



s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

Nr. ieșire WOD 4792 din 04 iulie 2024

**SUBIECT: RĂSPUNS SOLICITĂRI PUBLICULUI ÎN
CADRUL PROCEDURII DE INFORMARE A
PUBLICULUI PENTRU P.U.Z. ÎN SCOPUL
„DEZVOLTĂRII URBANE A ZONEI DE SUD-VEST A
MUNICIPIULUI BUZĂU PRIN REALIZAREA UNUI
POL DE SĂNĂTATE SI CONFIGURAREA TRAMEI
STRADALE – COMPLEX SE SĂNĂTATE – SPITAL
MUNICIPAL”**

**Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU,
SERVICIUL DE URBANISM SI DEZVOLTARE URBANĂ, DIRECTIA
ARHITECTULUI SEF**

Piața Daciei nr.1, municipiul Buzău, judetul Buzău

**JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
REGISTRATURĂ GENERALĂ -**

NR..... *05-1182/2024*
ZIUA..... UNA..... 07..... ANUL..... 2024

ÎN ATENȚIA: DOAMNEI ARHITECT ȘEF, ARHITECT RALUCA ELENA BOBESCU

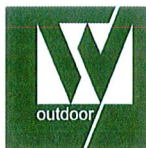
Ca urmare a primirii în data de 25 iunie 2024 a solicitărilor de clarificare depuse de către cetățenii interesați în cadrul procesului de informare și consultare a publicului etapa de elaborare a propunerilor, pentru P.U.Z. în scopul „Dezvoltării urbane a zonei de sud-vest a Municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – Complex se sănătate - Spital Municipal”, vă transmitem răspunsurile noastre si anexele Anexa 1, „Amplasarea imobilelor pentru care s-au solicitat informații în cadrul procesului de informare și consultare a publicului” și Anexa 2 „Suprafețele imobilelor pentru care s-au solicitat informații în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului, afectate de obiectivele de utilitate publică” .



Arh. Bogdan Branescu

Director Departament Urbanism

S.C. Western Outdoor S.R.L.



S.R.L. **WESTERN OUTDOOR** S.R.L.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

1. Domnului Viorel Radulici,

Buna ziua. In urma receptiei instiintarii dvs [REDACTED] 29-05-2024 pentru PUZ tarlaua 43 parcela 741 742 doresc sa va cer mai multe detalii despre ceea ce se intentioneaza a se transpune pe terenurile adiacente centrului de sanatate (strazi) si daca exista un plan pilot. Din documentatia afisata pe site ul dvs nu se vede decat un contur de constructie, nu si un plan stradal. Trebuie sa tinem cont si de acea conducta de gaze ce traverseaza terenurile noastre si care poate fi un impediment in dezvoltarea anumitor portiuini de teren. Astept din partea dvs un plan orientativ pentru aceasta zona si apoi sa dezbatem inconvenientele sau ce se poate imbunatati pentru o buna si armonioasa dezvoltare a zonei. Un numar de telefon in cazul in care este nevoie de un contact [REDACTED]. Va multumim.

Imobilul pe care le aveți în proprietate nu intră în zona de studiu a P.U.Z., în conformitate cu prevederile C.U. nr. 628/22.12.2022.

Menționăm că reglementarea precisă a tramei stradale se va face la o fază ulterioară aprobării prezentului P.U.Z., în baza reglementărilor viitorului P.U.G. ce și a avizele conforme obținute pentru acesta, cu impact direct asupra imobilului petentului: CFR, CNAIR, etc. Datorită faptului că terenul nu este inclus în zona de studiu a P.U.Z. aceste avize nu se pot obține în cadrul acestei documentații de urbanism.

Transgaz a transmis cu precizia necesară întocmirii reglementărilor, traseul magistralei de gaz doar pentru zona de studiu a P.U.Z., așa că nu putem face referire la traseul acesteia în la nord și la sud de acesta.

Pentru detalii referitoare la conceptul de dezvoltare a zonei în drept să răspundă sunt beneficiarul și întocmitorul documentației de actualizare a PUG Buzău, în cadrul procedurii de informare și consultare a publicului specifice acestui tip de documentație de urbanism.



S.C. **WESTERN OUTDOOR** S.R.L.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

2. Doamnei Mimi Valcu, reprezentând pe doamnele Valcu Eftimia, Tomescu Jeni și pe domnul Stefanescu Stefan.

Conform PUZ de dezvoltare regionala pentru pol de sanatate si configurarea tramei stradale/ complex de sanatate/ spital municipal parcelei 742 tarlaua 43 cu proprietarii: Stefanescu Stefan, Valcu Eftimia, Tomescu Jeni, mentionam optiunea noastra pentru servicii de interes general.

Imobilul proprietate se află în cadrul zonei de studiu a P.U.Z. delimitată conform CU nr. 628/22.12.2022 și se învecinează cu terenurile pentru care s-a întocmit prezentul P.U.Z. în vederea construirii Spitalului Municipal.

În vederea îndeplinirii cererii temei program emisă de primăria Municipiului Buzău sub nr. Nr. 226269/14.12.2022, pe terenul cu nr. cadastral au fost instituite Obiective de utilitate publică, după cum urmează:

- **OUP2.1** „realizare stradă de acces categoria II tronson Sud” care afectează latura de nord a terenului pe o adâncime de cca. 17 metri, datorită obligativității protejării canalului de desecare CS1, conform avizului ANIF, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri funciare Buzău nr.20/29.02.2024 ;
- **OUP 4** „Modernizare drum de exploatare DE 729” care afectează latura de sud a terenului pe o adâncime de cca. 4 metri;
- **OUP 6** „realizare străzi categoria III” care afectează latura de est a terenului pe o adâncime de 8,45 metri;

Pentru terenurile încadrate în obiectivele de utilitate publică mai sus menționate, după definitivarea studiilor de fezabilitate, se vor stabili suprafețele de teren necesare construirii tramei stradale și se vor declanșa procedurile de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu prevederile legii.

Pentru suprafața de teren ce va rămâne în proprietate privată a petentului, prezentul P.U.Z. reglementează, conform proiectului de actualizare a P.U.G., posibilitate construirii de clădiri, cu maxim P+3 etaje, cu înălțimi maxime la coamă/atic de 16 metri ce va fi confirmată prin avizul M.Ap.N. cu următoarele utilizări:

- a. Instituții, servicii și echipamente publice;
- b. Sedii de companii și firme, birouri;
- c. Servicii de formare, cercetare și dezvoltare.
- d. Clădiri destinate activităților comerciale – structură de vânzare cu suprafață medii (<=1000 mp), centru comercial, supermarket;



S. C. **W E S T E R N O U T D O O R** S. R. L.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

- e. Complexuri expoziționale, pavilioane de expoziție, platforme de expunere, săli de conferințe.
- f. Restaurante, baruri cofetării, cafenele, etc.
- g. Hoteluri, alte unități de alimentație publică, etc.
- h. Parcaje la sol și multietajate.

Coeficienții de urbanism, preluați din reglementarea în curs de aprobare, sunt:

Procentul maxim de ocupare a terenului POT	50%
Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	maxim 2,0

Serviciile de interes general solicitate de către petent, se încadrează reglementările prezentului P.U.Z. pentru imobilul pe care acest îl deține în proprietate.



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

3. Domnului Ghiță Emil Cristian

Terenurile pe care domnul Ghiță Emil Cristian le deține nu intră în zona de studiu a P.U.Z., în conformitate cu prevederile CU nr. 628/22.12.2022.

Ghiță Emil Cristian, cu domiciliul în [redacted]
[redacted], în calitate de proprietar al terenului identificat prin [redacted], situat în zona de Sud Vest a Municipiului Buzău, în proximitatea Căii ferate – Magistrala 500 CF – București – Vicșani, vă rog să îmi transmiteți următoarele documente:

Solicitările din adresa înregistrată la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 106159 din 11.06.2024, de exemplu „*extras din RLU al PUG*”, „*extra din planul de circulații al P.U.G.*”, etc., pot fi puse la dispoziția petentului doar de către autoritatea contractantă, în cadrul procesului de consultare și informare a publicului specifică PUG, în conformitate cu varianta documentației P.U.G. la data desfășurării acesteia.

Referitor la planșa prezentată la etapa privind intenția de elaborare a PUZ, ea a fost întocmită conform cu informațiile disponibile la acea dată. În urma procesului de consultare a publicului, a procesului de avizare atât a prezentei documentații P.U.Z. cât și a documentației de actualizare a Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău, au fost obținute informații suplimentare referitoare la restricții impuse de infrastructura edilitară și de activitățile din domeniul apărării și securității naționale, care au determinat modificarea traseului arterei de centură „Orbital” în ambele documentații de urbanism.

Soluția de supratraversare a căii ferate și impactul acesteia asupra terenului petentului vor fi stabilite, printr-un studiu de fezabilitate ce va fi întocmit în vederea realizării tronsonului de vest a Orbitalului.

Ghiță Emil Cristian, cu domiciliul în [redacted]
[redacted] în calitate de proprietar al terenului identificat prin NC 69716, situat în zona de studiu al Planului Urbanistic Zonal - Dezvoltare urbană a zonei de Sud Est a Municipiului Buzău prin realizarea unui pol de sănătate și configurarea tramei stradale – complex de sănătate – Spital Municipal înainteză prezenta în vederea transmiterii **propunerilor de funcțiuni care să fie luate în considerare pentru terenul NC 69716:**

Având în vedere că terenul nu este reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, el aflându-se la cca. 208 metri nord-vest de limita nordică stabilită prin CU nr. 628/22.12.2022, solicitarea petentului din adresa înregistrată sub nr. 112968 din 25.06.2024, nu poate fi pusă în aplicare, petentul trebuind să adreseze această solicitare, de drept, Primăriei Municipiului Buzău în cadrul procedurii de consultare și informare a publicului pentru proiectul de actualizare a P.U.G. Municipiul Buzău.



S.R.L. **WESTERN OUTDOOR** S.R.L.

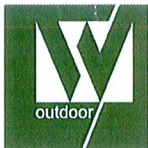


str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

4. Doamnei Raducanu – Filica

Susbemnata Raducan Filica, cetatean roman, nascut la data de [REDACTED], in Buzau, cu domiciliul in Buzau, [REDACTED], eliberata de SPCLEP Buzau, [REDACTED], in calitate de mostenitor al defunctului Dumitru Costantin (bunic) si al defunctei Bivolaru Georgeta (mama), conform actului de proprietate [REDACTED], eliberat de COMISIA JUDETEANA PENTRU STABILIREA DREPRULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, la data de 19.12.2007, doresc sa va informez ca voi accelera bunul mers in obtinerea tuturor documentelor. In viitorul apropiat nu intentionez sa vand aceasta proriitatea, chiar imi planific sa o folosesc in scop comercial.

Conform prevederilor P.U.Z. terenul este afectat în totalitatea lui de către obiectivul de utilitate publică OUP 3 „Orbital”. În urma întocmirii studiilor de fezabilitate, în baza PUG actualizate se vor dispune măsurile de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu prevederile legii.



s.c. **W E S T E R N O U T D O O R** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

h. Parcaje la sol și multietajate.

Coeficienții de urbanism, preluați din reglementarea în curs de aprobare, sunt:

Procentul maxim de ocupare a terenului POT 50%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) maxim 2,0

Sintagma folosită de petent în adresă „servicii private” nu există în legislația și normele de specialitate (Regulamentul General de Urbanism adoptat prin H.G.R. nr. 525/1996, Legea 350/2011, Ordinul nr. 34/N/1995, Ordin nr. 176N/2000, Ordinul nr. 233/2016, Ordin nr. 904/2023) astfel încât nu poate fi introdusă în regulamentul local de urbanism, aferent prezentului P.U.Z..

Pentru clarificare menționăm că sintagma „*instituții publice și servicii de interes general*” așa cum sunt folosite în proiectul de actualizare a P.U.G. și preluate în prezenta documentație de urbanism se referă la posibilitatea funcționării/utilizării clădirilor ce vor fi edificate, fie de pentru servicii publice (așa cum sunt ele definite de către codul administrativ) furnizate de instituții publice, fie pentru activități economice de interes general, desfășurate de persoane fizice și juridice de drept privat, care răspund nevoilor de interes public și care se adresează locuitorilor municipiului Buzău și teritoriilor învecinate.

Considerăm că reglementarea utilizărilor P.U.Z., conforme cu prevederile proiectului de actualizare a P.U.G. „ISp – instituții publice și servicii de interes general” permite realizarea unor construcții, proprietate privată, care să permită prestarea a unei game foarte variate de servicii care să răspundă cerințelor de dezvoltare ale Municipiului Buzău, să se adreseze nevoilor cetățenilor și în același timp să ofere posibilitate valorificării terenurilor de către proprietari.