



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BUZĂU

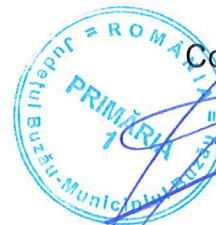


Exploatare
Municipal



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
SERVICIUL de URBANISM și
DEZVOLTARE URBANĂ
Nr. 225971 / 13.12.2022

Aprob,
Primar
Constantin Toma



**Raport de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării
propunerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia pentru
„CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU”
pentru imobilul situat în intravilanul mun. Buzău, Șos. Brăilei, nr. cad. 52957.**

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 Planului Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU” pentru imobilul situat în intravilanul mun. Buzău, Șos. Brăilei, numărul cadastral 52957:

- număr înregistrare: - 225971/13.12.2022;
- amplasament: - în intravilanul Mun. Buzău, Șos. Brăilei
- număr cadastral: - 52957;
- beneficiar: - Administrația Națională Apele Române
– Adminsitrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomita
cu sediul în Mun. București, Str. Bucegi, nr. 20 bis
- proiectant general: - ARCADIA MASTER DESIGN ARCHITECTURE
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 și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău, a anunțului public nr. 3148/2023 (proces verbal afișare nr. 3205/2023) cu privire la intenția de elaborare a propunerilor pentru Planul Urbanistic Zonal.

2. Afișarea pe panouri a anunțului cu privire la lucrarea propusă, pe terenul care a generat P.U.Z., (poze atașate la dosarul P.U.Z.), precum și anunțuri în presa locală, ziarul << Opinia >> în data de 13-15.01.2023 și 17.01.2023.

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr.3240/10.01.2023 cu privire la Planul Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU” pentru imobilul situat în intravilanul mun. Buzău, Șos. Brăilei, numărul cadastral 52957, cetățenilor ce dețin proprietăți



în zona studiată și vecinilor acesteia, respectiv: SOCIETATEA NATIONALA IMBUNATĂȚIRI FUNCiare SA; AROMET REMAT SRL; S.C. CONPRIF S.A.; Serviciul Evidență Patrimoniu, Licității din cadrul Primăriei Mun. Buzău.

4. Propunerile / sesizările cu privire la documentația de urbanism au putut fi transmise prin poștă (Primăria Municipiului Buzău, Piața Daciei, numărul 1) sau on-line (cristina.stoicescu@primariabuzau.ro), în perioada 10.01.2023 – 06.02.2023.

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, au fost depuse: certificatul de urbanism nr. 461/28.09.2022; extras carte funciară nr. 52957; memoriu; 6 planșe; C.D.

6. Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. (suprafață 4.17 ha.) are următorii vecini:

- La nord: NC 66300;
- La est: NC 68729, NC 68730, 72048, ;
- La sud: Cimitirul "Sfântul Gheorghe";
- La vest: NC 67102, NC 61592, NC 59329, 59327, 59328.

7. Zona studiată prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. municipiul Buzău aprobat prin H.C.L. nr.235/2009, prelungit prin H.C.L. nr.255/2019 în U.T.R. nr.18 și cuprinde următoarele funcțiuni:

- ID – Zona unități industriale și depozite
- IS – Zonă instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
- Gc – Zonă pentru gospodărie comunală
- C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Subzona căi de comunicație rutieră
 - Subzona căi de comunicație feroviară

8. Parcela care a generat P.U.Z. în suprafață de 10622mp se află în intravilanul Municipiului Buzău, Șoseaua Brăilei, nr. cad. 52957 și se încadrează conform P.U.G. Mun. Buzău aprobat prin H.C.L. 235/2009, prelungit prin H.C.L. 255/2019 în U.T.R. nr.18:

- ID – Zona unități industriale și depozite

9. Pentru realizarea investiției se propune:

- schimbarea funcțiunii existente pe parcela generatoare P.U.Z., din zonă unități industriale și depozite (ID) în zonă instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii (IS);
- conexiunea Străzii Târgului cu Șoseaua Brăilei.

10. Pentru funcțiunile din zona de studiu au fost stabiliți următorii indicatori:

- ID: P.O.T. max. = 80% C.U.T. max. = 4,0 Rh. max. = P+2 – P+6 S.v. = min. 20%
- IS: P.O.T. max. = 70% C.U.T. max. = 3,0 Rh. max. = P+2 – P+6 S.v. = min. 20%

11. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire (4) depuse la dosar.

A fost înregistrată adresa cu nr. 18244/06.02.2023 din partea Societatea Națională "Îmbunătățiri Funciare" S.A., prin care se menționează următoarele:

"Soluțiile propuse [...] aduc atingere dreptului de proprietate privată al ANIF S.A. și prejudiciază societatea, context în care ne exprimăm dezacordul și înțelegem să contestăm situația propusă atât pe termen scurt – în care se propune acces privat al riveranilor, cât și pentru etapa de perspectivă – în care se propune, fiind inacceptabil ca pe terenul proprietate privată al societății să se proiecteze o cale de acces suplimentar și circulație auto și pietonală, spații verzi și plantate, care pe termen lung figurează a deveni zone publice – căi de comunicație și infrastructură edilitară (filele 7, 9-10 din Studiul de Oportunitate), anticipându-se inclusiv necesitatea stabilirii unor retrageri minime față de limitele de parcelă.

Având în vedere ca Administrația Bazinală de Apă Buzău-Ialomița deține un amplasament de 10.622mp urmează ca orice soluție vizând străpungerea către Șoseaua Brăilei să se realizeze exclusiv pe terenul inițiatorului P.U.Z.-ului / investitorului, neexistând nici un motiv pentru care să crească valoarea economică a terenului aparținând ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA în daună și cu lezarea intereselor legitime ale proprietarului vecin SNIF S.A.

Mai mult, fiecvară din cei 10 proprietari vizați de propunerea de proiect P.U.Z. au acces la căile de comunicație existente actualmente, nefiind justificată în vreun fel în documentația de urbanism traversarea terenului, proprietate privată a SNIF S.A. cu o nouă cale de comunicație, nefiind indicat motivul pentru care o astfel de cale de acces suplimentară nu se poate proiecta/realiza pe terenul inițiatorului P.U.Z.-ului în discuție, dacă îi profita acestuia.

Față de cele de mai sus vă solicităm să puneți în vedere inițiatorului PUZ-ului să modifice documentația și propunerile elaborate astfel încât să nu se aducă atingere dreptului de proprietate al SNIF S.A., care nu este de acord să cedeze niciun m.p. din proprietatea sa pentru sporirea valorii economice a terenului vecinului ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA."

Răspunsul elaboratorului P.U.Z., înregistrat cu numărul 35647 din 06.03.2023 este:

"Precizăm faptul că soluția urbanistică propusă prin studiul de oportunitate vizează conformarea reglementărilor urbanistice cu Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău (în vigoare), prin care se prevede ca pentru zonele în care se solicită elaborarea PUZ este necesar să se rezerve terenuri pentru căi de comunicație și infrastructură edilitară. Astfel, în acord cu cerințele PUG în vigoare, studiul de oportunitate prevede reglementarea unei căi de circulație (stradă de categoria a IV-a, de deservire locală, cu caracter privat), amenajată conform reglementărilor stabilite prin Ordinul Nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, emis de Ministerul Transporturilor. Calea de circulație propusă este un drum de utilitate privată, și nu publică, cum se precizează în conținutul adresei transmise de Societatea Națională "Îmbunătățiri Funciare" S.A. Acest aspect este precizat în clar atât în partea scrisă a studiului de oportunitate (fila 7 din 10), cât și în partea desenată (planșa U2 – situația propusă).

Din punct de vedere urbanistic, soluția privind traseul reglementat al căii de circulație (care traversează terenurile proprietate privată a UAT Municipiul Buzău - imobilele cu NC 59330 și NC 59332, și a Societății Naționale "Îmbunătățiri Funciare" S.A.) constituie un element de

oportunitate urbanistică din următorul considerent: noua cale de circulație va permite amenajarea unui acces suplimentar, din Șoseaua Brăilei, pentru imobilele proprietate privată a Societății Naționale de Îmbunătățiri Funciare și a inițiatorului PUZ (Administrația Bazinală De Apă Buzău-Ialomița). Astfel, se anticipează că, pe termen lung, imobilele cuprinse în zona de studiu PUZ pot beneficia de o accesibilitate și conectivitate crescută cu restul orașului, în raport cu situația actuală, prin care accesul din domeniul public se realizează doar din Strada Târgului, aceasta din urmă conectându-se cu Șoseaua Brăilei la o distanță estimată de 825 metri. Drumul propus are un caracter privat și putea fi utilizat doar de către riverani, fără posibilitate de acces public.

În contextul definirii unei reglementări urbanistice adecvate pentru imobilul aparținând Societății Naționale "Îmbunătățiri Funciare" S.A., care să nu afecteze dreptul de proprietate al acesteia, dar care să răspundă în același timp cerințelor PUG Municipiul Buzău (în vigoare), precum și cerințelor pe termen lung privind creșterea accesibilității și conectivității cu orașul a imobilului ce a generat PUZ, vă transmitem atașat prin prezentul răspuns soluția urbanistică revizuită aferentă studiului de oportunitate (planșa U2 – Situația propusă, rev1), împreună cu memoriul tehnic explicativ. Astfel, soluția urbanistică revizuită menține reglementarea urbanistică a unei căi de comunicație rutieră și pietonală din Șoseaua Brăilei, traversând terenurile proprietate a UAT Municipiul Buzău, cu rectificarea traseului acesteia, astfel încât să nu se aducă atingere imobilului proprietate privată a Societății Naționale "Îmbunătățiri Funciare" SA. Pe termen lung, se asigură un acces suplimentar din Șoseaua Brăilei doar pentru imobilul ce a generat PUZ, proprietate a Administrației Bazinală De Apă Buzău-Ialomița. Se menține caracterul și folosința privată a acestei căi de circulație reglementată."

La întocmirea documentației pentru obținerea avizului de oportunitate se vor prezenta ambele variante cu privire la strada propusă între strada Târgului și Șoseaua Brăilei.

12. 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 „CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU”.

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



2 ex. / 07.03.2023