

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI  
ORGANIZARE DE ȘANTIER, 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 LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI  
ORGANIZARE DE ȘANTIER, 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. 596 din 22.11. 2023, terenul proprietate privată, având N.C.54574, 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 20 – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, respectiv Subzona IS – construcții comerciale, alte categorii, instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare, asistență socială.

Întrucât propunerea de investiție vizează funcțiuni precum locuire și funcțiuni complementare, este necesară realizarea prezentei documentații. De asemenea, necesitatea vine inclusiv din situația existentă a terenurilor, având geometrii neregulate, ce presupun reglementări specifice, precum și zona ce a fost utilizată pentru activități agricole.

Toate acestea sunt completate de necesitatea stabilirii obiectivelor de utilitate publică din zonă, aceasta fiind afectată de realizarea arterei de circulație de categoria a II-a, ce va fi parte din inelul median de circulației, conform propunerilor preliminare pentru reactualizarea documentației de urbanism PUG a orașului.

### 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

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- 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 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:

- regimul de construire
- funcțiunea zonei
- 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 rețelei stradale
- identificare obiectivelor de utilitate publică
- statutul juridic și circulația terenurilor
- propunere reorganizare parcelar cuprins în zona de studiu

## 1.4 Zonă de studiu PUZ. Argumentare

Conform Certificat de Urbanism Nr. 596 din 22.11.2023, suprafața zonei studiate prin prezenta documentație PUZ este de 5,44 hectare, conform anexei Certificatului de Urbanism menționat, în timp ce terenul ce a generat PUZ are o suprafață de 6.397,00 metri pătrați conform acte, respectiv 6.396,98 conform măsurători cadastrale.

## 1.5 Surse documentare

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- Certificat de Urbanism Nr. 596 din 22.11. 2023, 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
- 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.

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- 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
- 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 autoturisme 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 și funcțiuni complementare acesteia, în regim de înălțime de S+P+8E, ținând cont de geometria terenului, precum și de proiectele de investiții din zonă.

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.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

### 1.7 Indicatori propuși

#### ISR1 - ISR CE PERMITE CONSTRUCȚII – ACCENT DE ÎNĂLȚIME RAPORTAT LA REGIMUL PROPUȘ, LA INTERSECȚIA DINTRE ARTERE MAJORE DE CIRCULAȚIE

POT maxim = 50,00 %

CUT maxim = 1,5

R.H. maxim = S/DS+P+1E, respectiv 10,00 metri (cornișă), respectiv 13,00 metri (atic)\*

\*la intersecția dintre Bulevardul Unirii și noua arteră propusă, se admite regim de înălțime de S/D +P+4E (18,00 metri la cornișă, respectiv 21,00 metri la atic)

#### ISR2 – ISR ADAPTAT PENTRU TERENURILE CU SUPRAFEȚE REDUSE SAU GEOMETRII NEREGULATE CE REZULTĂ ÎN URMA EXPROPRIERILOR PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ

POT maxim = 40,00 %

CUT maxim = 2,5

R.H. maxim = S/DS+P+4E, respectiv 18,00 metri (cornișă), respectiv 21,00 metri (atic)

#### M4a1 – M4a\* ADAPTAT PENTRU TERENURILE CU SUPRAFEȚE REDUSE CE REZULTĂ ÎN URMA EXPROPRIERILOR PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ

*\*M4a - subzona mixtă de locuințe colective înalte, cu P+5 – P+10 niveluri, în afara zonei protejate conform PUG Mun. Buzău în actualizare (echivalent a M3 conf. PUG Mun. Buzău în vigoare).*

POT maxim = 40,00 %

CUT maxim = 3,00

R.H. maxim = S/DS+P+5E – 8E, respectiv 21 - 30 metri (cornișă), respectiv 24 - 33 metri (atic)

### 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, determinat de circulații pietonale și velo dezvoltate și optimizate, circulații carosabile care să permită un flux optim al mijloacelor de transport în comun, precum și de popularea zonei cu activități compatibile și complementare cu locuirea.

Propunerile prezentei documentații au luat în considerare atât reglementările în vigoare, precum și propunerile variantei preliminare a actualizării PUG-ului și reglementările propuse prin documentația de tip PUZ, pentru zona din nordul amplasamentului, aflată în faza de consultare publică, ale cărei direcții de dezvoltare au fost integrate și/sau completate și adaptate amplasamentului.

Astfel, prezentul PUZ propune o soluție ce se află la intersecția dintre situația existentă din sudul amplasamentului, tendința de dezvoltare propusă în nordul acestuia, precum și viziunea generală de dezvoltare a municipiului.

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

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru realizarea locuințelor colective și a dotărilor complementare, reprezintă fundamentarea investiției, prin care se aduc următoarele beneficii comunității municipiului Buzău:

- realizarea unui țesut urban care va completa tendința de dezvoltare a zonei, prin asigurarea circulației optime, racordată la rețeaua municipală: pietonală, velo, carosabilă.
- 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 realizarea infrastructurii de circulație și modernizarea / extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

De asemenea, în funcție de regimul juridic al terenurilor, pot fi puse în discuție schimburi de terenuri / parteneriate de tip public – privat, pentru organizarea armonioasă și coerentă a zonei reglementate.

## 2. DATE GENERALE

### 2.1 Denumire proiect / Obiectiv investiție

Plan Urbanistic Zonal pentru Construire locuințe colective cu funcțiuni complementare S+P+8E, împrejmuire și amenajare teren, branșamente utilități și organizare de șantier, municipiul Buzău, județ Buzău

### 2.2 Amplasament

N.C. 54574, T32, P403, 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

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

## 2.5 Suprafața estimată a amplasamentului

Conform Certificat de Urbanism Nr. 596 din 22.11.2023, suprafața zonei studiate prin prezenta documentație PUZ este de 5,44 hectare, conform anexei Certificatului de Urbanism menționat, în timp ce terenul ce a generat PUZ are o suprafață de 6.397 metri pătrați.

## 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.

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

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

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 în zona de nord a UAT Buzău.

Poziția municipiului Buzău în cadrul județului Buzău 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. 54574) are următoarele vecinătăți:

- la Nord – drum asfaltat, teren al cărei situație juridică nu este cunoscută
- la Vest – teren proprietate privată N.C. 51431
- la Sud - teren proprietate privată N.C. 74607
- la Est - domeniu privat SCDL Buzău și drum

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

- la Nord – teren proprietate privată N.C. 71312
- la Vest – bulevardul Unirii – teren N.C. 76138
- la Sud – terenuri proprietate privată N.C.73304, N.C. 60650, N.C. 60652
- la Est – terenuri proprietate privată

## 3.3 Elemente cadru natural

În prezent, terenul ce a generat PUZ are destinație de teren arabil, fiind ocupat de vegetație spontană, fără valoare peisagistică, declivitatea acestuia fiind relativ mică.

Totuși, la nivelul amplasamentului se identifică zone de

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 Bulevardul Unirii, prin intermediul drumului asfaltat, dar neamenajat.

Amplasamentul PUZ are acces atât din bulevardul Unirii, cât și din drumul neamenajat din partea de est, care face legătura cu Strada Frăsinet.

În interiorul amplasamentului se identifică drumuri neamenajate, fără profil clar definit.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

Amplasamentul PUZ este afectat de profilele stradale proiectate pe latura de nord, respectiv est, conform PUG Buzău în curs de reactualizare și conform Documentației de tip PUZ, în curs de elaborare – Faza de consultare publică, pentru terenurile din zona de nord a amplasamentului. Aceste profiluri vor fi preluate în prezenta documentație și adaptate punctual, în funcție de soluțiile propuse, fără a-i fi modificat profilul general.

Prin intermediul Bulevardului Unirii, dar și al noii artere de pe latura de est, se va realiza accesul facil către Centura ocolitoare a municipiului, oferindu-i astfel o accesibilitate ridicată din exteriorul orașului.

### 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 %
CONSTRUCȚII EXISTENTE	7.236,87	13,29
TERENURI VIRANE / ARABILE INTRAVILAN	31.509,85	57,88
PLATFORME CIRCULAȚII OCAZIONAL CAROSABILE	10.139,2	18,63
SPAȚII PLANTATE / VEGETAȚIE SPONTANĂ	723,15	1,33
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	0,00	0,00
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ - DRUM NEAMENAJAT	4.699,49	8,63
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	127,44	0,23
CIRCULAȚIE VELO - PISTE VELO	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>54.436,00</b>	<b>100</b>

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - EXISTENT		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
IS - CONSTRUCȚII COMERCIALE, ALTE CATEGORII, INSTITUȚII PUBLICE SAU SERVICII, CONSTRUCȚII FINANCIAR – BANCARE, ASISTENȚĂ SOCIALĂ	37.674,69	69,21
A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE	9.433,91	17,33
C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCȚII AFERENTE	7.327,4	13,46
<b>TOTAL</b>	<b>54.436,00</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.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

Conform măsurătorilor topografice se identifică în zona de nord traseul fostei conducte de apă împreună cu rigola aferentă.

### 3.7 Probleme de mediu

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

### 3.8 Disfuncționalități situație existentă

La nivelul amplasamentului PUZ se identifică o serie de disfuncționalități ce vor fi ameliorate treptat, odată cu începerea lucrărilor în zonă, ulterior aprobării prezentei documentații și a finalizării procesul de autorizare a lucrărilor.

Acestea sunt generate de:

- lipsa investițiilor în dezvoltarea rețelei stradale în zonă
- zona dezafectată aferentă activităților agricole, ce prezintă construcții degradate sau chiar în ruină.
- geometrii neregulate ale parcelelor ce nu permit o dezvoltare coerentă a zonei
- existența canalului descoperit aferent fostei conducte de apă, suprafețe de teren ce vor necesita lucrări de consolidare și sistematizare.

## 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 20 – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL.**

Astfel, se identifică 3 subzone funcționale:

**IS – CONSTRUCȚII COMERCIALE, ALTE CATEGORII, INSTITUȚII PUBLICE SAU SERVICII, CONSTRUCȚII FINANCIAR – BANCARE, ASISTENȚĂ SOCIALĂ.**

**Utilizări admise:**

- se menține în general situația existentă;
- se poate autoriza construirea de instituții și servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menținute sau curților aferente;

**POT maxim** = se stabilește în funcție de destinația zonei, (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G. 525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991

**CUT maxim** = nu este specificat

**R.H. maxim** = P – P+6 în funcție de vecinătăți.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

*IS – construcții comerciale, alte categorii, instituții publice sau servicii, construcții financiar – bancare, asistență socială. este denumită în PUG Mun. Buzău în actualizare ISr - Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc).*

### A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

#### Utilizări admise:

- se menține în general situația existentă;
- se pot autoriza lucrări de modernizări, reparații și întreținere a clădirilor din incintele existente;
- se pot autoriza construcții noi în limita incintelor
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau construcții provizorii din propria parcelă în scopul extinderii construcțiilor menționate;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulației carosabile, realizarea de parcaje și dezvoltarea lucrărilor edilitare.

**POT maxim** = nu este specificat

**CUT maxim** = nu este specificat

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

### 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:

- preluarea profilelor stradale nord – est conform documentațiilor de urbanism în vigoare, în curs de actualizare, respectiv în curs de elaborare (în cazul Planului Urbanistic Zonal pentru amplasamentul din nord, aflat în faza de consultare publică )
- stabilirea noilor aliniamente ale terenurilor

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- stabilire subzone funcționale, în acord cu vecinătățile (utilizări admise, indicatori urbanistici, etc.)
- propunere de modificare a limitelor de proprietăți, astfel încât terenurile rezultate în urma investițiilor de infrastructură să permită dezvoltarea activităților propuse în zonă
- propunere de organizare a circulațiilor la nivel de insulă urbană, delimitată de cele 2 profile propuse spre realizare și bulevardul Unirii.

Investiția propusă se încadrează în tendința de dezvoltare a localității, cu accent pe un spațiu urban complet, determinat de circulații pietonale și velo dezvoltate și optimizate, circulații carosabile care să permită un flux optim al mijloacelor de transport în comun, precum și de popularea zonei cu activități compatibile și complementare cu locuirea.

Astfel, prezentul PUZ propune o soluție ce se află la intersecția dintre situația existentă din sudul amplasamentului, tendința de dezvoltare propusă în nordul acestuia, precum și viziunea generală de dezvoltare a municipiului, rezultând 4 subzone funcționale propuse astfel:

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

își extinde suprafața, în urma asigurării profilelor stradale propuse, de 24,00 metri, conform categoriei a II-a de străzi și devine

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
- 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

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI  
ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

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

**IS – CONSTRUCȚII COMERCIALE, ALTE CATEGORII, INSTITUȚII PUBLICE SAU SERVICII,  
CONSTRUCȚII FINANCIAR – BANCARE, ASISTENȚĂ SOCIALĂ și**

**A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE**

se transformă în următoarele subzone:

**II.**

**ISR1 - ISR CE PERMITE CONSTRUCȚII – ACCENT DE ÎNĂLȚIME RAPORTAT LA REGIMUL  
PROPUȘ, LA INTERSECȚIA DINTRE ARTERE MAJORE DE CIRCULAȚIE**

### Utilizări admise

- activități financiar-bancare: Sedii de bănci / filiale, Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;
- activități comerciale: Comerț nealimentar și de proximitate, Magazin general, Supermagazin (supermarket), Piață agroalimentară, Comerț alimentar, Alimentație publică;
- circulații pietonale, velo și carosabile;
- spații verzi;
- echipamente edilitare: construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilităților, rezervoare și staii de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructură urbană majoră etc;
- mobilier urban, totemuri publicitare, amenajări spații de joacă și odihnă;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deservește buna funcționare a obiectivelor propuse;
- parcaje la sol, supraterane și subterane;
- împrejmuiiri.

### Utilizări admise cu condiționări

- în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționării celorlalte clădiri existente;
- servicii de încărcare autovehicule electrice, cu condiția ca acestea să nu afecteze numărul necesar de locuri de parcare.

**POT maxim** = 50,00 %

**CUT maxim** = 1,5

**R.H. maxim** = S/DS+P+1E+Eth, respectiv 10,00 metri (cornișă), respectiv 13,00 metri (atic), exclusiv înălțimea etajului tehnic\*

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

\*la intersecția dintre Bulevardul Unirii și noua arteră propusă, se admite regim de înălțime de S/D +P+4E (18,00 metri la cornișă, respectiv 21,00 metri la atic). Etajul tehnic va fi amplasat retras 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 cu o retragere 9,00 metri față de aliniament, respectând caracterul străzii.

### **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\*

*\*față de limitele comune cu Subzona M4a1, noile construcții vor fi amplasate la minim 9,00 metri distanță față de limite. Este permisă depășirea acestei alinieri cu suprafețe destinate teraselor / balcoanelor, în limita a 1,50 metri lățime de la exteriorul construcției.*

III.

## **ISR2 – ISR ADAPTAT PENTRU TERENURILE CU SUPRAFEȚE REDUSE SAU GEOMETRII NEREGULATE CE REZULTĂ ÎN URMA EXPROPRIERILOR PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ**

### **Utilizări admise**

- activități financiar-bancare: Sedii de bănci / filiale, Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;
- activități comerciale: Comerț nealimentar și de proximitate, Magazin general, Supermagazin (supermarket), Piață agroalimentară, Comerț alimentar, Alimentație publică;
- circulații pietonale, velo și carosabile;
- spații verzi;
- echipamente edilitare: construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilităților, rezervoare și staii de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructură urbană majoră etc;
- mobilier urban, amenajări spații de joacă și odihnă;
- semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deservește buna funcționare a obiectivelor propuse;
- parcaje la sol, supraterane și subterane;
- împrejmuiri.

### **Utilizări admise cu condiționări**

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționării celorlalte clădiri existente;
- servicii de încărcare autovehicule electrice, cu condiția ca acestea să nu afecteze numărul necesar de locuri de parcare.

**POT maxim** = 40,00 %

**CUT maxim** = 2,5

**R.H. maxim** = S/DS+P+4E+Eth, respectiv 18,00 metri (cornișă), respectiv 21,00 metri (atic), exclusiv înălțimea etajului tehnic\*

*\* Etajul tehnic va fi amplasat retras 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 cu o retragere 3,00 metri față de aliniament.

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

Noile construcții vor fi amplasate respectând retragerile laterale propuse pentru terenurile cu care se învecinează în zona de nord, respectiv 10,00 față de strada proiectată și 5,00 metri față de cealaltă limită laterală.

Față de limita posterioară, noile construcții vor fi amplasate la minim 2,00 metri pentru terenul vestic, respectiv minim 4,00 metri pentru terenul estic \*

*\* Este permisă depășirea acestei alinieri cu suprafețe destinate teraselor / balcoanelor, în limita a 1,50 metri lățime de la exteriorul construcției.*

## **IV.**

### **M4a1 – M4\* ADAPTAT PENTRU TERENURILE CU SUPRAFEȚE REDUSE CE REZULTĂ ÎN URMA EXPROPRIERILOR PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ**

*\*M4a - subzona mixtă de locuințe colective înalte, cu P+5 – P+10 niveluri, în afara zonei protejate conform PUG Mun. Buzău în actualizare (echivalent a M3 conf. PUG Mun. Buzău în vigoare).*

### **Utilizări admise**

- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere
- 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, spații de alimentație publică de importantă locală, etc.;
- circulații pietonale, velo și carosabile;
- spații verzi;

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- echipamente edilitare: construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilităților, rezervoare și staiții de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructură urbană majoră etc;
- mobilier urban, amenajări spații de joacă și odihnă;
- parcaje la sol, supraterane și subterane;
- împrejurimi.

### Utilizări admise cu condiționări

- în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționării celorlalte clădiri existente;
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu condiția să nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40,00 metri;
- servicii de încărcare autovehicule electrice, cu condiția ca acestea să nu afecteze numărul necesar de locuri de parcare.

**POT maxim** = 40,00 %

**CUT maxim** = 3,00

**R.H. maxim** = S/DS+P+5E – 8E+Eth, respectiv 21 - 30 metri (cornișă), respectiv 24 - 33 metri (atic), exclusiv înălțimea etajului tehnic\*

*\*Etajul tehnic va fi amplasat retras 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, cu condiția ca parterul să fie retras cu minim 1,5 metri pentru drumul public proiectat în zona de nord. Pentru noile construcții dinspre drumul proiectat în zona de est, retragerea de la aliniament va fi de minim 3,00 metri.

### 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.\*

*\*Este permisă depășirea acestei alinieri cu suprafețe destinate teraselor / balcoanelor, în limita a 1,50 metri lățime de la exteriorul construcției.*

*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.*

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ UTILIZARE TERENURI - PROPUS		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
ISr1	16.135,74	29,64
M4a1	23.728,00	43,59
ISr2	2.807,72	5,16
SPAȚII PLANTATE	1.704,66	3,13
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	7.224,54	13,27
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	2.146,60	3,94
CIRCULAȚIE VELO - PISTE VELO	688,74	1,27
<b>TOTAL</b>	<b>54.436,00</b>	<b>100</b>

BILANȚ TERITORIAL ZONA DE STUDIU PUZ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - PROPUS		
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ MP	PROCENT %
ISr1	16.135,74	29,64
M4a1	23.728,00	43,59
ISr2	2.807,72	5,16
CC	11.764,54	21,61
<b>TOTAL</b>	<b>54.436,00</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 antropic 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 minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul municipiului Buzău, aprobat prin HCL nr. 115 din 29.06.2022.

Din punct de vedere al zonelor naturale protejate, se identifică, la o distanță de minim 630 metri, la nord de limita amplasamentului, situl Natura 2000 – Lunca Buzăului. Asupra acestei zone, propunerile PUZ nu vor avea niciun impact negativ.

### 4.4 Modernizarea circulației

Amplasamentul PUZ este afectat de profilurile stradale proiectate pe latura de nord, respectiv cea de est, conform PUG Buzău în curs de reactualizare și conform Documentației de tip PUZ, în curs de elaborare – Faza de consultare publică, pentru terenurile din zona de nord a

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

amplasamentului. Profilul acestor artere vor fi preluate în prezenta documentație și adaptate punctual, în funcție de soluțiile propuse, fără a-i fi modificat profilul general.

Prin intermediul Bulevardului Unirii, dar și al noii artere de pe latura de est, se va realiza accesul facil către Centura ocolitoare a municipiului, oferindu-i astfel o accesibilitate ridicată din exteriorul orașului.

Astfel, zona va fi deservită de circulații auto, velo și pietonale adaptate la standardele actuale și conectate la rețeaua majoră de circulații a orașului.

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

---

Planul Urbanistic Zonal va stabili obiectivele de utilitate publică din zona de reglementare, existente sau propuse.

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

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

De asemenea, va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse:

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE S+P+8E, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE TEREN, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI  
ORGANIZARE DE ȘANTIER, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚ BUZĂU  
STUDIU DE OPORTUNITATE

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public al UAT
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul privat al UAT
- Terenuri domeniul privat, destinare concesionării
- Terenuri domeniul privat, destinate schimbului.

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.

***Realizarea noilor profiluri stradale va genera suprafețe de teren, care, pentru a fi construibile în concordanță cu caracterul zonei, vor necesita proceduri de tip alipiri/dezmembrări și implicit schimburi de terenuri.***

***De asemenea, terenul ce a generat prezenta documentație este afectat de extinderea profilului stradal, suprafața acestuia modificându-se de la suprafața de 6.397,00 metri pătrați, la 5.619,87 metri pătrați, dacă nu va fi supus ulterior unor proceduri de alipire.***

## 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