

PUG MUNICIPIUL BUZĂU | CORESPONDENȚĂ DE CONSULTARE

Răspuns privind încadrarea terenurilor în subzonele L1a și L1d

Analizarea frontului construit și menținerea urbanizării prin PUZ pentru terenurile agricole din spate

Către: Primăria Municipiului Buzău, în atenția doamnei arhitect-șef

Spre comunicare: Căprăruș Alexandru, Căprăruș Cristina-Alina, Neculai Ramona, Codoboș Andreea, Ștefănescu Dumitru-Tudorel și Ciulin Simona

Referitor la: adresa nr. 139477/22.09.2026 privind reconsiderarea încadrării din L1d în L1a sau zonă mixtă

Imobile indicate: nr. cadastrale 3105, 62239, 6656, 6972 și 2159, zona Șoseaua Nordului

Data: 25.09.2026

Stimate doamne, stimați domni,

Ca urmare a adresei înregistrate la Primăria Municipiului Buzău cu nr. **139477/22.09.2026**, prin care solicitați reconsiderarea încadrării unor imobile din zona Șoseaua Nordului din subzona **L1d** în subzona **L1a** sau într-o zonă mixtă, am analizat solicitarea împreună cu planurile, imaginea aeriană și extrasul din planșa de reglementări furnizate.

Poziția preliminară a echipei de proiectare

Vom analiza oportunitatea ajustării punctuale a limitei dintre subzonele L1a și L1d, astfel încât imobilele reprezentate în primele două planuri anexate solicitării, pe care există construcții și o structură parcelară deja constituită, să poată fi încadrate în **L1a**. Analiza va verifica actele cadastrale, situația juridică, existența și legalitatea construcțiilor, autorizarea invocată prin A.C. nr. 208/22.06.2006, accesurile, echiparea edilitară și relația fiecărui lot cu țesutul construit învecinat.

Pentru loturile situate în profunzimea amplasamentului, corespunzătoare planurilor 3, 4, 5 și următoarelor, care sunt utilizate în prezent în scop agricol și nu prezintă caracteristicile unui țesut urban constituit, considerăm oportună **menținerea încadrării în subzona L1d**. Pentru urbanizarea acestor terenuri și autorizarea lucrărilor de construire aferente noilor construcții sau ansambluri va fi necesară elaborarea și aprobarea unei documentații **P.U.Z.**, în condițiile RLU și ale legislației aplicabile.

Această diferențiere urmărește corelarea reglementării cu situația reală: recunoașterea caracterului construit și parcat al terenurilor din front, concomitent cu păstrarea unei dezvoltări coordonate pentru suprafețele agricole din spate. Capturile transmise susțin această diferență morfologică, însă nu conțin numerele cadastrale; delimitarea exactă se va stabili numai după suprapunerea documentației cadastrale peste planșa PUG și verificarea situației din teren.

Criteriile care vor fundamenta eventuala modificare

Pentru primele două planuri se va verifica dacă terenurile funcționează efectiv ca parte a frontului rezidențial constituit: existența accesului legal și efectiv, continuitatea parcelarului, racordarea la rețele, raportul dintre clădiri, curți și stradă, precum și absența unor servituți sau restricții incompatibile. Dacă aceste condiții sunt confirmate, echipa de proiectare va putea propune transpunerea porțiunii corespunzătoare în L1a în documentația PUG revizuită.

Pentru terenurile din spate, folosința agricolă actuală, forma alungită a loturilor și lipsa unei trame stradale și edilitare complete justifică păstrarea L1d. O urbanizare parcelă cu parcelă ar putea produce fundături, accesuri insuficiente și dezvoltări lipsite de utilități, dotări și spații publice. P.U.Z.-ul permite rezolvarea unitară a acestor elemente înaintea construirii.

Materiale grafice analizate



Figura 1. Imagine aeriană furnizată: front construit și parcelat la Șoseaua Nordului, în raport cu terenurile agricole din spate

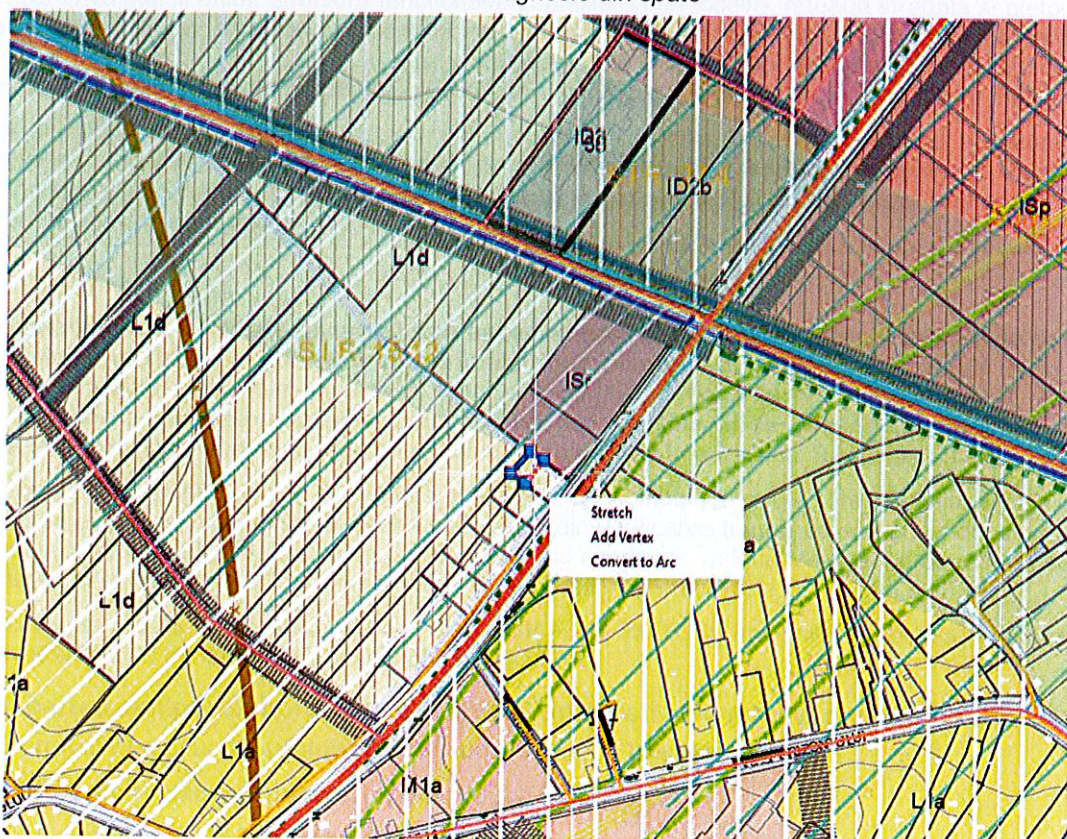


Figura 2. Extras din planșa de reglementări furnizată: tranziția dintre țesutul L1a și suprafața mai amplă reglementată L1d

Imaginile indică o tranziție clară între frontul cu construcții și parcele constituite, conectat la Șoseaua Nordului și la țesutul dinspre strada Orizontului, și terenurile din profunzime, folosite preponderent agricol. Această citire susține analiza unei corecții punctuale a limitei L1a pentru frontul construit, fără extinderea automată a aceleiași încadrări asupra întregului trup de teren agricol.

Regimul urbanistic relevant din RLU

Zona L cuprinde areale intravilane destinate predominant locuirii și funcțiilor complementare. Capacitatea de construire trebuie corelată cu infrastructura, dotările, spațiile verzi și capacitatea reală de deservire. În cadrul L1, diferența dintre L1a și L1d rezultă în principal din gradul de constituire urbană și din instrumentul necesar pentru dezvoltare.

Element	L1a	L1d
Caracter	Țesut constituit, în afara zonelor protejate sau de protecție.	Extinderi sau enclave pentru urbanizare prin P.U.Z.
Funcțiune	Locuințe individuale și locuințe semicolective sau colective mici, în limitele compatibilității morfologice.	Aceeași tipologie generală de locuire; admisibilitatea utilizărilor se concretizează după aprobarea P.U.Z.
Autorizare	Intervențiile se autorizează pe baza reglementărilor aplicabile, fără documentație suplimentară în afara cazurilor justificate legal.	Urbanizarea și autorizarea noilor construcții sau ansambluri se realizează în baza P.U.Z. aprobat și a documentelor de implementare prevăzute de lege.
Indicatori maximi	(S)+P+2E; H cornișă 9,00 m; H coamă sau atic 11,00 m; POT 40%; CUT 1,20.	(S)+P+2E; H cornișă 9,00 m; H coamă sau atic 11,00 m; POT 40%; CUT 1,20.

Rolul documentației PUZ pentru subzona L1d

P.U.Z.-ul va stabili unitar structura funcțională, capacitatea de locuire, rețeaua stradală și pietonală, conexiunile pentru biciclete, parcelarea, dotările, spațiile verzi, infrastructura tehnico-edilitară, regimul de construire, indicatorii, regimul juridic al spațiilor și etapizarea. Perimetrul de studiu nu va fi limitat artificial la o singură proprietate atunci când funcționarea zonei impune o abordare mai largă.

Documentația va asigura conectarea noii dezvoltări la rețeaua urbană, realizarea accesurilor și utilităților, evitarea fundăturilor excesive și a enclavelor fără legături pietonale și va stabili responsabilitățile pentru componentele comune și publice. Un P.U.D. nu poate înlocui P.U.Z.-ul necesar urbanizării subzonei L1d.

Concluzie

Solicitarea va fi analizată favorabil sub aspectul oportunității unei corecții punctuale pentru imobilele construite și parcelate din primele două planuri, cu posibilitatea încadrării lor în L1a dacă verificările cadastrale, juridice și tehnice confirmă apartenența la țesutul constituit. Pentru loturile agricole din spate, indicate în planurile 3, 4, 5 și următoarele, se menține L1d, iar urbanizarea și autorizarea noilor construcții sau ansambluri se vor realiza în baza unui P.U.Z. aprobat.

Prezenta reprezintă punctul de vedere preliminar al echipei de proiectare. Soluția definitivă și trasarea exactă a limitei dintre subzone vor rezulta din verificarea tuturor datelor și din documentația PUG supusă avizării și aprobării. În cazul confirmării condițiilor, modificarea va fi propusă în piesele scrise și desenate ale PUG revizuit și va fi consemnată în documentele consultării publice.

Documente avute în vedere: adresa nr. 139477/22.09.2026; imaginile și planurile furnizate; prevederile RLU pentru zona L și subzonele L1a și L1d.

Din partea echipei elaboratoare a Planului Urbanistic General al municipiului Buzău

Șef proiect complex de urbanism, prof. univ. dr. arh. Florin Machedon

Șef proiect circulații și edilitare, inginer Eugen Ionescu

Director proiect, EMBA, Razvan Abagiu

