



Nr.4624 / 09.06.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentatia de urbanism si amenajarea teritoriului
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

Raportul informării și consultării publicului se întocmește în conformitate cu prevederile :

- Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 /30.12.2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare
- H.C.L.Sahateni nr.26/16.05.2011 cu privire la aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului,

și fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general, după cum urmează:

Solicitant/ Initfotor: DOMENIILE SĂHĂTENI S.R.L.

Adresă: municipiul București, strada Miron Costin nr.43, sector 1, telefon 0726 111952, e-mail office@domeniilesahateni.com

Scopul: „CONSTRUIRE 2 HALE : HALA 1 - ANEXE CONEXE, HALA 2 - pEPOZIT ȘI EXTINDERE REȚELE INSTALAȚII, CANALIZARE, REALIZARE STAȚIE DE EPURARE ȘI IMPREJMUIRE TEREN”

Elemente de identificare amplasament: teren cu număr cadastral 24577, înscris în cartea funciară nr.24577, delimitat la nord-vest de terenuri agricole, libere de construcții, proprietate privată, la sud-vest de teren domeniul public al comunei Săhăteni - drum local DE2, la sud-est de terenuri agricole, libere de construcții - proprietate privată, terenuri domeniul public al comunei Săhăteni - drum local DE6, DE9, număr cadastral 20678, număr cadastral 21676 și la nord-est de teren domeniul public al comunei Săhăteni - drum local DE1, cu suprafața măsurată - 27298 mp, rezultat prin alipirea a trei terenuri, conform Actului de alipire nr.568/30.04.2021, emis de Biroul Individual Notarial „Nicoară Elena”, amplasat ca TRUP individual, în intravilanul și extravilanul satului Săhăteni, comuna Săhăteni, județul Buzău, Tarlăua 1, Parcela 1,3,8, 10, după cum urmează:

- teren cu categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 8.373,00 mp amplasat în intravilanul satului Săhăteni, comuna Săhăteni, județul Buzău, Tarlăua 1, Parcela 3.

Pe terenul curți construcții, amplasat în intravilan, există următoarele construcții, cu suprafața construită totală=2.648 mp și suprafața desfășurată totală =3.272 mp :

- C1 - spații administrative P, cu suprafața construită desfășurată=174 mp;
- C2 - spații producție S+P+M, cu suprafața construită=208 mp, suprafața desfășurată=624 mp;
- C3 - spații administrative P+1E, cu suprafața construită=211 mp, suprafața desfășurată=422 mp;
- C4 - centrală termică P, cu suprafața construită desfășurată=47 mp;

- C5 - platformă vinificare P, cu suprafața construită desfășurată=449 mp;
- C6 - depozit vin îmbuteliat P, cu suprafața construită desfășurată=725 mp;
- C7 - depozit vin vrac P, cu suprafața construită desfășurată=694 mp;
- C8 - garaj P, cu suprafața construită desfășurată=114 mp;
- C9 - cabină cântar P, cu suprafața construită desfășurată=23 mp;
- teren cu categoria de folosință **vie**, în suprafață de 11.937,00 mp amplasat în **extravilanul** satului Săhăteni, comuna Săhăteni, județul Buzău, Tarlaua 1, Parcela 8.
- teren cu categoria de folosință **arabil**, în suprafață de 6.988,00 mp amplasat în **extravilanul** satului Săhăteni, comuna Săhăteni, județul Buzău, Tarlaua 1, Parcela 10.

Planuri cadastrale/topografice: Plan topografic în vederea elaborării PUZ, aprobat cu Procesul verbal de recepție nr.862/13.04.2022 emis de O.C.P.I. Buzau.

Elaborator:

ARHI TOUR SRL BUZAU

Municipiul BUZAU, Str. STR. CONSTANTIN ANGELESCU, Nr. 27, județ BUZĂU
Specialist cu drept de semnătură RUR : Arh.Carmen **MAGAZIN**

Au fost parcurse etapele legale de informare și consultare, atât de către initiatorul proiectului DOMENIILE SĂHĂTENI S.R.L., cu sediul în municipiul București, strada Miron Costin nr.43, sector 1, telefon 0726 111952, cât și de către autoritatea publică locală, U.A.T. COMUNA SĂHĂTENI, cu sediul în comuna Săhăteni, satul Săhăteni, str. Principală nr.143, jud. Buzău, telefon/fax 0238 794137, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Sahateni, prin Structura de specialitate din cadrul Primăriei comunei Săhăteni, ce asigură elaborarea Raportului de informare și consultare a publicului referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor.

Amplasare , delimitare, suprafața zonă studiată în PUZ :

Suprafata de teren ce a generat intocmirea P.U.Z. este de 27298,00 mp (2,7298 ha), imobil amplasat, ca TRUP individual, în intravilanul și extravilanul satului Săhăteni, comuna Săhăteni, județul Buzău, Tarlaua 1, Parcela 1,3,8, 10, cu categoria de folosință: curți construcții, vie și arabil.

Această suprafață s-a realizat prin alipirea unor loturi din proximitate aparținând categoriilor de folosință „curți construcții”, „arabil” și „vie” pe care urmează a se realiza două hale pe parter, bazinul vidanjabil și stația de epurare.

Pentru aceasta s-au delimitat două suprafețe de teren aferente celor două loturi care totalizează 2487,0 mp (din care 1626,0 mp teren arabil și 861,0 mp teren cultivat cu vie), care vor fi și introduse în intravilan, categoria „curți-construcții”, pe care se vor realiza investițiile precizate mai-sus.

În cadrul încinte rezultate propuse de 10.860,0mp, bilanțul teritorial este următorul:

-P.O.T.EXISTENT=31,60%;C.U.T. EXISTENT=0,39 (pentru suprafața teren inițial de 8373,0mp (Cc)

-P.O.T.EXISTENT=9,0%;C.U.T. EXISTENT=0,11 (pentru suprafața teren Cc și agricole de 27.298,0mp (Cc+Vn+A);

-P.O.T.PROPUȘ= 12,90%;C.U.T. PROPUS=0,15 (pentru 27.298,0MP);

BILANȚUL TERITORIAL PE INC/NA:

SUPRAFATATEREN=10.850,0MP

P.O.T.PROPUȘ= 35,00%;C.U.T. PROPUS=0,50

ARIE CONSTRUITA-EXISTENTA I PROPUSA=2648/3522MP

ARIE CONSTRUITA-DEFASURATA- EXISTENTA I PROPUSA=3272/4146MP

CIRCULAT/AUTO/PIETONALE EXISTENTE I PROPUSE=2910/37MP

SUPRAFATA SPATII VERZI-EXISTENTE I PROPUSE=2815/457MP

Terenul este proprietate privată a S.C.DOMENIILE SĂHĂTENI S.R.L., cu sediul în municipiul București, strada Miron Costin nr.43, sector 1, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub numărul 550 din 20.01.2004, de BNP „Echitas”, Contractului de vânzare autentificat sub numărul 627 din 09.04.2012, de BNP Nicoară Elena, Contractului de schimb autentificat sub numărul 1224 din 10.07.2006, de BNP Haiduc Ion, sau identificat prin număr cadastral 24577, după alipirea celor trei imobile, conform Actului de alipire autentificat sub numărul 568 din 20.04.2021, de Biroul Individual Nicoară Elena, amplasat la drumul de exploatare agricolă DE2, ce deșează în drumul județean DJ205, care face legătura cu DN1 B, cu următorii vecini :

- Nord-Vest - terenuri agricole, libere de construcții, proprietate privată;
- Sud-Vest - teren aparținând domeniului public al comunei Săhăteni - drum local DE2
- Sud-Est - terenuri agricole proprietate privată, libere de construcții, terenuri aparținând domeniului public al comunei Săhăteni - drum local DE6, DE9, număr cadastral 20678 și număr cadastral 21676;
- Nord-Est - teren aparținând domeniului public al comunei Săhăteni - drum local DE1.

Suprafata de teren studiata pentru intocmirea P.U.Z. este de 66975 mp (6,6975 ha), imobil situat în județul Buzău, comuna Săhăteni, satul Săhăteni, intravilan și extravilan.

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior :

- Funcțiuni predominante : zonă unitati industriale de productie / depozitare
- Regim de construire : P ; P+1
- Hmax: 12 m
- POT max 40%
- CUT max 1,5
- Retragerea fata de aliniamente : -

Prevederi PUZ - RLU propuse :

- Funcțiuni predomnante : zonă unitati agricole si terenuri agricole
- Regim de înălțime : (subsol)+P+E+M nivele
- POT max - 40% pentru suprafata de 27.298,00mp
- CUT max - 0,60
- Retragerea fata de aliniamente : minim 3,00m față de limita proprietatii fata de drumurile publice, asigurandu-se o distanta intre fronturi de minim 11,00m.
- Circulații și accese : accesul în incintă se va asigura din drum de expoatare agricolă DE2
- Alimentare cu apă : se va realiza din forajul existent în incinta înmagazinată în bazinul de apă aflat lângă foraj
- Canalizare bazin vidanjabil propus
- Alimentarea cu energie electrică : se va face prin racordarea la rețeaua electrică existentă în zonă prin reabilitarea postului de transformare existent în zona limitrofă amplasamentului studiat
- Deșeuri : se vor depozita în locuri special amenajate în incinte proprii, ce vor fi transportate de serviciul local de salubritate

I. DETALII PRIVIND TEHNICILE SI METODELE UTILIZATE PENTRU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI :

Informarea și consultarea publicului sa desfasurat astfel:

Persoanele responsabile cu informarea si consultarea publicului privind elaborarea planului urbanistic zonal.

Din partea Primăriei - Comuna Săhăteni :

- D-nul Tamas Giorgian Laurențiu, secretarul Comunei Săhăteni si
- D-na Fluture Aurelia din cadrul Compartimentului de urbanism si amenajarea teritoriului Sahateni, numiti in baza Dispozitiei Primarului Comunei Sahateni nr.153/23.05.2011 .

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI :

DOMENIILE SĂHĂTENI S.R.L. cu sediul in municipiul București, strada Miron Costin nr.43, sector 1, telefon 0726 111952, e-mail office@domeniilesahateni.com

Documentele emise de Comuna Săhăteni, pentru întocmirea documentației urbanistice sunt :

- Certificat de urbanism Nr. 15 din 25.06.2021, cu valabilitatea până la 25.06.2023

Au fost elaborate urmatoarele documente in cadrul procesului de informare si consultare a publicului privind documentatia de urbanism in vederea elaborarii planului urbanistic zonal (P.U.Z.), pentru dezvoltarea investitiei "**CONSTRUIRE 2 HALE: HALA 1 - ANEXE CONEXE, HALA 2 - DEPOZIT ȘI EXTINDERE REȚELE INSTALATII, CANALIZARE, REALIZARE STAȚIE DE EPURARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**" :

Etapa 1. Implicarea publicului in etapa pregatitoare 09.05.2022 - 13.05.2022

Autoritatea publica locala cat si investitorul au întocmit Calendarul de informare si consultare a publicului in privinta elaborarii Planului Urbanistic Zonal: "**CONSTRUIRE 2 HALE : HALA 1 - ANEXE CONEXE, HALA 2 - DEPOZIT ȘI EXTINDERE REȚELE INSTALATII, CANALIZARE, REALIZARE STAȚIE DE EPURARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**", dupa cum urmeaza :'

1.1. Anuntul privind "INTENȚIE DE ELABORARE" P.U.Z., afisat in etapa pregatitoare prin care publicul este informat cu privire la intentia de elaborare a PUZ-lui, precum si asupra posibilitatii publicului de a transmite sugestii, observatii si opinii, a fost făcut public, în data de 09.05.2022.

1.2 Investitorul Comuna Săhăteni, conform prevederilor legale, a afisat anuntul privind intentia de elaborare a P.U.Z., prin amplasarea pe panouri rezistente la intemperii, in 3 locuri cu vizibilitate, pe teritoriul zonei studiate, conform Anexei "Model panou 1" din Ordinul 2701 /30.12.2010.

Metodele pe care persoanele afectate, sau interesate, le-au putut utiliza pentru a formula observatii si propuneri sunt urmatoarele: formularea si redactarea in scris a obiectiunilor cu privire la P.U.Z., acestea urmand a fi adresate persoanelor insarcinate cu informarea si consultarea publicului din cadrul Primariei Sahateni, d-nul Tamas Giorgian-Laurentiu si d-na Fluture Aurelia.

Etapa 2 - Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor 16.05.2022 - 09.06.2022

Autoritatile administratiei publice locale au desemnat la sediul propriu al Primariei Sahateni un spatiu permanent dedicat schimbului de informatii cu privire la activitatea de urbanism si amenajare a teritoriului - Sala de ședinte a Consiliului Local Sahateni.

In cadrul acestei etape persoanele interesate au putut consulta documentatia si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile preliminare P.U.Z., in perioada 16.05.2022 - 09.06.2022. Informarea si consultarea s-a facut in urmatoarele modalitati:

2.1. In data de 16.05.2022, conform prevederilor legale, anuntul privind consultarea asupra

propunerilor preliminare P.U.Z a fost afisat de investitor pe panouri rezistente la intemperii in 3 locuri cu vizibilitate, in zona studiata P.U.Z., conform Anexei "Model panou 2" din Ordinul 2701 /30.12.2010, dand posibilitatea publicului de a consulta documentatia si de a transmite opinii si sugestii, la sediul primariei.

Investitorul a publicat anuntul si in ziarul local "ŞANSA Buzoiană", in data de 17.06.2022.

2.2. De asemenea in data de 16.06.2022, Autoritatea publica locala a afisat la avizierul Primariei Sahateni, anuntul de informare si consultare a publicului asupra propunerilor preliminare P.U.Z., si l-a publicat pe pagina proprie de internet www.comunasahateni.ro, sectiunea „Anunturi” și „Urbanism”.

Toate aceste demersuri au fost facute pentru a da posibilitatea celor interesati, de a consulta si transmite observatii cu privire la documentele si propunerile P.U.Z. Aferent informatiilor privind proiectul ce urmeaza a fi dezvoltat de investitor, in cuprinsul anuntului au fost prevazute, de asemenea, si posibilitatea, modul, perioada, locul si orarul in care se pot consulta documentele si se pot transmite observatii la sediul Primariei Sahateni, judetul Buzau, toate acestea urmand a se face, in termen de maximum 25 zile calendaristice de la data publicarii anuntului de consultare, respectiv intre 16.06.2022 - 09.06.2022.

2.3. Au fost identificati si notificati proprietarii potential afectati de propunerile P.U.Z., conform datelor detinute de registrul agricol al Primariei Sahateni.

In cuprinsul notificarii, proprietarilor le-a fost comunicata posibilitatea formularii unui punct de vedere cu privire la propunerile P.U.Z., punct de vedere ce urma a fi pus in discutie in cadrul unei dezbateri publice, organizata de autoritatea publica locala.

Prin intermediul registrului agricol si fiscal al Primariei Sahateni au fost identificate si notificate un numar de 2 (doua) persoane fizice, potential afectate, Consiliul Local Săhăteni, in calitate de administrator al drumurilor locale DE1, DE2, DE6, DE9, din aria P.U.Z.

Notificarile inregistrate, catre aceste persoane potential afectate, au fost transmise direct, existand in acest sens confirmarea de primire prin semnatura si inscrierea olografa a sintagmei "am primit", dupa cum urmeaza:

dl. Pană Gheorghe - notificare nr.3793 din 18.05.2022, dna. Bucur Portase Eliana - notificare nr. 3796 din 18.05.2022, Consiliul Local Săhăteni - notificare nr. 3797 din 18.05.2022.

In continutul acestei notificari era prevazuta atat intentia de elaborare a unui plan urbanistic zonal, cat si faptul ca terenul cu care se legitimeaza ca si proprietari, se afla partial sau total in aria studiata a acestei documentatii urbanistice. De asemenea in cuprinsul notificarii proprietarilor potential afectati li s-a adus la cunostinta posibilitatea de a consulta documentatia aferenta P.U.Z. la sediul Primariei Sahateni, judetul Buzau, de luni - vineri intre orele 10:00 -12:00 si de a formula un punct de vedere cu privire la propunerile P.U.Z., punct de vedere sau opinie ce va fi pusa in discutie in cadrul unei dezbateri publice organizata de autoritatea publica locala.

2.4. Au fost puse la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor P.U.Z., inclusiv materiale explicative scrise si desenate, intr-un limbaj nontehnic, precum si documentele ce au stat la baza primei variante a propunerilor, inclusiv Certificatul de Urbanism, plansa de reglementări si Regulamentul Local de Urbanism care s-au aflat la sediul Primariei Sahateni in perioada 16.05.2022 - 09.06.2022.

Persoanele interesate au avut la dispozitie, conform prevederilor legale, un interval de 25 de zile calendaristice pentru consultarea documentatiei respective, in perioada 16.06.2022 - 09.06.2022.

Anunturile au fost afisate in locuri cu vizibilitate mare, atat de catre autoritatea publica locala cat si de investitor, pe panouri rezistente la intemperii, in 3 locuri cu vizibilitate, in zona studiata P.U.Z.

In cadrul procedurii de informare si consultare a publicului conform Ordinului 2701 /2010, documentația aferenta P.U.Z. a fost pusa la dispozitia publicului si a putut fi consultata de luni pana vineri in perioada 16.06.2022 - 09.06.2022, intre orele 10:00 - 12:00,

la sediul Primăriei Sahateni - Sala de sedinte, judetul Buzau, persoanele interesate putandu-se adresa persoanelor insarcinate cu informarea si consultarea publicului din cadrul Primăriei Sahateni, d-nul Tamas Giorgian-Laurentiu si d-na Fluture Aurelia.

Documentatia disponibila pentru consultare, aflata la sediul Primăriei Sahateni in cadrul Compartimentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului, nu a fost solicitata pentru consultare pana la data întocmirii raportului .

2.5. A fost afisat la avizierul Primăriei Sahateni, intr-un loc cu vizibilitate mare Anuntul public, prin care s-a adus la cunostinta publicului interesat organizarea de dezbateri publice la sediul Primăriei Sahateni, judetul Buzau, in ziua de marți 03.06.2022, intre orele 10.00 - 12.00, ocazie cu care cei interesati puteau formula propuneri, opinii cu privire la documentatia urbanistica denumita: „CONSTRUIRE 2 HALE : HALA 1 - ANEXE CONEXE, HALA 2 - DEPOZIT SI EXTINDERE RELETE INSTALAT/I, CANALIZARE, REALIZARE STATIE DE EPURARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”.

La dezbaterea publica organizata in ziua de vineri 03.06.2022, intre orele 10.00 - 12.00, nu a participat nicio persoana interesata.

Avand in vedere ca pana la data încheierii perioadei de informare si consultare a publicului nu au fost inregistrate opinii/observatii din partea publicului, s-a trecut la incheierea Procesului Verbal privind incheierea dezbaterilor publice aferente procesului de informare si consultare a publicului in privinta elaborarU Planului Urbanistic Zonal pentru: „CONSTRUIRE 2 HALE: HALA 1 - ANEXE CONEXE, HALA 2 - DEPOZIT SI EXTINDERE RELETE INSTALAT/I, CANALIZARE, REALIZARE STATIE DE EPURARE SI ÎMPREJMUIRE TEREN" IN INTRAVILANUL ȘI EXTRAVILANUL SATULUI SĂHĂTENI, COMUNA SAHATENI, JUDETUL BUZAU, inregistrat cu Nr. 4324I 09.06.2022, de catre d-na Fluture Aurelia, referent de specialitate in cadrul Compartimentului de urbanism si amenajarea teritoriului, Comuna Sahateni, judetul Buzau.

11. REZUMATUL PROBLEMELOR, OBSERVATIILOR SI REZERVELOR EXPRIMATE DE PUBLIC PE PARCURSUL PROCESULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE :

- a) modul in care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile si rezervele exprimate de public:
 - Nu au fost înregistrate observații sau rezerve.
- b) problemele, observațiile si rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:
 - Nu este cazul.
- c) Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:
 - Nu au fost înregistrate.

Etapa 3. Implicarea publicului in etapa aprobarii P.U.Z.

Aceasta etapa se va indeplini cu respectarea prevederilor art. 6 din Ordinul 2701 /2010, respectiv conform Legii 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si a Legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si completarile ulterioare.

Etapa 4. Implicarea publicului in monitorizarea implementarii P.U.Z.

Plansa de reglementari urbanistice si regulamentul local reprezinta informatii de interes public si vor fi furnizate si puse la dispozitie in urma solicitarilor, conform Legii nr.544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificarile si

completările ulterioare.

Acest raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local al comunei Sahateni, privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobat de Consiliul local al comunei Sahateni.

Publicarea lui fundamentează decizia Consiliului local de adoptare sau neadoptare a planului de urbanism la care se referă.

Prezentului Raport de informare și consultare a publicului se atasează anunțurile de intenție, anunțurile privind consultarea publicului, anunțul privind organizarea dezbaterii publice (conform fotografiilor anexate), calendarul de informare, precum și notificările proprietarilor afectați, cu dovezile de comunicare.

De asemenea, prezentul Raport de informare și consultare a publicului se va publica pe pagina proprie de internet www.comunasahateni.ro, secțiunea Anunțuri/Urbanism.

Intocmit,
pentru Arhitect șef
Referent de specialitate,
Sing. FLUTURE AURELIA

