

ROMÂNIA
Județul Buzău
Primăria Municipiului Buzău
Arhitect-șef

Ca urmare a cererilor adresate de *1) AFILIU TRANS SRL cu domiciliul/sediul*2) în județul PRAHOVA, municipiul/orașul/comuna MIZIL, satul, sectorul, cod poștal, str. I.L. CARAGIALE, nr. 7, bl. 45, sc. ..., et. ..., ap. 13, telefon/fax 0722530382., e-mail, înregistrată la nr. 200378 din 23.12.2025, nr.5318 din 16.01.2026 și nr.12988 din 28.01.2026

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 01 din 17.02.2026

pentru Planul urbanistic zonal pentru CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE S+P+2E+3ER, SERVICII/COMERȚ LA PARTER, IMPREJMUIRI, ALEI, BRANȘAMENT

Denumirea investiției/operațiunii propuse: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE S+P+2E+3ER, SERVICII/COMERȚ LA PARTER, IMPREJMUIRI, ALEI, BRANȘAMENT, generat de imobilul NC 51435,

Inițiator: AFILIU TRANS SRL

Proiectant: SC ACTIV SERVICE SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: Liliana Monica Militaru

Amplasare: str Crizantemelor, nr.16

Delimitare suprafață zona studiată în P.U.Z.: suprafața studiată este de 9500mp cu următoarele vecinătăți:

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR 3;
- regim de construire: nespecificat
- funcțiuni predominante: IS- zona pentru institutii publice si servicii de interes general
- H max = P+6;
- POT max = nespecificat (se stabileste in functie de destinatia zonei (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991)
- CUT max = nespecificat;
- retragerea minimă față de aliniament = este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor
- retrageri minime față de limitele laterale = nespecificat;
- retrageri minime față de limitele posterioare = nespecificat

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR 3;
- regim de construire: izolat;
- funcțiuni predominante: M2-subzona mixtă cu locuințe colective medii, cu regim de înălțime S+P+2E+3ER;
- H max = S+P+2E+3ER;
- POT max = 50%;
- CUT max = 2;
- retragerea minimă față de aliniament = 0,60m;
- retrageri minime față de limitele laterale = limită edificabil:0,60m lateral dreapta și amplasare pe aliniament pentru limita cu NC 53517 (Casa de sănătate). Pentru nivelurile supraterane – retragerile sunt: jumătate din înălțimea construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = limită edificabil-0,60m. Pentru nivelurile supraterane - 2 m;

- circulații și accese: str. Crizantemelor;
- echipare tehnico-edilitară: din str. Crizantemelor (cu respectare avize)

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism (CTATU) din data de 17.02.2026 se avizează favorabil/ cu condiții/ nefavorabil: precizarea în RLU că subsolul are destinație tehnică, parcare.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

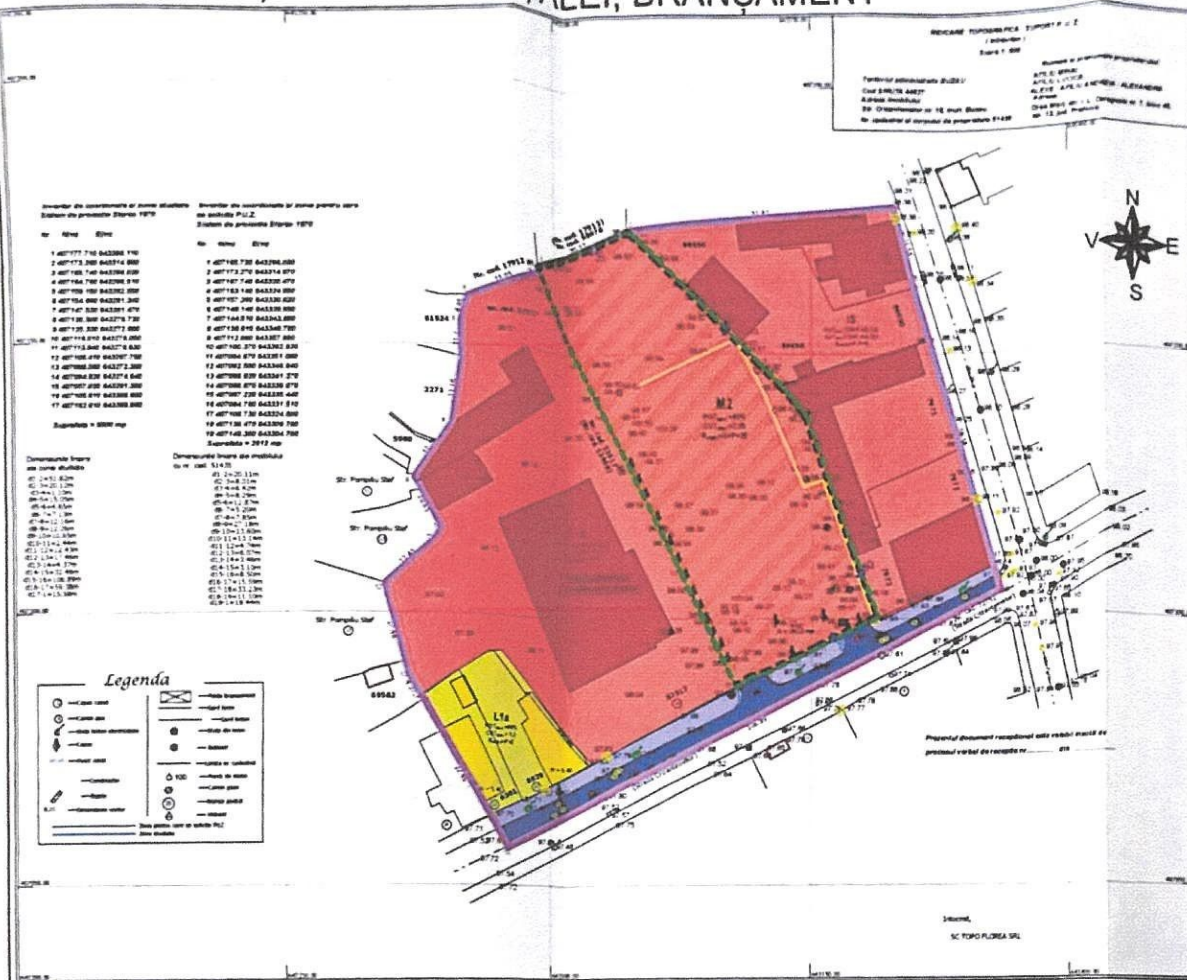
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.38 din 27.01.2025, emis de Direcția Arhitectului Șef.

Arhitect-șef,
arh. Raluca Elena Bobescu

Raluca Bobescu

PLAN URBANISTIC ZONAL STR. CRIZANTEMELOR NR. 16, MUN. BUZĂU "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE S+P+2E+3ER, SERVICII/ COMERT, LA PARTER, ÎMPREJMUIRI, ALEI, BRANȘAMENT"



LEGENDĂ

● LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA IMOBIL. GENERATOR P.U.Z. NR. CAD 51435 TEREN PROPRIETATE PRIVATA A S.C. AFILIU TRANS S.R.L.
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITA IMOBILE PROPUSE SPRE DESFĂȘURARE

● ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL. SPAȚII COMERCIALE. SPAȚII PRESTĂRI SERVICII
- M2 - SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE MEDI, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+3ER
- L1a - SUBZONĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ZONEI PERIMETRELOR DE PROTECȚIE

● CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE AUTO EXISTENTE, STR. CRIZANTEMELOR
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ EXISTENTE - TROTUARE
- ACCESURI AUTO ÎN INCINTĂ PROPUSE
- ACCES AUTO ÎN INCINTĂ PROPUȘ
- ACCES PIETONAL ȘI AUTO ÎN INCINTĂ PROPUȘ

● UTILITĂȚI

- STĂLP BETON REȚEA ELECTRICALĂ LEA
- REȚEA GAZE NATURALE
- ELEMENTE ALE REȚELEI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- CĂMIN APĂ
- CĂMIN CANALIZARE

● UTILIZĂRI ADMISE PTR. SUBZONĂ M2

- LOCUINȚE COLECTIVE, CLĂDIRI DE LOCUINȚE PENTRU MAI MULTE FAMILII (MAI MULTE LOCUINȚE), AVÂND ACCES ȘI LOT FOLOSIT ÎN COMUN
- SEȚII ALE UNOR COMPANII ȘI FIRME, SERVICII PENTRU ÎNȚEPINDERI, PROIECTARE, CERCETARE, EXPERTIZARE, CONSULTANȚĂ ÎN DIVERSE DOMENII ȘI ALTE SERVICII PROFESIONALE
- SERVICII SOCIALE, COLECTIVE ȘI PROFESIONALE
- COMERT CU AMĂNUNTUL
- ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE
- SPAȚII DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ DE ÎMPORTANȚĂ LOCALĂ AL CĂROR PROGRAM SĂ NU ÎNȚE ÎNCLINĂȚI DUPĂ ORELE ZII
- LOCUINȚE CU PARTIU OBȘNUIȚ

● CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- CONSTRUCTIILE VOR FI AMPLASATE ÎN LIMITELE SUPRAFEȚEI EDIFICABILE PROPUSE, CU RESPECTAREA CODULUI CIVIL ȘI A RETRAGERILOR MINIME FATĂ DE LIMITELE LATERALE. POSTERIOARĂ ȘI ANTERIOARĂ A TERENULUI
- LIMITELE EDIFICABILULUI SUNT URMAȚARELE:
 - 0,60 M. SERVITUTE PRIVIND ÎNCĂLZIREA STREȘINILOR PENTRU LIMITELE ANTERIOARĂ, POSTERIOARĂ ȘI LATERAL DREAPTA
 - 0,00 M. FATĂ DE LIMITA LATERALĂ STÂNGĂ (SE VA OBTINE ACORDUL NOTARIAL DE LA PROPRIETARUL TERENULUI CU NR. CAD 13469)
- SE VOR RESPECTA REGULILE PRIVIND ÎNSORIREA CLĂDIRILOR ÎN RAPORT CU CLĂDIRILE ÎNVECINATE, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA
- RETRAGERILE DE LA LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE, PENTRU NIVELURILE SUPRATERANE VOR FI JUMĂTATE DIN ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR PROPUSE, DAR NU MAI PUTIN DE 3M
- SPAȚIILE PENTRU COMERT, SERVICII / ALIMENTAȚIE PUBLICĂ NU VOR DEPĂȘI SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ DE 250MP. PE ÎNȚEAGA PARCELĂ
- ÎN INCINTĂ SE VA ASIGURA OBLIGATORIU, CONFORM HCL 115/2022, NUMĂRUL MINIM DE LOCUURI DE PARCARE, DUPĂ CUM URMEAZĂ:
 - PENTRU SPAȚII COMERCIALE
 - 1 LOC DE PARCARE AUTO LA 200 MP SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ, PENTRU UNITĂȚI CE AU SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ DE PÂNĂ LA 400 MP ȘI 1 LOC DE PARCARE PENTRU BICICLETE LA 100 MP ARIE UTILĂ

LOCURILE DE PARCARE SE VOR PUTEA AMENAJA ÎN SUBSOLUL, DEMISOLUL, PARTER CLĂDIRII SAU LA NIVELUL TERENULUI ÎN STĂPI ÎN CARE SE POATE AMENAJA ÎNCLINIV PROCENTUAL DE 25% PÂNĂ LA 10% NECESAR

SE VA ASIGURA MINIM 1 LOC DE PARCARE PENTRU FIECARE 20MP AI SUPRAFEȚEI CONSTRUITE DESFĂȘURATE

PENTRU SPAȚII PRESTĂRI SERVICII

PENTRU SEȚII CE AU SUB 100 ANGAJAȚI, CÂTE UN LOC DE PARCARE LA 5 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 30MP ARIE ȘI UN SPOR DE 100% PENTRU VIZITATORI

PENTRU SEȚII CE AU ÎNȚRE 100-300 ANGAJAȚI, CÂTE UN LOC DE PARCARE LA 7 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 30MP ARIE ȘI UN SPOR DE 75% PENTRU VIZITATORI

PENTRU SEȚII CE AU ÎNȚRE 300-1000 ANGAJAȚI, CÂTE UN LOC DE PARCARE LA 10 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 30MP ARIE ȘI UN SPOR DE 50% PENTRU VIZITATORI

PENTRU SEȚII CE AU PESTE 1000 ANGAJAȚI, CÂTE UN LOC DE PARCARE LA 15 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 30MP ARIE ȘI UN SPOR DE 25% PENTRU VIZITATORI

SE VA ASIGURA 1 LOC DE PARCARE PENTRU BICICLETE LA 30MP ARIE UTILĂ

LOCURILE DE PARCARE PENTRU ANGAJAȚI SE VOR PUTEA AMENAJA ÎN INTERIOR LA SUBSOL, DEMISOL, PARTER SAU LA NIVELUL SOLULUI. LOCURILE DE PARCARE PENTRU VIZITATORI SE POT AMENAJA ȘI LA NIVELUL SOLULUI, DACĂ SE POATE ASIGURA ÎNCLINIV AMENAJAREA DE SPAȚII VERZI PE O SUPRAFAȚĂ DE MINIM 20% DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI

PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE

1 LOC DE PARCARE PENTRU FIECARE APARTAMENT CE ARE A < 100 MP

2 LOCUURI DE PARCARE PENTRU FIECARE APARTAMENT CE ARE A > 100 MP

FATĂ DE PREVEDERILE ANTERIOARE, PENTRU VIZITATORI, SE VA ASIGURA SUPLEMENTAR CU 20% A NUMĂRULUI LOCUIRILOR DE PARCARE

PENTRU CLĂDIRILE CU MAI MULTE DE 8 APARTAMENTE SE VA ASIGURA UN SPAȚIU ÎNCLINIV ȘI ACOPERIT DESTINAT DEPOZITĂRII BICICLETELOR, AVÂND CAPACITATEA DE 1 BICICLETĂ/APARTAMENT

CONFORM HCL 115/2022, MINIM 60% DIN NUMĂRUL TOTAL DE LOCUURI DE PARCARE DESTINATE LOCUINTELOR TREBUIE DISPUSE ÎN SUBSOLURI SAU DEMISOLURI CU DESTINAȚIA DE GARAJE

ÎN INCINTĂ VA EXISTA OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII UNEI SUPRAFEȚE MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, CONFORM HCL 115/2022

PROCENTUL DE SPAȚII VERZI SE VA CALCULA LUÂNDU-SE ÎN CONSIDERARE FUNCȚIONAREA ȘI PRESUPUNEREA ASIGURAREA CELUI MAI MARE PROCENT DE SPAȚII VERZI

PENTRU M2 - SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE MEDI, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E ÎN INCINTĂ VA EXISTA OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII UNEI SUPRAFEȚE MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE ÎN CANTITATE DE 30% DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI, DIN CARE MINIM 20% PE SOL NATURAL IAR DIFERENȚA DE MAXIM 10% VA PUTEA FI ASIGURATĂ PESTE SUBSOL, BETONAT, CU O GROSIME A STRATULUI VEGETAL CE VA PERMITE CREȘTEREA VEGETAȚIEI DE TALIA ARBUSTILOR ȘI ASIGURAREA CONDIȚIILOR DE DREANARE A ÎNMULȚIRII ÎN EXCES

FATADELE ȘI ACOPERISURILE ÎNVERZITE, PRECUM ȘI PARCĂRILE CU DALE ÎNVERZITE NU SUNT CONSIDERATE SPAȚII VERZI ȘI NU POT FI CALCULATE CA PROCENT AL SPAȚIILOR VERZI, CU TOATE ACESTEA, DACĂ TOATE CONSTRUCTIILE DE PE PARCELĂ SUNT DOTATE CU ACOPERISURI SAU FATADE ÎNVERZITE, PENTRU FIECARE 1MP DE FATAȚĂ SAU ACOPERIS ÎNVERZIT SE VA CALCULA 0,5 MP SPAȚIU VERDE AFERENT PROCENTULUI DE 10% A SUBSOLULUI BETONAT

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A UNUI NIVEL ESTE DE 3,2 M. PENTRU SPAȚIILE DE LOCUIT ȘI DE 4 - 4,5 M. PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE/ PENTRU SERVICII

SUPRAFAȚA DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z. ESTE PROPRIETATEA S.C. AFILIU TRANS S.R.L. ȘI ARE O SUPRAFAȚĂ S = 2.612 MP. NR. CAD. 51435

SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ ESTE S_e = 2.520,62 MP

SUPRAFAȚA STUDIATĂ, CONFORM AMPLAS. NR. 189 DIN 10.04.2023 ESTE S = 9.500 MP

INDICATORI MAXIMALI

POȚ+3E

Q₁ = 2,00

R₀ = S + P + 2E + 3ER

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE

SC. 1: 1.000

● BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU:	9.500,00	100,00
C	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	894,62	9,42
IS	ZONĂ PT. INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL CONFORM P.U.G., FOLOSINȚĂ CURȚII CONSTRUCTII	5.465,43	57,53
L1a	SUBZONĂ LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ZONEI PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	527,95	5,56
M2	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE MEDI, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+P+2E+3ER	2.612,00	27,49

Realizat spre necesarul ale
18.02.2026,

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚ	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ / NR./DATA	
	S.C. ACTIV SERVICE S.R.L.			Beneficiar:	Proiect nr.
	AUT. J10 / 2575 / 1994			S.C. AFILIU TRANS S.R.L.	1650 / 2023
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚ	Scara:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	ARH. MILITARU M.		1: 1.000	P.U.Z. STR. CRIZANTEMELOR NR. 16, MUN. BUZĂU - CONSTR. IMOBIL. LOCUINȚE S+P+2E+3ER, SERVICII/ COMERT LA PARTER, ÎMPREJMUIRI, ALEI, BRANȘAMENT	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.		Data:	Titlu planșă:	Planșă nr.
DESENAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.		09 2025	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	A3

