

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

## CUPRINS

### 1. CONTEXT

- 1.1 Date beneficiar
- 1.2 Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal
- 1.3 Obiective Plan Urbanistic Zonal
- 1.4 Zonă de studiu PUZ. Argumentare
- 1.5 Surse documentare
- 1.6 Prezentare investiție / operațiuni propuse
- 1.7 Indicatori propuși
- 1.8 Modul de integrare a investiției propuse în zonă
- 1.9 Prezentare consecințe economice și sociale la nivelul UAT Buzău
- 1.10 Costuri aferente investiției

### 2. DATE GENERALE

- 2.1 Denumire proiect / Obiectiv investiție
- 2.2 Amplasament
- 2.3 Beneficiar investiție
- 2.4 Elaborator studiu de oportunitate
- 2.5 Suprafața estimată a amplasamentului
- 2.6 Situație juridică terenuri

### 3. SITUAȚIE EXISTENTĂ

- 3.1 Evoluția zonei
- 3.2 Încadrare în localitate
- 3.3 Elemente cadru natural
- 3.4 Circulații
- 3.5 Ocupare terenuri
- 3.6 Echipare edilitară
- 3.7 Probleme de mediu
- 3.8 Disfuncționalități situație existentă

### 4. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 4.1 Prezentare propunere urbanistică
- 4.2 Încadrare în prevederile Planului Urbanistic General
- 4.3 Valorificarea cadrului natural
- 4.4 Modernizarea circulației
- 4.5 Zonificare funcțională
- 4.6 Dezvoltare echipare edilitară
- 4.7 Protecția mediului
- 4.8 Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

## 1. CONTEXT

### 1.1 Date beneficiar

Beneficiarul investiției propuse prin prezenta documentație:

**WORLD ESTETIX DISTRIBUTION SRL**

Aleea Țibleș, nr. 45-47, demisol, Sector 6, municipiul București

### 1.2 Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

Conform Certificat de Urbanism Nr. 458 din 25.06.2024, terenul proprietate privată, având N.C.72739, ce a generat prezenta documentație, este încadrat în intravilanul municipiului Buzău.

În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Buzău, aprobat prin HCL nr. 235 / 2009 și prelungit prin HCL nr. 255 / 2019, terenul încadrat astfel:

UTR 4 – SUBZONA M1 – SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI.

Întrucât propunerea de investiție vizează funcțiuni precum locuire colectivă și funcțiuni complementare, în imobile cuplate, este necesară realizarea prezentei documentații, pentru reglementarea în consecință a terenurilor aflate în zona de studiu, ținând cont de contextul actual, dar și de tendința de dezvoltare a zonei.

### 1.3 Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform Art. 47, Alin. (1) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *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.*

Conform Art. 47, Alin. (2) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei, referitoare la:*

- organizarea rețelei stradale
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane
- modul de utilizare a terenurilor
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Conform Ghidului Metodologic M.L.P.A.T. GM-010-2000, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Acesta are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prezenta documentație își propune să analizeze situația existentă a amplasamentului, în context UAT Buzău și să stabilească direcțiile de dezvoltare a acestei zone, prin reglementarea terenurilor cuprinse în zona de studiu, în așa fel încât să rezulte un țesut urban unitar, adaptat la cerințele și nevoile actuale, prin noi reglementări cu privire la:

- regim de înălțime
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- procentul de ocupare a terenului (POT)
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- organizarea profilelor stradale
- identificare obiectivelor de utilitate publică, statutul juridic și circulația terenurilor, dacă este cazul
- regim de construire

## 1.4 Zonă de studiu PUZ. Argumentare

---

Conform Certificat de Urbanism Nr. 458 din 25.06.2024, suprafața zonei studiate prin prezenta documentație PUZ este de 1,37 hectare (respectiv 1,36 hectare, conform măsurători cadastrale efectuate), conform anexei Certificatului de Urbanism menționat, în timp ce terenul ce a generat PUZ are o suprafață de 1.967,00 metri pătrați conform acte și măsurători cadastrale.

## 1.5 Surse documentare

---

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificat de Urbanism Nr. 458 din 25.06.2024, valabil 12 luni, cu posibilitatea de prelungire cu încă 12 luni
- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău, aprobat prin HCL nr. 235 / 2009 și prelungit prin HCL nr. 255 / 2019, precum și varianta preliminară a actualizării acestuia (inclusiv recomandările privind studiul istoric aferent formei preliminare)
- Regulamentul Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău, aprobat prin HCL nr. 115 din 29.06.2022.
- Regulamentul Local privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Buzău, aprobat prin HCL nr. 92 din 31.05.2023
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea 18/1991 – Legea fondului funciar
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației modificat și completat prin Ord. 994/2018
- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor din 30.08.2017, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 82/1998, cu modificările și completările ulterioare
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată
- Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

### 1.6 Prezentare investiție / operațiuni propuse

Pentru terenul ce a generat prezenta documentație se propune realizarea unui ansamblu de locuințe colective cuplate și funcțiuni complementare acesteia, cu regim de înălțime de S+P+2+3ER, ținând cont de geometria terenului, precum și de posibilitatea de încadrare în caracterul zonei.

Toate acestea sunt incluse într-un proiect care ține cont de utilizarea cât mai eficientă a terenului, asigurând buna funcționare a activității, dotarea terenului din punct de vedere al spațiilor verzi, instalații tehnico-edilitare, organizarea circulațiilor, stabilirea numărului necesar de locuri de parcare, etc., în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Reglementarea terenurilor cuprinse în zona de studiu este realizată în urma analizei situației existente, cu scopul de a genera o zonă cu un caracter unitar, care să răspundă nevoilor actuale ale utilizatorilor, dar și tendințelor de dezvoltare.

De asemenea, soluția propusă se bazează și pe reglementările studiului istoric aferent PUG Buzău, atât în forma actuală, cât și în forma preliminară, în procesul de actualizare a acestuia.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

### 1.7 Indicatori propuși

Zona de studiu cuprinde, conform PUG Buzău actual, 3 subzone funcționale, M1, L1a respectiv C.

Conform reglementărilor propuse, Subzona M1 va fi divizată în 2 subzone, după cum urmează:  
Pentru loturile cu deschidere către strada Alexandru Marghiloman:

**M1a1 - SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM S+P+2+3ER NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE**

POT maxim = 60,00 %

CUT maxim = 3,00

R.H. maxim = S+P+2+3ER

Pentru loturile cu deschidere către strada Verii, aflându-se și la limita Zonei Construite Protejate, conform PUG Buzău aflat în actualizare:

**M1a - SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE – subzonă ce își menține caracterul conform PUG Buzău aflat în actualizare.**

POT maxim = 60,00 %

CUT maxim = 3,00

R.H. maxim = P+2E

L1a își menține caracterul conform PUG Buzău actual, preluat și în propunerile preliminare pentru actualizarea acestuia.

**L1a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE - subzonă ce își menține caracterul conform PUG Buzău aflat în actualizare.**

POT maxim = 40,00 %

CUT maxim = 1,2

R.H. maxim = P+2E

**CC - SUBZONELE FUNCȚIONALE CĂI DE COMUNICAȚIE PIETONALĂ ȘI RUTIERĂ - subzonă ce își menține caracterul actual**

### 1.8 Modul de integrare a investiției propuse în zonă

Investiția propusă se încadrează în tendința de dezvoltare a localității, cu accent pe un spațiu urban complet, care să țină cont de proximitatea Zonei Construite Protejate a orașului.

Propunerile prezentei documentații au luat în considerare atât reglementările în vigoare, precum și propunerile variantei preliminare a actualizării PUG-ului.

Astfel, prezenta documentație propune o soluție ce se află la intersecția dintre situația existentă, caracterul zonei de studiu extinse (la nord – est de strada Alexandru Marghiloman

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

regimul de construire este de tip colectiv, cu înălțimi de până la P+4 niveluri, în timp ce limita de vest este delimitată de Zona construită Protejată) și viziunea generală de dezvoltare a municipiului.

## 1.9 Prezentare consecințe economice și sociale la nivelul UAT Buzău

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru realizarea locuințelor colective mici, în regim cuplat, precum și a funcțiilor complementare, reprezintă fundamentarea investiției, prin care se aduc următoarele beneficii comunității municipiului Buzău:

- asigurarea unui set de reglementări care să asigure o dezvoltare controlată a zonei, ținând cont de limita Zonei Construite Protejate pe strada Verii, dar și de fondul construit neomogen și fără valoare arhitecturală, cuprins în zona de studiu.
- dezvoltarea ofertei de locuințe noi, realizate la standarde actuale, precum și a serviciilor complementare vor aduce venituri bugetului local, prin taxele și impozitele generate și vor crea noi locuri de muncă.

## 1.10 Costuri aferente investiției

Categoriile de costuri aferente lucrărilor propuse în prezenta documentație se împart în:

- Costuri aferente investiției, suportate de către inițiator, respectiv persoana juridică World Estetix Distribution Srl. Nu vor exista costuri aflate în sarcina Administrației Publice Locale a UAT Buzău pentru această investiție.
- costuri aferente persoanelor fizice sau private, deținătoare ale terenurilor cuprinse în prezenta documentație, pentru dezvoltarea ulterioară a acestora.
- costuri aflate în sarcina administrației publice locale, precum și a deținătorilor de rețele din zonă, pentru modernizarea / extinderea infrastructurii de circulație și a rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

De asemenea, în funcție de regimul juridic al terenurilor, pot fi puse în discuție, pe viitor, comasări de terenuri ale persoanelor fizice și/sau juridice, pentru organizarea și dezvoltarea armonioasă și coerentă a zonei reglementate.

## 2. DATE GENERALE

### 2.1 Denumire proiect / Obiectiv investiție

Plan Urbanistic Zonal pentru construire 2 imobile cuplate cu funcțiunea mixtă - rezidențial, comercial și birouri administrative cu regim S+P+2+3ER, amenajare teren, organizare de șantier și branșamente utilități, municipiul Buzău, județ Buzău

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

## 2.2 Amplasament

Str. Alexandru Marghiloman, Nr. 56-58, N.C. 72739, intravilan municipiul Buzău, județ Buzău

## 2.3 Beneficiar investiție

WORLD ESTETIX DISTRIBUTION SRL

## 2.4 Elaborator studiu de oportunitate

ALTUMI STUDIO SRL

Urb. Alexandru Băjenaru, specialist RUR Dz0, E

Urb. Alexandra Tudor, specialist RUR Dz1, Dz2, E

## 2.5 Suprafața estimată a amplasamentului

Conform Certificat de Urbanism Nr. 458 din 25.06.2024, suprafața zonei studiate prin prezenta documentație PUZ este de 1,37 hectare (respectiv 1,36 hectare, conform măsurători cadastrale efectuate), conform anexei Certificatului de Urbanism menționat, în timp ce terenul ce a generat PUZ are o suprafață de 1.967,00 metri pătrați conform acte și măsurători cadastrale.

## 2.6 Situație juridică terenuri

Terenul ce a generat prezenta documentație se află în proprietate privată a persoanei juridice World Estetix Distribution Srl.

Situația juridică pentru diferența de terenuri cuprinse în zona de studiu a documentației se va stabili în funcție de informațiile ce vor fi obținute, în baza unei solicitări, de la departamentul juridic al Primăriei municipiului Buzău.

## 3. SITUAȚIE EXISTENTĂ

### 3.1 Evoluția zonei

Evoluția municipiului Buzău poate fi descrisă ca un amalgam complex de transformări administrative, economice, sociale și urbanistice care au modelat istoria și aspectul său actual. Din punct de vedere administrativ-teritorial, Buzău a cunoscut mai multe schimbări semnificative de-a lungul timpului. În perioada interbelică, orașul a fost capitala județului Buzău, un centru administrativ și cultural important în regiune. După al Doilea Război Mondial, în contextul reorganizărilor administrative ale regimului comunist, Buzău a devenit capitala raionului Buzău, iar ulterior, după Revoluția din 1989, a redevenit centrul administrativ al județului Buzău, în cadrul unei Românie democratice.

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

Din punct de vedere economic, municipiul a cunoscut fluctuații importante. În trecut, economia sa a fost dominată de industrii precum prelucrarea lemnului, industria chimică și textilă. Totuși, în perioada post-comunistă, aceste sectoare au înregistrat declinuri semnificative, iar economia orașului s-a diversificat către servicii, comerț și agricultură. Investițiile în infrastructură au jucat un rol crucial în modernizarea și atragerea de noi afaceri în zonă.

Din perspectivă socială, Buzău a fost mereu un centru multicultural, cu comunități românești, dar și minorități precum aromânii și românii. Procesul de urbanizare a adus schimbări demografice și sociale, iar accesul la educație și servicii sociale a devenit o prioritate pentru autoritățile locale.

În ceea ce privește dezvoltarea urbanistică, UAT Buzău a trecut prin multiple etape de transformare. În perioada interbelică, au fost ridicate numeroase clădiri impunătoare în stil neoclasic, care încă își păstrează farmecul în centrul orașului. În perioada comunistă, au fost construite blocuri de locuințe și cartiere muncitorești extinse, iar în prezent, se observă o tendință către modernizare și reabilitare urbană, cu accent pe revitalizarea centrului istoric și promovarea turismului cultural.

Astfel, evoluția orașului Buzău reflectă transformările complexe și diverse ale societății românești de-a lungul timpului, iar gestionarea acestor schimbări continuă să fie o provocare pentru autoritățile locale și comunitatea în ansamblu.

Zona în care se află amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații a cunoscut, în ultimii 15 ani o dezvoltare constantă, orientată către un mix de comerț și servicii și locuire individuală, respectiv colectivă cu regim de înălțime mediu.

## 3.2 Încadrare în localitate

Terenul ce a generat această documentație este situat la limita zonei centrale a UAT Buzău. Poziția municipiului Buzău în cadrul județului este cea de reședință a acestuia și este un important centru administrativ, economic și cultural al județului. Fiind cel mai mare și mai dezvoltat oraș din zonă, Buzău servește ca principal nod de comunicații, atrăgând populație și activități economice din întreg județul și din regiunea înconjurătoare.

Terenul ce a generat PUZ (N.C. 72739) are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Est – strada Alexandru Marghiloman
- la Nord-Vest – teren proprietate privată N.C. 52720
- la Sud-Vest - terenuri proprietate privată fără număr cadastral
- la Sud-Est - teren proprietate privată N.C. 63547, respectiv N.C. 68043

Zona de studiu P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Est – terenurile aferente frontului nordic al străzii Alexandru Marghiloman
- la Nord-Vest – teren proprietate privată N.C. 69800, respectiv N.C. 71281

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- la Sud-Vest – strada Verii
- la Sud-Est – terenuri proprietate privată

### 3.3 Elemente cadru natural

În prezent, terenul ce a generat PUZ are folosința curți-construcții, fiind ocupat de vegetație spontană, fără valoare peisagistică, declivitatea acestuia fiind relativ mică.

Ulterior emiterii avizului de oportunitate, se va realiza un studiu geotehnic al terenului care a generat PUZ pentru a stabili condițiile de construire.

### 3.4 Circulații

Accesul principal către terenul ce a generat PUZ se realizează din strada Alexandru Marghiloman, având 2 sensuri de circulație cu câte o bandă pe sens, spații pietonale și parțial vegetație de aliniament, cu un profil stradal de aproximativ 14,00 metri.

Strada Verii are un profil stradal de aproximativ 12,00 metri, cu două sensuri de circulație, pe câte o bandă și circulații pietonale.

Dinspre zona sudică a orașului, până la intersecția cu strada Sporturilor, Strada Alexandru Marghiloman face parte din traseul propus pentru inelul central de circulație, conform PUG Buzău aflat în actualizare. În dreptul zonei de studiu aceasta nu este afectată de traseul propus.

### 3.5 Ocupare terenuri

Imobilul ce a generat documentația este în prezent, liber de construcții.

Modul de ocupare a terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații rezultă din graficele de mai jos:

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ		
UTILIZARE TERENURI - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	1.967,00	14,45
TERENURI OCUPATE DE CONSTRUCȚII:	9.976,80	73,27
CONSTRUCȚII EXISTENTE conf. măsurători cadastrale*	2.195,50	16,12
INCINTĂ TERENURI NEMĂSURATE: PLATFORME, SPAȚII VERZI PRIVATE, CONSTRUCȚII	7.781,30	57,15
VEGETAȚIE DE ALINIAMENT	68,33	0,50
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1.001,16	7,35
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	602,71	4,43
<b>TOTAL</b>	<b>13.616,00</b>	<b>100</b>

*\*din cauza caracterului construit al zonei - proprietăți private în regim de construire individual și/sau cuplat, măsurătorile zonei de studiu nu au putut fi realizate în totalitate, în speță totalitatea*

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

construcțiilor existente în interiorul curților. Așadar, bilanțul teritorial referitor la construcțiile existente este orientativ, bazat strict pe măsurătorile realizate.

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
M1 - SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI	11.550,85	84,83
L1a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	392,95	2,89
C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	1.672,20	12,28
<b>TOTAL</b>	<b>13.616,00</b>	<b>100</b>

### 3.6 Echipare edilitară

Pentru noile construcții va fi asigurat accesul la rețelele tehnico – edilitare publice ale municipiului, în baza avizelor ce vor fi obținute de la fiecare instituție în parte.

### 3.7 Probleme de mediu

În prezent, zona studiată nu prezintă probleme sau riscuri de mediu.

### 3.8 Disfuncționalități situație existentă

Disfuncționalitățile amplasamentului PUZ sunt generate de caracterul neomogen al fondului construit:

- se identifică parcele neregulate și inegale ca dimensiuni, predominant înguste, ocupate de construcții fără valoarea arhitecturală și fără o imagine unitară, cu un regim de înălțime predominant P – P+1-M.
- alinierea construcțiilor este predominant inegală, identificându-se parțial parcele construite în regim cuplat, cu construcții amplasate pe aliniament.

## 4. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 4.1 Încadrare în prevederile Planului Urbanistic General

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Buzău, aprobat prin HCL nr. 235 / 2009 și prelungit prin HCL nr. 255 / 2019, amplasamentul este reglementat conform **UTR 4**.

Astfel, se identifică 3 subzone funcționale:

**M1 - SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI**

**Utilizări admise:**

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- se pot autoriza construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor restructurabile
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spații de alimentație publică de importanță locală, etc.;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

**POT maxim** = 60,00% (în cazul zonelor constituite se admite o depășire de 10,00% a indicatorilor)

**CUT maxim** = 3,00

**R.H. maxim** = P+2E

### L1a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

#### Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente
- lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
- extinderi, supraetajări a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară

**POT maxim** = 40,00 %

**CUT maxim** = 1,2 (în cazul zonelor constituite se admite o depășire de 10,00% a indicatorilor.)

**R.H. maxim** = P+2E

### C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

#### Utilizări admise:

- se mențin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;

- se pot autoriza noi trasee după întocmirea PUZ sau PUD.

**POT maxim** = nu este specificat

**CUT maxim** = nu este specificat

**R.H. maxim** = nu este specificat

## 4.2 Prezentare propunere urbanistică

Reglementările propuse prin prezenta documentație urmăresc corelarea propunerilor conform PUG Mun. Buzău în vigoare, cu cele conform PUG Mun. Buzău în curs de actualizare. Acestea sunt adaptate la situația actuală a terenurilor, urmărindu-se dezvoltarea pe termen lung a zonei.

Astfel principalele propuneri au la bază:

- menținerea profilelor stradale, cu posibilitatea de dezvoltare a spațiilor plantate de aliniament
- stabilire subzone funcționale, în acord cu vecinătățile (utilizări admise, indicatori urbanistici, etc.)

Investiția propusă se încadrează în tendința de dezvoltare a localității, cu accent pe un spațiu urban complet, care să țină cont de proximitatea Zonei Construite Protejate a orașului.

Propunerile prezentei documentații au luat în considerare atât reglementările în vigoare, precum și propunerile variantei preliminare a actualizării PUG-ului.

Astfel, prezentul PUZ propune o soluție ce se află la intersecția dintre situația existentă, caracterul zonei de studiu extinse (la nord – est de strada Alexandru Marghiloman regimul de construire este de tip colectiv, cu înălțimi de până la P+4 niveluri, în timp ce limita de vest este delimitată de Zona construită Protejată) și viziunea generală de dezvoltare a municipiului, rezultând 4 subzone funcționale propuse astfel:

### C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

își menține caracterul actual, devenind, conform PUG Buzău în actualizare:

I.

#### CC – SUBZONELE FUNCȚIONALE CĂI DE COMUNICAȚIE PIETONALA SI RUTIERĂ

##### Utilizări admise

- căi de comunicație pietonală
- amenajări peisagistice și spații plantate
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- lucrări de terasamente
- elemente de mobilier urban
- elemente de mobilier urban decorative

### Utilizări admise cu condiționări

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

**POT maxim** = nu este cazul

**CUT maxim** = nu este cazul

**R.H. maxim** = nu este cazul

## II.

Conform reglementărilor propuse, Subzona M1 va fi divizată în 2 subzone, după cum urmează:  
Pentru loturile cu deschidere către strada Alexandru Marghiloman:

**M1a1 - SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM S+P+2+3ER NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE**

### Utilizări admise:

- se pot autoriza construcții noi de locuințe individuale sau colective mici, respectiv funcțiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor restructurabile;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spații de alimentație publică de importanță locală, etc.;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

### Utilizări admise cu condiționări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice culturale și de învățământ.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;
- servicii de încărcare autovehicule electrice, cu condiția ca acestea să nu afecteze numărul necesar de locuri de parcare.

**POT maxim** = 60,00 %

**CUT maxim** = 3,00

**R.H. maxim** = S+P+2+3ER \*

\*Etajul retras, va fi amplasat față de aliniamentul terenului, astfel încât să nu fie vizibil din spațiul public, de la nivel pietonal.

### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Noile construcții vor fi amplasate pe aliniament, sau cu o retragere de cel mult 3,00 metri față de aliniament, în funcție și de amplasarea construcțiilor de pe terenurile învecinate.

### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și cele posterioare**

Noile construcții vor fi amplasate la minim 5,00 metri față de limitele laterale și cele posterioare\*

*\*asigurându-se o **distanță minimă între clădiri** (inclusiv între clădirile aflate pe proprietăți învecinate) cel puțin egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri. Este permisă depășirea acestei alinieri cu suprafețe destinate teraselor, în limita a 1,50 metri lățime de la exteriorul construcției.*

### **III.**

Pentru loturile cu deschidere către strada Verii, aflându-se și la limita Zonei construite Protejate, conform PUG Buzău aflat în actualizare:

**M1a - SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE – subzonă ce își menține caracterul conform PUG Buzău aflat în actualizare.**

### **Utilizări admise:**

- se pot autoriza construcții noi de locuințe individuale, respectiv funcțiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor restructurabile ;

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- comerț cu amănuntul;
- activități manufacturiere;
- spații de alimentație publică de importanță locală, etc.;
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

### Utilizări admise cu condiționări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice culturale și de învățământ.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim **60%** din aria unui nivel curent;

**POT maxim** = 60,00 %

**CUT maxim** = 3,00

**R.H. maxim** = P+2E

### Amplasarea clădirilor față de aliniament

Noile construcții vor fi amplasate pe aliniament, sau cu o retragere de cel mult 3,00 metri față de aliniament, în funcție și de amplasarea construcțiilor de pe terenurile învecinate.

### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și cele posterioare

Noile construcții vor fi amplasate la minim 5,00 metri față de limitele laterale și cele posterioare\*

*\*asigurându-se o distanță minimă între clădiri (inclusiv între clădirile aflate pe proprietăți învecinate) cel puțin egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri.*

## IV.

L1a își menține caracterul conform PUG Buzău actual, preluat și în propunerile preliminare pentru actualizarea acestuia.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

**L1a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE - subzonă ce își menține caracterul conform PUG Buzău aflat în actualizare.**

### Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente
- lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente
- se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului
- arhitectural al locuințelor;
- extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară

### Utilizări admise cu condiționări:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice culturale și de învățământ.
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;

**POT maxim** = 40,00 %

**CUT maxim** = 1,2

**R.H. maxim** = P+2E

### Amplasarea clădirilor față de aliniament

Noile construcții vor fi amplasate respectând alinierea existentă a clădirilor învecinate.

### Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și cele posterioare

Noile construcții vor fi amplasate respectând alinierea existentă a clădirilor învecinate, asigurându-se o distanță minimă între clădiri (inclusiv între clădirile aflate pe proprietăți învecinate) cel puțin egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

Utilizările admise, admise cu condiționări, cele interzise, precum și restul categoriilor de reglementări pentru fiecare subzonă funcțională propusă vor fi detaliate în fazele următoare obținerii avizului de oportunitate.

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ		
UTILIZARE TERENURI - PROPUS		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
M1a1 - SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM S+P+2+3ER NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE	6.335,01	46,53
M1a - SUBZONA MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE	5.215,84	38,31
L1a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	392,95	2,89
SPAȚII PLANTATE	68,33	0,50
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	1.001,16	7,35
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	602,71	4,43
<b>TOTAL</b>	<b>13.616,00</b>	<b>100</b>

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ		
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - PROPUS		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
M1a1	6.335,01	46,53
M1a	5.215,84	38,31
L1a	392,95	2,89
CC	1.672,20	12,28
<b>TOTAL</b>	<b>13.616,00</b>	<b>100</b>

### 4.3 Valorificarea cadrului natural

Se va evita impermeabilizarea terenurilor peste minimul necesar, pentru a contribui la îmbunătățirea microclimatului și pentru a oferi un cadru antropoc calitativ.

De asemenea, se va respecta procentul minim de spații verzi în conformitate cu legislația în vigoare. Suprafețele de spații verzi vor fi propuse la sol, sau, acolo unde este posibil, sub formă de terase verzi. Amplasarea acestora va urmări de asemenea, completarea și îmbunătățirea aspectului peisagistic al parcelelor, ținând cont totodată de Regulamentul Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău, aprobat prin HCL nr. 115 din 29.06.2022.

### 4.4 Modernizarea circulației

---

Străzile cuprinse în zona de studiu PUZ, respectiv strada Alexandra Marghiloman și strada Verii își vor menține profilurile actuale, fiind propuse pentru acestea lucrări de modernizare a învelișului asfaltic, acolo unde sunt necesare. De asemenea, pe strada Alexandru Marghiloman sunt propuse lucrări de completare a spațiilor destinate vegetației de aliniament, acolo unde este posibil, fără a restricționa accesul auto pe parcele.

La nivelul incintei terenurilor, circulațiile (atât cele carosabile, cât și cele pietonale) vor fi organizate în așa fel încât suprafețele să fie cât mai eficient utilizate și pentru a se evita impermeabilizarea acestora peste necesarul minim.

Numărul de locuri de parcare va fi asigurat pentru fiecare teren în parte, conform Regulamentului Local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău, aprobat prin HCL nr. 115 din 29.06.2022.

### 4.5 Dezvoltare echipare edilitară

---

Pentru toate terenurile reglementate prin prezenta documentație se va asigura accesul la toate tipurile de dotări tehnico-edilitare necesare, în funcție de tipul investiției, prin racordarea la rețelele publice tehnico - edilitare existente în zonă, în baza avizelor ce vor fi obținute ulterior obținerii Avizului de Oportunitate.

### 4.6 Protecția mediului

---

Planul Urbanistic Zonal va include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperare terenuri degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;

### 4.7 Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică

---

Planșa aferentă situației proprietății asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri domeniul public (de interes național, județean, local)

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE 2 IMOBILE CUPLATE CU FUNCȚIUNEA MIXTĂ - REZIDENȚIAL, COMERCIAL ȘI BIROURI ADMINISTRATIVE CU REGIM S+P+2+3ER, AMENAJARE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- Terenuri domeniul privat (de interes național, județean, local), dacă este cazul
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Situația proprietății asupra terenurilor se va baza pe sursele de informare publică (oficiul de publicitate imobiliară), precum pe informațiile ce vor fi solicitate, în baza unei adrese, de la departamentul juridic al Primăriei municipiului Buzău.

### 4.9 Concluzii

Planul urbanistic zonal va reglementa întreaga zonă, în baza analizei contextului social, cultural, natural, urbanistic și arhitectural și va stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxim admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor și materialele admise, obiectivele de utilitate publică și circulația terenurilor, etc. Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administrația locală va dispune de mijlocul de analiză și decizie, în procesul de certificare și autorizare reglementat prin lege.

Întocmit,  
Urb. Alexandra Tudor

Verificat,  
Urb. Alexandru Băjenaru