



HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Dezvoltare urbană a zonei de sud-est a
municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea
tramei stradale – Complex de sănătate – Spital municipal”

Având în vedere:

- referatul de inițiere al proiectului, aprobat de primarul municipiului Buzău, înregistrat la nr. 156.701 din 05.09.2024;
- certificatul de urbanism nr. 628 din 22.12.2022;
- certificatul de urbanism nr. 311 din 20.06.2023;
- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.241/CLM/05.09.2024;
- avizul nr. 06 din 17.05.2023 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău;
- avizul de oportunitate nr. 04 din 18.05.2023;
- raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 157.119 din 05.09.2024;
- 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 „Dezvoltare urbană a zonei de sud est a municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – Complex de sănătate – Spital municipal”, pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Buzău, T 43, parcela 741, 742, nr. cadastral 73313, 73314, înregistrat la nr.97577 din 11.07.2023;
- Raportul de implicare a publicului în Etapa pregătitoare elaborării propunerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia pentru „Dezvoltare urbană a zonei de sud-est a municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – Complex de sănătate – Spital municipal”, pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Buzău, T43, parcela 741, 742, nr. cadastral 73313, 73314, înregistrat la nr. 52995 din 03.04.2023;
- avizul Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 156.671 din 05.09.2024;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;
- adresa nr. 164.448 din 18.09.2024 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 „Dezvoltare urbană a zonei de sud est municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – Complex de sănătate – Spital municipal” pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Buzău, T34, parcela 741, 742, nr. cadastral 73313, 73314, parcela 741, 742, T43, conform anexei, care face parte din integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii pe nr.cadastral (NC) 73313, teren arabil, în suprafață 46 968 mp, (NC) 73314, teren arabil, în suprafață de 24.134 mp, din ISs-construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare; asistența socială în IS – **Zonă instituții publice:** ZF091 Subzona Instituții publice și servicii de interes general, ZF092 Subzona instituții publice sănătate și protecție socială, funcțiune necesară construirii unui complex de sănătate.

Art.3. Documentația urbanistică propune soluții pentru zona de acces din DN2 / E85 prin realizarea unei intersecții în T, cu benzi de accelerare și decelerare cu posibilitatea realizării tuturor relațiilor.

Pentru restul terenurilor, în conformitate cu tema program și prevederile PUG-ului aflat în aprobare, se vor realiza străzi de diverse categorii: arteră de centură „Orbital”, străzi categoria a II-a și a III-a.

Art.4. 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 nr. 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.5. 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.6. 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.7. 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.8. 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.



PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
consilier local Vasile MURGULEȚ

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Eduard Pistol

Buzău, 201
Nr. 25.09.2024

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău, cu respectarea art. 139, alin. (3), lit. e) coroborat cu art. 5, lit. cc) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 23 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotrivă, din numărul total de 23 consilieri locali în funcție și 23 consilieri locali prezenți la ședință.



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
**„Dezvoltare urbană a zonei de sud est a
municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea
tramei stradale – complex de sănătate – spital municipal”**

S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L. reprezentată de domnul arhitect [REDACTED] cu sediul în București, sector 1, Str. Stanislav Cihoschi, nr. 12, etaj 1, pentru PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU, a solicitat schimbarea reglementărilor urbanistice pentru imobilul tarlaua 43, parcelele 741, 742, identificate prin numerele cadastrale 73313 (în suprafață de 24134 mp), 73314 (în suprafață de 46968 mp), din zona IS2 – „instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora P.U.Z.” și ISI – „construcții pentru învățământ” în IS – **ISs - Zonă instituții publice** - Subzona Instituții publice și servicii de interes general, Subzona instituții publice sănătate și protecție socială.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Buzău nr. 235/2009 și prelungit cu H.C.L.M. Buzău nr. 255/2019, terenul generator PUZ este situat în U.T.R. nr. 29 -IS- construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare; asistență socială.

De asemenea, prin documentația urbanistică prezentată, s-a analizat circulațiile auto și pietonale din zonă, raportat la dezvoltarea propusă, iar în studiul de circulație sunt prezentate soluții pentru zona de acces din DN2 / E85, se va realiza o intersecție în T, cu benzi de accelerare și decelerare, cu posibilitatea realizării tuturor relațiilor.

Pentru restul terenurilor, în conformitate cu tema program și prevederile PUG-ului aflat în aprobare, se vor realiza străzi de diverse categorii: arteră de centură „Orbital”, străzi categoria a II-a și a III-a.

Se dorește construirea unui ansamblu de clădiri „COMPLEX DE SĂNĂTATE” care să asigure servicii complexe de sănătate publică, după cum urmează:

- Spital municipal;
- Cămin pentru seniori;
- Locuințe pentru personalul medical.

Ansamblul va beneficia de clădiri și amenajări pentru deservirea complexului de sănătate cu funcțiunile suport și conexe precum:

- Parcare pentru rezidenți și pentru vizitatori de toate categoriile;
- Spații administrative și pentru servicii de gospodărie comunală: stație epurare, instalații pentru producerea energiei regenerabile, instalații pentru preluarea și pentru colectarea deșeurilor spitalicești și a celor menajere;
- Echipamente publice necesare: grădiniță, spații comerciale și pentru alimentație publică, club și spații pentru sport și loisir, etc;
- Spații verzi - parc și zone pentru agrement și activități sportive în exterior.

În sensul celor de mai sus, a fost elaborat acest proiect de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Dezvoltare urbană a zonei de sud est a municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – complex de sănătate – spital municipal”**, cu propunerea de a fi adoptat în forma prezentată.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- Direcția Arhitectului Șef-

Nr. 157.119 din 05.09.2024



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal

**„Dezvoltare urbană a zonei de sud est a
municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea
tramei stradale – complex de sănătate – spital municipal”**

Prin cererea nr. 15666/05.09.2024, S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L. reprezentata de domnul arh. [REDACTED] cu domiciliul/sediul în București, sector 1, Str. Stanislav Cihoschi, nr. 12, etaj 1, telefon [REDACTED] pentru PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZĂU, a solicitat schimbarea reglementărilor urbanistice pentru imobilul tarlăua 43, parcelele 741, 742, identificate prin numerele cadastrale 73313 (în suprafață de 24134 mp), 73314 (în suprafață de 46968 mp), din zona IS2 – „instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora P.U.Z. ” și ISI – „construcții pentru învățământ” în IS – **ISs - Zonă instituții publice** - Subzona Instituții publice și servicii de interes general, Subzona instituții publice sănătate și protecție socială.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit cu H.C.L.255/2019 terenul generator PUZ este situat în U.T.R. nr. 29 -IS-construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare; asistența socială.

În cadrul zonei studiate, în suprafață de 47,35 ha, sunt reglementate următoarele funcțiuni:

• I-Subzona funcțională ISs - Zonă instituții publice

ZF091 Subzona Instituții publice și servicii de interes general

ZF092 Subzona instituții publice sănătate și protecție socială.

Reglementările urmăresc asigurarea condițiilor optime de funcționare a instituțiilor și serviciilor și

creșterea reprezentativității acestora în vederea conturării unui pol secundar de dezvoltare în

legătura cu autostrada A7 și magistrala CF.

Această zonă se compune din 8 subzone.

- Subzonele 1,2,3,6,7,10, 11 Instituții publice și servicii de interes general ISp - ZF091;

- Subzona 4 instituții de sănătate ISs - ZF092.

- Subzona funcțională IS - Sp- ZF091:

a. Instituții, servicii și echipamente publice;

b. Sedii de companii și firme, birouri;

c. Servicii de formare, cercetare și dezvoltare.

d. Clădiri destinate activităților comerciale – structură de vânzare cu suprafață medii (<=1000 mp), centru comercial, supermarket;

e. Complexuri expoziționale, pavilioane de expoziție, platforme de expunere, săli de conferințe.

f. Restaurante, baruri cofetării, cafenele, etc.

g. Hoteluri, alte unități de alimentație publică, etc.

h. Parcaje la sol și multietajate

(2) ISs- ZF092:

- a. Spital general și spitale de specialitate;
 - b. Policlinici și dispensare;
 - c. Alte unități: centre de recoltare sânge, stații de salvare, etc.
 - d. Unități de asistență socială/servicii sociale: Cămin bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, centre de zi, leagăn copii, etc.
 - e. Clădiri de cazare în sistem de hotel, apart hotel, închiriere pe termen mediu și lung
- pentru cadrele medicale, aparținători ai bolnavilor sau pacienți în sistem ambulatoriu.



- H. max. cornișă– înălțimea în planul fațadei, măsurată la streășină, cornișă superioară sau atic în punctul cel mai înalt.
- H. max. coamă / atic (m) - înălțimea maximă a clădirilor cuprinzând totalitate elementelor componente: acoperișuri, etaje retrase, spații tehnice, case de scară, camere motor pentru lifturi, etc.
- Regimul de înălțime R.H. – numărul maxim de niveluri supraterane. Numărul de niveluri subterane va fi stabilit la faza D.T.A.C. în funcție de condițiile hidrogeotehnice și de condițiile de echipare edilitară și de staționare a autovehiculelor. Peste înălțimea și regimul de înălțime maxim admise se acceptă realizarea unui etaj tehnic, cu o suprafață de maxim 20% din suprafața etajului curent, retras față de toate fațadele, destinat exclusiv spațiilor tehnice și circulațiilor verticale.

ISp - ZF091:

- a. Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor este de 13 metri.
- b. Înălțimea maximă la coamă / atic a clădirilor este de 16 metri.
- c. În subzonele 1, 2, 3 regimul maxim de înălțime – P+3 etaje.
- d. În subzonele 6, 7, 10 și 11 regimul maxim de înălțime – P+2 etaje.
- e. Înălțimea maximă la coamă/atic va fi confirmată prin avizul M.Ap.N., aviz obligatoriu pentru toate terenurile din zona de studiu și prin avizul Transgaz pentru terenurile afectate de zonele de restricție ale conductei de transport gaze.

(2) ISs- ZF092

- a. Regimul maxim de înălțime – P+8 etaje, conform avizului preliminar al M.Ap.N. UM 02000 nr. A8826 din 06.04.2023 următoarele înălțimi ale clădirilor sunt permise:

- i. În punctul 1 (404029.349 X, 639839.661 Y) se află la o distanță de 150 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 5m;
- ii. În punctul 2 (403930.484 X, 639668.483 Y) se află la o distanță de 150 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 15 m;
- iii. În punctul 3 (404140.782 X, 639551.683 Y) se află la o distanță de 400 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 40 m;
- iv. În punctul 4 (404236.757 X, 639719.907 Y) se află la o distanță de 370 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 37 m;
- v. În punctul 5 (404286.311 X, 639807.765 Y) se află la o distanță de 350 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 35 m;
- vi. În punctul 6 (404080.232 X, 639927.788 Y) se află la o distanță de 150 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 15 m.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) ISp - ZF091: maxim 50%
- (2) ISs- ZF092: maxim 60%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) ISp - ZF091:
 - a. CUT maxim 2,0 în subzonele 1, 2, 3
 - b. CUT maxim 1,5 în subzonele 6, 7, 10 și 11;
- (2) ISs- ZF092
 - a. CUT maxim 3,5.

Spatii verzi - este asigurat un procentul minim de spații verzi amenajate pe sol natural de 20% din suprafața terenului pentru care se solicită emiterea autorizației.

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

ISp - ZF091:

a. Clădirile propuse se e vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 5 metri.

b. Retragerea se calculează din cel mai apropiat punct al fațadei față de limita de proprietate. Se acceptă depășirea retragerii doar cu balcoane cu adâncime maximă de 1,20 metri.

ISs- ZF092

Amplasarea de noi clădiri spitalicești și de asistență socială/servicii sociale de față de se va face conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte, dar nu mai puțin de 5 metri..

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ISp - ZF091:

Clădirile propuse se vor amplasa pe aceeași parcelă, păstrând o distanță, una față de alta mai, mică de jumătate din înălțimea celei mai înalte;

ISs- ZF09222

Amplasarea de noi clădiri spitalicești și de asistență socială/servicii sociale de față de se va face conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte.

În documentația prezentată s-a analizat circulația auto și pietonală din zonă, raportat la dezvoltarea propusă, iar în studiul de circulație sunt prezentate soluțiile, inclusiv propunerea pentru zona de acces din DN2 / E85, se va realiza o intersecție în T, cu benzi de accelerare și decelerare de , cu posibilitatea realizării tuturor relațiilor.

Pentru restul terenurilor, în conformitate cu tema program și prevederile PUG-ului aflat în aprobare se vor realiza străzi de diverse categorii: arteră de centură „Orbital”, străzi categoria a II-a și a III-a.

În cadrul Raportului de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.52995/03.04.2023 și Raportului de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.97577/2024, s-au efectuat răspunsuri formulate de elaboratorul PUZ-ului în acest sens.

Materializarea propunerilor se va realiza în viitor, prin întocmirea unor documentații în care se va prezenta gradul de afectare a proprietăților, cu respectarea prevederilor 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.

Conform avizului nr.DT.4378/21.03.2024 terenul generator PUZ proprietate a Municipiului Buzau, se afla in vecinatatea unui teren proprietatea MAPN si sunt impuse restrictii cu privire la limitele pe amplasament, regimul de inaltime al constructiilor propuse. Se propune respectarea cu strictete a avizului mai sus mentionat.

Accesele auto și pietonale pe terenul reglementat prin PUZ se realizează din DN2/ E85, se va realiza o intersecție în T, cu benzi de accelerare și decelerare de , cu posibilitatea realizării tuturor relațiilor, conform aviz CNAIR 92/79887/13.08.2024. Se vor realiza străzi de diverse categorii: arteră de centură „Orbital”, străzi categoria a II-a și a III-a. Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru activitățile desfășurate, conform legislației în vigoare cu respectarea H.C.L. nr. 115/29.06.2022.



Eliberarea autorizației de construire și materializarea documentației de urbanism se va face după prezentarea documentației tehnice, a tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism ce va fi emis conform legii. Edificarea construcției se va face cu respectarea edificabilului și a condițiilor impuse de toți avizatorii.

Documentația de urbanism are emis avizul de oportunitate nr.04 din 18.05.2023 și a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău la data de 17.05.2023 unde a primit aviz favorabil (Aviz nr.06).

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, propunem analiza, dezbateră și adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău privind Planul Urbanistic Zonal prezentat.



Arhitect Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Întocmit,
Ing. Viorel Cernat



ROMANIA
JUDETUL BUZĂU
Serviciul Urbanism și Dezvoltare Urbană
Nr. 156664/05.09.2024

APROB
Primar,
Constantin Toma

REFERAT

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Dezvoltare urbană a zonei de sud est a municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – complex de sănătate – spital municipal”

Prin cererea nr. 156664/05.09.2024, PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU reprezentat de S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L SRL, solicită promovarea documentatiei urbanistice Planului Urbanistic Zonal „Dezvoltare urbană a zonei de sud est a municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – complex de sănătate – spital municipal” pe terenurile în suprafață totală de 71102 mp, categorie de folosință arabil, situat în intravilanul municipiului Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, identificate prin numerele cadastrale 73313 (în suprafață de 24134 mp), 73314 (în suprafață de 46968 mp). Terenurile sunt proprietate publică, domeniul public al Municipiului Buzău, fiind dobândite prin donație de la Fundația Umanitare Agrinvest, conform H.C.L. municipiul Buzău nr. 207 din 07.10.2022, respectiv 222 din 30.10.2023.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit cu H.C.L.255/2019 terenul generator PUZ este situat în U.T.R. nr.29, zona IS2 – „instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora P.U.Z. ” și ISI – „construcții pentru învățământ”. În zona studiată și reglementată în suprafață de 47,35 sunt propuse următoarele funcțiuni:

ZF 05 – Echipare tehnico-edilitară cuprinde toate imobilele ocupate cu construcții, amenajări, instalații și echipamente care compun infrastructura tehnico-edilitară majoră, de interes municipal, după cum urmează: alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor, alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu gaze naturale. Prin infrastructură tehnico-edilitară majoră se înțeleg următoarele obiective, încadrate în Subzonele funcționale 5,8 și 9, respectiv:

- Terenul aferent stației de transformare electrică de 110/20kV propuse prin prezentul plan urbanistic zonal – subzona ZF052;
- Terenul aferent stația de tratare a apei propuse prin prezentul plan urbanistic zonal – subzona ZF051;
- Terenul aferent punctului de racord la rețeaua de distribuție a gazelor naturale - – subzona ZF053.

ZF 05 se compune din următoarele subzone funcționale:

- Subzona funcțională 9 G1 -ZF051- Subzona infrastructurii de alimentare cu apă și canalizare, alcătuită din imobilul ce va fi trecut în domeniul public, dimensionat conform studiului de fundamentare „Echipare Tehnico Edilitară”, pe care se vor amplasa clădirile, echipamente și instalații de alimentare cu apă necesare deservirii Complexului de Sănătate și a zonei studiate.
- Subzona funcțională 8 G1 -ZF052- Subzona infrastructurii de transport și alimentare cu energie electrică, alcătuită din imobilul ce va fi trecut în domeniul public, dimensionat conform studiului de fundamentare „Echipare Tehnico Edilitară”, pe care se vor amplasa clădirile, echipamente și instalațiile stației de transformare, necesară deservirii Complexului de Sănătate și a zonei studiate.
- Subzonele funcționale 5 G1 -ZF053- Subzona infrastructurii de alimentare cu gaze naturale, alcătuită din imobilul pe care se vor amplasa clădirile, echipamente și instalațiile stației de reglare- măsurare a gazelor naturale, necesară conectării rețelei din zona de studiu la rețeaua de distribuție de la nivelul municipiului Buzău.



- POT - Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnologice și proiectelor de specialitate, dar nu va depăși 50%.

- CUT - Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnologice și proiectelor de specialitate, dar nu va depăși valoare de 1,5.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi de P+2.

Înălțimea maximă a construcțiilor se va determina în conformitate cu Avizul M.Ap.N.

Avizul Transgaz.

• **-Subzona funcționala ISs - Zonă instituții publice**

ZF091 Subzona Instituții publice și servicii de interes general

ZF092 Subzona instituții publice sănătate și protecție socială.

Reglementările urmăresc asigurarea condițiilor optime de funcționare a instituțiilor și serviciilor și creșterea reprezentativității acestora în vederea conturării unui pol secundar de dezvoltare în legătura cu autostrada A7 și magistrala CF.

Această zonă se compune din 8 subzone.

• Subzonele 1,2,3,6,7,10, 11 Instituții publice și servicii de interes general ISp - ZF091;

• Subzona 4 instituții de sănătate ISs - ZF092.

- Subzona funcționala IS - Sp- ZF091:

a. Instituții, servicii și echipamente publice;

b. Sedii de companii și firme, birouri;

c. Servicii de formare, cercetare și dezvoltare.

d. Clădiri destinate activităților comerciale – structură de vânzare cu suprafață medii (≤ 1000 mp), centru comercial, supermagazin;

e. Complexuri expoziționale, pavilioane de expoziție, platforme de expunere, săli de conferințe.

f. Restaurante, baruri cofetării, cafenele, etc.

g. Hoteluri, alte unități de alimentație publică, etc.

h. Parcaje la sol și multietajate

(2) ISs- ZF092:

a. Spital general și spitale de specialitate;

b. Policlinici și dispensare;

c. Alte unități: centre de recoltare sânge, stații de salvare, etc.

d. Unități de asistență socială/servicii sociale: Cămin bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, centre de zi, leagăn copii, etc.

e. Clădiri de cazare în sistem de hotel, apart hotel, închiriere pe termen mediu și lung pentru cadrele medicale, aparținători ai bolnavilor sau pacienți în sistem ambulatoriu.

• H. max. cornișă– înălțimea în planul fațadei, măsurată la streașină, cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt.

• H. max. coamă / atic (m) - înălțimea maximă a clădirilor cuprinzând totalitate elementelor componente: acoperișuri, etaje retrase, spații tehnice, case de scară, camere motor pentru lifturi, etc.

• Regimul de înălțime R.H. – numărul maxim de niveluri supratere. Numărul de niveluri subterane va fi stabilit la faza D.T.A.C. în funcție de condițiile hidrogeotehnice și de condițiile de echipare edilitară și de staționare a autovehiculelor. Peste înălțimea și regimul de înălțime maxim admise se acceptă realizarea unui etaj tehnic, cu o suprafață de maxim 20% din suprafața etajului curent, retras față de toate fațadele, destinat exclusiv spațiilor tehnice și circulațiilor verticale.

ISp - ZF091:

a. Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor este de 13 metri.



- b. Înălțimea maximă la coamă / atic a clădirilor este de 16 metri.
- c. În subzonele 1, 2, 3 regimul maxim de înălțime – P+3 etaje.
- d. În subzonele 6, 7, 10 și 11 regimul maxim de înălțime – P+2 etaje.
- e. Înălțimea maximă la coamă/atic va fi confirmată prin avizul M.Ap.N., aviz obligatoriu pentru toate terenurile din zona de studiu și prin avizul Transgaz pentru terenurile afectate de zonele de restricție ale conductei de transport gaze.

(2) ISs- ZF092

a. Regimul maxim de înălțime – P+8 etaje, conform avizului preliminar al M.Ap.N. UM 02000 nr. A8826 din 06.04.2023 următoarele înălțimi ale clădirilor sunt permise:

- i. În punctul 1 (404029.349 X, 639839.661 Y) se află la o distanță de 150 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 5m;
- ii. În punctul 2 (403930.484 X, 639668.483 Y) se află la o distanță de 150 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 15 m;
- iii. În punctul 3 (404140.782 X, 639551.683 Y) se află la o distanță de 400 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 40 m;
- iv. În punctul 4 (404236.757 X, 639719.907 Y) se află la o distanță de 370 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 37 m;
- v. În punctul 5 (404286.311 X, 639807.765 Y) se află la o distanță de 350 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 35 m;
- vi. În punctul 6 (404080.232 X, 639927.788 Y) se află la o distanță de 150 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 15 m.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) ISp - ZF091: maxim 50%
 - (2) ISs- ZF092: maxim 60%
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) ISp - ZF091:
 - a. CUT maxim 2,0 în subzonele 1, 2, 3
 - b. CUT maxim 1,5 în subzonele 6, 7, 10 și 11;
- (2) ISs- ZF092
 - a. CUT maxim 3,5.

Spatii verzi - este asigurat un procentul minim de spații verzi amenajate pe sol natural de 20% din suprafața terenului pentru care se solicită emiterea autorizației.

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

ISp - ZF091:

- a. Clădirile propuse se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 5 metri.
- b. Retragera se calculează din cel mai apropiat punct al fațadei față de limita de proprietate. Se acceptă depășirea retragerii doar cu balcoane cu adâncime maximă de 1,20 metri.

ISs- ZF092

Amplasarea de noi clădiri spitalicești și de asistență socială/servicii sociale de față de se va face conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte, dar nu mai puțin de 5 metri..

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

ISp - ZF091:

Clădirile propuse se vor amplasa pe aceeași parcelă, păstrând o distanță, una față de alta mai mică de jumătate din înălțimea celei mai înalte;

ISs- ZF09222



Amplasarea de noi clădiri spitalicești și de asistență socială/servicii sociale de față de se va face conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte.

Zona V cu subzonele : ZF141 „Subzona spații verzi de protecție a canalelor de desecare” SV.

Pe terenurile din această zonă, terenuri ce vor trece în domeniul public al Municipiului Buzău, se vor autoriza și realiza exclusiv lucrări de amenajare peisajeră a plantațiilor de protecție a infrastructurii de desecare din carul amenajării BH Călmățui, având dublu rol de protecție împotriva vânturilor dominante și de asigurare a accesului neîngrădit în vederea întreținerii infrastructurii de desecare.

Este interzisă realizarea de construcții (clădiri, instalații, împrejmui, etc.)

Această subzonă este constituită pe o lățime de minim 2,5 metri în lungul canalului CS1 Călmățui, pe ambele maluri și în lungul canalului CP3 un singur mal, spre infrastructura de transport propusă.

Orice intervenții se vor realiza numai cu avizul A.N.I.F., filiala teritorială de îmbunătățiri funciare Buzău, în condițiile legislației de specialitate.

ZF18 Subzona lucrărilor de desecare-drenaj -

Pe terenurile din această zonă, terenuri proprietate publică a statului, se vor autoriza, de către autoritățile competente, și se vor executa exclusiv lucrări de întreținere, conservare și protejare a capacității de desecare din amenajarea BH Călmățui, numai cu avizul A.N.I.F., Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Buzău, în condițiile legislației de specialitate.

Pentru toate subzonele:

- acces carosabil – se realizează din DN2 sau din străzi nou create (Orbital) conform conectate la planul director de circulații prezentat în documentație
 - echipare tehnico-edilitară:
 - alimentare cu apa
 - canalizare
 - alimentare cu energie electrica
 - gaze natural
 - salubritate

Accesul auto si pietonal la loturile din cadrul zonei studiate și reglementate si dimensionarea strazilor in conformitate cu legislatia in vigoare si propunerea din PUG preliminar, cu conectarea acestora la inelul de circulatie „Orbital” propus.

Pentru zona de acces din DN2 / E85, se va realiza o intersecție în T, cu benzi de accelerare și decelerare de , cu posibilitatea realizării tuturor relațiilor.

Se vor asigura locuri de parcare în incintă pentru activitățile desfășurate, conform legislației în vigoare cu respectarea H.C.L. nr. 115/29.06.2022.

Materializarea propunerilor se vor concretiza și prin întocmirea unor documentații în care se va prezenta gradul de afectare a proprietăților (unde este cazul), cu respectarea prevederilor 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.

În cadrul Raportului de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.52995/03.04.2023 și Raportului de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor PUZ și a obiectivelor acestuia nr.97577/2024, au fost preluate



observațiile formulate de public într-o formă legală și care să răspundă obiectivelor prezentei documentații.

Eliberarea autorizației de construire se va face după prezentarea documentației tehnice, a tuturor acordurilor și avizelor prevăzute în certificatul de urbanism, inclusiv adoptarea de soluții agreate/aprobate de furnizorul de utilități cu privire la rețeaua electrică ce afectează loturile. Edificarea construcției se va face cu respectarea edificabilului și a condițiilor impuse de toți avizatorii.

Documentația de urbanism are emis avizul de oportunitate nr.05 din 18.05.2023 și a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău la data de 17.05.2023 unde a primit aviz favorabil (Aviz nr.04).

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 Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Întocmit,
Ing. Viorel Cernat

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism,
administrarea domeniului public și privat al municipiului

Nr. 118/24.09.2024



RAPORT DE AVIZARE

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 200 din 05.09.2024

pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare urbană a zonei de sud - est a municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – Complex de sănătate – Spital municipal"

Astăzi, data de 24.09.2024, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului, s-a întrunit în ședință de lucru, ocazie cu care a analizat și dezbătut Proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare urbană a zonei de sud - est a municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – Complex de sănătate – Spital municipal".

În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit **AVIZ FAVORABIL / NEFAVORABIL.**

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei: Nu a fost cazul.

Președintele Comisiei,
consilier local Aurel Gubandru

Secretarul Comisiei,
consilier local Bogdan – Florin Hudîțoiu

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -
Nr. 241/CLM/05.09.2024



ANUNȚ PUBLIC

Astăzi, 05.09.2024, primarul Municipiului Buzău anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a următorului act cu caracter normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 200 din 05.09.2024 pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltare urbană a zonei de sud est a municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – complex de sănătate – spital municipal".

Înscrierile aferente proiectului de act normativ sunt:

- proiectul de hotărâre, împreună cu anexa;
- înscrierile invocate în preambulul proiectului de hotărâre.

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, la www.primariabuzau.ro.
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 18.09.2024, ora 10:00:

- ca mesaj în format electronic, pe adresa de e-mail: **ghiseu.unic@primariabuzau.ro**;
- prin poștă, pe adresa: Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău;
- la sediul instituției, la Registratură, la adresa: Buzău, Piața Daciei, nr. 1, județul Buzău.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: **0238.723.371**, e-mail: **petronela.jipa@primariabuzau.ro**, persoană de contact: **Jipa Petronela**.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Constantin TOMA



Directia Administrație Publică Locală
Nr. 164.448/18.09.2024



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

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

Notă Internă,

În conformitate cu dispozițiile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a fost inițiat **PROIECTUL DE HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV nr. 200 din 05.09.2024 pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Dezvoltarea urbană a zonei de sud-est a municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – complex de sănătate- spital municipal**, ce s-a aflat în dezbatere publică în perioada 05.09.2024 - 18.09.2024, 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





PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 200 din 05.09.2024

pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Dezvoltare urbană a zonei de sud-est a
municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea
tramei stradale – Complex de sănătate – Spital municipal”

Având în vedere:

- referatul de inițiere al proiectului, aprobat de primarul municipiului Buzău, înregistrat la nr. 156.701 din 05.09.2024;
- certificatul de urbanism nr. 628 din 22.12.2022;
- certificatul de urbanism nr. 311 din 20.06.2023;
- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr.241/CLM/05.09.2024;
- avizul nr. 06 din 17.05.2023 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a municipiului Buzău;
- avizul de oportunitate nr. 04 din 18.05.2023;
- raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 157.119 din 05.09.2024;
- 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 „Dezvoltare urbană a zonei de sud est a municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – Complex de sănătate – Spital municipal”, pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Buzău, T 43, parcela 741, 742, T43, nr. cadastral 73313, 73314, înregistrat la nr.97577 din 11.07.2023;
- Raportul de implicare a publicului în Etapa pregătitoare elaborării propunerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia pentru „Dezvoltare urbană a zonei de sud-est a municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – Complex de sănătate – Spital municipal”, pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Buzău, T43, parcela 741, 742, nr. cadastral 73313, 73314, înregistrat la nr. 52995 din 03.04.2023;
- avizul Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 156.671 din 05.09.2024;
- 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, cu modificările și completările ulterioare;
- adresa nr. 164.448 / 18.09.2024 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 „Dezvoltare urbană a zonei de sud est municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – Complex de sănătate – Spital municipal” pentru imobilul situat în intravilanul municipiului Buzău, T34, parcela 741, 742, nr. cadastral 73313, 73314, parcela 741, 742, T43, conform anexei, care face parte din integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este schimbarea funcțiunii pe nr.cadastral (NC) 73313, teren arabil, în suprafață 46 968 mp, (NC) 73314, teren arabil, în suprafață de 24.134 mp, din ISs-construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare; asistența socială în IS – **Zonă instituții publice:** ZF091 Subzona Instituții publice și servicii de interes general, ZF092 Subzona instituții publice sănătate și protecție socială, funcțiune necesară construirii unui complex de sănătate.

Art.3. Documentația urbanistică propune soluții pentru zona de acces din DN2 / E85 prin realizarea unei intersecții în T, cu benzi de accelerare și decelerare cu posibilitatea realizării tuturor relațiilor.

Pentru restul terenurilor, în conformitate cu tema program și prevederile PUG-ului aflat în aprobare, se vor realiza străzi de diverse categorii: arteră de centură „Orbital”, străzi categoria a II-a și a III-a.

Art.4. 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 nr. 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.5. 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.6. 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.7. 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.8. 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,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL