

PLAN URBANISTIC ZONAL

**P.U.Z. Amplasare container (birou) construcție provizorie și
construire împrejmuire pe toate laturile**

10.2025

Amplasament:

Intravilan mun. Buzău, T.46, județul Buzău, N.C. 67376

Beneficiar

BADEA [REDACTED] ȘI

BADEA [REDACTED]

Proiectant general

DYNASTY STUDIO S.R.L.

Proiectant urbanism (D, E)

PRODECON S.R.L.

VOLUMUL I
STUDIU DE OPORTUNITATE

Plan Urbanistic Zonal

**P.U.Z. Amplasare container (birou) construcție provizorie și
construire împrejmuire pe toate laturile**

10.2025

• **FOAIE DE GARDĂ**

Faza de proiectare	Plan Urbanistic Zonal
Titlul lucrării	P.U.Z. Amplasare container (birou) construcție provizorie și construire împrejmuire
Amplasament	Intravilan mun. Buzău, T.46, județul Buzău, N.C. 67376
Beneficiar	BADEA DUMITRU ȘI BADEA MIOARA-VALENTINA
Domiciliul	Str. Margaretelor, nr. 7, comuna Cochirleanca, județul Buzău
Proiectant general	DYNASTY STUDIO S.R.L.
Sediul social	Șoseaua Brăilei, km 11+890, Clădirea BIO Incubator de afaceri, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI RO 33226722, ONRC J10/409/2014
Proiectat	arh. Neagu Enache Camelia
Desenat	arh. Pamfiloiu – Mitrea Gețiana
Proiectant urbanism (D, E)	PRODECON S.R.L.
Sediul social	Str. Unirii, Bl. S2, Ap. 13, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI 3608470, ONRC J10/287/1993
Șef proiect coordonator (specialist RUR)	arh. Cuzuc N. Gabriel

• BORDEROU GENERAL P.U.Z.

Tip document/ proiect	Denumire	Caracteristici/ format
PLAN URBANISTIC ZONAL		
Piese scrise		
Volumul I	Studiu de oportunitate	A4
Piese desenate		
Planșa 0.1	Încadrare în P.U.G. Mun. Buzău -U.T.R. 29, relația cu vecinătățile	A3
Planșa 0.2	Încadrare în teritoriu ortofotoplan	A3
Planșa 1.1	Situația existentă -disfuncționalități	A1
Planșa 2.1	Reglementări urbanistice – zonificare funcțională	A1
Planșa 3.1	Reglementări urbanistice- echipare tehnico- edilitară	A1
Planșa 4.1	Proprietatea asupra terenurilor	A1

• CUPRINS
VOLUMUL I - STUDIU DE OPORTUNITATE

1. INTRODUCERE	5
1.1.Date de recunoaștere a documentației	5
1.2.Obiectul lucrării	6
1.3.Surse documentare	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1.Evoluția zonei	7
2.2.Încadrarea în localitate	9
2.3.Circulația	11
2.4.Ocuparea terenurilor	12
2.5.Echipare edilitară	13
2.6.Probleme de mediu	14

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Faza de proiectare	Plan urbanistic zonal
Titlul lucrării	P.U.Z. Amplasare container (birou) construcție provizorie și construire împrejmuire
Amplasament	Intravilan mun. Buzău, T.46, județul Buzău, N.C. 67376
Beneficiar	Badea [REDACTED] și Badea [REDACTED]
Domiciliul	[REDACTED] comuna Cochirleanca, județul Buzău
Proiectant general	DYNASTY STUDIO S.R.L.
Sediul social	Șos. Brăilei, km 11+890, Clădirea BIO Incubator de afaceri, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI RO 33226722, ONRC J10/409/2014
Proiectat	arh. Neagu Enache Camelia
	arh. Pamfiloiu- Mitrea Gențiana-Felicia
Desenat	
Proiectant urbanism (D,E)	PRODECON S.R.L.
Sediul social	Str. Unirii, Bl. S2, Ap. 13, Mun. Buzău, Jud. Buzău
Date de identificare	CUI 3608470, ONRC J10/287/1993
Șef proiect coordonator (specialist RUR)	arh. Cuzuc N. Gabriel
Data elaborării	10.2025

1.2.Obiectul lucrării

1.2.1.Solicitări ale temei program

Obiectul prezentei documentații este elaborarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - în baza Certificatului de urbanism nr. 241/28.05.2025, eliberat de către Primaria Municipiului Buzău – reglementarea terenului cu N.C. 67376, în vederea amplasării unui container cu destinația d birou și reglementarea terenului cu N.C. 67384, în vederea realizării unei clădiri destinată serviciilor și depozitării. Prioritatea principală este constituită de realizarea construcțiilor și de organizarea incintei adecvat funcțiunii propuse. Incintele vor fi prevăzute cu alei, platforme, parcaje, spații verzi, platformă gospodărească și împrejmuire pe toate laturile.

Zona propusă spre reglementare are suprafața 0,2694 ha și face parte din zona studiată cu suprafața de 1,2774 ha.

Proiectul tratează următoarele categorii generale de probleme:

- Reglementarea terenurilor cu N.C. 67376, respectiv N.C. 67384 și schimbarea funcțiunii din IS
- subzonă pentru instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora P.U.Z. cu funcțiunea principală IS și complementară ID, în IS+ID - subzona pentru instituții publice și servicii de interes general și complementară ID;
- Organizarea acceselor și a circulațiilor de incintă;
- Organizarea urbanistică/arhitecturală;
- Reglementarea indicilor și indicatorilor urbanistici: regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.;
- Asigurarea echipării edilitare;
- Permisii și restricții. În prezent, parcelele ce se doresc a fi reglementate se află în intravilanul Municipiului Buzău, fiind încadrate conform PUG în vigoare în IS - subzonă pentru instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora P.U.Z. cu funcțiunea principală IS și complementară ID.

1.3. Surse documentare

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior documentației P.U.Z.
- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău și Regulamentul general de urbanism aferent acestuia;
- Studii și aspecte legislative cu spectru larg privind dezvoltarea durabilă a localităților
- Strategia de dezvoltare durabilă a județului Buzău 2021 – 2027
- PATN - Planul de Amenajare a Teritoriului Național- Planul național de gestionare a deșeurilor;
- Date statistice
 - Institutul Național de Statistică
- Lista studiilor și proiectelor elaborate concomitent cu P.U.Z.
- Studiul geotehnic întocmit pentru zona studiată
- Planuri topografice 1/5000, 1:500, vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară;

▪ Cadru legislativ

- Legea 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construire cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 - Privind amenajarea teritoriului și urbanism;
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 forma actualizată - Privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ghid privind metodologia de elaborare și cadru – conținut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ: (GM 010-2000);
- Ordin nr. 119/04.02.2014 forma actualizată - Pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- OG nr. 43/1997 forma actualizată - privind regimul drumurilor;
- Lista monumentelor istorice și de cultură din județul Buzău;
- H.G. Nr. 525 din 27 iunie 1996;
- H.C.L. 115 din 29.06.2022 prin care se aprobă “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”;
- H.C.L. nr. 92 / 2023 prin care se aprobă “Regulamentul local privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Buzău”;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date cu privire la evoluția zonei

Teritoriul din care face parte zona reglementată prin P.U.Z. este amplasat în intravilanul municipiului Buzău. Parcelele ce se doresc a fi reglementate prin realizarea documentației P.U.Z. , se regăsesc în UTR 29, subzona destinată instituțiilor publice și serviciilor de interes general în care se va elabora P.U.Z. cu funcțiunea principală IS și complementară ID. În imediata vecinătate a zonei studiate găsim terenuri ce au fost reglementate în baza unor documentații de urbanism, acestea făcând parte în prezent din subzona IS+ID.

La nivelul zonei de sud-vest a municipiului Buzău, la intrarea în municipiul Buzău dinspre comuna Costești, prin artera DN2B, în ultimii ani s-au dezvoltat preponderent unități ce au ca activitate serviciile, comerțul și complementară depozitarea, fie prin investiții imobiliare noi, fie prin intervenții în țesutul existent.

Amplasamentul ce face obiectul prezentei documentații este amplasat în zona de sud-vest a localității și este liber de construcții. Dezvoltarea urbanistică și funcțională a zonei este susținută de elementele de echipare edilitară existente (cale de acces auto/pietonal, rețea de alimentare cu energie electrică). Investițiile propuse prin prezentul P.U.Z. constituie un element ce marchează tendința de dezvoltare a zonei în concordanță cu Strategia de dezvoltare a localității privind încurajarea dezvoltării activităților economice și a serviciilor existente în municipiul Buzău.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Dezvoltarea sectorului de servicii și industrie în economia de piață a municipiului Buzău se bazează pe unități mici și mijlocii care să cuprindă excedentul de forță de muncă existent în localitate. Forța de muncă calificată are tentința de a dezvolta unități proprii de producție și servicii. Conform PATJ cea mai mare creștere economică a înregistrat-o domeniul serviciilor și activităților profesionale, științifice și tehnice, serviciilor administrative și suport, dar și a așa-numitele ”profesiuni liberale”.

În urma realizării Planului Urbanistic General al municipiului Buzău, aflat în vigoare, s-a propus extinderea intravilanului existent la limita zonei industriale sud, sud-vest a municipiului Buzău. Terenul era liber și oferea la acea dată condițiile optime de amplasare a unor noi unități destinate serviciilor, producției și depozitării.

Astfel zona de sud, sud-vest a cunoscut o dezvoltare accentuată în ultimii ani prin dezvoltarea mai multor facilități destinate serviciilor, producției și depozitării.

Fond construit, funcțiuni în zona studiată

În zona studiată fondul construit este inexistent (amplasat în intravilan), terenurile cuprinse în aceasta nefiind la momentul elaborării documentației construite sau reglementate din punct de vedere urbanistic. Pe parcelele ce se doresc reglementate prin documentația P.U.Z. nu sunt prezente construcții.

Accesibilitate în zona studiată

În componența tramei stradale a municipiului, în zona studiată și în vecinătatea acesteia se regăsește drumul național DN2B - cale de acces ce conectează zona reglementată prin PUZ direct la rețeaua principală de comunicație a localității. Prin configurația profilului transversal cu ampriza de aproximativ 18,94 m, DN2B (Șoseaua Spătarului) asigură acces auto și pietonal la nivelul parcelei ce a generat P.U.Z., N.C. 67376. În prezent, acest drum este modernizat, având îmbrăcăminte definitivă (asfalt). Traseul drumurilor include rețelele de echipare edilitară (acestea vor fi detaliate după obținerea avizelor).

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Considerente de bază ale analizei/Aspecte favorabile privind potențialul de dezvoltare a zonei corelat cu evoluția Municipiului Buzău:

- zona studiată este încadrată în intravilanul municipiului Buzău și face obiectul tendinței de dezvoltare din punct de vedere urbanistic și funcțional, tendință evidențiată prin intențiile exprimate de deținătorul parcelelor NC 67376, respectiv 67384, ce se doresc a fi reglementate prin P.U.Z.;

- potențialul de dezvoltare al acestei zone este diminuat de suprafețele generoase de teren ce nu sunt reglementate din punct de vedere urbanistic;

- existența drumului public situat în cadrul zonei studiate, relaționat cu principalele rețele de comunicație, asigură acces facil auto și pietonal.

- existența rețelelor de echipare edilitară (alimentare cu energie electrică) și dezvoltarea de noi rețele de echipare edilitară (canalizare, rețea de alimentare cu apă, gaze naturale) identificate

în zona drumurilor publice, constituie un sector al dotărilor minim necesare pentru investiții noi; capacitatea rețelelor și traseul acestora vor fi stabilite în urma obținerii avizelor de amplasament.

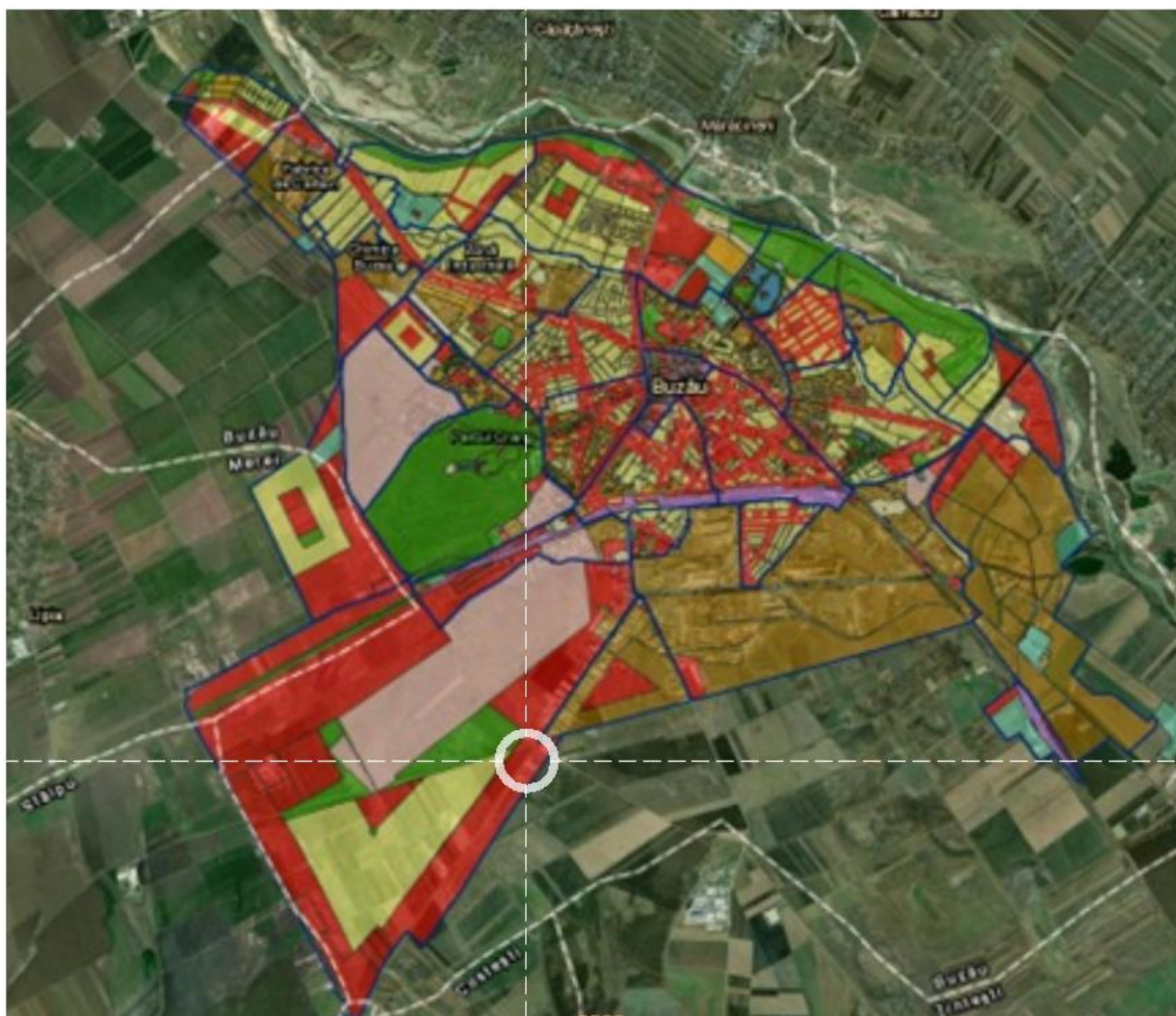
- dezvoltarea în zona reglementată a unui fond construit destinat unităților pentru servicii interes general și depozitare, permite utilizarea eficientă a parcelelor ce fac obiectul documentației.

Propunerea de dezvoltare a zonei prin realizarea unor spații destinate instituțiilor publice și serviciilor de interes general, creează premisele dezvoltării coordonate, durabile, promovate prin intermediul politicilor urbane în condițiile coeziunii teritoriale, economice și sociale.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei studiate față de intravilanul localității

Zona studiată este situată în sud-vestul municipiului Buzău și cuprinde teritoriul din intravilan situat în U.T.R. 29.



Zona studiată în P.U.Z. face parte din intravilanul municipiului Buzău, este amplasat în UTR 29.

Zona studiată se învecinează cu:

- la nord-vest – domeniul public (șoseau Spăratului - DN2B)
- la sud-vest – proprietăți private (nr. cad. 67794, nr. cad. 67792, canal desecare)
- la sud –est – proprietăți private
- la nord-est – proprietăți private (nr. cad. 62155, nr. cad. 59911, canal desecare)

Terenul cu nr. cad. 67376, ce a generat P.U.Z., are în prezent destinația curți-construcții și următoarele vecinătăți:

- la nord-vest – domeniul public(șoseau Spăratului - DN2B)
- la sud-vest – proprietate privată (nr. cad. 67794)
- la sud –est – canal de desecare
- la nord-est – proprietate privată (nr. cad. 67024)

Terenul cu nr. cad. 67384, ce se dorește a fi reglementat împreună cu nr. cad. 67376, are în prezent destinația curți-construcții și următoarele vecinătăți:

- la nord-vest – canal desecare
- la sud-vest – proprietate privată (nr. cad. 67792)
- la sud –est – proprietăți private
- la nord-est – proprietate privată (nr. cad. 67147)

2.2.2.Relacionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.

Zona reglementată prin P.U.Z. este încadrată în intravilanul municipiului Buzău. Accesibilitatea în zonă este asigurată prin intermediul drumului public DN2B (șoseaua Spăratului). Accesul pe terenul cu nr. cad. 67376 se va realiza din această arteră de circulație existentă, în timp ce pentru accesul pe terenul cu nr. cad. 67384 se va obține acordul ANIF pentru tranzitarea canalului de desecare.

Utilitățile din domeniul edilitar necesare pentru parcelele reglementate prin P.U.Z., în contextul dezvoltării - sistem de preluare a apelor uzate menajere și sistem de preluare a apelor pluviale. Echiparea edilitară a parcelelor ce sunt reglementate prin P.U.Z., se va realiza prin racordare/ branșare la infrastructura publică existentă în zona drumurilor publice, precum și prin echiparea incintei astfel încât să fie asigurate toate utilitățile necesare bunei funcționări. Rețele publice existente în zona drumurilor DN2B sunt:

- rețea alimentare cu energie electrică;
- rețea electrică aeriană curenți slabi (telecomunicații);

Capacitatea rețelelor existente, zonele de siguranță și de protecție ale acestora vor fi stabilite în cadrul avizelor de amplasament.

2.2.3.Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Aspectul topografic al zonei în ansamblu este specific zonei de câmpie, cu terenuri lipsite de declivități. Amplasamentul studiat se prezintă plan, stabil și neconstruit. Va fi întocmit studiu geotehnic în vederea stabilirii condițiilor de constructibilitate și a adâncimii de fundare.

2.3.Circulatia

2.3.1.Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Drumul național (DN2B) prezintă profil transversal aproximativ uniform, cu ampriza drumului având o lățime de aproximativ 18.94 m, cu îmbrăcăminte definitivă (asfalt) pentru partea carosabilă. Configurația drumului permite accesul autospecialelor utilizate pentru situații de urgență.

2.3.2.Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Parcela cu NC 67376 este amplasată la aliniamentul drumului public, șoseau Spătarului, DN2B. Se propune realizarea accesului carosabil și pietonal din această arteră de circulație. Accesul pe terenul cu NC 67384 se va realiza prin incinta cu NC 67376, fiind obligatorie obținerea acordului ANIF pentru traversarea canalului existent între cele două terenuri proprietatea beneficiarului și instituirea unei servituți de trecere asupra terenului cu NC 67376.

La nivelul incintelor cu NC 67376, respectiv NC 67384, nu sunt prevăzute trasee carosabile corelate cu zona de acces la aliniament, nu sunt prevăzute locuri de parcare necesare funcțiunilor propuse conform normelor specifice. Astfel, în lipsa reglementării specifice (stabilirea modului de asigurare a locurilor de parcare necesare funcțiunilor noi), ocuparea terenului din zona drumului cu autovehicule staționate poate genera greutate în fluenta circulației în zonă.

Se propun spații de parcare conform Regulamentului general de urbanism (H.G. 525/1996) precum și a H.C.L. 115/2022, pentru zona de instituții publice și servicii de interes general IS și complementar ID.

Necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme: sunt necesare lucrări de amenajare a căii de acces la nivelul NC 67376.

În documentația P.U.G. a municipiului Buzău este prevăzută modernizare drumului DN2B (șoseaua Spătarului), profilul transversal al acestuia având o ampriză propusă de 44m.

Priorități:

- stabilirea numărului de accese din drum public existent, localizarea acestora astfel încât să nu afecteze fluenta circulației în zonă;
- obținerea avizului ANIF pentru traversarea canalului de desecare existent;
- instituirea dreptului de servitute de trecere pe NC 67376;
- asigurare traseelor carosabile și locurilor de parcare în incintă (dimensionare și conformare corelat cu necesarul pentru funcțiunile propuse – construcție provizorie container - birou pentru NC 67376, iar pentru NC 67388 – realizarea unui hale de depozitare autovehicule);

2.4.Ocuparea terenurilor

2.4.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Modul de ocupare a terenurilor din zona studiată (zonificare funcțională conf. P.U.G. Mun. Buzău, faza reactualizată, aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019) :

- IS2 – subzona pentru instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora P.U.Z. cu funcțiunea principală IS și complementară ID
- Zonă căi de comunicații rutiere;

Caracteristici subzonă pentru instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora P.U.Z. cu funcțiunea principală IS și complementară ID

Această zonă a fost introdusă în intravilanul municipiului Buzău prin reactualizarea documentației P.U.G., probată prin H.C.L 235/2009 și nu este reglementat urbanistic, urmând ca subzona IS2 se fie reglementată prin realizarea de documentații P.U.Z. cu funcțiunea IS+ID.

Caracteristici căi de comunicații rutiere

Zona reglementată prin P.U.G. ca zonă pentru comunicații rutiere cuprinde DN2B, șoseaua Spătarului. În prezent, în zona studiată P.U.Z. nu sunt proiecte de importanță regională care să impacteze aceste căi de circulații. Cu toate acestea în imediata vecinătate a zonei studiate există în derulare lucrări la autostrada A7.

2.4.2.Relacionări între funcțiuni

Zona studiată (vecinătate a zonei propuse spre reglementare) face parte dintr-o extindere relativ nouă a intravilanului municipiului Buzău, terenurile nefiind deocamdată reglementate din punct de vedere urbanistic. Pe aceste terenuri nu se desfășoară activități, acestea fiind neconstruite și nereglementate urbanistic. Accesul auto/pietonal în incinte se practică direct din drumul public fără afectarea vecinătăților. Modul de funcționare și de desfășurare al activităților specifice zonei de instituții publice și servicii, nu generează situații de disconfort sau incompatibilități care ar afecta vecinătățile. Accesul la terenurile aflate în frontul al doilea se realizează, după obținerea avizului de la ANIF, prin zona canalului de desecare.

Zonă căi de comunicații rutiere, prin DN2B, prezintă elemente tehnice funcționale necesare traficului generat de activități în curs de desfășurare cât și de funcțiunile noi propuse.

2.4.3.Gradul de ocupare a zonei cu fond construit/Aspecte calitative

Terenurile de la nivelul zonei studiate nu sunt construite, gradul de ocupare fiind nul.

2.4.4.Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

- transport auto cu mijloace proprii/servicii de transport în comun prin accesarea DN2B, șoseaua Spătarului. Prin căile de circulație rutieră existente la nivelul municipiului sunt accesibile instituții de interes general aparținând mun. Buzău sau localităților situate în județul Buzău.

2.4.5. Asigurarea cu spații verzi

Deoarece zona studiată nu este reglementată din punct de vedere urbanistic, în urma realizării documentației P.U.Z. se vor prevedea spații verzi și plantete amenajate în incintele reglementate în conformitate cu H.G. 525/1996 și a H.C.L. 115/ 2022, în funcție de destinația și activitățile desfășurate.

2.4.6. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

- Hazarde geologice: cutremure de pământ (efectele posibile ale fenomenului - avarii la structura de rezistență a clădirilor și/sau distrugeri parțiale sau totale, pierderi de vieți omenești).
- Alunecări de teren: acest risc va fi stabilit după elaborarea Studiului geotehnic.

2.4.7. Principalele disfuncționalități

Fond construit/ocuparea terenurilor:

- insuficient dezvoltat sistemul de echipare edilitară publică la nivelul zonei studiate și la nivelul lotului studiat, corelat cu necesarul pentru zonificarea funcțională propusă;
- lipsă prescripții (permisiuni, condiționări și restricții) pentru înscrierea în condiții legale de construibilitate a obiectivelor propuse.
- existența canalului de desecare între terenurile reglementate prin elaboarea documentației P.U.Z. și lipsa accesului auto și pietonal pe terenul cu NC 67384 direct dintr-o arteră de circulație publică;

2.5. Echipare edilitară

2.5.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității;

Zona studiată în documentația P.U.Z. dispune rețea de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații. Fiind o zonă aflată în dezvoltare nu dispune încă de restul rețelelor de utilități.

2.5.2. Principalele disfuncționalități

- rețele de distribuție apă potabilă. Parcelele ce se doresc a fi reglementate prin P.U.Z. nu sunt bransate la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a municipiului Buzău. Se propune bransarea pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și menajeră sau realizarea unui puț forat, în funcție de prescripțiile din avizul de specialitate.

- rețele de canalizare. În cadrul zonei studiate nu sunt rețele pentru preluarea apelor uzate menajere. Se propune dirijarea apelor uzate către sistem individual de colectare ape uzate (bazin/e vidanjabil/e propus/e). În cazul extinderii rețelei de canalizare a municipiului Buzău, în zona studiată P.U.Z., incintele vor fi bransate la rețeaua publică de canalizare.

- rețele energie electrică. Parcelele ce a generat PUZ nu este bransată la rețeaua de alimentare cu energie electrică. Se propune bransarea amplasamentului studiat la rețeaua de alimentare cu energie electrică. Condițiile de bransare (capacități, zone de siguranță și de protecție) vor fi specificate în avizul de amplasament eliberat de către administratorul rețelei de alimentare cu energie electrică.

- rețele de telecomunicație. Amplasamentul studiat nu este bransat la rețele de telecomunicații. La limita de proprietate nord-vestică a NC 67376 există rețea de telecomunicații.

Se propune bransarea incintelor la rețelele de telecomunicații existente, conform condițiilor de bransare specificate în avizul de amplasament eliberat de către administratorul rețelei.

- rețele de alimentare cu căldură: În zona studiată nu sunt prezente rețele de termoficare. Asigurarea apei calde și a climatului interior vor fi realizate cu pompă de căldură, centrală cu combustibil solid, centrală cu gaz, în funcție de destinația spațiilor propuse și de parametrii climatici doriți.

- rețele de alimentare cu gaze naturale: În cadrul zonei studiate nu sunt rețele de alimentare cu gaze naturale. În cazul realizării extinderii rețelei de alimentare cu gaze naturale a municipiului Buzău, amplasamentul va fi bransat la rețeaua publică de alimentare cu gaz.

În cazul tuturor rețelelor de utilități bransarea incintelor se va realiza conform condițiilor de bransare (capacități, zone de siguranță și de protecție) ce vor fi specificate în avizele de amplasament eliberate de către administratorii rețelelor.

2.6.Probleme de mediu

2.6.1.Relatia cadrul natural - cadrul construit

Principalele probleme de mediu:

- lipsă informații referitoare la condiții geotehnice specifice amplasamentului privind realizarea construcțiilor și adaptarea acestora la teren;

- lipsă prevederi referitoare la asigurare spații verzi în incintă corelat cu norme referitoare la construcții de locuințe și funcțiuni complementare;

- lipsă prevederi referitoare la normele de igienă și sănătate publică privind evacuarea apelor uzate menajere și gestionarea deșeurilor menajere;

2.6.2.Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

Riscuri naturale:

- cutremure de pământ;

- alunecări de teren;

Riscuri antropice:

Nu este cazul.

2.6.3.Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.

Căi de comunicații – nu este cazul.

Echipare edilitară – nu este cazul, zona studiată nu dispune de rețele edilitare ce prezintă riscuri.

2.6.4.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție. Nu este cazul. Zona reglementată nu face parte din zonă de protecție/zonă protejată față de monumente istorice sau de arhitectură.

2.6.5.Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul, zona studiată este amplasată în zona periferică a municipiului Buzău, zonă destinată instituțiilor publice și serviciilor de interes general, fără perspective de dezvoltare turistică sau balneară.

2.6.6.Punctul de vedere al administrației publice locale

Administrația publică locală sprijină în ansamblu dezvoltarea urbanistică a acestei zone, prin încurajarea inițiativelor private privind extinderea fondului construit pentru instituții și servicii de interes general, și implicit dezvoltarea activităților economice. Punctul de vedere al administrației publice locale a fost consemnat în Certificatul de urbanism nr. 241/28.05.2025 prin care se impun condițiile ce vor fi avute în vedere în procesul de elaborare a P.U.Z. în sensul corelării acestuia cu prevederile P.U.G. în vigoare și cu politicile proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

2.6.7.Punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul în care urmează a fi soluționate în cadrul PUZ.

Prin specificul funcțional și destinație, investiția propusă va asigura dezvoltarea zonei prin creșterea numărului de unități ce desfășoară activități în domeniul serviciilor. Reglementarea terenurilor cu NC 67376, respectiv NC 67384 reprezintă prima etapă în vederea implementării proiectului. În acest context, este necesară schimbarea zonificării funcționale pentru aceste terenuri din IS2- subzonă în care se va elabora PUZ cu funcțiunea principală IS și complementară ID în subzonă IS pentru instituții publice și servicii de interes general și complementar ID, precum și stabilirea prescripțiilor de construire. Prin aplicarea prevederilor legislative din domeniul urbanismului și al realizării construcțiilor, nu vor fi create condiții de afectare a vecinătăților.

2.6.8.Indicatori urbanistici propuși pentru Subzona IS+ID - subzona pentru instituții publice și servicii de interes general

Regim de înălțime propus: P+2E;

P.O.T. maxim 40%;

C.U.T. maxim 1,20

Prin P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa modul de utilizare a terenului aferent parcelelor proprietatea beneficiarilor, NC 67376 și NC 67384, condițiile de ocupare cu construcții (modul concret de utilizare, de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite), se vor stabili reguli aplicabile direct asupra terenurilor având în vedere dezvoltarea urbanistică integrată a zonei.

Întocmit,
Arh. Neagu Enache Camelia
Șef proiect coordonator (specialist RUR)
Arh. Cuzuc N. Gabriel