



PRIMĂRIA  
MUNICIPIULUI  
BUZĂU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
SERVICIUL DE URBANISM ȘI  
DEZVOLTARE URBANĂ  
Nr. 20345 / 2024

Aprob,  
Primar  
Constantin Toma



**Raport de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării  
propunerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia pentru  
„CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU 2S+P+3E+4E+5 RETRAS, SERVICII/  
COMERȚ LA PARTER, ÎMPREJMUIRI ȘI ALEI”  
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 2S+P+3E+4E+5 RETRAS, SERVICII/ COMERȚ LA PARTER, ÎMPREJMUIRI ȘI ALEI”:

- număr înregistrare: - 20345/01.02.2024;
- amplasament: - în intravilanul Mun. Buzău, Str.Crizantemelor, nr. 16
- număr cadastral: - 51435;
- beneficiar: - AFILIU TRANS S.R.L.  
cu sediul în Orașul Mizil, Str. 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](http://www.primariabuzau.ro) și la avizierul Primăriei Municipiului Buzău, a anunțului public nr. 30979/15.02.2024 (proces verbal afișare nr. 30987/15.02.2024) 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 <<Șansa Buzoiană >> în data de 19.02.2024 și 22.02.2024.

3. S-a expediat prin Poșta Română, înștiințarea nr. 30994/15.02.2024 cu privire la Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINȚE DE SERVICIU 2S+P+3E+4E+5 RETRAS, SERVICII/ COMERȚ LA PARTER, ÎMPREJMUIRI ȘI ALEI” 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, [redacted] și [redacted] Casa de Asigurări de Sanătate a Județului Buzău, [redacted] și [redacted] și [redacted] și [redacted] și [redacted]

SC Doctor Bun TG SRL

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](mailto:cristina.stoicescu@primariabuzau.ro)), în perioada 16.02.2024 – 15.03.2024.

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 2612 mp se află în intravilanul Municipiului Buzău, 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 P+3 - P+4 niveluri.

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

- Subzona M2: P.O.T. max. = 50% C.U.T. max. = 2.5 Rh. max. = P+4

11. Vecinii din zona studiată au primit informațiile cu privire la solicitarea de Plan Urbanistic Zonal, dovadă fiind confirmările de primire (14) depuse la dosar. Trei adrese au fost returnate.

**In perioada informării publice au fost transmise:**

- **opiniile favorabile dezvoltării propuse au fost exprimate prin adresele:** nr. 58905/26.03.2024 din partea domnilor [redacted] și [redacted] nr. 58907/26.03.2024 de la domnul [redacted] nr. 64831/02.04.2024 de la doamna [redacted] nr. 64824/02.04.2024 din partea domnului [redacted] nr. 64829/02.04.2024 din partea domnului [redacted] nr. 30994/15.02.2024 de la Serviciul Evidență Patrimoniu, Licitatii din cadrul Primăriei Buzău, e-mailul [redacted] din 02.04.2024.

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

- [redacted] prin e-mail-ul [redacted] înregistrat cu nr. 36420/26.02.2024, ne înștiințează ca "aprobarea acestui Puz va fi un dezastru



urban, un dezastru din punct de vedere al circulațiilor, al utilităților, al poluarii, al stingerii unui posibil incendiu pentru locuitorii cartierului și orașului Buzău”.

- [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 locuințe 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 se menține 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.46811/11.03.2024), e-mailul [REDACTED] din 07.03.2024 și 15.03.2024 nu sunt de acord deoarece se "dorește construirea a 47 locuințe de serviciu cu spații comerciale la parter cu regim de înălțime de 2S+P+3E+4E+5E. Acum toată strada are doar 16 case. 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", 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 vecinătăți, nu se autorizează construcții incomode prin traficul generat), etc.
- [REDACTED] (nr.49964/14.03.2024) care precizează că "este încălcat termenul de afișare panou (pe 26.02.2024 afișat) motiv pentru care se cere prelungirea dezbaterii publice"; este reluată informarea publicului (a mai fost în anii 2021, 2022). "publicul conform notei de informare nr 77920/16.06.2021 nu a fost de acord cu construirea a 39 apartamente și spații comerciale cum să aduci în discuție aceeași problemă schimbând arhitectul, dar și numărul de apartamente la 47", "... în vecinătate sunt construcții P și P+1";
- [REDACTED] nr. 49706/13.03.2024), care "în calitate de reprezentantă a unui nr. de 32 persoane (conform tabelului anexat cu semnături) (...) nu este de acord cu propunerea făcută de primărie (S+P+2E+3 și 4 retras) din anii 2021, 2022" și nici acum cu propunerea de 2S+P+3E+4E+5; "str. Crizantemelor este aglomerată de numărul mare de mașini care parchează pe trotuar, str. nu are țeava de apă și canalizare schimbată, fiind subdimensionată pentru dezvoltarea propusă, un nou șantier în zonă poate duce la deteriorarea caselor vechi din zonă, zgomot, poluare".





- E-mailul [redacted] (nr. 37522/26.02.2024 - [redacted] din 26.02.2024 : "se va aglomera în exces zona care este și așa aglomerată..."
- E-mailul [redacted] (nr. 38792/28.02.2024 [redacted] care consideră că "aflierea și deflierea spre și dinspre această proprietate va conduce la congestionarea arterelor/strazilor/zonelor adiacente și așa aglomerate; acest fapt va duce la crearea de ambuteiaje majore și respective la diminuarea calității aerului/ vieții cetățenilor; o bandă de circulație din fiecare stradă adiacentă fiind deja ocupată de parări", motiv pentru care solicit limitarea POT-ului la 40%" și "interzicerea construirii etajului 5 retras".

**12. Beneficiarul documentației raspunde observațiilor publicului prin proiectantul său S.C. ACTIV SERVICE S.R.L., iar răspunsurile nr.43527/05.03.2024, nr.48375 din 12.03.2024, nr.52462/18.03.2024 au fost postate pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Buzău - [www.primariabuzau.ro](http://www.primariabuzau.ro) până pe data de 31.03.2024, și anume:**

- prin PUZ se propune realizarea unui singur imobil cu regim de inaltime S+P+2E+3E si 4E retrase, care nu va depasi un procent de ocupare de 50%,
- conform PUG si RLU ale orasului Buzau in zona respectiva se pot realiza constructii cu regim maxim de inaltime P+6E (deci mult mai mult decat se propune prin acest PUZ). Prin realizarea retragerilor de la etajele superioare si prin elemente de arhitectura, constructia se va incadra in contextul existent.
- "CONSTRUIRE LOCUINTE DE SERVICIU 2S+P+3E+4E+5 RETRAS, SERVICII/COMERT LA PARTER, IMPREJMUIRI SI ALEI", este titlul proiectului conform certificatului de urbanism. De comun acord cu beneficiarul s-a propus prin prezentul PUZ, limitarea regimului regimului de inaltime la S+P+2E+3E si 4E retrase. Nu se prevede realizarea etajului 5.
- cea mai mare parte a terenului ramas liber va fi ocupat de spatii verzi.
- se vor asigura in incinta totalitatea de locuri de parcare necesare obiectivului (conform HCL 115/2022).
- majoritatea locurilor de parcare vor fi amenajate la nivelul subsolului.
- se va respecta avizul administratorului drumurilor.
- în documentatia PUZ s-a prezentat studiul de insorire, studiu ce se va detalia la faza D.T.A.C/ P/T+D.E. Se vor respecta la aceste faze reglementarile legislatiei in vigoare.
- destinatia obiectivului propus nu presupune poluare fonica.
- avizele specifice fazei PUZ, vor fi specificate in avizul de oportunitate, eliberat ulterior de Primaria Mun. Buzau. Piese scrise si desenate, prezentate la faza de implicarea a cetatenilor in procesul de informare publica respecta legislatia in vigoare.
- avizele, acordurile si studiile de specialitate, solicitate de catre Primaria Mun. Buzau pentru faza PUZ, vor fi elaborate si obtinute dupa emiterea avizului de oportunitate.
- s-a propus limita edificabilului propus sa fie 0,00m. spre nr. cad. 13469 intrucat subsolul (infrastructura) se afla partial in extinderea suprastructurii cladirii propuse. Documentatia v-a respecta retragerile fata de vecinatati, conform Noului Cod Civil.
- proiectul tehnic ce se va elabora va cuprinde inclusiv documentatia tehnica privind organizarea executarii lucrarilor. Constructorul va respecta aceasta documentatie.
- proiectul tehnic ce se va elabora ulterior va cuprinde toate masurile prevazute in legislatia in vigoare, astfel incat cladirea se va conforma cerintelor legale pentru a atinge performantele energetice NZEB.



- nu exista o relatie directa intre POT si numarul de utilizatori ai cladirii. Procentul de ocupare al terenului se stabileste in functie de alte criterii.

Prin functiunea propusa si prin dimensiune, dar cu atat mai mult, avand in vedere pozitia amplasamentului in zona centrala a orasului, nu va exista un impact negativ din punct de vedere al circulatiei, utilitatilor sau stingerii incendiilor.

Pentru realizarea racordurilor la retele se vor respecta avizele emise de catre administratorii acestora.

Se vor respecta la toate fazele de proiectare permisiunile si restrictiile din totalitatea avizelor obtinute, conform legislatiei in vigoare. Astfel se vor indeplini toate conditiile de siguranta atat in timpul executiei, cat si in 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 raportat la vecinătățile din zonă și corelat cu propunerea din cadrul PUG-ul aflat în actualizare;

- observația transmisă prin adresa nr. 49706/13.03.2024 [REDACTED] are atașat un tabel 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 2S+P+3E+4E+5 RETRAS, SERVICII/ COMERT LA PARTER, ÎMPREJMUIRI ȘI ALEI”.

Pentru întocmirea acestui raport de implicare a publicului in etapa pregatitoare elaborarii 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]

2 ex./08.04.2023