

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
COMUNA CĂTINA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL – “CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE (RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)”

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CĂTINA, JUDEȚUL BUZĂU;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Cătina, înregistrat la nr.4185/24.06.2022;
- raportul funcționarului public cu atribuții delegate de urbanism, înregistrat la nr.4186/24.06.2022;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local, înregistrate la nr.____/2022;
- cererea nr. 4157/23.06.2022 a d-rei Păsăroiu Elena-Manuela prin care solicită aprobarea Planul urbanistic zonal “CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE(RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)”;
- avizul de oportunitate nr.33 din 16.12.2021, emis de Consiliul Județean Buzău, pentru elaborarea Planului urbanistic zonal “CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE(RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)”;
- certificatul de urbanism nr.09 din 25.10.2021 emis de Comuna Cătina, județul Buzău;
- raportul informării și consultării publicului nr.1122/17.02.2022;
- avizul nr.16 din 6.04.2022, eliberat de Consiliul Județean Buzău, pentru Planul urbanistic zonal “CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE(RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE);
- Decizia finală- Decizia etapei de încadrare nr.1 din 05.01.2022- Agenția pentru Protecția Mediului-Buzău;
- Autorizația nr.1021 din 14.02.2022 privind accesul în zona DC nr.59 sat Corbu, comuna Cătina, eliberată de Primăria comunei Cătina;
- art.2, alin.(2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- art. 25, alin.(1), art.31¹, art.32, alin.(5), lit.a), art.39, art.44, art.45, art.47, alin.(1) și (2), art.56, alin.(1), (4), (6) și (7) și art.64 alin.(3) și ale art.65 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- art.5, art.11, art.12, art.34 - 41 din Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- art.18, art.28 și art.30, alin.(2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobare prin Ordinul MDRAP nr.233/2016, cu modificările și completările ulterioare;

- art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.5, lit.”cc”, art.139, alin. (3), lit.e), art.196, alin. (1), lit.a și art.243, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. (1) Se aprobă documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL – “CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE (RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)”, cu regulamentul local de urbanism aferent, întocmită de S.C. Megaplan S.R.L, pentru imobilul situat în intravilanul Comunei Cătina, teren în suprafață de 9857 m.p., număr cadastral 20763, amplasament - sat Corbu, comuna Cătina, județul Buzău, beneficiar Păsăroiu Elena - Manuela.

(2) Documentația de urbanism “**PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE(RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)**”, regulamentul local de urbanism, studiile, avizele și acordurile aferente, constituie anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se va realiza în condițiile reglementărilor urbanistice atribuite zonei prin P.U.Z, detaliate în regulamentul local de urbanism aferent.

Art.3. Planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent, modifică și completează prevederile planului urbanistic general pentru zona reglementată prin prezenta documentație și are termen de valabilitate până la data aprobării noului Plan Urbanistic General al comunei Cătina.

Art.4. Prezenta hotărâre poate fi atacată, în condițiile Legii contenciosului administrativ, nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare, la instanța de contencios administrativ.

Art.5. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către Primarul comunei, prin aparatul de specialitate.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică de către secretarul general al comunei primarului comunei Cătina, O.C.P.I.Buzău, Instituției Prefectului - județul Buzău, beneficiarului și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției și pe pagina de web : www.primariacatinabz.ro.

**INIȚIAT,
Primar**

Ing. Alexandru - Constantin FULGEANU

**Avizat pentru legalitate,
Secretar General al comunei**

Felicia - Daniela PARASCHIV

REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL–
“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE (RESTAURANT,
SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)”**

În conformitate cu prevederile din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, eliberarea autorizației de construire pentru obiectivele de investiții pentru care se solicită derogări de la prevederile urbanistice ale zonei, este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal prin grija investitorului privat și aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală.

D-ra Păsăroiu Elena-Manuela a solicitat aprobarea documentației PUZ **“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE (RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)”**. La solicitarea beneficiarului se dorește construirea unui complex funcțional mixt pe un teren proprietate privată situat în intravilanul satului Corbu, comuna Cătina, județul Buzău, având număr cadastral 20763.

Acest obiectiv presupune schimbarea funcțiunii din locuire și funcțiuni complementare în zonă cu funcțiuni mixte, având scopul de a construi un complex cu funcțiuni mixte, restaurant, spații turistice de cazare, terasa, birouri, construcții conexe. Conform P.U.G. al comunei Cătina, funcțiunea predominantă este de locuire și funcțiuni complementare.

Prin certificatul de urbanism nr.09 din 25.10.2021, emis de Comuna Cătina, județul Buzău, s-a stabilit necesitatea elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal.

Conform art.47 al Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu planul urbanistic general.

Pentru zona studiată nu sunt prevăzute obiective publice, beneficiarul identificând potențialul turistic al peisajelor rurale din proximitate, considerând oportună această investiție pentru a dezvolta economia locală și turismul din comuna Cătina. În zona studiată nu sunt prevăzute programe de dezvoltare rurală sau turistice prin Planul Urbanistic General al comunei Cătina.

Prin documentația de urbanism **“PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE (RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)**, cu regulamentul local de urbanism aferent, întocmită de S.C. Megaplan S.R.L. se propune schimbarea funcțiunii terenului ce a general P.U.Z. din locuire și funcțiuni complementare în zonă cu funcțiuni mixte.

Având în vedere cele expuse mai sus, în temeiul art.136, alin.1 din Codul administrativ, am inițiat acest proiect de hotărâre privind aprobare PUZ – **“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE(RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)”**, pe care-l supun analizei și aprobării dumneavoastră.

Primar,

Ing. Alexandru-Constantin FULGEANU

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE (RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)"

În conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, eliberarea autorizației de construire pentru obiectivele de investiții pentru care se solicită derogări de la prevederile urbanistice ale zonei, este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal prin grija investitorului privat și aprobarea acestuia de către autoritatea publică locală.

Potrivit art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare :

(1) „Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

- a) zonelor centrale ale localităților;
- b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
- c) zonelor de agrement și turism;
- d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
- e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
- f) infrastructurii de transport;
- g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;
- h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.”

și potrivit art.18 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobare prin Ordinul MDRAP nr.233/2016, cu modificările și completările ulterioare :

(1) „Planul urbanistic zonal (**P.U.Z.**) cuprinde reglementări specifice detaliate pentru zona studiată, conform prevederilor legii, structurate în piese scrise și desenate. Piesele scrise sunt formate, cel puțin, din memoriul general și regulamentul local de urbanism.

(2) Memoriul general are următorul conținut - cadru:

- a) descrierea situației existente;
- b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

(3) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

(4) Regulamentul local de urbanism detaliază sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z.

...

(7) P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție. După aprobare, P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

a) eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiective din zona ce face obiectul P.U.Z.”

Conform P.U.G. al comunei Cătina, funcțiunea predominantă a terenului din zona studiată în PUZ este de locuire și funcțiuni complementare.

Prin documentația de urbanism **“PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE (RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)**, cu regulamentul local de urbanism aferent, întocmită de S.C. Megaplan S.R.L. se propune schimbarea funcțiunii terenului ce a general P.U.Z. din locuire și funcțiuni complementare în zonă cu funcțiuni mixte.

Având în vedere cele menționate mai sus, dar și :

- cererea nr.4157/23.06.2022 a d-rei Păsăroiu Elena-Manuela prin care solicită aprobarea Planul urbanistic zonal **“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE (RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)”**;

- avizul de oportunitate nr.33 din 16.12.2021, emis de Consiliul Județean Buzău, pentru elaborarea Planului urbanistic zonal **“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE(RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)”**;

- certificatul de urbanism nr.09 din 25.10.2021 emis de Comuna Cătina, județul Buzău;

- raportul informării și consultării publicului nr.1122/17.02.2022;

- avizul nr.16 din 6.04.2022, eliberat de Consiliul Județean Buzău, pentru Planul urbanistic zonal **“CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU FUNCȚIUNI MIXTE(RESTAURANT, SPAȚII TURISTICE DE CAZARE, TERASĂ, BIROURI, CONSTRUCȚII CONEXE)**;

- Decizia finală- Decizia etapei de încadrare nr.1 din 05.01.2022- Agenția pentru Protecția Mediului-Buzău;

- Autorizația nr.1021 din 14.02.2022 privind accesul în zona DC nr.59 sat Corbu, comuna Cătina, eliberată de Primăria comunei Cătina;

- art.2, alin.(2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- art. 25, alin.(1), art.31¹, art.32, alin.(5), lit.a), art.39, art.44, art.45, art.47, alin.(1) și (2), art.56, alin.(1), (4), (6) și (7) și art.64 alin.(3) și ale art.65 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;

- art.5, art.11, art.12, art.34 - 41 din Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

- art.18, art.28 și art.30, alin.(2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobare prin Ordinul MDRAP nr.233/2016, cu modificările și completările ulterioare;

- art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, domnul primar a inițiat acest proiect de hotărâre care se înaintează spre dezbateră și aprobare către Consiliul Local al comunei Cătina.

**Consilier achiziții publice,
Ionela-Mădălina BADEA**