

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
SERVICIUL DE URBANISM ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
Nr. 97204 / 08.06.2023

Aprob,
Primar
Constantin Toma



**Raport de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării
propunerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia pentru
“AUTORIZARE CONSTRUIRE SEDIU DRDP-BUZAU (SPAȚII BIROURI)”
pentru imobilul situat în intravilanul Municipiului Buzău, Bd. Gării, Nr. 8, N.C. 68040**

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 H.C.L. 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 Planului Urbanistic Zonal pentru “AUTORIZARE CONSTRUIRE SEDIU DRDP-BUZAU (SPAȚII BIROURI)”:

- număr înregistrare: - 97204 / 08.06.2023;
- amplasament: - în intravilanul Municipiului Buzău, Bulevardul Gării, nr.8;
- numere cadastrale: - 68040;
- beneficiar: - C.N.A.I.R. – D.R.D.P. BUZĂU;
- proiectant general: - S.C. ARCADIA MASTER DESIGN ARCHITECTURE S.R.L.
- proiectant urbanism: - URBANIȘTI.RO CITY PLANNING & DESIGN
șef proiect – Urb. Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

Consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea pe site-ul oficial www.primariabuzau.ro al Primăriei Municipiului Buzău și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău a anunțului public nr.1405117/2023 (proces verbal de afișare nr.105120/2023) privind intenția de elaborare a propunerilor pentru P.U.Z.

2. Afișarea pe panouri a anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul care a generat P.U.Z. (poză atașată la dosarul P.U.Z.), precum și anunțul dat în presa locală, ziarul << Opinia >> în data de 21.06.2023, 26.06.2023 și ziarul << Șansa Buzoiană >> în data de 21.06.2023.

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr.104947/20.06.2023 cu privire la Planul Urbanistic Zonal “AUTORIZARE CONSTRUIRE SEDIU DRDP-BUZAU (SPAȚII BIROURI)” pentru imobilul situat în intravilanul Municipiului Buzău, Bulevardul Gării, N.C. 68040, persoanelor ce dețin proprietăți în zona studiată, respectiv: Radu Gheorghe și Radu Mariana; Fetic Mihaela; Caplescu Doina-Constanta; AZTECA DONGLE SRL; Patrascu Ion și Patrascu Marilena-Cristina; S.C. MATIAS AGRINVEST S.R.L.; Androne Cristian Emil și Androne Stela; Minculescu Dan-Constantin și Minculescu Anica; CONSUMCOOP FEDERALCOOP SOCIETATE COOPERATIVA; TRIBUNALUL BUZAU. Observațiile / punctele de vedere au putut fi transmise prin poștă (Primăria Buzău, Piața Daciei, nr.1) sau on-line (cristina.stoicescu@primariabuzau.ro), în perioada 20.06.2023-04.07.2023.

4. La dosarul de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal, au fost depuse: certificatul de urbanism nr.128/21.02.2023; extras carte funciară pentru informare nr.68048/15.05.2023; Memoriu justificativ studiu de oportunitate; 6 Planșe, C.D.

5. Zona studiată în P.U.Z. (suprafață de 1.67ha.) are următorii vecini:

- La nord: NC 66584, NC 58603, NC 72785, NC 5627;
- La est: NC 69019;
- La sud: NC 9273, NC 8120, NC 57776, NC 64922;
- La vest: NC 63447, NC 61028, NC 6460, Str. Păcii.

6. Zona studiată prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. municipiul Buzău aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019, respectiv P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.43/2020 în U.T.R. nr. 3 și cuprinde următoarele zone funcționale:

- **GC - ZONA PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ;**
- **ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL**
 - Subzona IS – construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială;
- **L - ZONA DE LOCUIT**
 - 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);
- **M - ZONA MIXTA**
 - M3 – subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele, locuințe de servicii
- **C – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**
 - Subzona căi de comunicație rutieră.

7. Parcela care a generat P.U.Z. cu numărul cadastral 68040, în suprafață totală de 4053m², se încadrează conform P.U.G. Mun. Buzău aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019, respectiv P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.43/2020 în U.T.R. nr. 3:

- **M - ZONA MIXTA**
 - M3 – subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele, locuințe de servicii.

8. Pentru realizarea investiției se propune schimbarea funcțiunii existente, astfel:

- **C (n.c.1279/7) și M3 > Subzona IS – construcții administrative, construcții comerciale; Alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială**
- Pentru restul funcțiunilor, zonificarea rămâne neschimbată, păstrându-se indicatorii urbanistici existenți conform P.U.G.-ului aflat în vigoare.

9. Pentru zonele funcționale propuse au fost stabiliți următorii indicatori:

- **SUBZONA IS:**
 - P.O.T. max. = 40%
 - C.U.T. max. = 2.5
 - Rh. max. = S(D) + P + 5E
 - Procent minim spații verzi = 20%

10. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările depuse la dosar (8). Trei adrese au fost returnate.

Sesizările primite de la proprietarii imobilelor aflate în zona de studiu au fost transmise proiectantului general P.U.Z. și au fost formulate următoarele răspunsuri punctuale (postate pe site-ul primăriei):

Sesizarea 1 cu numărul de înregistrare 115162/04.07.2023 din partea Tribunalului Buzău, fiind invocate următoarele motive:

- “În cuprinsul documentelor anexate propunerilor pentru P.U.Z. „AUTORIZARE CONSTRUIRE SEDIU DRDP.BUZĂU (SPATII BIROURI)”, nu este specificată înălțimea maximă (în metri) a construcției/construcțiilor propuse. Acest aspect este deosebit de relevant prin prisma determinării exacte a distanței ce va rezulta între cele două viitoare sedii administrative (Sediul Judecătorei Buzău și Sediul DRDPBuzău) în raport cu înălțimea acestora. Simpla menționare a regimului maxim de înălțime nu aduce suficiente lămuriri cu privire la înălțimea fizică a viitorului obiectiv de investiții, deoarece, o clădire administrativă, necesită adesea înălțimi de nivel mai mari față de o clădire de locuințe;
- În strânsă legătură cu cele enunțate anterior, observăm că una din modificările principale aduse P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 43 din 27.02.2020, pe lângă modificarea zonei funcționale (din Zona M3 în Zona IS), este diminuarea retragerii minime față de limita de proprietate de la sud (imobil NC 68049, prop. Statul Român, Bdul Gării, Nr. 8 -- Sediul Judecătoria Buzău) de la 10,00 m la doar 7,50 m; Sediul Judecătorei Buzău va fi amplasat la o retragere de 7,50 m față de limita de proprietate de la nord (conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 241 din 29.11.2022);
- În contextul în care viitoare clădiri administrative vor avea înălțimi relativ mari (27,00 m pentru Sediul Judecătorei Buzău și P45E pentru Sediul DRDP-Buzău), considerăm că distanța dintre clădiri rezultată (în speță 15,00 m) este insuficientă și afectează însorirea acestora; Considerăm că respectarea retragerii de 10,00 m impusă prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 43 din 27.02.2020, este imperativă deoarece acest P.U.Z. în vigoare a produs efecte juridice, stând la baza stabilirii retragerii de 7,50 m a Sediului Judecătorei Buzău față de limita de proprietate cu imobilul aferent Sediului DRDP-Buzău.”

Răspuns proiectant, înregistrat cu numărul 118926 din 11.07.2023:

- Referitor la paragraful nr. 1 din adresa formulată de către Tribunalul Buzău: Precizăm următoarele: transmitem atașat prezentului răspuns documentația studiului de oportunitate PUZ, completată cu menționarea înălțimea maximă (în metri) a construcției/construcțiilor propuse, respectiv 27,00 metri de la cota terenului amenajat (planșa U2 rev 1 și memoriul justificativ studiu de oportunitate revizia 01).
- Referitor la paragrafele nr. 2 și 3 din adresa formulată de către Tribunalul Buzău precizăm următoarele:

a) Conform Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, prin planul urbanistic zonal (documentație de urbanism de rang superior planului urbanistic de detaliu) se stabilesc, pe o zonă extinsă de studiu, reglementări urbanistice care definesc posibilitățile maxime de realizare a unui obiectiv de investiție, prin îndeplinirea cumulativă a condițiilor stabilite prin regulamentul local de urbanism: retragerile față de limitele de proprietate, indicatori urbanistici, condiții de echipare

edilitară, modalitatea de realizare a accesurilor din domeniul public etc. Astfel, viitorul obiectiv de investiție se va realiza în limitele reglementărilor urbanistice aprobate prin H.C.L., în condițiile detaliate stabilite prin proiectele tehnice de specialitate de la etapele ulterioare: studiu de fezabilitate, D.T.A.C. etc.

b) Prin studiul de oportunitate se propune menținerea reglementărilor urbanistice aprobate și în vigoare pentru imobilul cu NC 68049, respectiv retragerile față de limitele de proprietate. Reglementările urbanistice propuse prin studiul de oportunitate nu modifică reglementările aprobate pentru imobilul cu NC 68049. Astfel, reglementările urbanistice propuse nu aduc atingere posibilităților de construire pentru noul sediu al Tribunalului Buzău, așa cum sunt reglementate prin P.U.D. aprobat prin H.C.L. Nr. 241 din 29.11.2022.

c) Având în vedere natura obiectivului de investiție propus, prin studiul de oportunitate se propune modificarea reglementărilor urbanistice pentru imobilul cu NC 68048, în conformitate cu prevederile art. 32 și art. 47 din Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

- Modificarea încadrării funcționale din M3 în IS este necesară în raport cu destinația propusă a obiectivului de investiție: documentația de urbanism PUZ, aprobată prin H.C.L. Nr. 43/27.02.2020 reglementa, printre altele, zona mixtă M3 — subzona cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P + 10 nivele, locuințe de serviciu.
- Retragera propusă față de limita sudică de proprietate (7,50 metri) este identică cu retragerea aprobată pentru imobilul cu NC 68049, în condiții identice de înălțime ($H = 27,00\text{m}$). În acord cu cele precizate în punctul 1 de mai sus, amplasarea și dispunerea corpurilor de construcție (în raport cu înălțimea propusă a acestora — corpuri cu înălțimi intermediare etc) se va realiza în faza ulterioară de autorizare a lucrărilor de construire, în limitele reglementărilor urbanistice aprobate.
- Configurația edificabilului stabilit prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 43 din 27.02.2020 (retrageri de 5,00 metri, respectiv 10,00 metri față de limita sudică), nu se încadrează în cerințele obiectivului de investiție propus prin Certificatul de Urbanism Nr. 128 din 21.03.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău. Propunerea retragerii de 7,50m față de limita sudică permite o utilizare optimă a terenului, în acord cu constrângerile generate de natura amplasamentului: dimensiuni, configurație neregulată a terenului, dispunerea rețelelor edilitare subterane etc.
- Prin planul de mobilare urbanistică, ce va fi realizat în etapa ulterioară a documentației de urbanism, se va pune la dispoziție o ilustrare de arhitectură privind posibilitățile de ocupare și amenajare a terenului, în acord cu limitele reglementărilor urbanistice propuse.

d) Precizăm faptul că normele privind însorirea sunt reglementate prin art. 3 și art. 19 din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul MS Nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, conform actului normativ menționat, normele privind însorirea se aplică doar pentru amplasarea clădirilor destinate locuințelor, sau pentru asigurarea însoririi încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. De asemenea, precizăm faptul că imobilul cu NC 68048 se află la nord de imobilul cu NC 68049, astfel că viitorul sediu al Tribunalului Buzău nu va putea fi umbrit de clădirea sediului C.N.A.I.R.-D.R.D.R.P. Buzău.

La întocmirea documentației pentru obținerea avizului de oportunitate se va lua în considerare H.C.L. nr.115/29.06.2022 pentru aprobarea “REGULAMENTULUI LOCAL PRIVIND ASIGURAREA NUMĂRULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE ȘI STABILIREA SUPRAFEȚELOR MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI AUTORIZATE PE TERITORIUL MUN. BUZĂU”.

11. În urma tuturor demersurilor întreprinse pentru informarea publicului și a implicării acestuia în etapa privind intenția de elaborare a propunerilor, nu s-au înregistrat alte sesizări care să vizeze



documentația depusă pentru Plan Urbanistic Zonal "AUTORIZARE CONSTRUIRE SEDIU DRDP-BUZAU (SPAȚII BIROURI)" în intravilanul mun. Buzău, Bd. Gării, nr. 8.

Pentru întocmirea acestui raport de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia, au fost respectate prevederile legale de identificare a eventualelor propuneri ca urmare a procesului de informare publică. Nu au fost înregistrate alte mențiuni sau propuneri cu ajutorul cărora să se poate identifica alte nevoi imediate în zona studiată, ca urmare, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului prin avizul de oportunitate.

Arhitect Șef,
Arh. Raluca Elena Bobescu

Întocmit,
Ing. Cristina Stoicescu