

**PLAN URBANISTIC ZONAL,
INTRAVILAN, MUNICIPIUL BUZAU,
NR. CAD. 59368, U.T.R. 7, JUDETUL BUZAU.**

MEMORIUL DE PREZENTARE

DATE GENERALE

1. Denumirea obiectivului de investitii:

- ELABORARE PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN L1C IN M1A SI CONSTRUIRE IMOBIL P+2 (SPATIU COMERCIAL + LOCUINTA, conform Certificat de Urbanism Nr 544. din 14.10.2025 .

2. Amplasamentul:

- Intravilan, UTR 7, Str. Transilvaniei, Nr. 51 municipiul Buzau, judetul Buzau, (din care face parte si Nr. Cad. 59368 si proprietatea beneficiarului FIRTES 93 S.R.L.)

3. Initiatorul elaborarii documentatiei de urbanism:

- Beneficiarul investitiei: FIRTES 93 S.R.L

4. Titularul investitiei:

- Beneficiariul investitiei: FIRTES 93 S.R.L

5. Documentatia de urbanism:

- PLAN URBANISTIC ZONAL, UTR 7, STR. TRANSILVANIEI, NR. 51
- Intravilan, municipiul Buzau, Nr. Cad. 59368, judetul Buzau.

6. Elaboratorul Studiului de Oportunitate:

- S.C. Profesional A.T. Urban Project S.R.L., Str. Oltului, Nr. 34, municipiul Buzau, judetul, Buzau.

1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.

- Solicitari ale temei program:

Prezenta documentatie s-a intocmit la solicitarea beneficiarului FIRTES 93 S.R.L., proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 59368 situat in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, nr. 51, judetul Buzau in suprafata de 334,63 mp conform masuratorilor si 334,00 mp conform cartii funciare. Pentru acest teren beneficiarul doreste sa schimbe destinatia lui din L1c in M1a si sa-si construiasca un imobil cu regimul de inaltime P+2 (spatii comerciale si locuinte). Zona in care se doreste realizarea acestei investitii este situata in intravilan U.T.R 7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, parcela cu Nr. Cad. 59368, situat in apropierea zonei centrale a municipiului Buzau.

Planul Urbanistic Zonal va stabili reglementarile urbanistice pentru construire. Prin Certificatul de urbanism s-a solicitat elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal, in vederea reglementarii zonei din punct de vedere urbanistic.

Beneficiarul Firtes 93 S.R.L. a obtinut in acest sens un Certificat de Urbanism Nr. 544 din 14.10.2026, in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul. Conform Certificatului de Urbanism teritoriul care urmeaza va fi reglementat prin PUZ este in suprafata de 6.547,19 mp, situat conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Buzau, in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, Nr. Cad. 59368, Judetul Buzau.

Suprafata de teren reglementata conform Certificatului de Urbanism este de 6.547,19 mp si cuprinde inclusiv terenul apartinand beneficiarul Firtes 93 S.R.L.

Zona studziata este in suprafata de 6.547,19 mp, zona situata in apropierea zonei centrale a intravilanului municipiului Buzau, U.T.R. Nr.7, Str. Transilvaniei, NR. 51, avand ca vecinatati:

- o La nord - vest: - proprietate privata – NC 50416
- o La nord - est: - N.C. 6010, N.C.68642, N.C. 68641, N.C.3260, N.C. 62144, N.C.66528, N.C.66590,
- o La sud - est: - Str. Crinului, Str. Prosperitatii , N.C. 9173.
- o La sud - vest: - proprietati private – NC 60241, NC 57178,

Parcela generatoare PUZ (in suprafata de 334,63 mp) are urmatoarele vecinatati:

- o La nord - vest: - domeniul public
- o La nord - est: - Str. Transilvaniei N.C. 67145
- o La sud - est: - proprietati particulare - fara nr. cadastral
- o La sud - vest: - domeniul public

Accesul auto si pietonal in zona studziata catre incinte se realizeaza in prezent din str. Transilvaniei la nord – vest, str Crinului la est si str. Prosperitatii la sud - est. Strada Transilvaniei de unde accede si beneficiarul la terenul sau cu nr. Cad. 59368, are Nr cad. 67145, are un profil transversal in latime de 16,50 m cu doua benzi de circulatie auto cate una pentru fiecare sens si doua trotuare de 3,00m si respectiv 3,50 m.

Zona studziata este cuprinsa in zona consolidata a municipiului Buzau, sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pentru pietoni.

In cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza un studiu de circulatie prin care se va stabili modul de acces in incinte tinand cont de faptul ca aceasta zona este o zona cu circulatie destul de intensa.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit in baza unei analize multicriteriale a situatiei existente a zonei, in anul 2025 si a strategiilor de dezvoltare care stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei in urmatoorii ani.

Conform Planul Urbanistic General al municipiului Buzau, aprobat prin H.C.L.M. nr. 235/2009, prelungit cu H.C.L.M. Buzau nr. 255/2019, zona de teren reglementata prin P.U.Z., in U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, NR. 51, Cad. 59368, intravilan, municipiul Buzau, judetul Buzau, nu este cuprinsa in zona de protectie a siturilor arheologice sau a Monumentelor Istorice.

Obiectivul general

Obiectivul general al prezentului P.U.Z. este elaborarea documentatiei de urbanism in conformitate cu legea nr 50 din 1991 republicata si modificata, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Ghidul privind metodologia de elaborare PUZ din 2000 (GM 010-2000), si in conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 republicata si modificata, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Planul Urbanistic Zonal la nivelul teritoriului are urmatoarele obiective:

- Corelarea strategiilor si politicilor de dezvoltare a zonei studiate cu strategiile si politicile de dezvoltare durabila de la nivelul municipiului Buzau, prevazute in Planul Urbanistic General al municipiului Buzau aprobat si PUG preliminar in lucru.
- Cresterea nivelului de trai a populatiei din zona prin punerea la dispozitie a unor spatii industriale/depozitare si prestari servicii.

In conformitate cu tema program se propune:

Pentru zona studziata in PUZ, se propune:

- Reglementarea zonei situate in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, Nr. Cad. 59368, judetul Buzau, in suprafata studziata de 6.547,19 mp.
- Reabilitarea cailor de acces auto si pietonale existente si propunerea unor noi Accese auto si pietonale pentru accesul in incinte numerelor cadastrale existente, cu respectarea normelor P.S.I. in vigoare.
- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona.
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu si fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Continutul si obiectivele specifice ale P.U.Z.

In conformitate cu tema program si avand in vedere organizarea din punct de vedere functional, tehnic si edilitar al zonei analizate, proiectantul a studiat reglementarile prevazute in PUG – ul preliminar pentru municipiul Buzau, si propune pentru zona studziata urmatoarele obiective specifice:

- o Reglementarea zonei in vederea schimbe destinatiei terenului cu nr. Cad. 59368 din L1c in M1a si construirea unui imobil cu regimul de inaltime P+2 (spatii comerciale la parter si locuinte la etaje), in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 7, Nr. Cad. 59368, Transilvaniei, Nr. 51, judetul Buzau.
- o Stabilirea modului de utilizare a terenului in intravilan zona studziata;
- o Necesitatea punerii in valoare a potentialului economic al zonei;
- o Necesitatea dezvoltarii investitiilor in zona;
- o Reabilitarea si modernizarea infrastructurii in zona;
- o Realizarea unor accese corespunzatoare catre noile investitii;
- o Ridicarea nivelului de echipare tehnico – edilitara a zonei;
- o **Dezvoltarea economica durabila prin:**
 - Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice si umane;
 - Extinderea si reabilitarea spatiilor verzi. Se va asigura intretinerea si extinderea suprafetelor de spatii verzi existente;
 - Reabilitarea, protectia si conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzator al deseurilor.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

La realizarea Planului Urbanistic Zonal s-a tinut cont de strategiile si obiectivele de dezvoltare cuprinse in Strategia de dezvoltare durabila, realizata la nivelul municipiului Buzau prin **Planul Urbanistic General preliminar aflat in lucru**.

Luand in considerare necesitatea realizarii obiectivelor enumerate anterior consideram ca este oportuna asigurarea unor terenuri pentru construirea de:

M - ZONA MIXTA

- M1a – subzona cu locuinte individuale si cuplate cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie, pe terenul cu Nr. Cad. 59368

Odata avizat si aprobat PUZ-ul pentru zona studiata va putea constitui baza legala pentru autorizarea investitiilor in zona – terenul fiind reglementat.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei studiate pe baza unei analize multicriteriale a situatiei existente.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a studiat o suprafata de 6.547,19 mp, teren intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, din care face parte si terenul cu Nr. 51, Nr. Cad. 59368, judetul Buzau, proprietate a beneficiarului S.C. Firtes 93 S.R.L.

Conform Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Buzau, si a situatiei existente in teren, zona reglementata prin P.U.Z., U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, Cad. 59368 , municipiul Buzau, judetul Buzau, are in prezent urmatoarele functiuni:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3, P+4 niveluri, situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1 - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

Oportunitatea realizarii investitiei

Scopul acestei documentatii de urbanism - PUZ, este acela de a reglementa o suprafata de de 6.547,19 mp, pentru ca beneficiarul Firtes 93 S.R.L. proprietara parcelei cu Nr. Cad. 59368, intravilan, UTR 7, Str. Transilvaniei Nr.51, municipiul Buzau, judetul Buzau, sa cunoasca conditiile urbanistice in care poate sa-si schimbe destinatia terenului din L1c in M1a si sa-si construiasca un imobil cu regimul de inaltime P+2 (spatii comerciale si locuinte), teren in suprafata de 334,63 mp.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe terenul studiat, inclusiv terenul detinut de beneficiarul Firtes 93 S.R.L., in zona nu sunt prezente zone protejate, situri arheologice sau monumente istorice care sa nesesite protectie.

Beneficiarul Firtes 93 S.R.L., detine in prezent un spatiu comercial in Str Transilvaniei Nr 60, care functioneaza intr-o cladire cu o vechime de peste 100 de ani care este insalubra. Beneficiarul doreste sa-si mute activitatea comerciala pe Str. Transilvaniei nr. 51 dupa terminarea constructiei acestui imobi.

Tinand cont de faptul ca beneficiarul Firtes 93 S.R.L., are o mare nevoie de spatii pentru desfasurarea unor activitati de comerciale si de doua apartamente consideram oportuna aceasta investitie.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, in zona de interes a beneficiarului FIRTES 93 S.R.L. din aceasta documentatie UTR 7, Str. Transilvaniei nr. 51, Nr. Cad. 59368 , municipiul Buzau, judetul Buzau, sunt permise a se construi:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3, P+4 niveluri, situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1 - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

Accesul auto si pietonal in zona studiata catre incinte se realizeaza in prezent din str. Transilvaniei la nord – vest, str Crinului la est si str. Prosperitatii la sud - est. Strada Transilvaniei de unde accede si beneficiarul la terenul sau cu nr. Cad. 59368, are Nr cad. 67145, are un profil transversal in latime de 16,50 m cu doua benzi de circulatie auto cate una pentru fiecare sens si doua trotuare de 3,00m si respectiv 3,50 m.

Zona studiata este cuprinsa in zona consolidata a municipiului Buzau, sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pentru pietoni.

In cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza un studiu de circulatie prin care se va stabili modul de acces in incinte tinand cont de faptul ca aceasta zona este o zona cu circulatie destul de intensa.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit in baza unei analize multicriteriale a situatiei existente a zonei, in anul 2025 si a strategiilor de dezvoltare care stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei in urmatoorii ani.

Prin intocmirea Planul Urbanistic Zonal se vizeaza armonizarea intregului teritoriu, si stabilirea posibilitatilor de dezvoltare economica, sociala si culturala stabilita la nivelul teritoriului municipiului Buzau, precum si asigurarea echilibrului compozitional, structural in dezvoltarea urbanistica ulterioara.

Planul Urbanistic Zonal la nivelul dezvoltarii municipiului Buzau are urmatoarele obiective generale:

- corelarea strategiilor si politicilor de dezvoltare durabila de la nivelul zonei cu cele de la nivelul municipiului Buzau, stabilite prin P.U.G. (Planul Urbanistic General a municipiului Buzau si a regulamentului urbanistic aferent, aflat in actualizare – PUG Preliminar).
- Reabilitarea cailor de comunicatie rutiera existente pentru o buna relationare cu teritoriile invecinate, cu respectarea Legii 43/1997 privind regimul drumurilor tinand cont de trama stradala propusa prin PUG preliminar in lucru.
- Realizarea extinderii retelelor de utilitati pentru alimentarea zonei cu apa, canalizare, energie electrica gaze, etc.

- Crearea conditiilor necesare dezvoltarii functiunilor stabilite pentru zona studiata din U.T.R. 7.
- Reabilitarea, protectia si conservarea mediului.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.

1.3.2. Acte normative privind documentatiile de urbanism:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 363/2006 de aprobare a Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Transport;
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajarea teritoriului national – Sectiunea II-a – Apa;
- Legea 5/2000 de aprobare Planului de amenajare a teritoriului national–Sectiunea III-a – Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV-a – Reteaua de localitati, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 de aprobare a Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea V-a – Zone de risc natural;
- Codul civil; – Hotararea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata;
- Planul Urbanistic General aprobat pentru municipiul Buzau;
- Ghid privind metodologia de elaborare si cadru – continut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
- Hotararea Guvernului nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- O.U.G. – 195/2005 – privind protectia mediului;
- O.G. – 1076/2004 - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;
- Ordinul ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, al ministrului apararii nationale, al ministrului de interne si al directorului Serviciului Roman de Informatii nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995 (NOTA: are aplicabilitate si in domeniul constructiilor);
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare (Legea nr.587/2002);
- Legea nr. 184/2001, republicata, privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 198/2004 – masuri prealabile lucrarilor de constructie de autostrazi si drumuri nationale;
- Ordonanta Guvernului nr. 19/1997 privind transporturile, republicata cu modificari si completarile ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr. 63/2001 privind infiintarea Inspectoratului de Stat in Constructii – I.S.C., aprobata cu modificarile si completarile ulterioare;

- Hotararea Guvernului nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor;
- Hotararea Guvernului nr. 941/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.198/2004 privind masurile prealabile lucrarilor de constructie de autostrazi si drumuri nationale;
- Hotararea Guvernului nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu;
- Hotararea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
- Hotararea Guvernului nr. 28/2008 privind regimul agricol;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al Planului Urbanistic General - Indicativ GPO38/99.

Acte normative cu caracter general complementare urbanismului:

- Legea 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicata;
- Legea 98/1994 - actualizata, privind stabilirea si sanctionarea contraveniilor la normele de igiena si sanatate publica;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea apararii nationale a Romaniei nr.45/1994, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protectia civila, republicata;
- Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor;
- Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Hotararea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- Ordinul nr.117/2019 pentru modificarea si completarea legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii;
- Ordonanta de urgenta a Guvernului Romaniei nr. 7/2003 privind procedura aprobarii tacite, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr. 112/2000 pentru reglementarea procesului de casare si valorificare a activelor corporale care alcatuiesc domeniul public al statului si al unitatilor administrativ-teritoriale;
- Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicata, cu modificari si completari ulterioare;
- Ordonanta Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contraveniilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr. 540/2000 privind aprobarea incadrarii in categorii functionale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulatiei publice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Hotararea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind zone si statiuni turistice si a documentatiilor tehnice privind constructiile din domeniul turismului;
- Ordinul ministrului agriculturii, alimentatiei si padurilor nr. 326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice si agrochimice judetene si a directiilor generale pentru

agricultura si industrie alimentara judetene, respectiv a municipiului Bucuresti, sa indeplineasca atributiile art. 74-103 din Legea nr. 18/1991, republicata;

– Ordinul ministrului apelor si protectiei mediului nr. 544 0/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si de emitere a acordului de mediu, cu modificarile si completarile ulterioare;

– Ordinul ministrului apelor si protectiei mediului nr. 544 3/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;

– Studiile de specialitate preliminare (de fundamentare).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE.

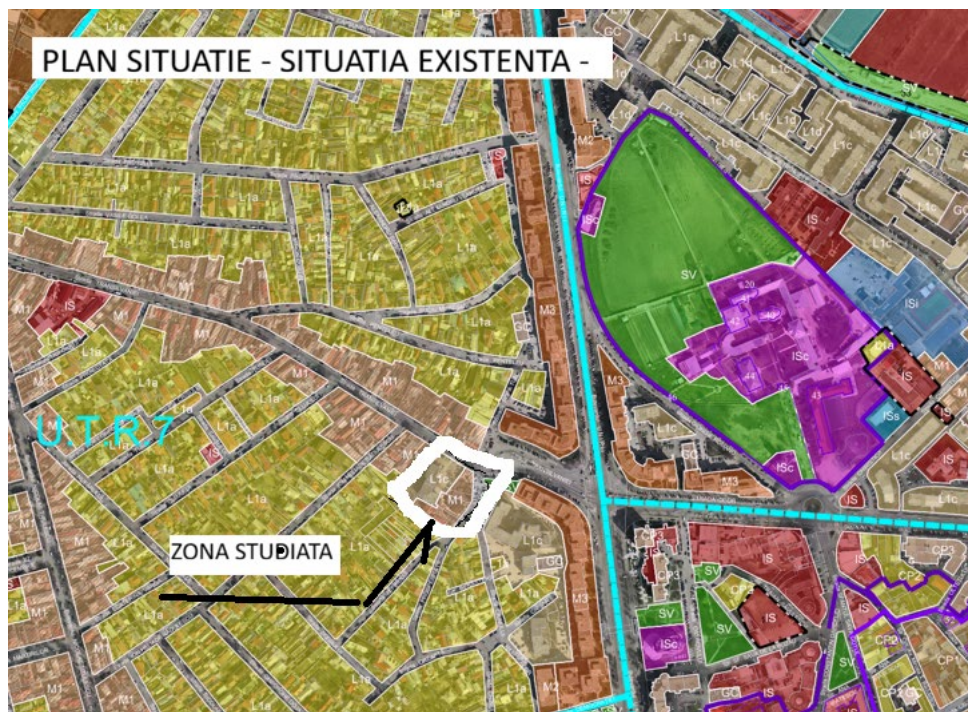
2.1 EVOLUTIA ZONEI

Zona reglementata in acest P.U.Z, este in suprafata de 6.547,19 mp, situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R.7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, Nr.CAD.59368, Judetul Buzau.

Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, este conform anexei certificatului de urbanism Nr 544 din 14.10.2026.

In prezent zona reglementata prin PUZ este construita, facand parte din zona consolidata a municipiului Buzau in apropierea zonei centrale, terenurile cuprinse in zona studiata sunt conform cartilor funciare terenuri curti constructii in intravilan.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe trenul studiat, inclusiv terenul detinut de beneficiarul FIRTES 93 S.R.L., in zona nu sunt prezente zone protejate, situri arheologice sau monumente istorice care sa neseceite protectie.



Conform Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Buzau, si a situatiei existente in teren, zona reglementata prin P.U.Z., U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, Cad. 59368, municipiul Buzau, judetul Buzau, are in prezent urmatoarele functiuni:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3, P+4 niveluri, situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1 - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

Accesul auto si pietonal in zona studiata catre incinte se realizeaza in prezent din str. Transilvaniei la nord – vest, str Crinului la est si str. Prosperitatii la sud - est. Strada Transilvaniei de unde accede si beneficiarul la terenul sau cu nr. Cad. 59368, are Nr cad. 67145, are un profil transversal in latime de 16,50 m cu doua benzi de circulatie auto cate una pentru fiecare sens si doua trotuare de 3,00m si respectiv 3,50 m.

Zona studiata este cuprinsa in zona consolidata a municipiului Buzau, sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pentru pietoni.

In cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza un studiu de circulatie prin care se va stabili modul de acces in incinte tinand cont de faptul ca aceasta zona este o zona cu circulatie destul de intensa.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit in baza unei analize multicriteriale a situatiei existente a zonei, in anul 2025 si a strategiilor de dezvoltare care stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei in urmatoorii ani.

Prin intocmirea Planul Urbanistic Zonal se vizeaza armonizarea intregului teritoriu, si stabilirea posibilitatilor de dezvoltare economica, sociala si culturala stabilita la nivelul teritoriului municipiului Buzau, precum si asigurarea echilibrului compozitional, structural in dezvoltarea urbanistica ulterioara.

In conformitate cu tema program si avand in vedere organizarea din punct de vedere functional, tehnic si edilitar a zonei analizate, proiectantul a studiat prin Planul Urbanistic Zonal teritoriul si se propune urmatoarele obiective specifice:

- Organizarea urbanistica la nivelul zonei cu stabilirea reglementarilor impuse in vederea construirii functiunilor in zona, tinand cont de incadrarea in prevederile regulamentului de urbanism al PUG-ului preliminar al municipiului Buzau.
- Stabilirea pentru zona a formelor de proprietate si circulatia juridica a terenurilor.
- Stabilirea modului de utilizare a terenului in intravilan;
- Necesitatea punerii in valoare a potentialului economic si urbanistic al zonei;
- Necesitatea dezvoltarii investitiilor în zona;
- Optimizarea relatiilor zonei cu teritoriul administrativ al municipiului Buzau;
- Imbunatatirea conditiilor de trai a populatiei din zona;
- Modernizarea drumurilor existente, corelate cu PUG-ului preliminar al municipiului Buzau.
- Ridicarea nivelului de echipare tehnico – edilitara a teritoriului.

- Modernizarea si dezvoltarea echiparii edilitare.
- Dezvoltarea economica durabila prin:
 - Valorificarea superioara a resurselor naturale, economice si umane;
 - Extinderea si reabilitarea spatiilor verzi;
 - Reabilitarea, protectia si conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzator al deseurilor.

In realizarea Planului Urbanistic Zonal se va tine cont de strategiile si obiectivele de dezvoltare cuprinse in Strategia de dezvoltare realizata la nivelul municipiului Buzau.

- Luand in considerare necesitatea realizarii obiectivelor enumerate anterior si cresterea calitatii vietii populatiei prin asigurarea necesarului de unitati comerciale si locuinte in municipiului Buzau, consideram ca este oportuna realizarea acestei investitii.

Conform Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Buzau, si a situatiei existente in teren, zona reglementata prin P.U.Z., U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, Cad. 59368 , municipiul Buzau, judetul Buzau, are in prezent urmatoarele functiuni:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3, P+4 niveluri, situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1 - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA

FUNCTIUNE	SITUATIA PROPUASA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT
L - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - L:1c - SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CUMAXIM P+3, P+4 NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE.	2545.56 mp	38.88%
M - ZONA MIXTA - M1 - SUBZONAMIXTA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE CU MAXIM P+2, NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE	2364.03 mp	36.11%
C - CAI DE COMUNICATII - C1 - SUBZONA COMUNICATII PIETONALE	1637.60 mp	25,01 %
C2 - ZONA CAILOR DE COMUNICATII AUTO		
SUPRAFATA TOTALA A ZONEI DE STUDIU	6547.19	100.00%

Zona studiata in acest PUZ este definita din punct de vedere urbanistic.

Conform Extrasului de carte funciara, terenul apartinand beneficiarului FIRTES 93 S.R.L., cu Nr. CAD. 59368, Str. Transilvaniei Nr 51, judetul Buzau, destinat acestei investitii este neconstruit si are in prezent folosinta de teren curti constructii in intravilan.

Pentru realizarea unor noi investitii in zona, a fost obtinute in acest sens Certificatele de urbanism Nr.544 din 14.10.2025, in conformitate cu Legea 350/2001 (actualizata) privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Accesul auto si pietonal in zona studiata catre incinte se realizeaza in prezent din str. Transilvaniei la nord – vest, str Crinului la est si str. Prosperitatii la sud - est. Strada Transilvaniei de unde accede si beneficiarul la terenul sau cu nr. Cad. 59368, are Nr cad. 67145, are un profil transversal in latime de 16,50 m cu doua benzi de circulatie auto cate una pentru fiecare sens si doua trotuare de 3,00m si respectiv 3,50 m.

Zona studiata este cuprinsa in zona consolidata a municipiului Buzau, sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pentru pietoni.

In cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza un studiu de circulatie prin care se va stabili modul de acces in incinte tinand cont de faptul ca aceasta zona este o zona cu circulatie destul de intensa.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit in baza unei analize multicriteriale a situatiei existente a zonei, in anul 2025 si a strategiilor de dezvoltare care stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei in urmatoorii ani.

INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este in suprafata de 6.547,19 . mp, zona situata in partea de sud – est a intravilanului municipiului Buzau, UTR Nr.7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, avand ca vecinatati:

- La nord - vest: - proprietate privata – NC 59934
- La nord - est: - autostrada A7, drum national DN 2B (N.C. 67132), N.C.57897
- La sud - est: - drum exploatare, N.C. 74135, N.C. 56663 , N.C. 75135
- La sud - vest: - calea ferata (N.C. 66368)

Parcela generatoare PUZ (in suprafata de 334,63 mp) are urmatoarele vecinatati:

- La nord - vest: - proprietate privata
- La nord - est: - autostrada A7
- La sud - est: - N.C. 52642
- La sud - vest: - proprietate neidentificata

Conform Planul Urbanistic General aprobat al municipiului Buzau, si a situatiei existente in teren, zona reglementata prin P.U.Z., U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, Cad. 59368 , municipiul Buzau, judetul Buzau, are prevazute in prezent urmatoarele functiuni:

M - ZONA ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L3a - Subzona locuintelor medii cu P+2, P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1a - subzona cu locuinte individuale si cuplate cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Municipiul Buzau, este asezat aproximativ in centrul judetului.

Forma de relief pe care este amplasata zona studiata este de ses cu flora si fauna adecvata acestei forme de relief.

Terenul pe care se doreste a se construi este in prezent reconstruit cu folosinta de teren agricol in intravilan (arabil).

Clima acestei zone este data de pozitia regiunii in proximitatea curburii Carpatilor a orogenului Nord Dobrogean si de principalii centri barici care actioneaza pe directia Sud - Estul Europei.

Datorita conditiilor climatice se produc vanturi cu directie predominata Nordica (21,2%) sau Nord – Estica (15,9%).

Temperatura medie anuala a aerului variaza intre 4 - 6 °C .

Pe sezone temperatura sufera modificari:

Iarna temperatura este de – 26 °C iar vara temperatura este pana la 37 °C

Conform studiului geotehnic zona studiata a comunei (Tarla 96, Parcelele 3518 -3519) are urmatoarele consideratii generale.

Sarcini climatice

- adancime de inghet 0,85 m , 0,90 m conform STAS 6054/544
- nivelul apei subterane nu a fost intalnit la data efectuarii forajului pana la 5,00 m, in zona nivelul apei subterane se afla situat la adancimi mai mari de 8,00 m , 10,00 m cantonat in depozitele aluvionare grosiere ale raului Buzau.

Seismicitate

Caracteristicile macroseismice ale perimetrului studiat sunt urmatoarele :

- acceleratia terenului $a_g = 0,35$ g pentru IMR = 100 ani
 - perioada de colt $T_c = 1,6$ sec conform normativ P100 – 1 – 2004
 - perimetrul de teren cercetat poate fi folosit pentru amplasarea constructiilor preconizate cu respectarea masurilor de protectie prezentate in studiul geotehnic :
- a) indepartare stratului de sol vegetal de pe intreaga suprafata a viitoarei constructii
 - b) la stabilirea adancimii de fundare proiectantul va tine cont de valoarea adancimii de inghet de 0,85 m , 0,90 m si conform studiului geotehnic :
 - c) alegerea sistemului de fundare ramine la latitudinea proiectantului de rezistenta
 - d) se recomanda o presiune convenabila de calcul de baza, pentru sarcini fundamentale avind latimea talpii de fundare de 2,00 m, de $P_{conv} = 2,00$ kN/mp.
 - e) Pentru executarea platformelor carosabile si parcarilor aferente noilor constructii recomandam indepartarea intregului strat de sol vegetal si apoi executarea unei umpluturi de balast in straturi succesive de 15 – 20 cm fiecare , vibrocompactate pina la atingerea a minim 95% din densitatea optima de compactare a materialului de umplutura a materialului folosit pina la cota dorita de beneficiar.
 - f) Categoria de teren la sapatura manuala este mijlocie iar la sapatura mecanizata categoria a II-a conform Normativului TS din 1995

La executarea planurilor de fundatii se va tine seama cu strictete de indicatiile date in studiul geotehnic intocmit pentru faza de proiectare D.T.A.C.

Din punct de vedere al stabilitatii, in prezent precizam ca terenul se prezinta in conditii de stabilitate, sectorul de teren nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune, sau alte fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea obiectivelor proiectate.

2.4. CIRCULATIE.

CIRCULATIE RUTIERA

Accesul auto si pietonal in zona studziata catre incinte se realizeaza in prezent din str. Transilvaniei la nord – vest, str Crinului la est si str. Prosperitatii la sud - est. Strada Transilvaniei de unde accede si beneficiarul la terenul sau cu nr. Cad. 59368, are Nr cad. 67145, are un profil transversal in latime de 16,50 m cu doua benzi de circulatie auto cate una pentru fiecare sens si doua trotuare de 3,00m si respectiv 3,50 m.

Zona studziata este cuprinsa in zona consolidata a municipiului Buzau, sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pentru pietoni.

In cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza un studiu de circulatie prin care se va stabili modul de acces in incinte tinand cont de faptul ca aceasta zona este o zona cu circulatie destul de intensa.

Aceasta zona este construita, sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonala, facand parte din zona consolidata a municipiului Buzau.

La toate incintele se va asigura obligatoriu accese carosabile in latime minima de 4,00 m pentru accesul masinilor de interventie: pompieri, salubritate si salvare etc. precum si catre toate constructiile din incinta prin alei carosabile de incinta.

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

Suprafata de teren reglementata in acest PUZ, conform anexei la Certificatul de Urbanism este de 6.547,19 mp, teren situata in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R 7, Str. Transilvaniei, Nr 51, Nr. CAD. 59368, Judetul Buzau, pe care se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic, pentru construirea unei cladiri cu Spatiu comercial ;la parter si locuinte la etjul 1 si etajul 2.

Zona studziata in acest PUZ este definita din punct de vedere urbanistic. Conform Extrasului de carte funciara, terenul apartinand beneficiarului cu NR. CAD. 59368, destinat acestei investitii este neconstruit si are in prezent folosinta de teren curti constructii in extravilanul in intravilan.

Conform Planul Urbanistic General al municipiului Buzau, aprobat prin H.C.L.M. nr. 235/2009, prelungit cu H.C.L.M. Buzau nr. 255/2019, zona de teren reglementata prin P.U.Z., in U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, NR.51, Cad. 59368, intravilan, municipiul Buzau, judetul Buzau, nu este cuprinsa in zona zona de protectie a siturilor arheologice sau a Monumentelor Istorice, care sa necesite protectie.

Conform Planul Urbanistic General al municipiului Buzau, aprobat prin H.C.L.M. nr. 235/2009, prelungit cu H.C.L.M. Buzau nr. 255/2019, zona de teren reglementata prin P.U.Z., in U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, NR.51, Cad. 59368, intravilan, municipiul Buzau, judetul Buzau, in plansa U2: Situatia existenta – disfunctionalitati, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3, P+4 niveluri, situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1 - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. in functie De PUG-ul preliminar realizat pentru municipiul Buzau, aflat in lucru, in plansa U3: Reglementari Urbanistice - zonificare sunt specificate zonele functionale in teritoriul studiat in acest PUZ, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea:

L - ZONA ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L3a - Subzona locuintelor colective medii cu P+3, P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1a - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

• Statutul juridic al terenului

- Beneficiarul Planul Urbanistic Zonal, S.C. FIRTES 93 S.R.L. este proprietariul parcelei cu Nr. Cad. 59368, teren in suprafata de 334,63 mp. Restul de teren din suprafata de 6.547,19 mp zona studiată sunt proprietati particulare de terenuri curti constructii.
- Celelalte terenuri, sunt tot proprietati private a persoanelor fizice sau juridice.
- Terenurile aferente strazilor existente si accesul catre blocuri sunt terenuri domeniul public:

• Disfunctionalitatile zonei

Urbanistice:

- Inretinerea corespunzatoare a fatadelor.
- Inretinerea corespunzatoare a spatiilor verzi.

Circulatie:

- Zona aglomerata – datorita pozitiei – in apropierea zonei centrale
- Nesatisfacerea cerintelor privind locurile de parcare.

Utilitati

- Este necesara extinderea retelelor existente pentru racordarea la noile investitii.
- Se propune amplasarea retelelor subteran.

Mediu

- Lipsa locurilor special amenajate pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere. Se vor amplasarea platformelor pentru depozitarea selectiva a deseurilor menajere si protejarea lor conform normelor de mediu si sanatate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA.

SITUATIA EXISTENTA

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune in prezent de retea de apa potabila centralizata a municipiului. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 59368, vor obtine apa potabila prin realizarea unor extinderi a retelei de apa centralizata existenta.

Canalizare

Municipiul Buzau dispune de o retea de canalizare centralizata de evacuare a apelor uzate menajere. Zona studiata dispune de o retea de canalizare centralizata a de evacuare a apelor uzate menajere.

Investitiile propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 59368, vor canaliza apele uzate prin realizarea unui bransament la reseaua de canalizare centralizata existenta a municipiului Buzau.

Retele electrice

Reteaua de energie electrica este existenta in zona studiata. Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 59368, va obtine energia electrica prin realizarea unor extinderi a retelei de energie electrica existenta.

Retele de gaze naturale

Retele de gaze naturale sunt in zona studiata, amplasata la strada Transilvaniei conform planului de situatie U 5 din documentatie.

Investitia propusa a se construi pe terenurile cu NR. CAD. 59368 , vor obtine gaze naturale prin extinderra retelei de gaze naturale existenta.

Retele de telecomunicatii

Municipiul Buzau dispune de retele de telecomunicatii si retele RCS-RDS. Zona studiata este racordata la retelele de telecomunicatii si retelele RCS-RDS.

Caii de comunicatie rutiera

CIRCULATIE RUTIERA

Accesul auto si pietonal in zona studiata catre incinte se realizeaza in prezent din str. Transilvaniei la nord – vest, str Crinului la est si str. Prosperitatii la sud - est. Strada Transilvaniei de unde accede si beneficiarul la terenul sau cu nr. Cad. 59368, are Nr cad. 67145, are un profil transversal in latime de 16,50 m cu doua benzi de circulatie auto cate una pentru fiecare sens si doua trotuare de 3,00m si respectiv 3,50 m.

Zona studiata este cuprinsa in zona consolidata a municipiului Buzau, sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pentru pietoni.

In cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza un studiu de circulatie prin care se va stabili modul de acces in incinte tinand cont de faptul ca aceasta zona este o zona cu circulatie destul de intensa.

Aceasta zona este construita, sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonala, facand parte din zona consolidata a municipiului Buzau.

La toate incintele se va asigura obligatoriu accese carosabile in latime minima de 4,00 m pentru accesul masinilor de interventie: pompieri, salubritate si salvare etc. precum si catre toate constructiile din incinta prin alei carosabile de incinta.

Fond construit si utilizarea terenului

Zona studiata in acest PUZ este definita din punct de vedere urbanistic.

Conform Extrasului de carte funciara, terenul apartinand beneficiarului FIRTES 93 S.R.L., cu Nr. CAD. 59368, Str. Transilvaniei Nr 51, judetul Buzau, destinat acestei investitii este neconstruit si are in prezent folosinta de teren curti constructii in intravilan.

Conform Planul Urbanistic General al municipiului Buzau, aprobat prin H.C.L.M. nr. 235/2009, prelungit cu H.C.L.M. Buzau nr. 255/2019, zona de teren reglementata prin P.U.Z., in U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, NR.51, Cad. 59368, intravilan, municipiul Buzau, judetul Buzau, in plansa U2: Situatia existenta – disfunctionalitati, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3, P+4 niveluri, situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1 - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. in functie De PUG-ul preliminar realizat pentru municipiul Buzau, aflat in lucru, in plansa U2: Reglementari Urbanistice - zonificare sunt specificate zonele functionale in teritoriul studiat in acest PUZ, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea:

L - ZONA ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L3a - Subzona locuintelor colective medii cu P+3, P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1a - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiul Buzau, zona studiata si terenul detinut de beneficiarul FIRTES 93 S.R.L., nu sunt situate in zone naturale protejate „ Natura 200”, zone de protectie a monumentelor istorice cuprinse in L.M.I. sau a siturilor arheologice cuprinse in RAN.

Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de Cultura Buzau.

Intre zonele functionale propuse, relatiile de functionalitate vor fi stabilite astfel incat acestea sa se incadreze in echilibrul compozitional al zonei din punct de vedere volumetric, structural si functional.

Amenajari exterioare

- In prezent zona studiata, nu are zone cu amenajari exterioare, sistematizari verticale si spatii verzi.
- Odata cu organizarea urbanistica la nivelul incintei beneficiarului S.C. FIRTES 93 S.R.L. se va realiza de asemeni o sistematizare verticala, vor fi amenajate corespunzator accese, parcuri, trotuare si spatii verzi.
- Spatiile verzi vor fi amenajari peisagistic prin plantarea de arbori si arbusti decorativi, ronduri de flori perene, vase de ceramica ornamentale si blocuri de piatra.

CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCTIILOR PROPUSE

- Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se înscrie în caracterul general al municipiului Buzau.
- Se impune partajarea spatiului total construit între functiuni complementare.
- Spatiile de la nivelul parterului, alocate functiunilor comerciale, serviciilor sau activitatilor circulare vor fi prevazute cu zone vitrate ample (minim 50% din suprafata ocupata pe fatada) pentru fatadele orientate catre circulatiile publice, si pot fi prevazute cu acces direct din spatiile publice sau semi-publice
- Constructiile noi vor trebui – prin proportii si compozitia fatadei – sa evidentieze ritmul parcelarului specific si sa asigure, prin înaltime, forma si dimensiunile golurilor – o continuitate în peisajul strazii.
- Raportul suprafetelor vitrate si a celor pline, pentru noile constructii, nu va depasivaloarea de 0.5 cu exceptia fatadelor umbrite, în vederea controlarii reflexiei excesive a suprafetelor de sticla.
- Este recomandata utilizarea de finisaje caracteristice zonei de interventie în vederea asigurarii uniformitatii estetice si adaptarii la conditiile climatice locale.
- Este recomandata utilizarea materialelor locale cu energie redusa, piatra, caramizi stabilizate, cherestea
- Este obligatoriu ca un procent de 50% din materialele de constructie/ umplutura utilizate pentru noile dezvoltarii sa constituie materiale secundare obtinuti din demolari
- Pentru toate constructiile, fatadele spre curte, spre strada si spre vecini, vor fi deaceeasi calitate arhitecturala ca si fatada principala chiar si atunci când rezulta un calcan.
- Arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelorparticulare de tesut urban si va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor învecinate, în ceea ce priveste:
 - Volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput în relatie cu cadrul construit în care se însereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice.

- Fatadele: arhitectura fatadelor: armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.

- Spatiile de la nivelul parterului, alocate functiunilor comerciale si serviciilor vor fi prevazute cu zone vitrate ample pentru fatadele orientate catre circulatiile publice, si pot fi prevazute cu acces direct din spatiile publice sau semi-publice

- Acoperisul:

Acoperirea va fi în terasa sau învelitori în 4 ape sau 2 ape cu coama paralela cu strada, cu unghiul sub 30 grade (cu exceptia calcanelor). Se interzic lucrane, turnuri. panta acoperisului va fi de maxim 30 grade în functie de tipul acoperisului (patru ape) si al învelitorii (olane, tigla ceramica), pentru adaptarea la conditiile climatice specifice zonei; Sunt permise acoperisurile în terasa:

- Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.

- Culoarea învelitoareii va fi în culori naturale (rosiatic, maro roscat).

- Materiale de constructie si finisaje:

- armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale în caz de refacere si extindere;

- culoare: alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc.; armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.

- sunt interzise: placarea cu finisaje care imita piatra si cu materiale ceramice a peretilor exteriori, inclusiv a soclului; materialele care contin azbest, materialele din poliesteri, tigla metalica si membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum si balustrii din beton sau piatra; se interzic culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).

- Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fatadelor

- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;

- se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV

Aspectul exterior al constructiilor ce se vor realiza in acesta zona vor corespunde din punct de vedere arhitectural si structural cu caracterul zonei si functiunii cladirilor.

Se va respecta prevederile H.C.L. nr. 92 din 31.05.2025 privind Regulamentul local privind identitatea cromatica a cladirilor din municipiul Buzau. Cladirile nou construite care se vor amplasa in zona va respecta paleta cromatica a zonei si reglementarile referitoare la cladirile care nu sunt monumente istorice conform anexei 2 din regulamentul:

- Culorile de baza vor fi – Ral 7032, Ral 7035, Ral 9001, Ral 9002, Ral 9003, Ral 9012. Ral 1013, Ral 1014, Ral 1015.

- Culorile pentru accent - Ral 1012, Ral 6004, Ral 6016, Ral 7011, Ral 7034, Ral 8011, Ral 8025.

- Constructiile propuse vor fi cu regimul de inaltime maxim P+2 si acoperisul sarpanta sau terasa.

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE SI FUNCTIONALE - PROPUSE.

Scopul acestei documentatii de urbanism - PUZ, este acela de a reglementa o suprafata de de 6.547,19 mp, pentru ca beneficiarul Firtes 93 S.R.L. proprietara parcelei cu Nr. Cad. 59368, intravilan, UTR 7, Str. Transilvaniei Nr.51, municipiul Buzau, judetul Buzau, sa cunoasca conditiile urbanistice in care poate sa-si schimbe destinatia terenului din L1c in M1a si sa-si construiasca un imobil cu regimul de inaltime P+2 (spatii comerciale la parter si locuinte la E1 + E2), teren in suprafata de 334,63 mp.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe terenul studiat, inclusiv terenul detinut de beneficiarul Firtes 93 S.R.L., in zona nu sunt prezente zone protejate, situri arheologice sau monumente istorice care sa necesite protectie.

Tinand cont de faptul ca, beneficiarul Firtes 93 S.R.L., are o mare nevoie de spatii pentru construire unitati de comert si locuinte, este oportuna realizarea acestei investitii.

Constructia se va realiza pe o suprafata de 50 % din suprafata terenului pe o suprafata de 167,00 mp din 334,63 mp si se va realiza din:

- Structura cadre din beton armat;
- Fundatii din beton armat;
- Inchideri din zidarie caramida;
- Acoperisuri sarpanta;
- Tamplarii din lemn stratificat sau P.V.C.;
- Invelitoare tigla metalica;

Aspectul exterior al constructiilor ce se vor realiza in acesta zona vor corespunde din punct de vedere arhitectural si structural cu caracterul zonei si functiunii cladirilor.

Constructia va avea un caracter unitar privind volumetria si materialele folosite.

Se va respecta prevederile H.C.L. nr. 92 din 31.05.2025 privind Regulamentul local privind identitatea cromatica a cladirilor din Municipiul Buzau. Cladirile nou construite care se vor amplasa in zona istorica va respecta cromatica zonei si reglementarile referitoare la cladirile istorice conform anexei din regulament:

- Culorile de baza vor fi – Ral 9001, Ral 9002, Ral 9003, Ral 9012, Ral 9013, Ral 1014. Ral 0011, Ral 0012, Ral 0013, Ral 1014.
- Culorile pentru accent - Ral 1012, Ral 6016, Ral 8015.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

In cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Buzau in zona studiata si zonele invecinate nu s-au semnalat problemele de mediu majore. Prin Planul Urbanistic Zonal se propune:

- Reglementarea zonei studiate in PUZ cu suprafata totala de 6.547,19 mp, situata in intravila, municipiul Buzau, UTR 7, , judetul Buzau, in vederea schimbarii destinatiei terenului NR Cad. 59368, din L1c in M1a si sa-si construiasca un imobil cu regimul de inaltime P+2 (spatii comerciale la parter si locuinte la E1 + E2).
- Dezvoltarea utilitatilor necesare in zona;
- Dezvoltarea zonei cu respectarea normelor de mediu si fara poluarea factorilor de mediu apa, aer, sol, vegetatie.

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent aprobat pentru municipiului Buzau, zona studiata si terenul detinut de beneficiarul Firtes 93 S.R.L., nu sunt situate in zone naturale

protejate „ Natura 200”, zone de protectie a monumentelor istorice cuprinse in L.M.I. sau a siturilor arheologice cuprinse in RAN.

Tinand cont de acest lucru realizarea investitiilor in zona se vor face fara avizul Directiei de Cultura Buzau.

2.8. OPORTUNITATI ALE POPULATIEI

Optiunile populatiei din aceasta zona se indreapta indeosebi catre:

- Reglementarea unui zone studiate in suprafata de 6.547,19 mp.
- Reglementarea unui teren in suprafata de 334,63 mp in vederea schimbarii destinatiei terenului NR Cad. 59368, din L1c in M1a si sa-si construiasca un imobil cu regimul de inaltime P+2 (spatii comerciale la parter si locuinte la E1 + E2).
- Amenajare accese catre incinte, trotuare;
- Sistematizare verticala si amenajari de zone spatii verzi in incinta.
- Reabilitarea utilitatilor existente, extinderea lor, si realizarea de racorduri.

2.9 INFORMATII GENERALE PRIVIND PROIECTUL

Situatia actuala si informatii despre entitatea responsabila cu managmentul investitiei.

S.C. FIRTES 93 S.R.L. proprietara parcelei cu Nr. Cad. 59368, intravilan, UTR 7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, municipiul Buzau, judetul Buzau, detine in acesta zona un teren in suprafata de 334,63 mp, pentru care doreste schimbarea destinatiei terenului Nr Cad. 59368, din L1c in M1a si sa-si construiasca un imobil cu regimul de inaltime P+2 (spatii comerciale la parter si locuinte la E1 + E2).

Acest teren situat in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 7 Sre. Transilvaniei, Nr. 51, Nr. Cad.59368, este situat intr-o zona consolidata a municipiului Buzau, zona fiind definita don punct de vedere urbanistic.

Conform anexei Certificatului de Urbanism Nr 544 din 14.10.2025 emis de primaria municipiului Buzau, zona solicitata pentru studiu al PUZ - lui va fi de 6.547,19 mp, configurate in teritoriu coform Planului de situatie.

Conform Planului de situatie, emis de primaria municipiului Buzau atasat la Certificatul de Urbanism se solicita pentru acest PUZ studierea unei suprafate de teren de **6.547,19 mp**, pentru corelarea mai bine a functiunilor propuse in zona. Conform acestui plan de situatie sunt cuprinse in PUZ mai multe numere cadasatrale care in prezent au folosinta de curti constructii in intravilanin conform cartilor funciare.

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. in functie de PUG-ul preliminar realizat pentru municipiul Buzau, aflat in lucru, in plansa U2: Reglementari Urbanistice - zonificare sunt specificate zonele functionale in teritoriul studiat in acest PUZ, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea:

L - ZONA ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L3a - Subzona locuintelor colective medii cu P+3, P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1a - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate cu maxim P+2 niveluri,

situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 - Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 - Subzona cai de comunicatie rutiera

Scopul documentatiei de urbanism, investitii promovate:

Scopul acestei documentatii de urbanism Plan Urbanistic Zonal este acela de a reglementa o suprafata de 6.547,19 mp, pentru ca beneficiarul Firtes 93 S.R.L. proprietarul parcelei cu Nr. Cad. 59368 , intravilan, UTR 7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, municipiul Buzau, judetul Buzau, sa cunoasca conditiile urbanistice in care poate sa-si schimbarea destinatiei terenului Nr Cad. 59368, din L1c in M1a si sa-si construiasca un imobil cu regimul de inaltime P+2 (spatii comerciale la parter si locuinte la E1 + E2).

Conform P.U.G.- lui si Regulamentului aferent, aprobat pentru municipiul Buzau, pe terenul studiat, inclusiv pe terenul detinut de beneficiarul Firtes 93 S.R.L., in zona nu sunt prezente zone protejate „Natura 2000,, sau zone de protectie, a monumentelor istorice / situri arheologice, care sa nesecite protectie.

Acest teren situat in intravilan, municipiul Buzau, U.T.R. 7 Sre. Transilvaniei, Nr. 51, Nr. Cad.59368, este situat intr-o zona consolidata a municipiului Buzau, zona fiind definita don punct de vedere urbanistic.

Conform Planul Urbanistic General al municipiului Buzau, aprobat prin H.C.L.M. nr. 235/2009, prelungit cu H.C.L.M. Buzau nr. 255/2019, zona de teren reglementata prin P.U.Z., in U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, NR.51, Cad. 59368, intravilan, municipiul Buzau, judetul Buzau, in plansa U2: Situatia existenta – disfunctionalitati, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3, P+4 niveluri, situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1 - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 - Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 - Subzona cai de comunicatie rutiera

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. in functie De PUG-ul preliminar realizat pentru municipiul Buzau, aflat in lucru, in plansa U3: Reglementari Urbanistice - zonificare sunt specificate zonele functionale in teritoriul studiat in acest PUZ, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea:

L - ZONA ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L3a - Subzona locuintelor colective medii cu P+3, P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1a - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

Suprafata de teren reglementata conform Certificatului de Urbanism este de 6.547,19 mp si cuprinde inclusiv terenurile apartinand beneficiarei beneficiarului Firtes 93 S.R.L. .

Zona studiata este in suprafata de 6.547,19 mp, zona situata in apropierea zonei centrale a intravilanului municipiului Buzau, U.T.R. Nr.7, Str. Transilvaniei, NR. 51, avand ca vecinatati:

- La nord - vest: - proprietate privata – NC 50416
- La nord - est: - N.C. 6010, N.C.68642, N.C. 68641, N.C.3260, N.C. 62144, N.C.66528, N.C.66590,
- La sud - est: - Str. Crinului, Str. Prosperitatii , N.C. 9173.
- La sud - vest: - proprietati private – NC 60241, NC 57178,

Parcela generatoare PUZ (in suprafata de 334,63 mp) are urmatoarele vecinatati:

- La nord - vest: - domeniul public
- La nord - est: - Str. Transilvaniei N.C. 67145
- La sud - est: - proprietati particulare - fara nr. cadastral
- La sud - vest: - domeniul public

Accesul auto si pietonal in zona studiata catre incinte se realizeaza in prezent din str. Transilvaniei la nord – vest, str Crinului la est si str. Prosperitatii la sud - est. Strada Transilvaniei de unde accede si beneficiarul la terenul sau cu nr. Cad. 59368, are Nr cad. 67145, are un profil transversal in latime de 16,50 m cu doua benzi de circulatie auto cate una pentru fiecare sens si doua trotuare de 3,00m si respectiv 3,50 m.

Zona studiata este cuprinsa in zona consolidata a municipiului Buzau, sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si trotuare pentru pietoni.

In cadrul acestui Plan Urbanistic Zonal se va realiza un studiu de circulatie prin care se va stabili modul de acces in incinte tinand cont de faptul ca aceasta zona este o zona cu circulatie destul de intensa.

Aceasta zona este construita, sunt trasate si construite strazi pentru circulatii auto si pietonala, facand parte din zona consolidata a municipiului Buzau.

La toate incintele se va asigura obligatoriu accese carosabile in latime minima de 4,00 m pentru accesul masinilor de interventie: pompieri, salubritate si salvare etc. precum si catre toate constructiile din incinta prin alei carosabile de incinta.

Planul Urbanistic Zonal va fi intocmit in baza unei analize multicriteriale a situatiei existente a zonei, in anul 2025 si a strategiilor de dezvoltare stabilite la nivelul municipiului Buzau, care stabilesc obiectivele, actiunile si masurile de dezvoltare a zonei in urmatorii ani.

Prin intocmirea Planul Urbanistic Zonal se vizeaza armonizarea intregului teritoriu, si stabilirea posibilitatilor de dezvoltare economica, sociala si culturala stabilita la nivelul teritoriului, precum si asigurarea echilibrului compozitional, structural in dezvoltarea urbanistica ulterioara.

Planul Urbanistic Zonal la nivelul dezvoltării municipiului Buzău are următoarele obiective generale :

- corelarea strategiilor și politicilor de dezvoltare durabilă de la nivelul zonei cu cele de la nivelul municipiului Buzău, stabilite prin P.U.G. (Planul Urbanistic General al municipiului Buzău și a regulamentului urbanistic aferent).
- Reabilitarea și realizarea acceselor către incinte rutiera existente pentru respectarea prevederilor Legii 43/1997 privind regimul drumurilor
- Realizarea extinderii rețelelor de utilități pentru alimentarea zonei cu apă, canalizare, energie electrică gaze, etc.
- Crearea condițiilor necesare dezvoltării funcțiilor stabilite pentru zona.
- Reabilitarea, protecția și conservarea mediului.

Continutul și obiectivele specifice ale Planul Urbanistic Zonal

În conformitate cu tema program, și având în vedere organizarea din punct de vedere funcțional, tehnic și edilitar al zonei analizate, proiectantul a studiat prin Planul Urbanistic Zonal teritoriul și se propune următoarele obiective specifice:

- Organizarea urbanistică la nivelul zonei cu stabilirea reglementărilor impuse în vederea construirii funcțiilor propuse în zona.
- Stabilirea pentru zona a formelor de proprietate și circulația juridică a terenurilor.
- Stabilirea modului de utilizare a terenului în intravilan;
- Necesitatea punerii în valoare a potențialului economic și urbanistic al zonei;
- Necesitatea dezvoltării investițiilor în zona;
- Optimizarea relațiilor zonei cu teritoriul administrativ al municipiului Buzău;
- Îmbunătățirea condițiilor de trai a populației din zona;
- Modernizarea drumurilor existente;
- Ridicarea nivelului de echipare tehnică – edilitară a teritoriului.
- Modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare.
- Dezvoltarea economică durabilă prin:
 - Valorificarea superioară a resurselor naturale, economice și umane;
 - Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi;
 - Reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
 - Se va asigura un management corespunzător al deșeurilor.

În realizarea Planului Urbanistic Zonal se va ține cont de strategiile și obiectivele de dezvoltare cuprinse în Strategia de dezvoltare realizată la nivelul municipiului Buzău.

Luând în considerare necesitatea realizării obiectivelor enumerate anterior și creșterea calității vieții populației prin asigurarea necesarului de unități comerciale și de locuințe în municipiului Buzău, considerăm ca este oportună realizarea acestui PUZ, pentru investiția : Schimbării destinației terenului NR Cad. 59368, din L1c în M1a și construirea unui imobil cu regimul de înălțime P+2 (spații comerciale la parter și locuințe la E1 + E2).

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

Date tehnice a documentației de urbanism

- **Zona și amplasamentul**

Zona studiata in acest Plan Urbaniztic Zonal este in suprafata de 6.547,19mp, zona situata in in apropierea zonei centrale a intravilanului municipiului Buzau, Utr 7, Str. Transilvaniei Nr 51, Nr. Cad. 59368, avand ca vecinatati:

Suprafata de teren reglementata conform Avizului de oportunitate este de 6.547,19 . mp si cuprinde inclusiv terenurile apartinand beneficiarului Firtes 93 S.R.L.

Zona studiata este in suprafata de 6.547,19 mp, zona situata in apropierea zonei centrale a intravilanului municipiului Buzau, U.T.R. Nr.7, Str. Transilvaniei, NR. 51, avand ca vecinatati:

- La nord - vest: - proprietate privata – NC 50416
- La nord - est: - N.C. 6010, N.C.68642, N.C. 68641, N.C.3260, N.C. 62144, N.C.66528, N.C.66590,
- La sud - est: - Str. Crinului, Str. Prosperitatii , N.C. 9173.
- La sud - vest: - proprietati private – NC 60241, NC 57178,

Parcela generatoare PUZ (in suprafata de 334,63 mp) are urmatoarele vecinatati:

- La nord - vest: - domeniul public
- La nord - est: - Str. Transilvaniei N.C. 67145
- La sud - est: - proprietati particulare - fara nr. cadastral
- La sud - vest: - domeniul public

• **Statutul juridic al terenurilor**

- Beneficiarul Planul Urbanistic Zonal, Firtes 93 S.R.L. este proprietariul parcelei cu Nr. Cad. 59368, teren in suprafata de 334,63 mp. Restul de terenuri din suprafata de 6.547,19 mp, zona studiata sunt proprietati particulare cu folosinta de terenuri curti constructii in intravilan.
- Terenurile apartinand strazilor Str. Transilvaniei, Str. Crinului si Str. Prosperitatii sunt terenuri apartinand domeniului public al primariei municipiului Buzau.
- Celelalte terenuri, sunt tot proprietati private a persoanelor fizice sau juridice.

• **Aspectul exterior al cladirilor.**

- Aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se înscrie în caracterul general al municipiului Buzau.
- Se impune partajarea spatiului total construit între functiuni complementare.
- Spatiile de la nivelul parterului, alocate functiunilor comerciale, serviciilor sau activitatilor circulare vor fi prevazute cu zone vitrate ample (minim 50% din suprafata ocupata pe fatada) pentru fatadele orientate catre circulatiile publice, si pot fi prevazute cu acces direct din spatiile publice sau semi-publice
- Constructiile noi vor trebui – prin proportii si compozitia fatadei – sa evidentieze ritmul parcelarului specific si sa asigure, prin înaltime, forma si dimensiunile golurilor – o continuitate în peisajul strazii.
- Raportul suprafetelor vitrate si a celor pline, pentru noile constructii, nu va depasivaloarea de 0.5 cu exceptia fatadelor umbrite, în vederea controlarii reflexiei excesive a suprafetelor de sticla.
- Este recomandata utilizarea de finisaje caracteristice zonei de interventie în vederea asigurarii uniformitatii estetice si adaptarii la conditiile climatice locale.
- Este recomandata utilizarea materialelor locale cu energie redusa, piatra, caramizi stabilizate, cherestea
- Este obligatoriu ca un procent de 50% din materialele de constructie/ umplutura utilizate pentru noile dezvoltarii sa constituie materiale secundare obtinuti din demolari

- Pentru toate constructiile, fatadele spre curte, spre strada si spre vecini, vor fi deaceeasi calitate arhitecturala ca si fatada principala chiar si atunci când rezulta un calcan.
- Arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelorparticulare de tesut urban si va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor învecinate, în ceea ce priveste:
 - Volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput în relatie cu cadrul construit în care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice.
 - Fatadele: arhitectura fatadelor: armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor–accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor, etc.
 - Spatiile de la nivelul parterului, alocate functiunilor comerciale si serviciilor vor fi prevazute cu zone vitrate ample pentru fatadele orientate catre circulatiile publice, si pot fi prevazute cu acces direct din spatiile publice sau semi-publice
- Acoperisul:
Acoperirea va fi în terasa sau învelitori în 4 ape sau 2 ape cu coama paralela cu strada, cu unghiul sub 30 grade (cu exceptia calcanelor). Se interzic lucrane, turnuri. panta acoperisului va fi de maxim 30 grade în functie de tipul acoperisului (patru ape) si al învelitorii (olane, tigla ceramica), pentru adaptarea la conditiile climatice specifice zonei; Sunt permise acoperisurile în terasa:
 - Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.
 - Culoarea învelitoarei va fi în culori naturale (rosiatic, maro roscat).
- Materiale de constructie si finisaje:
 - armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale în caz de refacere si extindere;
 - culoare: alb,gri deschis, bej/ crem deschis etc.; armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.
 - sunt interzise: placarea cu finisaje care imita piatra si cu materiale ceramice a peretilor exteriori, inclusiv a soclului; materialele care contin azbest, materialele din poliesteri, tigla metalica si membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum si balustrii din beton sau piatra; se interzic culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).
 - Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fatadelor
 - se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
 - se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
 - se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV

Aspectul exterior al constructiilor ce se vor realiza in acesta zona vor corespunde din punct de vedere arhitectural si structural cu caracterul zonei si functiunii cladirilor.

Se va respecta prevederile H.C.L. nr. 92 din 31.05.2025 privind Regulamentul local privind identitatea cromatica a cladirilor din municipiul Buzau. Cladirile nou construite care se vor amplasa in zona va respecta paleta cromatica a zonei si reglementarile referitoare la cladirile care nu sunt monumente istorice conform anexei 2 din regulamentul:

- Culorile de baza vor fi – Ral 7032, Ral 7035, Ral 9001, Ral 9002, Ral 9003, Ral 9012. Ral 1013, Ral 1014, Ral 1015.

- Culorile pentru accent - Ral 1012, Ral 6004, Ral 6016, Ral 7011, Ral 7034, Ral 8011, Ral 8025.

- Constructiile propuse vor fi cu regimul de inaltime maxim P+2 si acoperisul sarpanta sau terasa.

• **Categoriile functionale ale dezvoltarii:**

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. in functie de PUG-ul preliminar realizat pentru municipiul Buzau, aflat in lucru, in plansa U3: Reglementari Urbanistice - zonificare sunt specificate zonele functionale in teritoriul studiat in acest PUZ, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea:

L - ZONA ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L3a - Subzona locuintelor colective medii cu P+3, P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1a - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL SE PROPUN URMATOARELE FUNCTIUNI IN ZONA STUDIATA

BILANT TERITORIAL PROPUZ ZONA STUDIATA

FUNCTIUNE	SITUATIA PROPUSA	
	SUPRAFATA (mp)	PROCENT
L - LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - L3a - SUBZONA LOCUINTELOR MEDII CU P+3, P+4 NIVELURI, FORMAND ANSABLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE, SITUATE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE.	2210.93 mp	33.77%
M - ZONA MIXTA - M1a - SUBZONAMIXTA CU LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE CU MAXIM P+2, NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONELOR PROTEJATE	2698.66 mp	41.22%
C - CAI DE COMUNICATII - C1 - SUBZONA COMUNICATII PIETONALE	1637.60 mp	25,01 %
C2 - ZONA CAILOR DE COMUNICATII AUTO		
SUPRAFATA TOTALA A ZONEI DE STUDIU	6547.19	100.00%

CONCLUZII

Prin materializarea propunerilor din acest Plan Urbanistic Zonal, se vor implementa strategiile si obiectivele de dezvoltare cuprinse in Strategia de dezvoltare realizata la nivelul municipiului Buzau pentru aceasta zona.

Unitati si subunitati functionale.

Conform Planul Urbanistic General al municipiului Buzau, aprobat prin H.C.L.M. nr. 235/2009, prelungit cu H.C.L.M. Buzau nr. 255/2019, zona de teren reglementata prin P.U.Z., in U.T.R. 7, Str. Transilvaniei, NR.51, Cad. 59368, intravilan, municipiul Buzau, judetul Buzau, in plansa U2: Situatia existenta – disfunctionalitati, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3, P+4 niveluri, situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1 - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

Conform propunerilor Planului Urbanistic Zonal, zona reglementata prin P.U.Z. in functie de PUG-ul preliminar realizat pentru municipiul Buzau, aflat in lucru, in plansa U3: Reglementari Urbanistice - zonificare sunt specificate zonele functionale in teritoriul studiat in acest PUZ, delimitarea zonelor functionale este urmatoarea:

L - ZONA ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L3a - Subzona locuintelor colective medii cu P+3, P+4 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonelor protejate.

M - ZONA MIXTA

M1a - subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

C - ZONA PENTRU CAI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

C1 Subzona cai de comunicatie pietonale

C2 Subzona cai de comunicatie rutiera

Prin acest P.U.Z. terenul beneficiarului Firtes 93 S.R.L., situat in intravilan, UTR 7, Str. Transilvaniei, Nr. 51, Nr. Cad. 59368, municipiul Buzau, judetul Buzau in suprafata de 334,63 mp isi va schimba functiunea din:

L - ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

L1c - Subzona locuintelor colective medii cu maxim P+3, P+4 niveluri, situate in afara zonelor protejate.

in functiunea de

M - ZONA MIXTA

M1a - subzona cu locuinte individuale si cuplate cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonelor de protectie.

Scopul acestei documentatii de urbanism - PUZ, este acela de a reglementa o suprafata de de 6.547,19 mp, pentru ca beneficiarul Firtes 93 S.R.L. proprietara parcelei cu Nr. Cad. 59368, intravilan, UTR 7, Str. Transilvaniei Nr.51, municipiul Buzau, judetul Buzau, sa cunoasca conditiile urbanistice in care poate sa-si schimbe destinatia terenului din L1c in M1a si sa-si construiasca un imobil cu regimul de inaltime P+2 (spatii comerciale si locuinte), teren in suprafata de 334,63 mp.

Pentru accesul catre incinta beneficiarul Firtes 93 S.R.L. proprietara parcelei cu Nr. Cad. 59368, va realiza un acces in latime 4,00 m pentru accesul masinilor de interventie: salvare, pompieri, salubritate etc.

Intocmit,
Arh. TOMOIU ANA