

**RASPUNS ELABORATOR PLAN URBANISTIC ZONAL „ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 28.5 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU”, MUNICIPIUL BUZĂU” CONFOM C.U. NR. 304 / 29.05.2020 (INIȚIAL PROPUȘĂ SPRE REGLEMENTARE O SUPRAFAȚĂ DE TEREN DE 67 HA, “DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUZ T 33 – ANSAMBLU REZIDENTIAL – INSTRUMENT DE PLANIFICARE URBANĂ ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ DE DEZVOLTARE A ZONEI N-E A MUN. BUZĂU”, CF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 403 / 14.05.2018)**

In date de: **15.04.2021**

Către: **Primăria Municipiului Buzău, Buzău, Piața Daciei, nr. 1 - Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Serviciul Urbanism - Arhitect Șef al Municipiului Buzău**

Cu referire la: **Adresa / sesizarea înregistrată la Registratura generală a PMB cu nr 36237 din data de 29.03.2021**

În Privința: elaborării PLAN URBANISTIC ZONAL „ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 28.5 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU”, MUNICIPIUL BUZĂU”

În atenția: **Primăria Municipiului Buzău, Buzău, Piața Daciei, nr. 1 - Direcția Generală Urbanism și Amenajarea Teritoriului - Serviciul Urbanism - Arhitect Șef al Municipiului Buzău**

### **Considerații generale privind propunerea P.U.Z.**

Suprafață: **Zonă propusă spre reglementare urbanistică prin prezenta documentație de urbanism = 28.5 ha (S.totală = 67 ha este aferentă “DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM PUZ T 33 – ANSAMBLU REZIDENTIAL – INSTRUMENT DE PLANIFICARE URBANĂ ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ DE DEZVOLTARE A ZONEI N-E A MUN. BUZĂU”, CF. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 403 / 14.05.2018)**

*\*Suprafața totală de studiu și propusă a fi reglementată în faze este rezultată din suprapunerea celor două zone identificate prin certificatele de urbanism mai sus menționate, constând într-o suprafață totală de 72 ha.*

Amplasament: T33, parcelele: **452, 466, 463, 471, 473, 475, 476, 478, 479, 482, 483, 484, 486 (Tarlaua 33)**

Delimitare amplasament: Zona restrânsă în suprafață de 28.5 ha stabilită prin certificatul de urbanism este delimitată de următoarele: La nord: Regenerarea spațiului urban adiacent Parc Tineretului, La est: drum de pământ cu lățimea de aprox. 3.2 m, folosit ca acces la terenurile / construcțiile din zonă (separând zona restrânsă propusă a fi reglementată prin prezenta documentație de urbanism de fazele următoare ce umrează a fi reglementate) , La sud: Bd. Aleea Sporturilor, La vest: Aleea Parcului Tineretului.

Din partea: **PROIECTANT GENERAL DOCUMENTAȚIE URBANISM S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L**

S.C. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L. este o firma de consultanță globală cu departament de proiectare în domeniul urbanismului, arhitecturii și ingineriei urbane și identificată în România prin CUI RO34194319, Nr. de înregistrare la Registrul Comerțului J40/2715/2015, având sediul în Municipiul București, Sectorul 1, Strada Clucerului, nr. 35, etaj 1, biroul nr. 12, Cod poștal 011363, Mobil: 0722.600.699, Tel: 031.436.24.06, Fax: 0374.097.100, E-mail: razvan@abagiuglobalservices.com, urbanism@abagiuglobal.com reprezentată prin Administrator/CEO, RĂZVAN ABAGIU, având titlul profesional de EMBA.

Descriere investiție: **PLAN URBANISTIC ZONAL „ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 28.5 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU”, MUNICIPIUL BUZĂU (DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PUZ T 33 – ANSAMBLU REZIDENTIAL – INSTRUMENT DE PLANIFICARE URBANĂ ȘI REGLEMENTARE SPECIFICĂ DE DEZVOLTARE A ZONEI N-E A MUN. BUZĂU)**

Descriere amplasament: Documentația de urbanism tip PUZ , atât pentru suprafața de 28,5 ha , cât și pentru întreaga suprafață de 72 ha din Tarlaua 33, municipiul Buzău stabilește reglementari urbanistice specifice (zonificare funcțională, permisiuni / restricții, indicatori urbanistici, tramă stradală, rețele tehnico-edilitare, obiective de utilitate publică, spații verzi, alte prevederi în acord cu metodologia cadru de elaborare P.U.Z.) având în vedere următoarele obiective cheie - generale si specifice – ținând cont de situația actuala a zonei T33 caracterizată de:

- (1) un front continuu mixt – pe Aleea Sporturilor format din locuințe colective, unifamiliale, spatii de comerț, servicii, producție, depozitare, ce nu permite accesibilitatea optimă în interiorul T33, existând 3 puncte de acces către interiorul Tarlaei 33 (1.accesibilitate prin Aleea Parcului, 2.acces impropriu pe lângă zona de servicii – ITP auto, spălătorie Tudorauto Grup, stație TDV ) si care va trebui reconfigurat spațial și reorganizat funcțional pentru a permite ca țesutul planificat în mod coerent a T33 sa fie parte integranta a orașului si calitatea locuirii în T33 sa fie la standardele impuse la nivel național și european, dar și în acord cu trama stradală a Buzăului configurată la începutul sec. XX;
- (2) un front continuu preponderent constituit din locuințe individuale (locuințe colective cu regim de înălțime P+4E la intersecția Aleea sporturilor – Aleea Gârlași, locuințe unifamiliale în sectorul median P / P+1E fronturile reprezentate de Aleea Gârlași și Bd. Primăverii, sectorul nordic al Bd.-ului Primăverii este o zonă destructurată constituită din industrie și locuințe informale ce necesită procese de regenerare urbană) ;
- (3) dezvoltări punctuale și izolate de construcții de locuințe unifamiliale în interiorului zonei T33 pe tipul de parcelar agricol, utilizând traseele fostelor canale de irigații ca principalele cai de accesibilitate, prin urmare zona este caracterizate de lipsa infrastructurilor publice, precum si a dotărilor urbane corespunzătoare;
- (4) frontul Vestic reprezentat de Aleea Parcul Tineretului si Nordic nu sunt constituite si se învecinează cu marile spatii libere si zone verzi a orașului de a lungul Râului Buzău, cadru natural cu un potențial uriaș în dezvoltarea sustenabila a orașului si în conectivitatea sa, atât internă verde-albastră la nivelul orașului si zonei peri urbane, cat si cu polii urbani vecini prin intermediul viitoarei șosele de centura.

## RĂSPUNSURI PUNCTUALE

Vă înaintăm răspunsurile noastre cu privire la adresa / sesizarea mai sus menționată:

**COLECTIVUL DE ELABORARE A PREZENTEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM TIP P.U.Z. NU ARE AUTORITATEA ȘI NICI RESPONSABILITATEA STABILIRII CONDIȚIILOR DE TRANSFER A SUPRAFEȚELOR DE TEREN CE URMEAZĂ A FI TRANSFERATE DOMENIULUI PUBLIC ÎN VEDEREA AMENAJĂRII CIRCULAȚIILOR PUBLICE (STRĂZI PUBLICE) ȘI REALIZĂRII REȚELOR TEHNICO-EDILITARE AFERENTE (APĂ-CANALIZARE, GAZE, TERMOFICARE, ENERGIE ELECTRICĂ, TELECOMUNICAȚII).**

**LA ETAPA DE ELABORARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM TIP P.U.Z. SE STABILESC REGLEMENTĂRI URBANISTICE, DE EXEMPLU PRIVIND: ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, PERMISIUNI / RESTRICȚII DE CONSTRUIRE, INDICATORI URBANISTICI, TRAMA STRADALĂ, TRASEELE ȘI CAPACITĂȚILE REȚELOR TEHNICO-EDILITARE, OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ, SPAȚIILE VERZI CF. LEGII. PRIN URMARE, ELABORATORUL / PROIECTANTUL P.U.Z. NU ARE AUTORITATEA SĂ STABILEASCĂ NICI MODALITĂȚILE DE TRANSFER DIN PROPRIETATEA PRIVATĂ ÎN DOMENIUL PUBLIC A SUPRAFEȚELOR DE TEREN NECESARE AMENAJĂRII CĂILOR DE COMUNICAȚII / CIRCULAȚII PUBLICE, ȘI NICI CUANTUMUL COMPENSAȚIILOR. SUPRAFEȚELE EXACTE DE TEREN CE SE VOR TRANSFERA DIN PROPRIETATEA PRIVATĂ ÎN VEDEREA REALIZĂRII STRĂZILOR PUBLICE ȘI A INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE PUBLICE VOR FI DETERMINATE CU EXACTITATE LA URMĂTOARELE FAZE DE PROIECTARE: STUDIILE DE FEZABILITATE ȘI PROIECTELE TEHNICE AFERENTE CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI INFRASTRUCTURII TEHNICO-EDILITARE, AVIZATE ȘI APROBATE CONFORM LEGII, ÎNSOȚITE DE RIDICĂRI TOPOGRAFICE ACTUALIZATE LA MOMENTUL DECLARĂRII UTILITĂȚII PUBLICE. TOATE PROCEDURILE DE TRANSFER SE VOR REALIZA CF. CADRULUI LEGAL ÎN VIGOARE (DE EXEMPLU: EXPROPRIERE PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ, COMPENSARE LA JUSTA VALOARE, ACORDURI DE TRANSFER, ETC.), ÎN MOD CLAR ȘI TRANSPARENT CONFORM DISPOZIȚIILOR ȘI PREVEDERILOR LEGALE.**

Referitor la poziția dumneavoastră față de soluția propusă prin Planul Urbanistic Zonal „ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 28.5 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU”, menționăm faptul că modalitățile de compensare se vor efectua în mod specific fiecărui teren afectat și vor fi conforme cu etapele procedurilor de expropriere detaliate în cadrul legii nr. 255/14 decembrie 2010, cu modificările și completările la zi, după cum urmează:

### Etapele procedurii de expropriere

**Art. 4** - Etapele procedurii de expropriere sunt:

- a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;

- b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;
- c) transferul dreptului de proprietate;
- d) finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

Realizarea unor obiective de investiții de interes local care contribuie la dezvoltarea Municipiului Buzău presupune inclusiv asigurarea terenurilor necesare dezvoltării acestora. Pentru execuția unor lucrări de utilitate publică propuse prin prezenta documentație de urbanism tip P.U.Z. este necesară stabilirea cu exactitate a amplasamentelor conform studiilor de fezabilitate, ce urmează a fi elaborate după aprobarea prezentei documentații de urbanism. În acest moment, din datele obținute de la Beneficiarul lucrării - UAT Mun. Buzău, Primăria Municipiului Buzău nu deține în proprietate suprafețele de teren necesare configurării tramei stradale și a rețelelor edilitare de apă și canalizare, de gaze, de electricitate și telecomunicații necesare funcționării zonei supuse reglementării prin prezentul P.U.Z.

După aprobarea prezentei documentații de urbanism - Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității - se vor stabili pașii necesari declarării utilității publice de interes local a investiției **"ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 28.5 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU"** (intr- o prima faza) si in faza următoare pentru completarea investiției prin avizarea si aprobarea documentației de urbanism, a studiilor de fezabilitate si a proiectelor pentru autorizarea executarea lucrărilor de construire a infrastructurii publice aferente restului de teritoriu de 72 de hectare ce necesita reglementare urbanistica, configurare a tramei stradale optime si echipare tehnico-edilitara, inclusiv dotări si echipamente publice.

Realizarea obiectivului de investiții **"ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 28.5 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU"** este condiționată de existența terenurilor în proprietatea Municipiului Buzău. Conform prezentei documentații de urbanism, traseul obiectivului de investiții afectează terenuri proprietate privată din intravilan. Obiectivul de investiții propus prin prezentul P.U.Z. urmează a fi evaluat prin Studiile de Fezabilitate aferente investiției. Lista imobilelor aflate în proprietate privată ce se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investiții urmează a fi evaluat si aprobat în baza Studiilor de Fezabilitate (S.F.) și a documentației „Plan topografic realizat în sistemul național de proiecție stereografic 1970”, în vederea identificării imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere avizat și recepționat de către O.C.P.I. Acestea reprezintă lucrări de construire infrastructura de drumuri și echipare tehnico-edilitară de interes local, și se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică.

## **ORIENTARI / SOLUTII PRELIMINARE / PROPUNERI PRIVIND TRANSFERUL DE PROPRIETATE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE SI A REZELEI TEHNICO-EDILITARE.**

### **DECLINAREA RESPONSABILITĂȚII**

*Aceste recomandări / soluții preliminare / propuneri au caracter strict informativ si orientativ si constituie in mod strict orientări cu privire la posibile soluții / situații în demersul autorității publice de reglementare urbanistica, creare a infrastructurii transporturilor / drumurilor publice și echipare tehnico-edilitară. Acestea sunt destinate să faciliteze relațiile si acordurile între Primăria Mun. Buzău si proprietarii de terenuri afectați, încurajând respectul fata de lege, față de proprietatea privată, fata de proprietatea publica, fata de ceilalti vecini si practicile din domeniu. Propunerile nu sunt obligatorii din punct de vedere juridic, ele au ca obiectiv să ofere recomandări generale și să reflecte cele mai bune practici.*

*Conceptele, ideile și soluțiile propuse în aceste orientări nu aduc atingere legislației naționale și ar trebui să fie interpretate și pot fi adaptate ținându-se cont de cadrul legislativ național si de hotărârile la nivel local si nu își propun sa atingă dreptul la proprietate privata, așa cum este stabilit de lege.*

*Prezentele orientări nu aduc atingere interpretării pe care Autoritatea Publica UAT Mun. Buzău, prin Comisia însărcinată cu procedurile de obținere a terenurilor necesare configurării tramei stradale/rețelei tehnico-edilitare si Proprietarii afectați o pot da în viitor oricărei dispoziții a legislației aplicabile. Așadar, Proiectantul precizează ca recomandările propuse sunt doar cu titlu informativ si orientativ și nu angajează responsabilitatea niciunui membru a echipei Proiectantului / Colectivului de Elaborare.*

#### **1. Situatia nr. 1 /solutia preliminara nr. 1 - parcele total/major afectate, grad de afectare între 70% si 100% din parcela - SUPRAFATA DE TEREN GREVATA DE O SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA VA FI ACHIZIȚIONATA / EXPROPRIATA CONFORM LEGII**

In cazul în care parcela este grevată pe o suprafața foarte mare (peste 71% din suprafața parcelei), sau total grevată de o servitute de utilitate publică, se recomanda comasarea terenului cu lotul vecin acolo unde exista posibilitatea, iar porțiunea de teren afectată va fi achiziționată prin negocierea directa in conditiile legii în vederea stabilirii condițiilor de despagubire sau expropriată conform legii.

#### **2. Situatia nr. 2 / solutia preliminara nr. 2 - parcele partial afectate (loturi rezultate construibile), grad de afectare între 0% si 70% din parcela**

**Situatia nr. 2.1 / solutia preliminara nr. 2.1 - parcele partial afectate (loturi rezultate construibile), grad de afectare între 0% si 70% din parcela - SUPRAFATA DE TEREN GREVATA DE O SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA VA FI ACHIZIȚIONATA / EXPROPRIATA CONFORM LEGII**

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică pe o suprafață mare, și lotul rezultat face posibilă construirea pe porțiunile de teren neafectate, terenul grevat de o servitute de utilitate publică va fi achiziționat / expropriat conform legii înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

**Situatia nr. 2.2 / solutia preliminara nr. 2.2 - parcele partial afectate (loturi rezultate construibile), grad de afectare intre 0% si 70% din parcela - SUPRAFATA DE TEREN GREVATA DE O SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA VA FI COMPENSATA PRIN C.U.T.**

La cererea proprietarilor și cu acordul Primăriei, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, cu condiția ca indicatorul C.U.T. (coeficient de utilizare a terenului) să se calculeze la suprafața inițială a terenului, ce reiese din măsurătorile cadastrale.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public pentru obiectivele de interes public local, beneficiază pe lotul rezultat în vederea constituirii coridorului de expropriere - după dezmembrare - de un spor al suprafeței desfășurate construite (ADC) admise egal cu o dată aria desfășurată construită aferentă suprafeței de teren transferată spre domeniul public.

Transferul va fi făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața desfășurată aferentă suprafeței de teren transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

· coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

· în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

**Solutia nr. 2.3 / solutia preliminara nr. 2.3 - parcele partial afectate (loturi rezultate construibile), grad de afectare intre 0% si 70% din parcela - SUPRAFATA DE TEREN GREVATA DE O SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA VA FI COMPENSATA PRIN P.O.T.**

La cererea proprietarilor și cu acordul Primăriei, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, cu condiția ca indicatorul P.O.T. (procent de ocupare a terenului) să se calculeze la suprafața inițială a terenului + 0,5 x suprafața trecută în proprietate

publică, ce reiese din măsurătorile cadastrale - cu condiția menținerii/respectării alinierii maxime admise față de străzi, precum și a procentului de suprafață verde amenajată la sol, stabilite la nivel local.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază pe lotul rezultat - după dezmembrare - de un spor al suprafeței construite la sol (AC) admise egal cu 0,5 x suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței construite la sol pe lotul rezultat admis egal cu jumătate din suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a P.O.T.:

- procent de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafață construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, P.O.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Situația juridică/CADASTRALĂ a terenurilor, precum și datele necesare elaborării PUZ, ridicarea topografică la zi, inclusiv regimul de proprietate vor fi puse la dispoziția proiectantului de către Primăria Municipiului Buzău. Datele/informațiile/proponerile urbanistice pot suferi modificări pe parcursul perioadei de elaborare, avizare și aprobare PUZ, în acord cu soluția urbanistică selectată de Beneficiar și în acord cu înțelegerile între proprietarii de teren și autoritatea publică locală. Suprafețele de teren proprietate privată afectate de lărgiri de străzi, precum și de alte obiective de utilitate publică ce vor trece în domeniul public vor fi stabilite cu precizie prin ridicări topografice executate la momentul realizării investiției. De asemenea, suprafețele de teren stabilite prin PUZ să treacă din proprietate privată a persoanelor fizice/juridice în domeniul public vor face obiectul unor studii de fezabilitate prin care vor fi definite coridoarele de expropriere și indicatorii tehnico-economici aferente obiectivelor de utilitate publică și care vor fi asumate de Beneficiar prin HCL. Aceste ridicări topografice vor fi realizate de către persoane fizice/juridice autorizate. Ocuparea terenurilor va fi făcută în condițiile legii în urma elaborării proiectelor de autorizații de construire.

### **1. „..care este perioada de timp pe care o estimați pentru finalizarea acestuia?”**

Colectivul de elaborare estimează că până la finalul anului 2021 proiectul va fi avizat / aprobat de către organismele publice centrale / locale. Termenul este însă unul estimativ, nedepinzând de echipa de proiectare, soluția de urbanism este finalizată în acest moment după cum ați luat la cunoștință în mod public. Urmează ca soluția propusă, atât pentru suprafața aferentă primei faze (28.5 ha), cât și pentru suprafața aferentă fazelor ulterioare (restul / diferența de teren până la 72 ha, care reprezintă totalul

suprafețelor de teren ce necesită reglementare urbanistică specifică) să fie supusă avizării / aprobării comisiilor de specialitate / instituțiilor publice: Circulații, Precoordonare rețele, Mediu, ANIF, ISU, Poliția rutieră, DSP, Direcții din cadrul Primăriei Mun. Buzău, Consiliul Județean Buzău. Calendarul și agenda de lucru a comisiilor și instituțiilor mai sus menționate sunt independente de programul de elaborare a P.U.Z. La acestea se adaugă și dezbaterile publice cu proprietarii din tarlaua 33 și agrearea suprafețelor de teren necesare creării infrastructurii de circulații și tehnico-edilitare. Proiectantul nu are autoritatea și nici responsabilitatea stabilirii modalității de transfer a terenurilor necesare în domeniul public și nici a cuantumului aferent. Acestea vor fi stabilite conform prevederilor legale în vigoare (de exemplu: expropriere, cedare, schimb la justă valoare, etc.). Toate cele menționate anterior fac imposibilă stabilirea unui termen de finalizare, tot ceea ce putem estima în acest moment este obținerea tuturor avizelor necesare aprobării P.U.Z. până în luna decembrie 2021. Pentru atingerea acestui obiectiv este necesar consensul proprietarilor asupra soluției propuse P.U.Z. în vederea configurării tramei stradale minimale și realizării rețelelor de utilități publice.

## **2. “În PUZ, terenurile sus menționate să aibă destinația instituții, servicii și locuințe cu înălțime P+4 etaje”**

Prin prezenta documentație de urbanism tip PUZ se preiau și se mențin în zona terenurilor dumneavoastră (identificate prin NC 71041, 51847) prevederile și reglementările P.U.G. Mun. Buzău în vigoare, respectiv terenurile dumneavoastră este încadrat în zona de *L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție (POT=40%, CUT=1.2, Rh maxim=P+2E, H maxim = 9 m)*. O schimbare funcțională cerută de dumneavoastră nu este posibilă, fiind incompatibilă cu fondul construit învecinat: case / vile cu regim de înălțime maxim de P+2E.

La nivelul situației existente strada de la care aveți accesul principal (drumul de servitute) nu deține capacitatea necesară unor funcțiuni publice / comerciale, precum instituții / servicii / comerț, funcțiunea urbanistică propusă de dumneavoastră și posibilul flux de trafic aferent funcțiunilor publice / comerciale sunt incompatibile cu vecinătățile existente, vecinii direcți ai lotului dumneavoastră fiind încadrați cf. PUG Mun. Buzău în vigoare în UTR L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție (UTR preluat din P.U.G. Mun. Buzău în vigoare), care permit următorii indicatori urbanistici: POT = 40%, C.U.T. = 1.2, Rh max=P+2E, H max = 9 m,;



PLAN URBANISTIC ZONAL „ANSAMBLU REZIDENTIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA SI REGLEMENTARE SPECIFICA A SUPRAFETEI DE TEREN DE 28.5 HA DIN TARLAUA 33, ADIACENTA PARCULUI TINERETULUI, IN VEDEREA PUNERII IN VALOARE A ZONEI DE N-E A MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU”, MUNICIPIUL BUZĂU

**ABAGIU GLOBAL SERVICES**  
CAPITAL WELFARE SUBLIME

Str. Clucerului, Nr. 35, Sector 1, București  
C.U.I. RO 34194319, J40/2715/05.03.2015

[architecture@abagiuglobalservices.com](mailto:architecture@abagiuglobalservices.com) / Tel: +4 031 436 24 06

Fax: +4 037 409 71 00 / Mobile: +4 0722 600 699



-  M1a - Subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele in care se va elabora PUZ
-  M1 - Subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele
-  L1a - Locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
-  L1c - Subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
-  IS - Construcții administrative, construcții comerciale; alle categorii institutii publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială
-  ISI - Construcții pentru învățământ
-  ISc - Construcții de cult
-  Gc - Zona pentru gospodărie comunală
-  ID - Zona unităților industriale
-  A - Zona unităților agricole
-  SV - Parcuri, scuaruri, zone verzi
-  SVp - Zona in care se va elabora PUZ pentru: parcuri, agrement, amenajari sportive, spatii de joaca, recreere
-  SV1 - Zona in care se va elabora PUZ pentru parcuri, agrement, amenajari sportive, spatii de joaca, recreere
-  SVs - Zona amenajari sportive, spatii de joaca, agrement
-  Limita amprizei circulațiilor propuse cf. P.U.G. Mun. Buzău
-  Circulații carosabile prevăzute prin P.U.G. Mun. Buzău (2009)

Două din scopurile principale ale propunerii noastre este configurarea căilor de comunicații la profil minim acceptat în raport cu funcțiunea propusă / existentă prin afectarea cât mai redusă a terenurilor aflate în proprietate privată și evitarea construcțiilor existente identificate în planurile cadastrale / ridicări topografice.



*Analiza situației existente*

**Colectivul de elaborare al prezentului P.U.Z. face precizarea în mod public, că încă de la începutul acestui demers, respectiv din anul 2018, la momentul emiterii certificatului de urbanism și a primelor discuții privind dezvoltarea urbanistică a tarlalei 33, propunerea noastră a fost realizarea unei documentații de urbanism care să asigure o infrastructură de circulații, tehnico-edilitară, echipamente și dotări publice la standarde europene actuale, respectiv străzi publice cu dublu sens de circulație, trotuare care să asigure circulația pietonală nestânjenită, piste dedicate bicicletelor, spații verzi în lungul circulațiilor cu rol în ameliorarea microclimatului urban, rețele de apă / canalizare / gaze / electricitate / telecomunicații dimensionate la nivelul întregii zone, un centru de cartier care să asigure accesul în mod egal tuturor locuitorilor din noul cartier la servicii de sănătate, educație, cultură, sport și agrement (creșă, grădiniță, școală, dispensar, centru de sănătate, terenuri de sport, bibliotecă, etc.). În acest sens, propunerea inițială a fost urbanizarea integrală a zonei prin amenajarea integrată a spațiului public necesar dezvoltării urbanistice a celor 72 ha din zona numită “tarla 33”. Acesta ar fi putut fi configurat din elementele menționate mai sus, prin reparcelarea terenurilor în funcție de suprafețele de teren inițial deținute și dezmembrarea suprafețelor de teren - în mod proporțional conform suprafețelor deținute - necesare tramei stradale optime, rețelelor de utilități publice viabile, spațiilor verzi de calitate, echipamentelor și dotărilor publice care să asigure accesul tuturor în mod egal la sănătate, educație, sport și cultură.**

**Practica europeană în domeniu diferă de la o cultură urbanistică la alta, dar în cele mai multe cazuri, dezvoltările urbanistice în Europa ultimilor 30 de ani se realizează prin transferuri de proprietate în vederea configurării spațiului public necesar funcționării unui cartier la nivel optim și prin reparcelarea loturilor inițiale de uz agricol (ținându-se cont de suprafețele deținute inițial), astfel încât loturile construibile de teren nou create să își atingă potențialul maxim de tehnico-economică și să contribuie la coeziunea socială și la bunăstarea proprietarilor.**

**Înțelegem și respectăm punctul de vedere a majorității proprietarilor din tarlaua 33 privitor la neacceptarea modelului propus mai sus, și în acest sens propunerea noastră actuală este:**

- a) configurarea unei trame stradale minime (străzi publice cu profilul de 10 m pentru arterele propuse în interiorul tarlalei 33 – noile străzi create în lungul fostelor canale de irigații și a drumurilor de pământ - și de 12 m pentru străzile perimetrare – de exemplu Aleea Parcului Tineretului, Strada Gârlași, Str. Primăverii);**
- b) pentru realizarea celor menționate mai sus, în anumite puncte vor fi necesare străpungeri / racorduri adiționale la infrastructura majoră existentă (Aleea Sporturilor, Strada Primăverii, Centura de est a Mun. Buzău);**
- c) amenajarea unui centru de cartier aflat la egală distanță (aproximativ 400 m) față de limitele noului cartier configurat, care să asigure servicii de educație, cultură, sport și agrement.**
- d) reglementarea urbanistică pentru marea majoritate a loturilor (parcelele aflate în interiorul noii zone construibile) în UTR L1a - Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție (UTR preluat din P.U.G. Mun. Buzău în**

vigoare), care permit următorii indicatori urbanistici:  $POT = 40\%$ ,  $C.U.T. = 1.2$ ,  $Rh_{max} = P+2E$ ,  $H_{max} = 9 m$ ;

- e) preluarea prevederilor și dispozițiilor P.U.G. Municipiul Buzău în vigoare și a reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate la frontul Aleea Sporturilor, Aleea Gârlași și Aleea Parcului Tineretului, respectiv menținerea UTR-urilor (M1 - Subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 niveluri – P.O.T. = 60%, C.U.T. = 1.8,  $Rh_{max} = P+2E$ ,  $H_{max} = 9m$  - , IS - Constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială – P.O.T. = 70%, C.U.T. = 1.5,  $Rh_{max} = P+1E$ ,  $H_{max} = 9m$ );
- f) preluarea prevederilor și dispozițiilor P.U.G. Municipiul Buzău în vigoare și a reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în nordul tarlalei 33, respectiv menținerea UTR-ului de SV – spații verzi – P.O.T.=15%, C.U.T.=0.3,  $Rh_{max} = P+2E$ ,  $H_{max} = 9m$ );

**Vă mulțumim pentru interesul manifestat față de proiectul propus!**

În speranța că răspunsurile noastre sunt suficiente, vă invităm să sprijiniți în continuare demersul nostru de avizare a documentației de urbanism propuse, având ca obiectiv major dezvoltarea unei trame stradale ce poate reprezenta baza viitoarelor investiții și a accesul optim în actuala Tarla 33.

Cu apreciere,

DIRECTOR SC. ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L. : RĂZVAN ABAGIU

ȘEF PROIECT P.U.Z.: OANA GEORGIANA VOICU

