

PROIECT NR.: 3U/2025

TITLU PROIECT : STUDIU PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

PLAN URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE CORP C1, Mun. BUZĂU, Nr. Cad. 74795

FAZA: STUDIU PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

## STUDIU PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE MEMORIU TEHNIC

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- TITLUL PROIECT:

STUDIU PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE  
PLAN URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE CORP C1, Mun. BUZĂU, Nr. Cad. 74795

- BENEFICIAR:

GLOBAL CASH &amp; CARRY prin

- administrator

- PROIECTANT:

**S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU**  
**C.U.I. 21225464**

#### 1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului GLOBAL CASH & CARRY, pentru a stabili condițiile în care se poate construi pe terenul proprietate privată a beneficiarului, în suprafață de 20 245,00mp, situat în UTR 7, intravilan municipiul Buzău, Județul Buzău.

Terenul pe care se dorește dezvoltarea funcțiunilor de mai sus este proprietate privată a beneficiarului, obținut în urma încheierii Contractului de Vânzare autentificat cu încheierea de autentificare numărul 1201 din 4.08.2023. Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Buzău, U.T.R. 7 conform Planului Urbanistic General în vigoare, fiind identificat prin documentația cadastrală: Carte Funciară nr.74795 , având Nr. Cad. 74795.

Pentru realizarea investiției propuse, beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 2 din 13.01.2025** emis de Primăria Municipiului Buzău, prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să includă terenul beneficiarului.

### 2. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE STUDIAT, ZONA DE REGLEMENTARE ȘI ZONA DE INFLUENȚĂ

Zona ce va fi studiată P.U.Z. se află în partea de nord-vest a intravilanului municipiului Buzău, UTR 17, conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Buzău. Terenul ce a generat P.U.Z. este accesibil pe toate limitele datorită drumurilor existente. Accesul principal este amenajat la limita

de sud, unde terenul are deschidere la Strada Transilvaniei. Conform Planului Urbanistic General în vigoare, aferent municipiului Buzău, terenul se înscrie în zonele funcționale :

**Zona IS** - Zona pentru instituții și servicii de interes general, spații comerciale, sații prestări servicii.;

**Zona IS1**– Zona în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS.

Zona propusă prin Certificatul de Urbanism a fi studiată P.U.Z., este în suprafață de 37778,79mp având următoarele vecinătăți:

- la est – proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice – Limita intravilan Mun. Buzău;
- la sud - proprietăți publică – Str. Transilvaniei;
- la vest - proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice ;
- la nord – proprietate privata a Unității Administrativ – teritoriale – Iazul Morilor.

Zona are legăturile funcționale cu celelalte zone ale municipiului Buzău asigurate în principal de Strada Transilvaniei și de circulațiile secundare situate la limitele de nord, est și vest a terenului ce a generat PUZ.

### **3. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALELE SERVITUȚI**

#### **3.1. ELEMENTE DE TEMĂ**

În prezent, terenul ce a generat P.U.Z. este amplasat relativ aproape de limita intravilanului municipiului Buzău, într-o zonă dominată de funcțiunile IS și ID. Având în vedere intenția de extindere a beneficiarului și propunerile prevăzute în P.U.G. preliminar, se consideră oportună reglementarea zonei pentru a începe implementarea acesteia. Propunerea de construire a unei noi clădiri cu funcțiune comercială, se încadrează în zona funcțională IS, trebuie doar reglementată, conform cerințelor din PUG, prin întocmirea prezentului PUZ.

Solicitarea beneficiarului **GLOBAL CASH & CARRY**, se referă la dorința de a exploata potențialul existent în zona aferentă Străzii Transilvaniei, una din principalele artere de circulație ale Mun. Buzău, ce face legătura cu partea de nord a județului Buzău.

Propunerea se încadrează în zona funcțională propusă atât prin PUG în vigoare, cât și în PUG preliminar, respectând condiția de a se întocmi P.U.Z.

Amplasamentul la una dintre cele mai circulante artere ale municipiului Buzău, susține dezvoltarea zonei de servicii și mai ales comerț. Pentru atingerea acestui obiectiv pe terenul ce a generat P.U.Z. se propune zona funcțională IS, respectiv ISr.

Terenul are acces la toate utilitățile necesare bunei funcționări.

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc următoarele:

#### **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți**

- Reglementarea funcțională a terenurilor cuprinse în zona studiată P.U.Z.;
- Construirea clădirilor pe terenurile beneficiarului se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, fără a afecta terenurile învecinate și respectând condițiile impuse de avizatori;
- Reglementări privind dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ;
- Integritatea armonioasă a noilor construcții cu cele existente;

- Circulația juridică a terenurilor.

**Reglementări cu privire la :**

- Regimul de înălțime ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., în conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996 și prevederile din Regulamentul General de Urbanism, aferent P.U.G. aprobat al Municipiului Buzău ;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Echiparea tehnico edilitară, asigurarea utilităților conform posibilităților existente pe teren, cu respectarea prevederilor specifice din avizele organismelor interesate.

**Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:**

- Accesele auto și pietonale;
- Locuri de parcare necesare pentru funcțiunea propusă;
- Reglementările și recomandările prevăzute în avize – acorduri ale autorităților.

**Consecințele economice și sociale ale realizării investiției:**

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat și categoriile de costuri în sarcina autorităților locale

P.U.Z.-ul stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate, pe baza unei analize multicriteriale a situației existente, în corelare cu propunerile Planului Urbanistic General aprobat al municipiului Buzău, Planul Urbanistic Genral Preliminar al Mun. Buzău și cu introducerea unor noi prevederi.

**3.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ**

Teritoriul ce va fi studiat prin P.U.Z. are următoarele zone funcționale:

- **IS** – Zona pentru Instituții Publice și Servicii de interes genral, Spații comerciale, spații prestări servicii (Conform PUG în vigoare); **ISr** – Subzona construcțiilor comerciale (retail), construcții financiar – bancare, etc. (Conform PUG preliminar)
- **IS1** – Zona în care se va elabora PUZ cu funcțiunea IS. (Conform PUG în vigoare); **ISp** – subzona pentru instituții publice și servicii de interes general situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se va elabora PUZ (Conform PUG preliminar)
- Zona circulației carosabile și pietonale;

Se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal care să ia în studiu o suprafață de 37778,79mp, ce include terenul ce a generat P.U.Z., în suprafață măsurată de 20 245,00mp.

Solicitarea beneficiarului **GLOBAL CASH & CARRY**, se referă la dorința de a utiliza potențialul terenului prin extinderea construcției existente, oferind cumpărătorilor condiții cât mai bune pentru desfășurarea activității.

Terenul beneficiarului în suprafață măsurată de **S = 20 245,00mp**, identificat prin documentația cadastrală Carte Funciară nr.74795 , având Nr. Cad. 74795 și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- la nord, terenuri proprietate privată, pe 192,56m;
- la est, terenuri proprietate privată, pe 96,96m;
- la sud - teren proprietate publică – Str. Transilvaniei, pe 171,10m;
- la vest - teren proprietate publică, pe 98,38m și teren proprietate privată pe 38,03m.

Pe teren există deja o construcție tip hală, în suprafață construită de 2835,00mp.

În regulamentul aferent P.U.Z. se vor preciza reglementările urbanistice pentru construcțiile ce pot fi edificate pe terenul ce a generat P.U.Z.

#### **4. ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII**

Prin propunerile urbanistice în zona studiată P.U.Z. nu este necesară modificarea tipului de proprietate a terenurilor.

Ținând cont de zonificarea funcțională din PUG în vigoare și din PUG preliminar, pentru zona studiată P.U.Z. se propun următoarele zone funcționale:

- **Zona IS (ISr, cf. PUG preliminar):** Zona construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii, instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență socială (Zona construcții comerciale (retail), construcții financiar-bancare, etc);
- Zona circulații carosabile și pietonale;

##### **INDICI URBANISTICI propuși pe terenul ce a generat P.U.Z.:**

- **Suprafața măsurată a terenului S = 20 245,00mp:**

**Pentru zona IS (ISr) se propun următorii indicatori urbanistici:**

**POT maxim propus = 50,00 %**

**CUT maxim propus = 3,50**

**Regim de înălțime maxim = P+6**

**Spațiu verde min 20%**

Noile construcții vor fi amplasate astfel încât să respecte Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 cu completările și modificările ulterioare și prevederile Codului Civil: retrageri și distanțe obligatorii față de proprietățile vecine, respectiv 0,60 m liniari față de hotar în cazul în care nu există goluri în zid și 2,00 m liniari dacă există goluri în zid.

Se vor respecta retragerile specificate în cadrul legal - Ordonanța nr.43 din august 1997, cu toate completările și modificările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor, republicată și cu toate modificările și completările ulterioare.

Elementele privind volumetria sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate vor realiza clădiri cu aspect arhitectural deosebit care să se încadreze în stilul arhitectural al zonei.

Împrejmuirile, vor avea o înălțime de maximum 2,00 m.

Pentru zona de circulații, se vor avea în vedere propunerile din PUG preliminar al municipiului Buzău, conform cărora se vor propune interdicții de construire și profilele transversale.

## **5. DOTĂRI DE INTERES DE PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESULUI PIETONAL ȘI CAROSABIL, PARCAJE, ÎNCĂRCĂRI ESTIMATE DATORITĂ TRAFICULUI SUPLIMENTAR GENERAT DE VIITOARELE INVESTIȚII**

Zona studiată P.U.Z. este accesibilă din Str. Transilvaniei - artera majoră de circulație ce se transformă în DN10;

Acestea asigură legăturile funcționale cu celelalte zone din Județul și Municipiul Buzău.

Terenul ce a generat P.U.Z. este accesibil din Str. Transilvaniei, se vor respecta accesele amenajate în prezent.

În incinta beneficiarului se vor amenaja platforme, accese carosabile și pietonale, spații de parcare astfel încât fluxul tehnologic să se desfășoare în condiții optime.

## **6. ECHIPARE EDILITARĂ, UTILITĂȚI**

În prezent în zona studiată P.U.Z. sunt prezente toate utilitățile necesare pentru buna desfășurare a activității.

Pentru funcționarea investițiilor propuse, se va asigura în sistem propriu încălzirea spațiilor cu centrale termice pe combustibil gazos, solid, sau electric.

Deșeurile vor fi depozitate pe platforme gospodărești din incinte, de unde vor fi ridicate periodic de către serviciul de salubritate al municipiului Buzău, cu care se va încheia contract de prestări servicii.

## **7. OPERAȚIUNI CADASTRALE NECESARE ÎN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIEI**

Terenul pe care se dorește dezvoltarea funcțiunilor de mai sus este proprietate privată a beneficiarului GLOBAL CASH & CARRY, obținut în urma încheierii Contractului de Vânzare autentificat cu încheierea de autentificare numărul 1201 din 4.08.2023. Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Buzău, U.T.R. 7 conform Planului Urbanistic General în vigoare, fiind identificat prin documentația cadastrală: Carte Funciară nr.74795 , având Nr. Cad. 74795, cu folosița: 4 922,00mp teren Curți Construcții și 15 323,00mp teren arabil.

În zona ce va fi studiată P.U.Z. distingem următoarele forme de proprietate:

- Domeniu public al statului;
- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri proprietate privată a Unității Administrativ – Teritoriale.

Prin propunerile urbanistice în zona studiată P.U.Z. nu se modifică tipului de proprietate a terenurilor.

## **8. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII**

În cadrul procesului de dezvoltare urbanistică a localităților se urmărește creșterea nivelului de trai și îmbunătățirea calității vieții locuitorilor. Având în vedere direcția dezvoltării funcționale a zonei, precum și solicitarea din PUG în vigoare, respectiv din PUG preliminar de întocmire a unui PUZ cu funcțiunea IS pentru o parte a terenului ce a generat PUZ, propunerea prezentată se încadrează perfect.

Propunerile din prezentul studiu se mulează pe reglementările PUG-ului aprobat și pe reglementările PUG preliminar, urmărind să ofere un cadru propice dezvoltării zonelor de servicii.

În concluzie investiția propusă de beneficiar, va contribui la creșterea calității vieții a unor locuitori ai municipiului Buzău prin crearea de locuri de muncă și oferirea unui serviciu necesar.

## **9. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI**

### **9.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT**

Beneficiarul va suporta costurile pentru:

- realizarea construcțiilor ce fac obiectul investiției propuse;
- amenajare incinte cu locuri de parcare, alei pietonale, platforme, spatii verzi, etc. conforme cu reglementările în vigoare;
- amenajare acces auto în incinta;
- executare împrejmuire teren;
- executarea echipării edilitare necesare bunei funcționării a noilor investiții.

### **9.2. CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

Investiția propusă pe terenul ce a generat P.U.Z. nu implică costuri în sarcina Autorității publice locale. Propunerile din Zona studiată P.U.Z. pot, în timp, implica costuri în sarcina Autorității Publice Locale pentru reamenajarea circulațiilor, conform propunerilor din PUG preliminar.

## **10. PROPUNERI PRIVIND MODUL DE CONSULTARE A POPULAȚIEI**

Documentația P.U.Z. va fi însoțită de **Raportul informării și consultării populației**, întocmit în conformitate cu prevederile ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

**ÎNTOCMIT,**  
**Urb. SORINA ANDREI**