

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
ARHITECT ȘEF
Nr. 112386/ 30.09.2021

Aprob,
Primar
Constantin Toma



**Raport de informare și Consultare a publicului în
Etapa elaborării propunerilor cu privire la determinarea opțiunii
preferate pentru un PUZ și a obiectivelor acestuia pentru
<< CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI
DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >>
în municipiul Buzău, str. Aleea Căprioarei, nr. 2**

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 elaborării propunerilor – implicarea publicului în finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ, aferent documentației: Plan Urbanistic Zonal << CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >>;

- nr. înregistrare: - 112386/09.08.2021;
- amplasament: - intravilan municipiul Buzău, str. Aleea Căprioarei, nr. 2;
- număr cadastral: - 68248;
- beneficiar: - S.C. CIFA TOTAL CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în Mun. Buzău, str. Șoseaua București (fostă Spătarului), nr. 84, Jud. Buzău;
- proiectant general: - S.C. DYNASTY STUDIO S.R.L. BUZĂU – șef proiect - arh. Gabriel Cuzuc

Consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea pe site-ul oficial www.primariabuzau.ro și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău, a anunțului public nr. 116439/2021 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, (poze atașată la dosarul PUZ), precum și anunțuri în presa locală, ziarul << Șansa Buzoiană >>.

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr.115499/12.08.2021 cu privire la Planul Urbanistic Zonal << CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >> din municipiul Buzău, str. Aleea Căprioarei, nr. 2, tuturor vecinilor ce dețin proprietăți în zona studiată, respectiv: KAUF LAND BUZĂU UNIRII, MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, DIRECȚIA SILVICĂ BUZĂU, Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității din cadrul Primăriei Municipiului Buzău.

4. Având în vedere măsurile de prevenire și limitare a răspândirii infecției cu Covid – 19, dezbaterile publice, în etapa elaborării propunerilor privind Planul Urbanistic Zonal pentru <<CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >> nu a putut avea loc în ședință publică. Propunerile au putut fi transmise prin poștă (Primăria Buzău, P-ța. Daciei, nr.1) sau on-line (cristina.stoicescu@primariabuzau.ro), în perioada 16.08.2021 – 24.09.2021.

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa de elaborare a propunerilor pentru Plan Urbanistic Zonal, au fost depuse – certificatul de urbanism nr. 403/08.07.2020; certificatul de urbanism nr.116/25.02.2020; avizul de oportunitate nr. 5/17.06.2020, raport de implicare a publicului în Etapa Pregătitoare cu privire la intenția de elaborare PUZ; contract de vânzare nr.1220/09.10.2018; extras de carte funciară nr. 68248/05.05.2021; certificat de înregistrare 29230164; aviz compania de apă nr.12528/05.08.2020; aviz SDEE Muntenia Nord nr.30302016006/05.08.2020; aviz Distrigaz SUD nr.315375263/28.07.2020; aviz telekom nr. 263/07.08.2020; notificare D.S.P. nr.7614/23.07.2020; Acord Serviciul Gospodărie Urbană și Protecția Mediului nr.38632/01.04.2021; acord I.P.J. Buzău, nr.782122/06.10.2020; aviz Ocolul Silvic Buzău nr.6259/2020; aviz Garda Forestieră Focșani nr.8407/24.09.2020; aviz Consiliul Județean Buzău nr.8/28.04.2021; aviz Direcția Județeană pentru Cultură Buzău nr.37/18.08.2020; aviz Statul Major al Apărării nr. DT/8147/02.12.2020; Studiu privind evaluarea impactului activităților antropice asupra mediului; Studiu Geotehnic; Studiu de trafic; Studiu de circulație auto, pietonal; memoriu, regulament general de urbanism aferent PUZ, 6 planșe + CD.

6. Parcela ce a generat PUZ are o suprafață de 7333 mp. Zona studiată în documentația de urbanism PUZ are o suprafață de 1.52 ha, se află în UTR 27 conform PUG aprobat și are următoarele vecinătăți:

- La nord: N.C. 71470 proprietate publică – Pădurea Crâng;
- La est: N.C. 71152 Unitate Militară "Divizia 2 Infanterie Getică"
- La sud: N.C. 67914 proprietate private – Spațiu Comercial;
- La vest: N.C. 52699, N.C. 52700, N.C.66043.

7. Zona studiată se încadrează conform P.U.G. municipiul Buzău aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019 în U.T.R. nr. 15 și cuprinde următoarele zone funcționale:

- ID – zona unităților industriale și depozitare;
- IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general;
- DS – zona cu destinație special;
- SVp – zona pădure;
- C – zona pentru căi de comunicare si constructii aferente.

8. Propunere investitiei: construire locuinte colective înalte, parcare subterană și dotări aferente ce vor funcționa la parterul clădirilor, respectiv spații comerciale și servicii de interes general. Pentru realizarea investiției se propune schimbarea funcțiunii existente ID în:

- **L1d – subzona locuințe colective înalte P+8**

Pentru restul funcțiunilor, zonificarea rămâne neschimbată, păstrându-se indicatorii urbanistici existenți (conform PUG-ului și PUZ-ului aflate în vigoare):

- IS – zona pentru institutii publice si servicii de interes general;
- DS – zona cu destinație special;

- SVp – zona pădure;
- C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente.

Pentru zona funcțională propusă au fost stabiliți următorii indicatori:

Subzona L1d: POT max = 40% CUT max = 3.95 Rh max = P+8

9. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire depuse la dosar.

A fost înregistrat răspunsul cu nr.132730/14.09.2021 din partea KAUF LAND ROMÂNIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ SIMPLĂ în care este transmis acordul condiționat, raportat la următoarele condiții tehnice:

- **“asigurarea spațiului verde**, în sensul în care noua reglementare P.U.Z. << Construire locuințe colective înalte, parcare subterană și dotări aferente (la parter spații comerciale și servicii) >> nu va afecta zona comercială Kaufland;

- **asigurarea locurilor de paracre** conform legislației în vigoare în sensul în care noua reglementare P.U.Z. << Construire locuințe colective înalte, parcare subterană și dotări aferente (la parter spații comerciale și servicii) >> nu va afecta zona comercială Kaufland;

- însușirea de către beneficiarul P.U.Z. << Construire locuințe colective înalte, parcare subterană și dotări aferente (la parter spații comerciale și servicii) >> a tuturor lucrărilor privind **protecția fonică**, cu mențiunea că subscrisa nu-și asumă eventualele reclamații privind zgomotul produs pe perioada livrării produselor și a echipamentelor/unităților exterioare necesare funcționării comerciale Kaufland.”

Nu au fost înregistrate alte comunicări din partea proprietarilor implicați în zona studiată, cu privire la investiția propusă.

Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană al Primăriei Mun. Buzău face următoarele precizări:

- documentația de urbanism P.U.Z. nu respectă Avizul de oportunitate nr. 5 din 17.06.2020 cu privire la **“regimul de înălțime maxim P+8 cu retrageri succesive, ținând cont de caracteristicile zonelor învecinate (rezervația naturală Crângul Buzăului, rezervație botanică și zona cu distanție specială.”**;

- în Planșa 04 “Reglementări urbanistice, echipare edilitară” **nu este reprezentat edificabilul admis**, în funcție de retragerile față de limitele parcelei și de zonele de protecție pentru rețelele edilitare;

- în documentația depusă nu a fost atașat **contractul de angajament** menționat în avizul SDEE Muntenia Nord nr.30302016006/05.08.2020, pentru o analiză pertinentă a modului în care se intervine/nu se intervine asupra rețelelor electrice subterane sau supraterane din interiorul parcelei cu N.C.68248. Menționăm că Planșa 04 “Reglementări urbanistice, echipare edilitară” nu este corelată cu Planșa 05 “Plan reglementări urbanistice – Propunere variantă mobilare urbanistică” în sensul că **accesul în parcare subterană coincide cu liniile electrice subterane LES MT/JT kV**.

În urma tuturor demersurilor întreprinse pentru informarea publicului și a implicării acestuia în finalizarea propunerilor preliminare pentru PUZ, nu s-au înregistrat alte sesizări care să vizeze documentația depusă pentru Plan Urbanistic Zonal << CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE

ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >>.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile prevăzute de H.C.L. 66/2011, privind aprobarea Regulamentului Local, referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, corespunzător etapei elaborării propunerilor, aceasta a fost finalizată și se va putea începe circuitul legal de avizare pentru documentația Plan Urbanistic Zonal << CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ÎNALTE, PARCARE SUBTERANĂ ȘI DOTĂRI AFERENTE (LA PARTER SPAȚII COMERCIALE ȘI SERVICII) >>.

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



**Întocmit,
Ing. Cristina Stoicescu**



2 ex
30 09 2021