



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU



Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană
Nr.365750/22.07.2021

Aprob,
Primar,
Constantin Toma



**Raport de implicare a publicului în Etapa pregătitoare cu privire la intenția de elaborare a unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) și a obiectivelor acestuia pentru
"AUTORIZARE CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII PROFESIONALE: PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE, RMN, BRONHOSCOPIE, SPIROMETRIE, SOMNOLOGIE, RECUPERARE RESPIRATORIE, LABORATOR ANALIZE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2"
în Municipiul Buzău, str. Fundătura Rândunelelor, nr. 5**

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 unui P.U.D., aferent documentației Plan Urbanistic de Detaliu – "construire imobil servicii profesionale: pneumologie, radiologie, rmn, bronhoscopie, spirometrie, somnologie, recuperare respiratorie, laborator analize, cu regim de înălțime p+2"

- nr. înregistrare: – 365705/26.05.2021;
- amplasament: – intravilan Mun. Buzău, str. Fundătura Rândunelelor, nr. 5;
- număr cadastral: – 69135
- beneficiar: – SC MED SARAIS SRL
- proiectant general: – S.C.AUM SRL BUZĂU – șef proiect: arh. Mareș Aurelian.

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea pe site-ul oficial www.primariabuzau.ro al Primăriei Municipiului Buzău, a anunțului public nr.70126/03.06.2021 (cu proces verbal afișare nr. 70115/03.06.2021) privind elaborarea propunerilor pentru Planul Urbanistic de Detaliu.
2. Afișarea anunțului public nr.70126/03.06.2021 la avizierul Primăriei Municipiului Buzău, cu proces verbal de afișare nr. 70117/03.06.2021.
3. Afișarea pe panouri a anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul care a generat PUD, (pozele atașate la dosarul PUD), precum și anunțuri în presa locală, ziarul << Sansa Buzoiana >> din data de 08 iunie și 11-14 iunie.
4. S-au expediat prin Poșta Română, copii ale anunțului cu privire la Planul Urbanistic de Detaliu "CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII PROFESIONALE: PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE, RMN, BRONHOSCOPIE, SPIROMETRIE, SOMNOLOGIE, RECUPERARE RESPIRATORIE, LABORATOR ANALIZE, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2" din municipiul Buzău, str. Fundătura

CONFORM CU
ORIGINALUL



Randunelelor (fosta Viitorului), nr. 5, tuturor vecinilor identificați de beneficiarul investiției, conform tabelului atasat documentației, proprietari ce dețin imobile în zona studiată (adresa nr.70065/03.06.2021): Primaria Municipiului Buzău prin Serviciul Evidență Patrimoniu, Licității; Iulian Sorin Lazar, Asociația de proprietari PT 11 nr. 3 (Gazaru Nicolai), Valeria Stemate, Ionel Banu, Florin Stapinu, Nicolae Condrea, Virgil Danulescu, Constantin Dumitrascu, Gabriel Petre, Bogdan Ionescu.

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la elaborării propunerilor unui Plan Urbanistic de Detaliu, au fost depuse: certificatul de urbanism nr.776/25.09.2020; contract constituire drept suprafață nr.3905/26.07.2018; certificatul de atestare fiscală; aviz SDEE Muntenia Nord nr.94598/07.10.2020; aviz ISU nr.21/21/SU-BZ din 08.04.2021; aviz amplasament D. E. Electrica România nr.3030210200475/19.02.202; aviz mediu nr.84/08.02.2021; aviz DSP nr.1604/11.02.2021; aviz Compania de apă nr.1553/11.02.2021; acord RER din 04.02.2021; aviz Distrigaz nr.316.034.387/08.02.2021; studiu geotehnic, aviz Telekom nr.127/02.06.2021; certificat înregistrare, act constitutiv al societății comerciale, ridicare topografică, memoriu general PUD.

6. Terenul pentru care se solicită Planul Urbanistic de Detaliu este situat în intravilanul Municipiului Buzău, str. Fundătura Rândunelelor, nr. 5, cu numărul cadastral 69135, având o suprafață de 1380mp, fiind liber de construcții.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin H.C.L. nr. 235 din 2009 și prelungit prin H.C.L. nr. 255 din 2019, terenul este situat în U.T.R. nr. 3, M1 – subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2. Terenul are următoarele vecinătăți:

- La nord: Dumitrascu Cristea, Mihaita Maria, Dumitrascu Constantin
- La est: N.C. 7647, NC 3400, str. Independentei
- La sud: N.C.4998, NC 3672; domeniu public
- La vest: N.C. 13457, NC 51107, NC 8258, str. Fundătura Rândunelelor.

Zona studiată este ocupată de terenuri proprietate privată cu un parcelar bine definit.

Obiectivele documentației urbanistice PUD sunt construirea unui imobil P+2 ce va adăposti servicii profesionale medicale, amplasarea circulațiilor auto și pietonale și amenajările aferente.

Clădirea va adăposti funcțiunea de construcție prestări servicii medicale cu posibilitatea internării de zi, fără pacienți care nu se pot deplasa în caz de evacuare de urgență. Astfel, la parter sunt amenajate cabinetele (cu lăzoare fiecare) și camera Radiologie, cu dependințele lor (anexe, grupuri sanitare, hol, recepție, oficiu etc), la etajul 1 sunt amenajate cabinetul CT cu anexe respectiv rezervele de internare de zi cu dependințele lor (camere laundry, oficiu, grupuri sanitare – NOTA – fiecare rezervă este prevăzută cu grup sanitar propriu). La etajul 2 sunt amenajate exclusiv rezerve de internare de o zi cu dependințele aferente. Pe acoperis v-a exista un etaj tehnic parțial unde se afla zona de servizare a liftului și camera centralei.

Suprafața construită propusă: 400,00 mp;

Suprafața desfasurată propusă: 1.200,00 mp

Suprafața utilă propusă: 853,84mp;

Suprafața platformelor și trotuarelor propusă: 278,99mp ;

CONFORM CU
ORIGINALUL

Suprafata spatiilor verzi propusa: 701,01mp .

Indicatorii urbanistici propusi sunt următorii: POT – 28.98%; CUT – 0.8695; Rh – P+2E.

Accesul auto și pietonal în incintă se face din str. Fundătura Rândunelelor, nr. 5 și str. Independentei. Se amenajează o parcare cu o capacitate 5 locuri.

7. Vecinii zonei studiate care au luat la cunoștință informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic de Detaliu, dovadă fiind confirmările de primire a adresei depuse la dosar: Primaria Municipiului Buzau prin Serviciul Evidență Patrimoniu, Licității, Iulian Sorin Lazar, Asociatia de proprietari PT 11 nr. 3 (Gazaru Nicolai), Ionel Banu, Florin Stapinu, Nicolae Condrea, Virgil Danulescu, Constantin Dumitrascu. Nu au fost ridicare adresele de următorii vecini: Gabriel Petre, Bogdan Ionescu, Valeria Stemate.

S-au înregistrat **21 acorduri** cu privire la investiția propusă :

- Serdin Sofica cu nr. de înregistrare 93480 / 12.07.2021;
- Boaru Alexe cu nr. de înregistrare 85221 / 29.06.2021;
- Condrea Maria cu nr. de înregistrare 85216 / 29.06.2021;
- Dumitriu Mihai cu nr. de înregistrare 85219 / 29.06.2021;
- Marinescu Ioana Angelica, Marinescu Adi Marius, Toma Gheorghe, Toma Angela, Banu Ștefan, Munteanu Elena Simona, Munteanu Tom Nicol, Cristescu Gheorghe Dan, Soare Nela, Pasol Constanța, Marchidanu Elena, Penes Petre, Constantin Maria, Purice Maria, Moldoveanu Ana, Gogu Gheorghe, Anghel Virgil cu nr. de înregistrare 92582 / 09.07.2021, nr.91825/08.07.2021.

S-au înregistrat **32 de dezacorduri** cu privire la investiția propusă:

- Vasilescu Viorel, Vasilescu Emilia Oana, Dumitrascu Constantin, Danulescu Virgil, Ivascu Daniela, Tincu Mihai, Tincu Mariana, Tincu Nina, Anton Maria, Voinea Luiza, Ionascu Maria, Negoita Aurelia, Ene Florea, Ene Evenita, Ionescu Bogdan, Preda Mariana, Preda Mircea, Banu N. Ionel, Banu Mariana Alexandrina, Iordache Lilica, Parfene Banu, Marius Laurențiu, Stăpînu Florin, Dorîngă Ionel, Brînză Ovidiu, Paraschiv Vasile, Nicolae Sorin, Nicolae Maria, Stana Ana, Voicilă Gheorghe, Botoaca Vasile cu nr. de înregistrare 91585 din 08.07.2021;
- Găzdaru Nicolai -presedinte asociatia de proprietari nr. 3/ PT11 cu nr. de înregistrare 88380 / 05.07.2021;
- Ionel N. Banu cu nr. de înregistrare 92942 / 09.07.2021, 83438 / 25.06.2021;
- Dumitrașcu Constantin cu nr. de înregistrare 83585 / 25.06.2021;
- Viorel Vasilescu cu nr. de înregistrare 83572 / 25.06.2021;
- Dănulescu Virgil cu nr. de înregistrare 79614 / 18.06.2021;
- Preda Mariana cu nr. de înregistrare 77841 / 16.06.2021.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Probleme semnalate de către cetățeni care si-au exprimat dezacordul vizează următoarele aspecte:

- amplasarea și necesitatea investiției propuse nu se justifica, nu s-a intocmit un studiu de oportunitate in acest sens;

- o construcția propusă v-a genera perturbarea circulației auto în zona, o supraaglomerare a zonei, cu afectarea negativă a rezidenților privind liniștea și intimitatea;
- o funcțiunea este considerată o problemă de sănătate prin poluarea și deșeurile produse, bolile infecțioase care se pot transmite de la pacienți la rezidenți;
- o regimul de înălțime (P+2) este gresit stabilit, mai mare decât media de înălțime din zonă, clădirile existente fiind preponderent P – P+1;
- o vecinii de pe latura N-E vor fi afectați de umbra construcției propuse;
- o l-a stabilirea numărului locurilor de parcare (5 locuri) nu s-a avut în vedere numărul real de utilizatori ai construcției (personal+ pacienți).

Răspunsurile nr.85084/29.06.2021, nr.86817/01.07.2021 transmise de proiectantul și beneficiarul investiției, l-a sesizările (dezacordurile) făcute de vecinii imobilului, au fost postate pe site-ul primăriei și contin următoarele clarificări:

- Referitor la amplasarea, oportunitatea și necesitatea investiției propuse:

Amplasamentul construcției pentru prestări servicii medicale se realizează pe un teren alcătuit din două parcele comasate. Una dintre parcele se încadrează în subzona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității, iar cealaltă parcelă se încadrează în subzona M1 – subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele. După cum se poate observa, regimul de înălțime este P+2.

Utilizarea terenului pentru un centru de consultații și proceduri medicale se face la decizia societății comerciale Med Sarais cu experiență consolidată în acest domeniu. Activitățile de acest tip se amplasează, peste tot în lume, în zone de locuit întrucât funcțiunile pe care le adăpostesc sînt funcțiuni complementare locuirii. În municipiul nostru mai sînt astfel de clădiri ale căror impact s-a dovedit a nu perturba funcțiunea principală.

Promovarea unei investiții cu servicii în domeniul medical se face în baza analizei de risc și pe analizele de profit pe care le are în vedere investitorul. S-ar putea ca punctul de vedere formulat într-una dintre obiecțiunile formulate privind lipsa cererii din partea locuitorilor din zonă pentru astfel de servicii să fie corectă, dar acest lucru va face ca afacerea adăpostită de clădire să intre în faliment. Acest lucru nu influențează în nici un fel confortul zonei. Orice societate comercială care prestează servicii în domeniul sănătății se va impune pe piață în funcție de calitatea serviciilor și raportul preț-calitate pe care aceasta le va practica.

Menționăm că modul de utilizare a terenului este rațional și echilibrat, lucru dovedit de indicatorii urbanistici propuși (Procentul de ocupare a terenului POT=24,78%, coeficientul de utilizare a terenului CUT=0,73), mult mai reduși față de indicatorii urbanistici ale zonelor învecinate L1a și M1), POT=40%, respectiv 60%, CUT=1,2, respectiv 1,8

- Referitor la perturbarea circulației auto pe strada Independenței:

Accesul auto în incinta obiectivului se realizează din strada Viitorului, nu din strada Independenței. Blocarea circulației nu va fi pricinuită de mijloacele de transport ale persoanelor care se adresează obiectivului întrucât parcarile autovehiculelor sunt rezolvate pe amplasament în

conformitate cu cerințele HG 525/27.06.1996, Anexa 5, Alin 5.7.1. (1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%). Personalul ambulatoriului este de 7 persoane (doi medici, două asistente, trei persoane pentru supravegherea rezervelor de tratament). Se asigură două locuri de parcare.

Pentru pacienți s-a considerat câte un loc de parcare pentru pacienții care se pot afla simultan la consultații și/sau tratamente. Capacitatea obiectivului pentru asigurarea tratamentului ambulatoriu este de 20 de pacienți pe zi deserviți de doi medici.

Prezența simultană prin luarea în considerare a intervalelor de timp în care aceștia sunt programați este 2 + 1 rezervă (pacient care poate veni mai devreme decât ora programată). Pentru pacienți s-au asigurat pe baza acestei evaluări 3 locuri de parcare.

- Referitor la creșterea nivelului de radiații și contagiozitate în zonă:

Aparatele de radiologie și bronhoscopie de ultimă generație nu utilizează radiații dăunătoare sănătății. Aceste aparate sunt autorizate de Direcția de Sănătate Publică. Reglementarea amplasării acestor aparate este strictă și supravegheată cu atenție de către forurile de avizare și reglementare din domeniu. Specialitățile medicale PNEUMOLOGIE ȘI LABORATOR DE SPECIALITATE ANALIZE nu pun în nici un fel în pericol sănătatea publică în zonă. Menționăm că spitalul de boli contagioase din Municipiu este situat într-o zonă de locuit asemănătoare cu cea în care se amplasează această clădire.

- Referitor la creșterea nivelului de poluare fonică în zonă:

Nivelul de zgomot în zonă corespunde normelor și normativelor în vigoare. Direcția de Sănătate Publică și Agenția pentru Protecția Mediului ale județului Buzău au avizat favorabil această investiție. Riscul de îmbolnăvire nu crește în preajma spitalelor, clinicilor, policlinicilor sau cabinetelor medicale, cu atât mai puțin în preajma acestei clădiri în care se desfășoară activități comerciale de servicii cu caracter medical. Realizarea consultațiilor, a tratamentelor și a celorlalte servicii medicale nu generează zgomot, fiind nepoluante. În conformitate cu **NORMATIVUL PRIVIND ACUSTICA ÎN CONSTRUCII ÎN ZONE URBANE INDICATIV C 125 – 2013**, nivelul de zgomot definit de limita admisibilă a nivelului de zgomot echivalent interior dB (A), - tab 3.2.1. - la locuințe și activitățile și serviciile medicale sunt identice (35dB). Prin urmare, în timpul funcționării, clădirea proiectată nu generează zgomote peste limita admisibilă normată.

- Referitor la afectarea însoririi locuințelor din zonă:

Nivelul de însorire a locuințelor este reglementat în Ordinul Ministerului Sănătății 119/4.02.2014, Art. 3 care stipulează că amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Datorită modului de amplasare a terenului, precum și a clădirii în teren, singurele parcele umbrite de noua clădire sunt situate în strada Patriei. Nici o clădire de locuit situată în strada Independenței nu este umbrită deoarece, acestea sunt situate în sudul clădirii proiectate. Clădirile umbrite din strada Patriei au cel puțin 4 ore de însorire la solstițiul de iarnă, în funcție de poziția lor în raport cu clădirea proiectată. Menționăm că aceste clădiri au fațadele principale orientate nord-est, acestea nebeneficiind de însorire decât în timpul dimineții, perioadă în care clădirea proiectată nu le umbrește în nici un fel. De altfel din studiul epurelor



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU



Întocmite pentru proiecția umbrelor la solstițiul de iarnă se poate observa cu ușurință această situație. Clădirea proiectată este umbrită de clădirile situate în strada Independenței, dar fiind o clădire cu funcțiune comercială nu are reglementat nivelul de însorire astfel încât, modul de umbrire a acestora de către clădirile învecinate nu a fost studiat.

8. Pentru redactarea acestui raport de implicare a publicului în etapa pregătitoare pentru un Plan Urbanistic de Detaliu, au fost sintetizate propunerile și nevoile identificate în urma procesului de informare, cu respectarea prevederilor legale.

Prezentul raport va fi atașat ca anexă la documentația ce va fi supusă analizei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău și promovării în Consiliul Local al Municipiului Buzău, însoțit de un raport al structurii de specialitate.

Arhitect Șef,
arh. Raluca Elena Bobescu

Întocmit,
ing. Cristina Stoicescu

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

2 ex.
22.07.2021