravilan.

UTILITATI, ECHIPARE TEHNICA EDILITARA

In zona exista retea de alimentare cu apa si retele electrice pozate la Soseaua Spatarului – DN2B.

La limita de nord a zonei studiate P.U.Z. se afla un canal ingropat OL Ø 600.

In zona de nord, adiacenta limitei de nord a zonei studiate P.U.Z. sunt retele electrice-cabluri.

Pentru investitiile noi propuse alimentarea cu apa si energie electrica se va realiza prin racord la reteaua stradala existenta.

Se vor respecta distantele prevazute in normativele in vigoare SR 8591/1997 intre retele de utilitati din zona si lucrarile propuse

Retelele din incintele aflate in proprietate, executia, traseul si exploatarea lor sunt in sarcina proprietarului.

Evacuarea apelor uzate se va face in bazine vidanjabile betonate si etanseizate sau in orice sistem individual de stocare care sa asigure acelasi grad de protectie a mediului .

Se vor amenaja platforme gospodareasti pe care se vor amplasa pubele pentru colectarea deseurilor de tip menajer. Acestea vor fi evacuate de cate ori este nevoie prin serviciul de salubritate al municipiului Buzau..

Costurile pentru realizarea investitiei propuse vor fi suportate de investitori privati.

Acestia vor suporta costurile pentru definirea cadastrala a loturilor noi propuse in functie de oportunitati, prioritati si investitii noi cu pastrarea coerentei urbanistice a zonei. Incalzirea spatiilor se poate realiza cu centrale termice proprii sau cu aeroterme.

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

Eliberarea autorizatiei de construire si materializarea documentatiei de urbanism se va face dupa prezentarea proiectului de executie, a tuturor acordurilor si avizelor prevazute in certificatul de urbanism nr. 1029/04.11.2019, iar edificarea constructiei se va face cu respectarea intocmai a conditiilor impuse de avizatori si a indicatorilor urbanistici propusi.

Documentatia a fost supusa dezbaterii comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului a municipiului Buzau si a primit aviz favorabil cu nr. 8/2018.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, propunem analiza, dezbaterea si adoptarea Hotararii Consiliului Local al Municipiului Buzau privind planul urbanistic zonal prezentat.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Victor Țîrlea

Sef serviciu
Cristina Stoicescu

Intocmit,
Daniela Dumitru