

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
SERVICIUL DE URBANISM ȘI
DEZVOLTARE URBANĂ
Nr. 17432 / 2025

Aprob,
Primar
Constantin Toma



**Raport de informare și Consultare a publicului în
Etapa elaborării propunerilor cu privire la determinarea opțiunii
preferate pentru un PUZ și a obiectivelor acestuia pentru
„CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU S+P+2E+3ER, SERVICII/ COMERȚ LA
PARTER, ÎMPREJMUIRI, ALEI, BRANSAMENT”
în intravilanul mun. Buzău, Crizantemelor, nr. 16, nr. cad. 51435.**

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 LOCUINȚE DE SERVICIU S+P+2E+3ER, SERVICII/ COMERȚ LA PARTER, ÎMPREJMUIRI, ALEI, BRANSAMENT”:

- număr înregistrare: - 17432/03.02.2025;
- amplasament: - în intravilanul Mun. Buzău, Str. Crizantemelor, nr. 16
- număr cadastral: - 51435;
- beneficiar: - AFILIU TRANS S.R.L.
cu sediul în Orașul Mizil, Ștr. I.L. Caragiale, nr. 7, bl. 45,
sc. A, et. 3, ap 13 ;
- proiectant general: - S.C. ACTIV – SERVICE S.R.L.
șef proiect – Arh. Militaru Lianu Monica

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. 27796/19.02.2025 (proces verbal afișare nr. 27794/19.02.2025) 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 27.02.2025 și 03.03.2025.

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr. 27799/19.02.2025 cu privire la Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU S+P+2E+3ER, SERVICII/ COMERȚ LA PARTER, ÎMPREJMUIRI, ALEI, BRANSAMENT” din intravilanul mun. Buzău, Str. Crizantemelor, nr. 16, număr cadastral 51435, cetățenilor ce dețin proprietăți în zona studiată și vecinilor acesteia, respectiv: SC Gastronom S.A. Buzău, Casa de

Asigurari de Sanatate a Judetului Buzau, [REDACTED]

[REDACTED]
SC Doctor Bun TG SRL, [REDACTED]

[REDACTED] Serviciul Evidență Patrimoniu, Licitatii 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 19.02.2025 – 20.03.2025

5. La dosarul de implicare a publicului în etapa privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, au fost depuse: certificatul de urbanism nr. 189/10.04.2023; memoriu, 4 planșe, C.D.

6. Zona studiată prin P.U.Z., în suprafață de 9500 mp, are următorii vecini:

- La nord: - NC 65737, NC 58676, NC 71829, NC 74384, NC 73571, proprietăți private;
- La est: - str. Păcii;
- La sud: - NC 72792 (str. Crizantemelor)
- La vest: - NC 61934, NC 2271, NC 5980, NC69582, NC71859, proprietari vecini din str. Pompiliu Ștefu nr.11, 11B, 13

7. Zona studiată prin P.U.Z. este încadrată conform P.U.G. municipiul Buzău aprobat prin H.C.L. 235/2009, prelungit prin H.C.L. 255/2019 în U.T.R. nr.3 și cuprinde următoarele funcțiuni:

- IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Subzona căi de comunicație rutieră

8. Parcela care a generat P.U.Z. în suprafață de 2612mp se află în intravilanul Municipiului Buzau, Strada Crizantemelor nr. 16, nr. cad. 51435 și se încadrează conform P.U.G. Mun. Buzău aprobat prin H.C.L. 235/2009, prelungit prin H.C.L. 255/2019 și P.U.Z. în U.T.R. nr.3:

- IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

9. Pentru realizarea investiției se propune schimbarea funcțiunii existente pe parcela generatoare P.U.Z., astfel:

- Din IS în M2 – Subzona mixta cu locuinte colective medii, cu regim de inaltime S+P+2E+3ER.

10. Pentru zona funcțională propusă au fost stabiliți următorii indicatori:

- Subzona M2: P.O.T. max. = 50% C.U.T. max. = 2,00 Rh. max. = S+P+2E+3ER

11. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire (12) depuse la dosar. Cinci adrese au fost returnate.

In perioada informării publice au fost transmise:

- **opinia favorabila dezvoltării propuse a fost exprimata prin adresa de e-mailul** [REDACTED] din 13.03.2025 inregistrata cu nr. 42424/14.03.2025.

- **opiniile nefavorabile soluției propuse au fost comunicate de către:**

- [REDACTED] prin e-mail-ul [REDACTED] inregistrat cu nr. 45745/20.03.2025 ne instiinteaza ca „Strada Crizantemelor este o stada mica, cu



sens unic sufocata zi de zi de masinile parcate de diferite persoane care vizeaza institutiile de pe aceasta strada. In acest sens noi proprietarii suntem zi de zi sufocati de galagia si de traficul care devine infernal in majoritatea zilei".

- E-mailul [redacted] (nr. 45740/20.03.2025 - [redacted]) din 20.03.2025: *"este un cartier de case, care in plus are vecinatati, casa de asigurari de sanatate, liceul, AJOFM, clinici medicale.", "propun reabilitarea cladirii si transformarea ei in cresa, gradinita, azil de batrani".*
- [redacted] (nr. 45757/20.03.2025) care precizeaza *"...ridicarea acestei constructii intrucat din punct de vedere logistic acest lucru ar ingreuna si mai mult viata si linistea riveranilor. Mentionez ca in aceasta zona sunt doar cateva case in rest doar institutii frecventate de multe persoane care vin cu masinile personale, iar riverani nici macar nu isi pot parca sau baga masinile in curte in timpul zilei".*
- E-mailul [redacted] 45749/20.03.2025 [redacted] nu este de acord *"sub nici o forma cu aceasta constructie", "strada Crizantemelor este o strada mica cu, cu sens unic sufocata zi de zi de masinile parcate de diferite persoane care vizeaza institutiile de pe aceasta strada"*
- [redacted] prin adresa nr. 42707/05.03.2024, ne comunica dezacordul deoarece *"nu respectă prevederile permisiunilor, condiționările și restricțiile regulamentul PUG-ului; în anutul public, planșa încadrare în teritoriu și plan reglementare urbanistică se vorbește de construirea de locuinte 2S+P+3E+4E+5 iar în memoriul de prezentare se propune construcția de blocuri cu nivel maxim S+P+2E+3E și 4 retras; rețeaua de utilități nu permite o creștere cu încă 47 familii peste consumul actual; orașul o să piardă din identitate; aceasta este a treia variantă (...) și suntem consternați că semenține aceeași propunere de blocuri 4-5 etaje într-un cartier de case cu regim de înălțime de maxim P+1E, în zona centrală a orașului, fără a se ține cont de răspunsul la consultarea din 2021 și 2022". Cetățenii propun ca "modificarea PUZ-ului să permită construcții P+1E, la care înălțimea să nu depășească înălțimea vecinătăților cuprinse în PUZ planșa A3 din documentația depusă".*
- [redacted] (nr. 42338/14.03.2025), e-mailul [redacted] din 42338/14.03.2025 nu sunt de acord deoarece se *"încalca permisiunile, condiționările și restricțiile ce apar în documentația PUG a municipiului Buzău", "dorește construirea a 45 unități locative cu spații comerciale la parte cu regim de înălțime de S+P+2E+3ER. Acum toată strada are doar 16 unități locative. Spațiul verde ocupa acum 42% și se dorește reducerea acestuia la 30%. Este evident că dimensiunile proiectului sunt disproporționate de mari în comparație cu suprafața pe care se dorește să se construiască și nu se încadrează în echilibrul compozițional și architectural al zonei. Nu se menține în general situația existentă". Documentația PUZ nu respectă "un regim de înălțime în funcție de vecinătăți. Vecinătățile sunt case care au un regim de înălțime de maxim P+1E și se dorește să se construiască clădiri cu regim de înălțime S+P+2E+3ER" care "generează trafic ce va duce la blocarea traficului pe această stradă". La întocmirea acestei documentații nu s-a ținut cont*



- de legislația..." în vigoare. De asemenea documentația nu respectă prevederile regulamentul PUG-ului aflat în vigoare; se încalcă permisiunile, condiționările și restricțiile (nu se păstrează situația existentă, regimul de înălțime în funcție de vecinătății, nu se autorizează construcții incomode prin traficul generat), etc .
- [redacted] (nr. 40305/11.03.2025), care "în calitate de reprezentantă a unui nr. de 32 persoane (conform tabelului anexat cu semnături), în tabel apar 45 persoane + încă un tabel cu 8 persoane, (...) nu este de acord cu propunerea făcută de primărie (S+P+2E+3 și 4 retras) din anii 2021, 2022" – documentația de PUD și nici acum cu propunerea de S+P+2E+3ER; "str. Crizantemelor este supra aglomerată de instituții", "trafic, parceri și zgomot infernal de dimineața până seara târziu, uneori până noaptea pentru că se folosește și terenul de sport al Liceului".
 - E-mailul [redacted] nr. 40816/11.03.2025 [redacted] care nu înțelege insistența "cu care se revine asupra unei discuții publice care deja a fost dezbătută în anii 2021,2022,2023,2024 cu afișaje stradale la diferențe de o săptămână și cu care NU am fost de acord atât eu cât și un număr considerabil de vecini de pe această stradă și cea adiacentă. Voi atașa copie după tabelul cu semnături ale vecinilor", trei tabele cu un număr total de 53 de semnături, "canalizarea este aceeași din 1960", "strada deabia a fost asfaltată (am așteptat vreo 50 de ani) și se v-a deteriora", "terasamentul nu permite astfel de construcții fără a afecta structura celelalte clădiri adiacente și nu numai", "clădirile din această zonă sunt case boierești de la 1600,1800,1900, (sp sf sava, vila luiza(AJOFM), GASTRONOM(cab dr. SAVA), Liceul agricol care a implinit în 2002, 100 ani de atestare. În apropiere se mai află: Casa Vergu Manăilă, Stejarul monument al naturii(aflat din nu știu ce considerente pe o proprietate privată), Biserica Banu, Casa primului transformator electric din Buzău, Casă în stil bizantin", "strada Crizantemelor ete strada cu sens unic", "aglomeratie de masini" sugerează faptul că "zona centrală trebuie conservată nu deteriorată prin ansambluri de locuințe care nu se încadrează zonei", "ce ar fi dacă i-ați sugera proprietarului să facă o parcare supraetajată cu subsol, parter și un etaj ? s-ar desconggestiona și zona , ar câștiga și proprietarul și bugetul local eventual. construcția s-ar încadra pe acest loc fără a ieși în evidență și ar fi o plus valoare pentru desconggestionarea zonei".
 - Casa de Asigurari de Sanatate Buzau (38352/07.03.2025 – Director General Anghel Simona) care "înțelegem necesitatea dezvoltării zonei și nu ne opunem în mod absolut proiectului, însă considerăm esențial ca acesta să respecte drepturile legitime ale vecinilor, să se încadreze în reglementările urbanistice și să fie luate măsurile pentru minimizarea impactului negativ asupra proprietăților învecinate, prevăzute de următoarele dispoziții legale", "Legea 350/2001, HG525/1996, Legea 50 /1991 cu modificările și completările ulterioare, Art. 612 – Cod Civil, Norme de protecție împotriva poluării și zgomotului prevăzute de Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător și Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanătate publică privind mediul de viață al populației".

12. Beneficiarul documentației raspunde observațiilor publicului prin proiectantul său S.C. ACTIV SERVICE S.R.L., iar răspunsul nr.49505/26.03.2025 postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Buzău - www.primariabuzau.ro și anume:

- Clădirea propusă va avea un regim de înălțime S+P+2E și 3E retras.
- În documentația PUZ s-a prezentat studiul de însorire pentru situația propusă, fiind evidențiat faptul că sunt respectate reglementările în vigoare (ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației); Studiu se va detalia la faza D.T.A.C/ P.T. +D.E..
- **Se vor asigura în incintă totalitatea de locuri de parcare necesare funcționării obiectivului (conform HCL 115/2022).**
- Majoritatea locurilor de parcare vor fi amenajate la nivelul subsolului, terenul rămas liber fiind dedicat spațiilor verzi, ce vor avea un procent **minim de 30%** din suprafața terenului cu nr. cad. 51435. Procentul de spații verzi propus în incinta beneficiarului este în conformitate cu H.G. 525/1996 și HCL 115/2022 pentru zona funcțională propusă prin PUZ.
- Atât în faza de proiectare, cât și în faza de execuție și exploatare se vor respecta cu strictețe prevederile Normei de protecție împotriva poluării și zgomotului prevăzute de Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.
- Motivul pentru care s-a elaborat PUZ este de a stabili modul în care investiția propusă poate fi realizată prin corelarea zonei funcționale și a indicatorilor urbanistici propuși cu documentația P.U.G. a municipiului Buzău și legislația în vigoare.
- Avizele și acordurile, solicitate de către Primăria Mun. Buzău pentru faza PUZ prin 38 din 27.01.2025, sunt în curs de obținere. Acestea au fost obținute de principiu în baza certificatului de urbanism 189 din 10.04.2024 și sunt toate favorabile.
- S.C. AFILIU TRANS S.R.L. ce are ca obiect de activitate Cultivarea cerealelor (exclusiv orez), plantelor leguminoase și a plantelor producătoare de seminte oleaginoase are **calitatea de investitor**. După obținerea autorizației de construire se vor contracta servicii specifice în vederea edificării clădirii propuse.
- documentația PUZ stabilește regulile generale de amplasare și conformare a clădirilor în interiorul parcelei, cu respectarea legislației în vigoare. Memoriul de prezentare cuprinde detalierea următoarelor:

“Limitele edificabilului sunt următoarele:

- 0,60 m. servitute privind picătura streșinilor pentru limitele anterioară, posterioară și lateral dreapta.
- 0,00 m. față de limita lateral stânga (se va obține acordul notarial de la proprietarul terenului cu nr. cad. 13469)

La amplasarea și conformarea clădirii se vor respecta, conform codului civil, următoarele retrageri minime:

- 2,00 m. distanța între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;
- 1,00 m. distanța între fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat”.

Conform planșei de "Posibilități de mobilare urbanistică D.A.1" nivelurile supratereane ale clădirii propuse au următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate: 5.17 m. față de limita de proprietate de la str. Crizantemelor, 3.21 față de limita laterală vestică de proprietate, 3.87m. față de limita de proprietate posterioară și 3.78 m. față de limita de proprietate estică.

- În baza certificatului de urbanism a fost obținut avizul de securitate la incendiu favorabil pentru faza PUZ, urmând ca la fazele ulterioare de proiectare să fie obținute avizele conform legislației în vigoare.
- La faza D.T.A.C. / P.T.+D.E. se vor lua toate măsurile legale pentru ca edificarea construcției propuse să nu afecteze structurile de rezistență ale clădirilor adiacente amplasamentul.
- Eventualele deteriorări ale părții carosabile, datorate lucrărilor de construcție efectuate de beneficiar se vor remedia pe cheltuiala acestuia. Se va respecta avizul administratorului drumurilor.
- Documentația PUZ a fost întocmită cu respectarea legislației în vigoare, inclusiv:
 1. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare
 2. Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
 3. H.G. 525/ 1996 pentru aprobarea regulamentului local de urbanism
 4. H.C.L. 115/ 2022 pentru aprobarea regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău
 5. Codul Civil din 17 iulie 2009 cu completările și modificările ulterioare
- În prezent terenul se află, conform PUG mun. Buzău în UTR 3, subzona IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general. Pentru această zona, procentul maxim de spații verzi ce trebuie obligatoriu asigurate în incintă, conform HCL 115/2022, este de 20% din suprafața terenului. **După aprobarea documentației PUZ în incinta beneficiarului va exista obligativitatea asigurării unui procent de spații verzi de 30%.**
- Înainte de obținerea autorizației de construire se vor elabora documentații de specialitate în concordanță cu avizele eliberate de instituțiile abilitate, astfel încât racordarea la rețelele de utilități să se realizeze în condiții optime, conform avizelor specifice fazei D.T.A.C.
- Documentația D.T.A.C. ce se va elabora va cuprinde documentația tehnică privind organizarea executării lucrărilor, inclusiv informații modul de evacuare a materialelor provenite în urma executării lucrărilor. Constructorul va respecta aceasta documentație pe tot parcursul șantierului.
- Capitolul 2.3 Elemente ale cadrului natural din Memoriul de prezentare conține informații din cuprinsul Studiului geotehnic realizat pentru amplasamentul beneficiarului. Studiul geotehnic face parte din documentația P.U.Z.

- Pentru cele 45 de unități locative preconizate a se realiza se vor asigura în incintă locurile de parcare necesare și obligatorii din punct de vedere legal, precum și spațiul verde reglementat.

Se vor respecta la toate fazele de proiectare permisiunile și restricțiile din totalitatea avizelor obținute, conform legislației în vigoare. Astfel se vor îndeplini toate condițiile de siguranță atât în timpul execuției, cât și în exploatare.

13. Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană face următoarele observații:

- în cazul menținerii edificabilului pe limita de proprietate cu NC 13469 (Casa Județeană de Sănătate), se va prezenta la promovarea documentației acordul autentic al acestui vecin;
- retragerile față de limitele laterale vor fi jumătate din înălțimea construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3m;
- regimul de înălțime va fi corelat cu cerința din Avizul de Oportunitate (S+P+2E+3ER - retragerea trebuie să fie de minim o travée);
- De asemenea nu sunt atașate înscrisuri din care să rezulte calitatea doamnei [REDACTED] conform adresei transmise cu nr.40816/11.03.2025 de a reprezenta cetățenii înscriși în tabele;
- observația transmisă prin adresa nr. 40305/11.03.2025 ([REDACTED]) are atașat mai multe tabele cu semnături care face referire la o propunere anterioară (documentație PUD) și nu la documentația supusă aceste informări publice. De asemenea nu sunt atașate înscrisuri din care să rezulte calitatea doamnei de a reprezenta cetățenii înscriși în tabel.

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 „CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU S+P+2E+3ER, SERVICII/COMERȚ LA PARTER, ÎMPREJMUIRI, ALEI, BRANSAMENT”.

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

[REDACTED]

Întocmit,
Ing. Viorel Cernat

[REDACTED]

2ex./06.05.2023