



**Către:**

Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană Buzău,

Auto HRP Trade Srl, prin reprezentant Șerban Daniela-Filofteia, - Str Alexandru Marghiloman nr 64, Buzau

Rosca Ioan - Str Alexandru Marghiloman nr 54, Buzau

Ceausescu Dana - Str Alexandru Marghiloman nr 60, Buzau  
Alexandru Marla - Str Alexandru Marghiloman nr 60, Buzau

Bulancea Adrian - Str Alexandru Marghiloman nr 63, Buzau

**Subiect:**

Răspuns la

Adresa înregistrată la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Buzău, nr. 17119 din 26.09.2024,

Adresa înregistrată la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Buzău, nr 173639/30.09.2024

Adresa înregistrată la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Buzău, nr 173720/30.09.2024

Adresa înregistrată la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Buzău, nr 174177/01.10.2024

**Subsemnații**

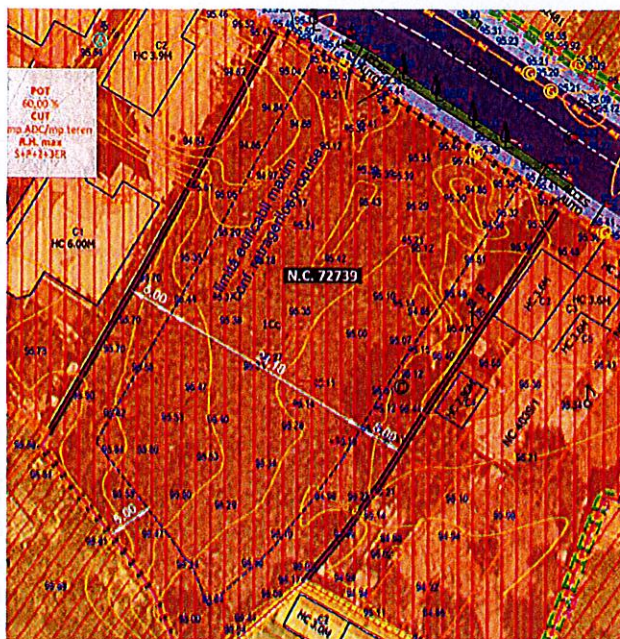
Nicolau Alexandra reprezentant al Asco Instant Result Srl, în calitate de proiectant general și Tudor Alexandra-Mihaela, reprezentant al Altumi Studio Srl, în calitate de proiectant de specialitate-urbanism,

răspundem prin prezenta la Adresele nr. 17119 din 26.09.2024, 173639/30.09.2024, 173720/30.09.2024, 174177/01.10.2024,

**Lipsa unei limite clare a edificabilului**

În documentația PUZ nu se specifică clar o limită de edificabil, respectiv retragerea obligatorie de la limita de aliniament. Conform normelor de urbanism din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 32 alin. (3), planul urbanistic trebuie să respecte caracterul și specificul străzii, care, în acest caz, solicită o retragere 0 de la aliniament pentru a fi în conformitate cu regulamentul local.

Atât în planșa de U03 – Reglementări urbanistice, cât și în memoriu, aferente documentației, sunt precizate (în scris și grafic) retragerile propuse față de limitele de proprietate, respectiv amplasarea noilor construcții pe aliniament, cu posibilitatea de retragere cu cel mult 3,00 metri, în funcție de retragerea construcțiilor de pe terenurile învecinate și cu o retragere de minim 5,00 metri față de limitele laterale și cea posterioară de proprietate, asigurându-se o **distanță minimă între clădiri** (inclusiv între clădirile aflate pe proprietăți învecinate) cel puțin egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri. Este permisă depășirea acestei alinieri cu suprafețe destinate teraselor, în limita a 1,50 metri lățime de la exteriorul construcției.



#### **Inconsecvența în raport cu reglementările PUG**

Conform documentației PUZ, amplasamentul este încadrat ca UTR 14 – M1a1. În schimb, conform PUG-ului în curs de actualizare, zona M1A impune un regim maxim de înălțime de P+2. Ați propus, în mod nejustificat, un regim de înălțime P+2+3ER, ceea ce depășește clar limita reglementată. Conform art. 23 din Legea 350/2001, orice modificare de regim de înălțime trebuie să fie justificată prin studii care să demonstreze că nu afectează negativ caracterul zonei.

Documentația prezentată se află în prima fază de elaborare a propunerilor, respectiv obținerea Avizului de Oportunitate.

Ulterior, conform solicitărilor, atât a Certificatului de Urbanism, cât și a Avizului de Oportunitate, vor fi demarate toate studiile necesare pentru elaborarea unor propuneri care să nu contravină zonei și care să urmărească în același timp o dezvoltare coerentă a acesteia. Articolul 32 al Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, precizează condițiile în care poate fi elaborată o documentație de urbanism.

Pentru autorizarea proiectului propus s-a solicitat întocmirea și aprobarea unei documentații PUZ, în vederea parcurgerii tuturor etapelor și a studiilor necesare.

#### **Volumul edificiului propus nu respectă specificul zonei**

Regimul de înălțime P+2+3ER propus nu se integrează volumetric în contextul urban al străzii Alexandru Marghiloman. În conformitate cu prevederile din PUG și cu normele prevăzute la art. 47 din Legea nr. 350/2001, orice intervenție trebuie să fie în armonie cu profilul zonei. Profilul existent este dominat de locuințe cu un regim de înălțime P+M și P+1+M. Propunerea dvs. pentru P+2+3ER creează o discrepanță majoră în ceea ce privește volumetria străzii.

Articolul 47 al Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, precizează reglementările ce sunt stabilite prin elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ. Conform reglementărilor propuse prin Planul Urbanistic General aflat în vigoare, dar și prin versiunea aferentă actulaizării, în zonă este permis un regim de înălțime de maxim P+2E. Propunerea prin prezenta documentație a celui de-al treilea nivel este făcută cu condiția ca acesta să fie realizat cu retragere de la stradă, astfel încât să nu fie vizibil de la nivel pietonal. Contextul urban al orașului Buzău încurajează dezvoltarea și modernizarea sectorului imobiliar, interese împărtășite și susținute financiar și de către noi.

#### **Problematika locurilor de parcare**

Funcțiunile propuse — rezidențial, comercial și administrativ — vor genera o cerere suplimentară pentru locuri de parcare, atât pentru rezidenți, cât și pentru angajați și clienți. Având în vedere că zona deja se confruntă cu un deficit sever de locuri de parcare, conform HCL nr. 109/2021 privind reglementarea locurilor de parcare în municipiul Buzău, solicit realizarea unui studiu de trafic și o estimare clară a necesarului de locuri de parcare. Conform art. 25 din Legea nr. 50/1991, autorizarea clădirilor este condiționată de asigurarea numărului necesar de locuri de parcare.

Autorizarea oricărei noi construcții, ulterior aprobării prezentei documentații, este condiționată de asigurarea în perimetrul proprietății, a numărului necesar de locuri de parcare, calculat în funcție de activitățile propuse pe teren, conform 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 municipiului Buzău, aprobat prin HCL nr. 115 din 29.06.2022, așa cum este menționat și în memoriul aferent documentației.

Ulterior analizei documentației de către comisia tehnică din cadrul Departamentului de Urbanism și Dezvoltare Urbană a Primăriei Municipiului Buzău, dacă se va constata necesitatea unui studiu de trafic, acesta va fi elaborat. Estimarea clară a numărului de locuri de parcare este realizată în faza de obținere a Autorizației de construire, în funcție de conformarea construcției și de activitățile propuse.

Va asiguram ca proiectul pe care îl susținem va respecta normativul în vigoare și prevede macar minimul de locurile de parcare impuse de legislație. De asemenea, la solicitarea explicită a organelor competente în avizare, vom întocmi un studiu de trafic sau orice alt studiu de specialitate solicitat pentru analiza sau aprobare.

#### **Impact vizual și estetic**

Ați menționat în memoriu că nivelul adițional (P+3ER) nu afectează estetic zona la nivelul trotuarului. Consider această afirmație eronată. Regimul propus afectează în mod negativ coerența estetică a străzii, aspect reglementat de Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor metodologice privind controlul estetic al construcțiilor urbane. Conform acestuia, orice construcție nouă trebuie să respecte caracterul unitar al zonei în care se integrează.

Ordinul 119/2014 face referire la normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, norme pe care orice nouă construcție este obligatoriu să le îndeplinească.

Conform reglementărilor propuse prin Planul Urbanistic General aflat în vigoare, dar și prin versiunea aferentă actualizării, în zonă este permis un regim de înălțime de maxim P+2E. Propunerea prin prezenta documentație a celui de-al treilea nivel este făcută cu condiția ca acesta să fie realizat cu retragere de la stradă, astfel încât să nu fie vizibil de la nivel pietonal.

Așadar, propunerile ulterioare vor lua în calcul toate aspectele menționate anterior, în vederea stabilirii unui set de reglementări urbanistice care să nu creeze disconfort fizic și vizual și care, în același timp, să urmărească o dezvoltare a zonei, prin realizarea unor construcții care să asigure desfășurarea firească a activităților admise.

Va transmitem din nou ca proiectul supus dezbaterii publice este argumentat din punct de vedere urbanistic 100% și impactul este unul categoric favorabil zonei și orașului. Dezvoltarea urbana a Municipiului Buzău prin susținerea proiectelor imobiliare este cu siguranță o prioritate pentru cel implicat. Proiectul nostru va proteja și susține comunitatea, va dezvolta în armonie serviciile utile tuturor vecinătăților și va susține relocarea drept o opțiune foarte avantajoasă pentru cel din zonă. Un astfel de imobil va oferi o imagine urbanistică valoroasă pentru oricare dintre vecinii perimetrali, inclusiv dumneavoastră.

*Mentionam, de asemenea, ca fotografia atasată adreselor 173639/30.09.2024, 173720/30.09.2024, 174177/01.10.2024, cu simularea 3D a volumetriei nu ne aparține și nu face parte integrantă din proiectul nostru, care se integrează urbanistic în mod armonios. În acest sens se va întocmi o simulare pentru edificabil în următoarea fază a proiectării.*

Va mulțumim pentru îngrijorările transmise și vă asigurăm de tot suportul nostru în a lămurii aceste aspecte- discutabile într-un context neclar. Insa acum se afla în dezbateri publice un proiect foarte clar argumentat urbanistic și extrem de evident susținut din punct de vedere etic și moral de către un dezvoltator local, pentru comunitate.

Data,  
03.10.2024

Cu stimă,  
Asco Instant Result Srl  
Altumi Studio Srl

