



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
ARHITECT ȘEF  
Nr. 12991 / 19.01.2022



Aprob,  
Primar  
Constantin Toma

**Raport de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării  
propunerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia pentru  
„PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBTÎNERII UNEI ZONE DE SERVICII  
ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2”  
în intravilanul mun. Buzău, Șos. Nordului, nr. cad. 67073**

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 „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBTÎNERII UNEI ZONE DE SERVICII ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2”:

- număr înregistrare: - 12991/19.01.2022;
- amplasament: - în intravilanul Mun. Buzău, Șos. Nordului,
- număr cadastral: - 67073;
- beneficiar: - S.C. BAREX COM S.R.L.,  
cu sediul în Mun. Buzău, Șos. Brăilei, nr. 3, Jud. Buzău;
- proiectant general: - S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L.  
șef proiect - Arh. N. Tomescu

Consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea pe site-ul oficial [www.primariabuzau.ro](http://www.primariabuzau.ro) al Primăriei Municipiului Buzău, a anunțului public nr. 15985/2022 (proces verbal afișare nr. 17839/2022) și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău (proces verbal de afișare nr. 17851/2022) privind 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 27.01.2022 și 31.01.2022.

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr. 16349/25.01.2022 cu privire la Planul Urbanistic Zonal „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBTÎNERII UNEI ZONE DE SERVICII

ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2" din mun. Buzău, Șos. Nordului, nr. cad. 67073, proprietarilor ce dețin proprietăți în zona studiată și vecinilor acesteia, respectiv: S.C. Romcarbon S.A Buzău, S.C. YENKY S.R.L., [redacted], [redacted] Euroglobal Compact Srl, [redacted] [redacted] Serviciul Gospodărie Urbană și Protecția Mediului.

4. Având în vedere măsurile de prevenire și limitare a răspândirii infecției cu Covid – 19, dezbateră publică, în etapa privind intenția de elaborare a propunerilor Planului Urbanistic Zonal pentru „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBTINERII UNEI ZONE DE SERVICII ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2" 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 25.01.2022 – 18.02.2022.

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa de elaborare a propunerilor pentru Plan Urbanistic Zonal, au fost depuse: certificatul de urbanism nr. 669/23.12.2021; extras de carte funciară nr. 67073/12.01.2022; certificatul de înregistrare 10261860; copie C.I.; contract de vânzare nr.348/02.08.2017; memoriu tehnic; 5 planșe.

6. Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. (suprafață 12.94ha.) are următoarele vecini:

- La nord: NC 54916;
- La est: NC 8230, NC 8156, NC 17894, NC 17896, NC 67061, NC 67062, NC 9195, NC 54680, NC 54909;
- La sud: NC 71579, NC 6344, NC 12709;
- La vest: NC 54917;

7. Parcela care a generat P.U.Z. în suprafață de 22.755 mp se află în intravilanul Municipiului Buzău, Șos. Nordului, nr. cad. 67073 și 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. 20:

- Subzona L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;
- Subzona L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.

8. Zona studiată prin P.U.Z. este de 12.94 ha fiind încadrată 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. 20 și cuprinde următoarele funcțiuni:

- 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);
- Subzona L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând

ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;

- Subzona L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.
- Subzona L1e - 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) pentru realizarea carora se va elabora PUZ.
- Subzona SV - amenajare spații verzi, scuaruri;
- Subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;
- Subzona C - căi de comunicație rutiere.

**9. Pentru realizarea investiției se propune schimbarea funcțiunii existente pe suprafața generatoare P.U.Z. în:**

- **Subzona IS** – construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;
- **Subzona ID** – zona industrială și depozitare

**În zona de studiu subzona L1e este transformată în 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); iar pentru restul terenurilor se mențin zonele funcționale existente în P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019.**

**10. Pentru zonele funcționale propuse au fost stabiliți următorii indicatori:**

- **Subzona IS:** P.O.T. max. = 80% C.U.T. max. = 2,40 Rh. max. = nespecificat
- **Subzona ID:** indicatorii urbanistici se vor stabili în urma unui studiu de fezabilitate, nu vor depăși 80%
- **Subzona L1a:** P.O.T., C.U.T., Rh. nespecificate

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

Au fost înregistrate adresele cu numerele 34441, 34436, 34438 din 18.02.2022 (vecinii: [redacted] prin intermediul cărora se exprimă dezacordul cu privire la demersurile efectuate de S.C. Barex Com S.R.L., dorind ca "zona să rămână așa cum este reglementată în prezent în P.U.G. sau cu funcțiunea L1a + L1b – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri".

În răspunsurile cu numerele de înregistrare 43473, 43479, 43487 din 02.03.2022 formulate de inițiator P.U.Z. se fac următoarele precizări:

- "opoziția formulată se fundamentează pe o susținere neargumentată din punct de vedere juridic, referindu-se doar la o voință personală a acestora"



- “imobilele menționate de proprietari sunt în afara zonei de studiu stabilită de Primăria Mun. Buzău”
- “Primăria Mun. Buzău, în momentul în care a stabilit zona de studiu pentru obținerea Avizului de oportunitate privind investiția propusă de societatea BAREX COM SRL, a avut în vedere faptul că această zonă, Centura Buzăului, trebuie să aibă o reglementare ce nu ar impacta negativ populația, zona redidențială fiind inoportună în contextul traficului și al necesității de dezvoltare a zonei în sensul obținerii zonei ID-IS. Populația trebuie să fie protejată în interiorul unui cartier, care să aibă ieșire la căile de acces principale, fără să fie pusă în pericol.”
- “În concluzie, oponentul nu deține proprietate în zona studiată, aceasta nu este impactată de eventualele reglementări ale Planului Urbanistic Zonal”.

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 „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBTINERII UNEI ZONE DE SERVICII ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2”.

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

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
ARHITECT ȘEF  
Nr. 129490/23.11.2023

**Raport de informare și Consultare a publicului în  
Etapă elaborării propunerilor cu privire la determinarea opțiunii  
preferate pentru un PUZ și a obiectivelor acestuia pentru  
„PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBȚINERII UNEI ZONE DE SERVICII ȘI  
DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2”  
în intravilanul Mun. Buzău, Șos. Nordului, NC 67073**

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 aferente documentației „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBȚINERII UNEI ZONE DE SERVICII ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2”:

- număr înregistrare: - 129490/28.07.2022;
- amplasament: - în intravilanul Mun. Buzău, Șos. Nordului,
- număr cadastral: - 67073;
- beneficiar: - S.C. BAREX COM S.R.L.,  
cu sediul în Mun. Buzău, Șos. Brăilei, nr. 3, Jud. Buzău;
- proiectant general: - S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L.  
șef proiect – urb. Sorina Andrei

Consultarea publicului s-a desfășurat astfel:

1. Afișarea pe site-ul oficial [www.primariabuzau.ro](http://www.primariabuzau.ro) al Primăriei Municipiului Buzău, a anunțului public nr. 1491640/04.09.2023 (proces verbal afișare nr. 149180/04.09.2023) privind 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 07.09.2023 și 11.09.2023.

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr. 149186/04.09.2023 cu privire la Planul Urbanistic Zonal „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBȚINERII UNEI ZONE DE SERVICII ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2” din mun. Buzău, nr. cad. 67073, proprietarilor ce dețin proprietăți în zona studiată și vecinilor acesteia,

respectiv:

S.C. Romcarbon S.A Buzău.

4. Propunerile/ observațiile persoanele fizice și juridice au putut fi transmise până la data de 29.09.2023 prin poștă (Primăria Buzău, Piața Daciei, nr.1) sau on-line (cristina.stoicescu@primariabuzau.ro). La ședința publică organizată în data de 20.09.2023, la sediul primariei s-a prezentat [redacted] în calitate de proprietar al NC 6038, NC 6037, luând la cunoștință de reglementările propuse și restricțiile zonei, inclusiv propunerea de organizare a tramei stradale.

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa de elaborare a propunerilor pentru Plan Urbanistic Zonal, au fost depuse: certificatul de urbanism nr. 344/21.07.2022; certificatul de înregistrare 1780885; extras de plan cadastral NC 67073, Aviz de oportunitate nr.03/16.05.2022; contract de vânzare nr.348/02.08.2017; memoriu tehnic; planșe.

6. Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. (suprafață 12.94ha.) are următoarele vecini:

- La nord: NC 54916;
- La est: NC 8230, NC 8156, NC 17894, NC 17896, NC 67061, NC 67062, NC 9195, NC 54680, NC 54909;
- La sud: NC 71579, NC 6344, NC 12709;
- La vest: NC 54917;

7. Parcela care a generat P.U.Z. în suprafață de 22.755 mp se află în intravilanul Municipiului Buzău, Șos. Nordului, nr. cad. 67073 și 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. 20 cu reglementările:

- Subzona L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;
- Subzona L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.

8. Zona studiată prin P.U.Z. este de 12.94 ha fiind încadrată 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. 20 și cuprinde următoarele funcțiuni:

- zona L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție,
- zona IS(ISr) - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială;
- zona ID (ID2b) -zona industrială și depozitare
- zona SV - amenajare spații verzi, scuaruri;
- zona C - căi de comunicație rutiere.

9. Pentru realizarea investiției se propune schimbarea funcțiunii existente pe suprafața generatoare P.U.Z. în:

- **Subzona IS** – construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială
- **Subzona ID** – zona industrială și depozitare

**În zona de studiu subzona L1e este transformată în 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); iar pentru restul terenurilor se mențin zonele funcționale existente în P.U.G. aprobat prin H.C.L. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019.**

**10. Pentru zonele funcționale propuse au fost stabiliți următorii indicatori:**

- **Subzona IS:** P.O.T. max. = 60% C.U.T. max. = 2,40 Rh. max. = P+3, H max. cornișă = 16,00m, spații verzi = 20%
- **Subzona ID:** P.O.T. max. = 70% C.U.T. max. = 2,40 Rh. max. = P+1, H max = parter înalt și etaj parțial, spații verzi = 20%

**11. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire depuse la dosar. Au transmis observații:**

- prin adresa nr 168714/02.10.2023, d-l [REDACTED] care, în calitate de vecin al tarlalei 31, parcela 313, CF 6033" ne comunica: "este de acord cu investiția în măsura în care nu îi este afectată în nici un fel proprietatea" și nu l se îngrădește accesul liber la proprietate.
- e-mailul din 12.09.2023 [REDACTED], în care domnul [REDACTED] ne informează că nu reușește să acceseze link-ul pentru consultarea documentației și "nu are nimec împotriva la ce se face pe NC 67073 în măsura în care nu ma afectează" adică nu-l sunt alungați potențialii viitori cumpărători;
- prin adresa cu nr.165939 din 27.09.2023 a societății Romcarbon SA comunică: "trama stradală propusă prin PUZ întocmit de SC Barex Com SRL planșele intitulate plan de situație propusă și reglementări, sc1:2000, plan utilitate publică- titluri de proprietăți sc 1:2000 și respectiv plan parcelare mobilare propusa sc 1:1000, este figurat un drum propus al cărui traseu taie pe diagonală imobilul cu numărul cadastral 68964 (suprafața 26993mp) proprietatea ROMCARBON SA, în continuare, dacă se păstrează același traseu/aliniament taie, de asemenea, pe diagonală, inclusiv imobilul cu NC 71579, proprietatea societății noastre. Această propunere de drum afectează dreptul de proprietate al ROMCARBON SA cu privire la imobilul cu NC 68964, cauzând separarea (dezlipirea) imobilului respectiv și cel mai probabil, și a imobilului vecin, NC 71579 (63104mp proprietatea Romcarbon SA), în cele două parcele, dintre care una va rămâne o enclavă separată de restul proprietății noastre, imposibil de exploatat economic sau comercial de către Romcarbon SA. Aceste enclave vor fi izolate, fără acordul sau voința Romcarbon de restul proprietății...", "...respectiva trama stradală propusă prin PUZ, în speta strada care taie oblic imobilele proprietatea Romcarbon, nu corespunde trame stradale propusă în zona prin PUG preliminar al mun. Buzău, planșa circulației-context local". Astfel se solicită ca initiatorul PUZ-ului să modifice

*traseul strazii propuse astfel incat strada " sa nu taie proprietatea Romcarbon pe diagonala , iar amplasamentul strazii sa fie mentinut la limita de S-V a proprietatii Romcarbon, pentru a nu aduce atingere dreptului de proprietate al societatii..."*

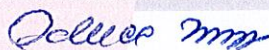
12. Având în vedere ca nu s-a raspuns în termenul precizat pe site și panoul amplasat pe teren (30.09.2023-09.10.2023), prin anuntul nr.186439/26.10.2023(postat pe site-ul primariei și publicat în ziarul SANSA BUZOIANA din 31.10.2023), a fost informat publicul privind reluarea informării publice cu privire la afișarea pe pagina de internet a primariei a raspunsurilor la observațiile transmise, dându-se un nou termen : **26.10.2023-04.11.2023**. În aceasta perioada a fost postat raspunsul nr.185992/26.10.2023 prin care sunt informate persoanele interesate ca " *nu se propune o circulatie care sa traverseze obilc NC 68964 ci doar se deviază puțin traseul, pentru a ocoli un stalp de inalta tensiune existent, revenind apoi la traseul din PUG preliminar. Acest detaliu nu a fost foarte bine pus in evidenta datorita amplasmentului stâlpului" iar " propunerile din PUG preliminar sunt facute pe planuri la o scara mare, unde nu sunt figurate toate detaliile(...) solutia propusa prin PUZ nu este cea finala, acesta se va stabili în momentul în care se va întocmi proiectul tehnic pentru aceasta circulatie*".

13. Serviciul de urbanism si dezvoltare urbana aduce la cunostinta initiatorului documentatiei PUZ ca la intocmirea documentatiei se impune sa se respecte traseul și profilurile stabilite de proiectantii PUG-ului preliminar. De asemenea, prin e-mailul din data 12.09.2023 s-a transmis d-lui [REDACTED] link-ul pentru consultarea documentației.

14. 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 „PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBȚINERII UNEI ZONE DE SERVICII ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2”

15. 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 finalizata și se va putea începe circuitul legal de avizare pentru documentația Plan Urbanistic Zonal PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBȚINERII UNEI ZONE DE SERVICII ȘI DEPOZITARE ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2”

Arhitect Șef,  
Arh. Raluca Elena Bobescu



Întocmit,  
Ing. Cristina Stoicescu

