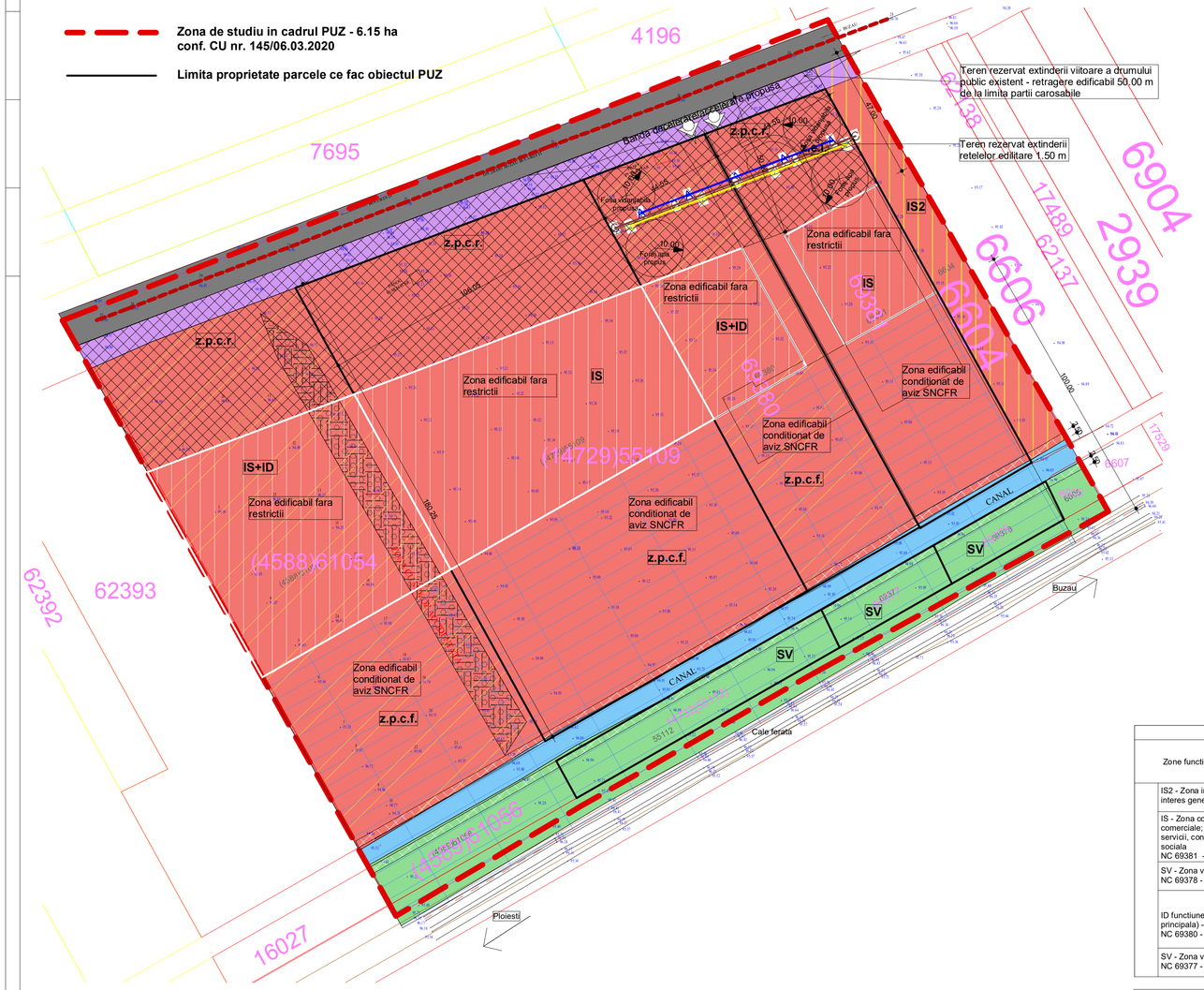
PUZ Mun. Buzau, intravilan, tarla 42, P 738, Jud. Buzau

Plan reglementari urbanistice — **PL 04.1**



LEGENDA PLANURI URBANISM

Nr. crt.	Categorii de interventie	Domeniul de analiza	Legenda/Reglementari - Prescriptii de construibilitate	Simbol
1	**ZONIFICARE FUNCTIONALA**	**Zonificare functionala propusa**	IS2 (conf. PUG in vigoare) - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, in care se va elabora PUZ	
			IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii	
			IS, subzona ID - Zona pentru unitati industriale si depozite	
			SV - Zona verde, scuaruri, recreere (existent/mentinut conf. UTR 29 - reglementare in relatie cu functiunile noi)	
			Apa - Canal irigatii/desecare	
			DN 1B E85 carosabil/zona drumului	
			DN 1B E85/teren destinat racordului parcelelor la drum	
			Zona edificabil fara restrictii cond. de aviz SNCFR	
2	**DRUMURI/ECHIPARE TEHNICO EDILITARA**	Asigurare utilitati din sistem public		Existent / Propus
			Alimentare cu apa	--- / A-A
			Canalizare	--- / C-C
			Alimentare cu gaze naturale	--- / G-G
			z.e.i. - zona de protectie echipare edilitara 1.50m; teren rezervat in vederea dezvoltarii retelelor publice in perspectiva (interdictie def. construire)	
		Asigurare utilitati in sistem individual	Alimentare cu apa	--- / Bazin vidanjabil
			Canalizare	--- / Fosa septica
			Alimentare cu gaze naturale	--- / CT cu gaz/comb. solid
		Zone de protectie	**z.p.c.r. - zona de protectie fara de DN2 E85: retragere front construit 50 m de la limita partii carosabile (interdictie definitiva construire)**	
			z.p.c. - zona de protectie canal irigatii/desecare 3.00 m - (interdictie def. construire)	
			z.p.c.f. - zona de protectie cale ferata- 100.00 m din ax CF (construire doar cu avizul SNCFR)	
3	**ANALIZA FOND CONSTRUIT - PRIORIT. DE INTERV.**	Fond construit / Utilizare terenuri	- Delimitare zone cu conditii de construibilitate - Reglementare terenuri corelat cu functiuni permise, inscriere in zonditi legale de construibilitate	
		Probleme de mediu	Relief; Conditii geotehnice, hidrologie, clima	
			Indeplin. cerinte de calitate privind realiz. fundatii/constructii, adaptare la teren	
			Spatii verzi	
			1.Adoptare norme privind asig. spatii verzi in incinta corelat cu funct. noi prop.	
			Echipare edilitara	
			1.Indeplinire cerinte sanitare privind realizarea echiparii edilitare in sistem individual (apa, canalizare)	
			Zona protectie sanitara fata de spatiu colectare deseuri menajere (minim 10m fata de ferestrele unitatilor de cazare sau birourilor)	

Nota: in cadrul prezentului PUZ, SV (Zona verde, scuaruri, recreere) - reprezinta zona verde de siguranta a Caii ferate

4. BILANT TERITORIAL (pentru parcelele ce fac obiectul PUZ)

Numar cadastral	Zone functionale	Existent		Propus	
		Suprafata - mp	Procent - %	Suprafata -mp	Procent - %
69381	IS2 - Zona institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	6826.00	100.00	0.00	0.00
	IS - Zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asist. sociala	0.00	0.00	6826.00	100.00
69378	SV - Zona verde, scuaruri, recreere	664.00	100.00	664.00	100.00
69380	IS2 - Zona institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	7148.00	100.00	0.00	0.00
	IS +ID - Zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asist. sociala + Zona unitati industriale si depozite	0.00	0.00	7148.00	100.00
69377	SV - Zona verde, scuaruri, recreere	664.00	100.00	664.00	100.00

Domnul Mustea Serban Ionel, (proprietar al parcelelor mai jos mentionate), solicita incadrarea parcelei avand NC 14729 (55109), (aflata in zona de studiu a planului urbanistic zonal prezentat) cu functiunea IS - servicii si comert de interes general. Se propune incadrarea parcelei cu functiunea IS, ce va fi reglementata intr-o documentatie de urbanism ce va fi elaborata ulterior prezentului PUZ. Proprietarii nu au prezentat echipei de proiectare documentele de proprietate asupra terenului sau daca amplasamentul se afla intr-un litigiu.

(14729) 55109	IS2 - Zona institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	18134.00	100.00	0.00	0.00
	IS - Zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asist. sociala	0.00	0.00	18134.00	100.00
	Indicatori urbanistici	POT existent 0.00	POT propus 40%	CUT existent 0.00	CUT propus 1.6
55112	SV - Zona verde, scuaruri, recreere	1564.00	100.00	1564.00	100.00
	TOTAL	19698.00	100.00	19698.00	100.00

Conform cererii domnilor Brebeanu Robert Ninel si Brebeanu Corina Oana inregistrata la Primaria Buzau in 16.12.2019 prin care solicita reglementarea parcelei (aflata in zona de studiu a planului urbanistic zonal prezentat) cu functiunile spatii de depozitare, servicii si comert de interes general, locuinte de serviciu. Se propun urmatoarele reglementari:
- incadrarea parcelei cu functiunea IS, ce va fi reglementata intr-o documentatie de urbanism ce va fi elaborata ulterior prezentului PUZ. Proprietarii nu au prezentat echipei de proiectare documentele de proprietate asupra terenului sau daca amplasamentul se afla intr-un litigiu.

(4588) 61054	IS2 - Zona institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	14109.00 mp conf. masuratori topo	100.00	0.00	0.00
	IS+ID - Zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asist. sociala + Zona unitati industriale si depozite	0.00	0.00	14109.00	100.00
	Indicatori urbanistici	POT existent 0.00	POT propus 40%	CUT existent 0.00	CUT propus 1.6
(4589) 61056	SV - Zona verde, scuaruri, recreere	1161.25	100.00	1161.25	100.00
	TOTAL	15270.25	100.00	15270.25	100.00

5. INDICATORI URBANISTICI (pentru parcelele ce au generat PUZ)

Zone functionale	POT existent		POT propus		Regim inaltime	CUT existent		CUT propus		Spatii verzi		Accese, parcaje, cai de comunicatii	
	%	mp	%	mp		%	mp		mp	%	mp	%	mp
IS2 - Zona institutii publice si servicii de interes general in care se va elabora PUZ	neregl.	neregl.	---	---	nereglementat	neregl.	neregl.	---	---	neregl.	neregl.	neregl.	neregl.
IS - Zona constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar bancare; asist. sociala NC 69381 - Suprafata 6826.00 mp	---	---	40%	2730.00	P+3	---	---	1.6	10920.00	25%	1706.50	35%	2389.50
SV - Zona verde, scuaruri, recreere NC 69378 - Suprafata 664.00 mp	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
ID functiune secundara (IS functiune principala) - Zona unitati industriale si depozite NC 69380 - Suprafata 7148.00 mp	---	---	40%	2860.00	P+3	---	---	1.6	11440.00	25%	1787.00	35%	2501.00
SV - Zona verde, scuaruri, recreere NC 69377 - Suprafata 664.00 mp	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

NOTA ref. amplasare foraj apa si fosa septica
- Foraj apa propus - interdictie definitiva de construire R=10m in jurul forajului,
conf.: H 930, 11.08.2005, Cap. 1, Art. 7;
- Fosa septica propusa - zona de protectie R=10m in jurul fosei fata ferestrele birourilor/camerelor de locuit, conf.: normelor de igiena si sanatate privind mediul de viata al populatiei;
Amplasarea forajului, a fosei septice si a altor platforme de colectare deseuri poate fi propusa in cadrul edificabilului reglementat, cu conditia respectarii zonelor de protectie stabilite de legislatia in vigoare.

Parcele studiate in PUZ

Nr. cad.	Suprafata mp	Proprietar	Functiune solicitata
69381	6826.00	SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL	Alimentatie publica si unitate cazare
69378	664.00	SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL	---
69380	7148.00	Padineanu Ionel	Spatiu dep. legume/fructe, Spatiu administrativ
69377	664.00	Padineanu Ionel	---
Suprafata totala parcele ce fac ob. PUZ = 1.53 ha			
ZONA STUDIATA IN PUZ = 6.15 ha			

24/09/2021 11:27:23

VERIFICATOR EXPERT	NUME RESPONSABIL	SEMNATURA	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
J10/465/2017 CUI:37410565	**SC PORTIC NCH REAL VISION SRL**		Beneficiar:SC FRANCISC IMPORT EXPORT SRL, Padineanu Ionel	Pr. nr. 02/2020 Faza PUZ
SPECIFICATIE	NUME RESPONSABIL	SEMNATURA	Titlu proiect:PUZ Mun. Buzau, intravilan, tarla 42, P 738, Jud. Buzau	
Sef proiect:	arh. Cuzuc N. Gabriel			
Proiectat:	arh. Neagu Enache Camelia		Titlu plansa: Plan reglementari urbanistice	Scara 1:1000
Desenat:	arh. Neagu Enache Camelia			Data: 11.2020 PL 04.1