



Ca urmare a cererii adresate de SAFE CONSTRUCT TREND S.R.L. prin domnul [REDACTED] cu sediul în județul Buzău, comuna Padina, satul Padina, str. Parcului, nr. 11, înregistrată cu nr. 45344/19.03.2025, în baza certificatului de urbanism nr. 404/28.05.2024 și în conformitate cu prevederile art. 32 din Legea nr. 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 5 din 01.07.2025

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea „SCHIMBARE DESTINATIE AP.1 (N.C.66292-C4-U2), AP.2 (N.C.66292-C4-U3), AP.3 (N.C. 66292-C4-U4) DIN LOCUINTA DE SERVICIU IN SPATII DE BIROURI DIN IMOBILUL SITUAT IN MUNICIPIUL BUZAU, STRADA ALEEA ROMANITEI NR.1, JUDETUL BUZAU”, generat de terenul în suprafață de 586 mp proprietatea SAFE CONSTRUCT TREND S.R.L., categorie de folosință curți construcții, identificat prin număr cadastral 66292, situat în intravilanul municipiul Buzău, strada Aleea Romanitei, nr.1 .

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este în suprafață de 3,375 mp și se află conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 prelungit cu H.C.L. nr.255/2019 în U.T.R. nr.6.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z. (în suprafață de 3,375 mp) are următoarele vecinătăți:

- La nord: - domeniul public Str. Mesteacanului, Str. Romanitei, parc agrement;
- La est: - proprietate privata (N.C. 75057 si proprietate privata amplasata pe Str. Grigore Alexandrescu);
- La sud: - domeniul public Str. Grigore Alexandrescu si Str. Mesteacanului;
- La vest: - proprietate privata (N.C. 72025; N.C. 51429; N.C. 67757; N.C. 73617)

Parcela generatoare P.U.Z. (în suprafață totală de 586 mp) are următoarele vecinătăți:

- La nord: domeniul public Str. Mesteacanului, Str. Romanitei
- La est: NC 65095
- La sud: NC 62335, NC 51361
- La vest: domeniul public Str. Mesteacanului

2. Categoriile funcționale ale dezvoltări și eventuale servituți:

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este reglementarea parcelei generatoare PUZ din L1a în IS, cu stabilirea condițiilor de construire.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal este urbanizarea / reglementarea zonei studiate cu stabilirea zonelor funcționale și tramei stradale conform propunerilor din documentația PUG preliminar aflat în elaborare.

Zonele funcționale existente pe suprafața studiată conform P.U.G. Mun. Buzău aflat în vigoare, sunt:

- L1a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); dezvoltate în timp prin refaceri succesive, acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității;
- C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - Subzona căi de comunicație rutieră;

Zone funcționale propuse prin P.U.Z. în teritoriul delimitat sunt:

- **IS** – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general;

3. Indicatori urbanistici obligatorii propuși prin P.U.Z.:

Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru zonele/subzonele funcționale din zona de reglementare P.U.Z., stabiliți în concordanță cu P.U.G. preliminar, sunt următorii:

- **Subzona IS : P.O.T. max. = 50% C.U.T. max. = 1.5 Rh. max. = S+P+2E**
procent spații verzi = 20%

Pentru zonele (subzonele) funcționale L1a, C, - prescripțiile specificate referitoare la permisiuni, condiționări, restricții sunt cele stabilite în planul Urbanistic General Buzău aprobat cu H.C.L.M. Buzău nr. 235/2009 și prelucrit prin H.C.L.M. Buzău nr. 255/2019.

4. Dotările necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

În zona există rețele ce asigură posibilitatea de racordare conform legislației în vigoare. Se vor respecta prevederile cuprinse în avizele furnizorilor..

La stabilirea edificabilului se va ține cont de codul civil, Ordinului 119/2014 actualizat.

Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor – cu respectarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ: G.M.-007-2000" pentru funcțiunile propuse și studiu de însorire.

Staționarea autovehiculelor proprietate privată se va admite în interiorul parcelelor, deci în afara circulației publice.

Numarul locurilor de parcare vor fi stabilite cu respectarea HCL nr.115/2021 pentru aprobarea "Regulamentului local privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare si stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si plantate pentru constructii si amenajari autorizate pe teritoriul municipiului Buzău", raportate la funcțiunea cladirilor propuse.

Depozitarea si eliminarea deseurilor se va realiza conform legislatiei in vigoare. In vederea protejarii mediului se vor lua toate masurile ce privesc diminuarea pana la eliminarea.

Întrucât amplasamentul este proprietate privată, va fi delimitat de vecinătăți prin împrejurimi cu respectarea cu H.G. nr.525/1996, republicată și P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019.

5. Capacitățile de transport admise

Accesele auto si pietonale pe terenul reglementat, se va realiza din strada Aleea Romanitei, in conformitate cu Ordonanța nr. 43/1997 (actualizată) privind regimul drumurilor in vederea eliminarii blocajelor si HG 525/1996 actualizat, raportat la functiunile propuse pe parcela.

Accesul la obiectiv trebuie sa permita investitia mijloacelor de stingere a incendiilor, a salvarilor, a masinilor de colectare a gunoiului menajer si va fi dimensionat conform legislatiei.

6. Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Se vor obține următoarele avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare, salubritate, sănătatea populației, securitate la incendiu, punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, Serviciul poliției rutiere Buzău, Administratorul drumului – Serviciul de Gospodărie Urbană și Protecția Mediului – Primăria Mun. Buzău, Directia Judeteana pentru Cultura Buzau. Se va întocmi studiu de insorire întocmit de persoană autorizată, verificat de verificator atestat

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 2701/ 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, H.C.L. 66/2011 - privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Reglementările urbanistice aprobate prin PUZ (retrageri si distante obligatorii la amplasarea constructiei fata de proprietatile vecine) se vor determina prin respectarea stricta a Codului Civil (republicat), a Ordinului 119/2014, emis de Ministerul Sanatatii si Raporturile informarii publice.

La promovarea documentatiei:

1. Se va reglementa intregul imobil de pe parcela (NC 66292) generatoare PUZ, **nu partial** (apartamentele) - **"SCHIMBARE DESTINATIE DIN LOCUINTA DE SERVICIU IN SPATII DE BIROURI PENTRU IMOBILUL SITUAT IN MUNICIPIUL BUZAU, STRADA ALEEA ROMANITEI NR.1, JUDETUL BUZAU - N.C. 66292"**;
2. Se va prezenta Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal.

Pe plansele de mobilare urbanistica, reglementari urbanistice se vor prezenta: spatiile
vezi, acces auto, pietonal si parcajele aferente in incinta; (conform HCL 115/2022 si HG
525/1996 actualizat).

Costurile aferente realizarii PUZ-ului sunt suportate de beneficiar (investitor).

Documentația de urbanism va fi semnată de persoană cu drept de semnătură R.U.R.,
achitându-se și taxa pentru exercitare drept de semnătură R.U.R. de 165 euro, în lei la cursul
zilei.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pana la promovarea in Consiliul
Local Municipal Buzau a documentatiei de urbanism PUZ.

Achitat taxa - 230 lei, conform chitantei nr. 002930(19) din 19.03.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de

Arhitect Sef,
Arh. Raluca Elena Bobescu

