



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
Nr. 165788/2021

Aprob,  
Primar  
Constantin Toma



**Raport de informare și Consultare a publicului în Etapa elaborării propunerilor  
cu privire la determinarea opțiunii preferate pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.)  
„CONSTRUIRE CENTRU DE SERVICII RECREATIVE”  
în intravilanul mun. Buzău, tarlăua 42, parcela 738**

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 cu privire la determinarea opțiunii preferate pentru un P.U.Z., aferent documentației: Plan Urbanistic Zonal - „Construire centru de servicii recreative”:

- nr. înregistrare: - 165788 / 2021;
- amplasament: - intravilan municipiul Buzău, tarlăua 42, parcela 738;
- beneficiar: - S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L., cu sediul în sat Spătaru, com. Costești, Jud. Buzău
- proiectant general: - S.C. PORTIC NCH REAL VISION S.R.L.  
șef proiect – arh. Cuzuc N. Gabriel

Consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea anunțului public cu numărul 168416/2021 pe site-ul oficial [www.primariabuzau.ro](http://www.primariabuzau.ro) al Primăriei Municipiului Buzău (proces verbal afișare nr. 168501/2021) și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău (proces verbal de afișare nr. 168502/2021), privind finalizarea propunerilor preliminare pentru Planul Urbanistic Zonal.

2. Afișarea pe panouri a anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul care a generat PUZ, (pozele atașate la dosarul PUZ), și anunțuri în presa locală în data de 18.11.2021 și 22.11.2021 (ziarul Opinia).

3. S-au expediat prin Poșta Română, copii ale anunțului cu privire la Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE CENTRU DE SERVICII RECREATIVE” din intravilanul mun. Buzău, tarlăua 42, parcela 738, tuturor vecinilor ce dețin proprietăți în zona studiată: Ionel Pădineanu, Mario Paul Petrovici, Constantin Nănescu, Aurel Ciurea, Elena Doina

Brănescu, Robert Ninel Brebeanu, S.C. SOHNER PLASTIC S.R.L., Vasilică Costea, Aurel Costea, Costică Ivan, Ion Iordănescu, C.N.A.I.R., S.N.C.F.R. GALAȚI, A.N.I.F. Buzău.

4. Având în vedere măsurile de prevenire și limitare a răspândirii infecției cu Covid – 19, dezbaterea publică, în etapa elaborării propunerilor privind Planul Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE CENTRU DE SERVICII RECREATIVE” nu a putut avea loc în ședință publică. Propunerile au putut fi transmise prin poștă (Primăria Buzău, Piața Daciei, nr.1) sau on-line ([cristina.stoicescu@primariabuzau.ro](mailto:cristina.stoicescu@primariabuzau.ro)), în perioada 11.11.2021 – 06.12.2021.

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa elaborării propunerilor pentru Plan Urbanistic Zonal, au fost depuse: certificatul de urbanism nr. 145/06.03.2020; certificatul de urbanism nr. 804/03.09.2019; avizul de oportunitate nr. 2/18.02.2020; contract de vanzare-cumpărare nr.1973/12.06.2019; extrase de carte funciară nr.69381, nr.69378, nr.69380, nr.69377; copie certificat de înregistrare Seria B nr. 2810586; aviz Compania de Apă nr.309/10.06.2021; aviz Compania de Apă nr.215/16.06.2020; aviz ANIF nr.2189/03.06.2021; aviz ANIF nr.2200/04.06.2020; aviz CNAIR nr.15/53413/49 din 15.06.2021; aviz IPJ Buzău nr.111177/01.10.2020; aviz SNCFR Galați nr. 292/22.07.2021; studio geotehnic; studiu de circulație; aviz Agenția pentru Protecția Mediului Buzău nr.9/13.07.2020; Raport inf. publică pentru Etapa Pregătitoare Elaborării Propunerilor nr.153989/16.12.2019; chitanță plată taxă RUR; Memoriu General, Regulament Local de Urbanism; 6 planșe.

6. Parcelele pentru care se solicită P.U.Z. au numerele cadastrale:

- 69381 – 6.826 mp – SC Francism Import Export SRL;
- 69378 – 664 mp – SC Francism Import Export SRL;
- 69380 – 7.148 mp – Pădineanu Ionel și Pădineanu Georgeta;
- 69377 – 664 mp – Pădineanu Ionel și Pădineanu Georgeta.

Acestea însumează o suprafață de 1.53 ha pentru care a fost stabilită zona de studiu de 6.15 ha conform avizului de oportunitate nr. 2 din 18.02.2020 și certificatului de urbanism nr. 804/03.09.2019.

Zona studiată în P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- spre nord - est - NC 6606 - proprietate privată - teren liber de construcții;
- spre sud - est - Cale ferată Buzău – Ploiești;
- spre sud - vest - NC 62393 - proprietate privată - teren liber de construcții;
- spre nord - vest - Drum public de acces (DN 2B, E 85).

7. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr. 255/2019, teritoriul studiat se află în U.T.R. nr. 29, subzona IS2 – zonă în care se va elabora PUZ cu funcțiunea principală IS și complementară ID.

Prin documentația de urbanism P.U.Z. „CONSTRUIRE CENTRU DE SERVICII RECREATIVE” se propun următoarele zone funcționale:



- zona IS - servicii, comerț și alimentație publică, turism;
- zona IS+ID - servicii, comerț și alimentație publică, turism + unități indus. și depozite;
- zona SV - zona verde, scuaruri, recreere (conform P.U.G. aflat în vigoare);
- zona C – zonă căi de comunicații;
- zona A – zonă ape.

**Indicatorii urbanistici propuși prin P.U.Z. pentru zonele IS și IS+ID sunt:**

- **P.O.T. max. admis – 40%**
- **C.U.T. max admis – 1,60**
- **Regim de înălțime – Parter - P+3 etaje.**

Prezentul PUZ stabilește măsuri pentru asigurarea accesului auto și pietonal pe parcele (NC 69381 și NC 69380) prin intermediul benzilor de accelerare/decelerare și a căilor carosabile de acces din DN 2 E 85 Buzău - București.

8. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire depuse la dosar. Au fost returnate adresele pentru: Mario Paul Petrovici, SC SOHNER PLASTIC SRL, Vasilica Costea, Costică Ivan, Ion Iordănescu.

Comunicări înregistrate:

- Domnul Brebeanu Robert Ninel și Doamna Brebeanu Corina Oana (nr. înregistrare 171134/16.11.2021) solicită ca prin PUZ elaborate de S.C. FRANCISC IMPORT EXPORT S.R.L. să fie reglementat funcțional și suprafețele de teren aflate în proprietatea dumnealor, respectiv N.C. 61054 și N.C. 61056, astfel:

- IS2 – zona instituții publice și servicii de interes general – NC 61054;
- IS – zona construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii de instituții publice și servicii, construcții financiar bancare, asistență socială – NC 61054;
- ID – zona unități industriale și depozitare – NC 61054;
- SV – zona verde, scuaruri, recreere – NC 61056.

Răspuns elaborator PUZ (nr. înregistrare 179782/03.12.2021): sunt de acord cu reglementarea numerelor cadastrale 61054 și 61056, conform reglementărilor solicitate (funcțiunea IS și ID) cu mențiunea ca această completare să nu afecteze sau să întârzie stadiul actual al documentației.

- CNAIR (nr. înregistrare 176710/25.11.2021) aduce la cunoștință faptul că trebuie respectate prevederile menționate în AVIZ cu nr. 15/53413/49 din 15.06.2021.

**9. Observații din partea Serviciului de Urbanism și Dezvoltare Urbană:**

**Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ trebuie stabilit individual pentru toate zonele funcționale propuse în *Planșa 04.1 – Plan reglementări urbanistice* (IS, IS+ID, SV, C, A), fără menționarea numerelor cadastrale. În cadrul P.U.Z.-ului,**



regulamentului aferent se aplică la nivelul zonei funcționale; nu este specific unei anumite parcele.

Edificabilul trebuie stabilit ținând cont de retragerile față de aliniament, limitele laterale și limita posterioară a parcelei, cu respectarea legislației în vigoare. Se recomandă o retragere egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3 metri față de limitele laterale / posterioară ale parcelei.

Având în vedere că în cadrul R.L.U., art. 5 se precizează permisiunea realizării de construcții de locuințe (*"Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de noxe, zgomote puternice și vibrații (aeroport, zone industriale, artere de trafic greu). În sensul prezentei documentații prin funcțiunea de locuire se înțelege: - locuință unifamilială inclusiv funcțiuni anexe locuirii (locuință permanentă, casă de vacanță, locuință permanentă având 1 apartament sau maxim 2 camere de închiriat); - locuință de serviciu"*), **precizăm că funcțiunea de locuire este incompatibilă cu zonificarea propusă de dumneavoastră.**

**10.** În urma tuturor demersurilor întreprinse pentru informarea publicului și a implicării acestuia în etapa elaborării propunerilor pentru P.U.Z., nu s-au înregistrat alte sesizări care vizează documentația depusă pentru „CONSTRUIRE CENTRU DE SERVICII RECREATIVE” în intravilanul mun. Buzău, tarlaua 42, parcela 738.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. nr.66/2011 privind aprobarea regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism corespunzătoare etapei elaborării propunerilor, aceasta a fost finalizată fiind posibilă parcurgerea etapelor următoare conform legislației.

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

Întocmit,  
Ing. Cristina Stoicescu