

STUDIU PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- TITLUL PROIECT:

**STUDIU PENTRU EMITEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE
PLAN URBANISTIC ZONAL – PARCELARE TEREN ÎN VEDEREA OBȚINERII UNEI ZONE DE
SERVICII ȘI DEPOZITARE, ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA NORDULUI - DN2, Nr. Cad.
67073**

- BENEFICIAR:

S.C. BAREX COM S.R.L. BUZĂU

Reprezentată prin administrator Dl.Constantin Nicolae Cristian

- PROIECTANT:

S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. – BUZĂU

C.U.I. 21225464

- SUBPROIECTANT :

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

Arh. NICOLETA TOMESCU aut.98/2006

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului S.C. BAREX COM S.R.L., pentru a stabili condițiile în care se poate dezvolta, prin parcelare, o zonă de servicii și depozitare pe terenul proprietate privată a beneficiarului, în suprafață de 22 755,00mp, situat în intravilanul municipiului Buzău, Județul Buzău.

Terenul pe care se dorește dezvoltarea funcțiunilor de mai sus este proprietate privată a beneficiarului S.C. Barex Com S.R.L., obținut în urma încheierii Contractului de Vânzare autentificat cu nr. 348 din 02.08.2017. Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Buzău, UTR 20 conform Planului Urbanistic General aprobat, fiind identificat prin documentatia cadastrală: Carte Funciară nr.67073 și Nr. Cad. 67073, cu folosința: 20 744 mp teren arabil și 2 011mp teren curți construcții.

Pentru realizarea investiției propuse, beneficiarul a obținut **Certificatul de Urbanism nr. 669 din 23.12.2021** emis de Primăria Municipiului Buzău, prin care s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să includă terenul beneficiarului.

2. TERITORIU CARE URMEAZĂ SĂ FIE STUDIAT, ZONA DE REGLEMENTARE ȘI ZONA DE INFLUENȚĂ

Zona ce va fi studiată P.U.Z. se află în partea de nord-vest a intravilanului municipiului Buzău, UTR 20, conform P.U.G. aprobat pentru municipiul Buzău. Terenul ce a generat P.U.Z. este accesibil pe limita de nord, unde se învecinează cu Șoseaua Nordului – Dn2. Conform Planului Urbanistic General aferent municipiului Buzău, terenul se înscrie în zonele funcționale :

Zona L1c - subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei de protecție a monumentelor;

Zona L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

Zona propusă a fi studiată P.U.Z. este în suprafață de 129 400,00mp având următoarele vecinătăți:

- la est – proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice;
- la sud - proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice;
- la vest – proprietate publică : Șoseaua Nordului – Dn2;
- la nord - proprietate publică : Șoseaua Nordului – Dn2.

Zona are legăturile funcționale cu celelalte zone ale municipiului Buzău asigurate de proprietate publică : Șoseaua Nordului – Dn2, situat la limitele de sud și de nord a zonei propuse a fi studiate P.U.Z.

3. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALELE SERVIȚII

3.1. ELEMENTE DE TEMĂ

În prezent, amplasarea la o distanță destul de mare de zona în care fondul construit este dezvoltat în Municipiul Buzău, face dificilă dezvoltarea unor zone L1c sau L1d pe terenul ce a generat P.U.Z. Lipsa echipării edilitare în zonă contribuie la dificultatea dezvoltării unor astfel de zone. Având în vedere că pe Șoseaua Nordului s-au dezvoltat mai multe zone de Servicii sau Industrie și depozitare, este considerată mai oportună dezvoltarea unei astfel de zone.

Solicitarea beneficiarului **S.C. BAREX COM S.R.L.**, se referă la dorința de a exploata potențialul existent în zona de nord - vest a intravilanului municipiului Buzău, în vederea dezvoltării unei zone de servicii și depozitare, aceste funcțiuni fiind unul din factorii importanți pentru dezvoltarea economică și socială a unei localități. Amplasamentul la Șoseaua Nordului este propice dezvoltării unor zone de servicii, producție și depozitare. Pentru atingerea acestui obiectiv, se propune pentru terenul ce a generat P.U.Z. modificarea zonelor funcționale existente L1c și L1d în zona IS+ID (depozitare).

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc următoarele:

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servicii

- Schimbarea zonei funcționale din zonă L1c și L1d, în zonă IS + ID (depozitare);
- Construirea clădirilor pe terenurile beneficiarului se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil, fără a afecta terenurile învecinate;
- Reglementări privind dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ;
- Integritatea armonioasă a noilor construcții cu cele existente;

- Circulația juridică a terenurilor.

Reglementări cu privire la :

- Regimul de înălțime ;
- Procentul de ocupare al terenului P.O.T., în conformitate cu prevederile HGR nr. 525/1996 și prevederile din Regulamentul General de Urbanism, aferent P.U.G. aprobat al Municipiului Buzău ;
- Coeficient de utilizare al terenului C.U.T. ;
- Echiparea tehnico edilitară, asigurarea utilităților conform posibilităților existente pe teren, cu respectarea prevederilor specifice din avizele organismelor interesate.

Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- Accesele auto și pietonale;
- Locuri de parcare pentru proprietari;
- Reglementările și recomandările prevăzute în avize – acorduri ale autorităților.

Consecințele economice și sociale ale realizării investiției:

- Categoriile de costuri suportate de investitorul privat și categoriile de costuri în sarcina autorităților locale

P.U.Z.-ul stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a zonei studiate, pe baza unei analize multicriteriale a situației existente, în corelare cu propunerile Planului Urbanistic General aprobat al municipiului Buzău, cu introducerea unor noi prevederi.

3.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ

Teritoriul ce va fi studiat prin P.U.Z. are următoarele zone funcționale:

- **Zona L1c:** subzona locuințelor colective medii cu P+3 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei de protecție a monumentelor;
- **Zona L1d:** subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;
- **Zona L1e:** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele, în care se va elabora P.U.Z.;
- **Zona L1a:** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele;
- **Zona IS:** Zona construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii, instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență socială;
- **Zona Sv:** Zona verde, parcuri, scuaruri, recreere;
- **Zona Svp :** Zona în care se va elabora P.U.Z. pentru parcuri de agrement, amenajări sportive, parcuri de agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere ;
- Zona circulații carosabile și pietonale;

Se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal care să ia în studiu o suprafață de 129400,00mp, ce include terenul ce a generat P.U.Z., în suprafață de 22 755,00mp.

Solicitarea beneficiarului **S.C. BAREX COM S.R.L.**, se referă la dorința de a dezvolta zonele de servicii și depozitare, contribuind astfel la dezvoltarea economică a municipiului Buzău.

Terenul beneficiarului în suprafață de **S = 22 755,00mp**, identificat prin documentația cadastrală: Carte Funciară nr.67073 și Nr. Cad. 67073 și are următoarele dimensiuni și vecinătăți:

- La Nord, teren proprietate privată, pe 184,867m;
- La Est, teren proprietate privată, pe 105,359m;
- La Sud, teren proprietate privată, pe 215,91m;
- La Vest, teren proprietate publică - Șoseaua nordului Dn2, pe 125,22m.

În regulamentul aferent P.U.Z. se vor preciza reglementările urbanistice pentru construcțiile ce pot fi edificate pe terenul ce a generat P.U.Z.

4. ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII

Prin propunerile urbanistice în zona studiată P.U.Z. va fi necesară dezvoltarea unei rețele de circulații ce va impune modificarea tipului de proprietate a unor terenuri.

Ținând cont de tendințele de dezvoltare urbanistică ale zonei, se propun următoarele zone funcționale:

- **Zona L1a:** Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele;
- **Zona IS:** Zona construcții administrative, construcții comerciale, alte categorii, instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență socială;
- **Zona Sv:** Zona verde, parcuri, scuaruri, recreere;
- **Zona ID** (depozitare)
- Zona circulații carosabile și pietonale;

INDICI URBANISTICI propuși pe terenul ce a generat P.U.Z.:

- **Suprafața terenului S = 22 755mp:**

Pentru zona IS se propun următorii indicatori:

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00

POT maxim propus = 80,00 %

CUT maxim propus = 2,40

Pentru zona funcțională ID, indicatorii urbanistici se vor stabili în urma unui Studiu de Fezabilitate, dar POT nu va depăși 80%.

Noile construcții vor fi amplasate astfel încât să respecte Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 cu completările și modificările ulterioare și prevederile Codului Civil: retrageri și distanțe obligatorii față de proprietățile vecine, respectiv 0,60 m liniari față de hotar în cazul în care nu există goluri în zid și 2,00 m liniari dacă există goluri în zid.

Conform Ordonanței nr.43 din august 1997, cu toate completările și modificările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor, republicată și cu toate modificările și completările ulterioare, se va păstra zona de protecție a drumului național - limita aliniamentului front construit nou la DN 2 va fi la 22,00 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță.

Elementele privind volumetria sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate vor realiza clădiri cu aspect arhitectural deosebit care să se încadreze în stilul arhitectural al zonei.

Împrejmuirea spre drumul național, va avea o înălțime de maximum 2,00 m.

5. DOTĂRI DE INTERES DE PUBLIC NECESARE, ASIGURAREA ACCESULUI PIETONAL ȘI CAROSABIL, PARCAJE, ÎNCĂRCĂRI ESTIMATE DATORITĂ TRAFICULUI SUPLIMENTAR GENERAT DE VIITOARELE INVESTIȚII

Zona studiată P.U.Z. este amplasată la Șoseaua Nordului- DN 2 - artera majoră de circulație ce face parte din Șoseaua de centură a Municipiului Buzău;

Acestea asigură legăturile funcționale cu celelalte zone din Municipiul Buzău.

Pentru ca terenul ce a generat P.U.Z. să fie accesibil din Șoseaua Nordului, se va respecta soluția prevăzută în P.U.G. Celelalte terenuri din zona studiată P.U.Z. vor fi accesibile cu ajutorul unei trame stradale propuse, dimensionată în concordanță cu legislația în vigoare, ce va face legătura cu circulațiile existente din zonă.

În incinta beneficiarului se vor amenaja accese carosabile și pietonale, spații de parcare astfel încât fluxul tehnologic să se desfășoare în condiții optime. Se va amenaja și un spațiu pentru platforma gospodărească pe care se va amplasa pubela pentru colectarea deșeurilor de tip menajer.

6. ECHIPARE EDILITARĂ, UTILITĂȚI

În zonă există doar o rețea electrică care este insuficientă. În prezent în zona studiată P.U.Z. lipsesc Rețelele de alimentare cu apă și canalizare, precum și Rețelele de alimentare cu gaze naturale.

Prin prezentul proiect se va propune extinderea rețelelor edilitare, astfel încât să fie deservită toată zona studiată P.U.Z.

Pentru funcționarea investițiilor propuse, se va asigura în sistem propriu încălzirea spațiilor cu centrale termice pe combustibil gazos, solid, sau electric.

Deșeurile vor fi depozitate pe o platforme gospodărești din incinte, de unde vor fi ridicate periodic de către serviciul de salubritate al municipiului Buzău, cu care se va încheia contract de prestări servicii.

7. OPERAȚIUNI CADASTRALE NECESARE ÎN VEDEREA IMPLEMENTĂRII INVESTIȚIEI

Terenul pe care se dorește dezvoltarea funcțiunilor de mai sus este proprietate privată a beneficiarului S.C. Barex Com S.R.L., obținut în urma încheierii Contractului de Vânzare autentificat cu nr. 348 din 02.08.2017. Imobilul este situat în intravilanul Municipiului Buzău, UTR 20 conform Planului Urbanistic General aprobat, fiind identificat prin documentația cadastrală: Carte Funciară nr.67073 și Nr. Cad. 67073, cu folosința: 20 744 mp teren arabil și 2 011mp teren curți construcții.

În zona ce va fi studiată P.U.Z. distingem următoarele forme de proprietate:

- Domeniu public al statului
- Proprietate privată a Unităților Administrativ-Teritoriale
- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Prin propunerile urbanistice în zona studiată P.U.Z. va fi necesară dezvoltarea unei rețele de circulații ce poate impune modificarea tipului de proprietate a unor terenuri.

8. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII

În cadrul procesului de dezvoltare urbanistică a localităților se urmărește inclusiv dezvoltarea industrială(depozitare) și îmbunătățirea calității serviciilor către populație. Dezvoltarea acestor funcțiuni generează locuri de muncă, deci venituri mai mari pentru locuitori, precum și o creștere a diversității serviciilor către populație.

Propunerile din prezentul studiu se mulează pe reglementările PUG-ului aprobat, urmărind să ofere un cadru propice dezvoltării zonelor IS și ID atrăgând astfel investitori privați.

În concluzie investiția propusă de beneficiar, va contribui la dezvoltarea economică și socială a municipiului Buzău.

9. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIEI

9.1. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Beneficiarul și investitorii, persoane fizice sau juridice, ce doresc să construiască în zona propusă a fi dezvoltată vor suporta costurile pentru:

- realizarea construcțiilor ce fac obiectul investiției propuse;
- amenajare incinte cu locuri de parcare, alei pietonale, platforme gospodărești, spații verzi, etc.;
- amenajare acces auto în incinta;
- executare împrejmuire teren;
- executarea echipării edilitare necesare bunei funcționării a noilor investiții.

9.2. CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Investiția propusă pe terenul ce a generat P.U.Z. nu implică costuri în sarcina Autorității publice locale. Propunerile din Zona studiată P.U.Z. pot implica costuri în sarcina Autorității Publice Locale pentru extinderea echipărilor edilitare.

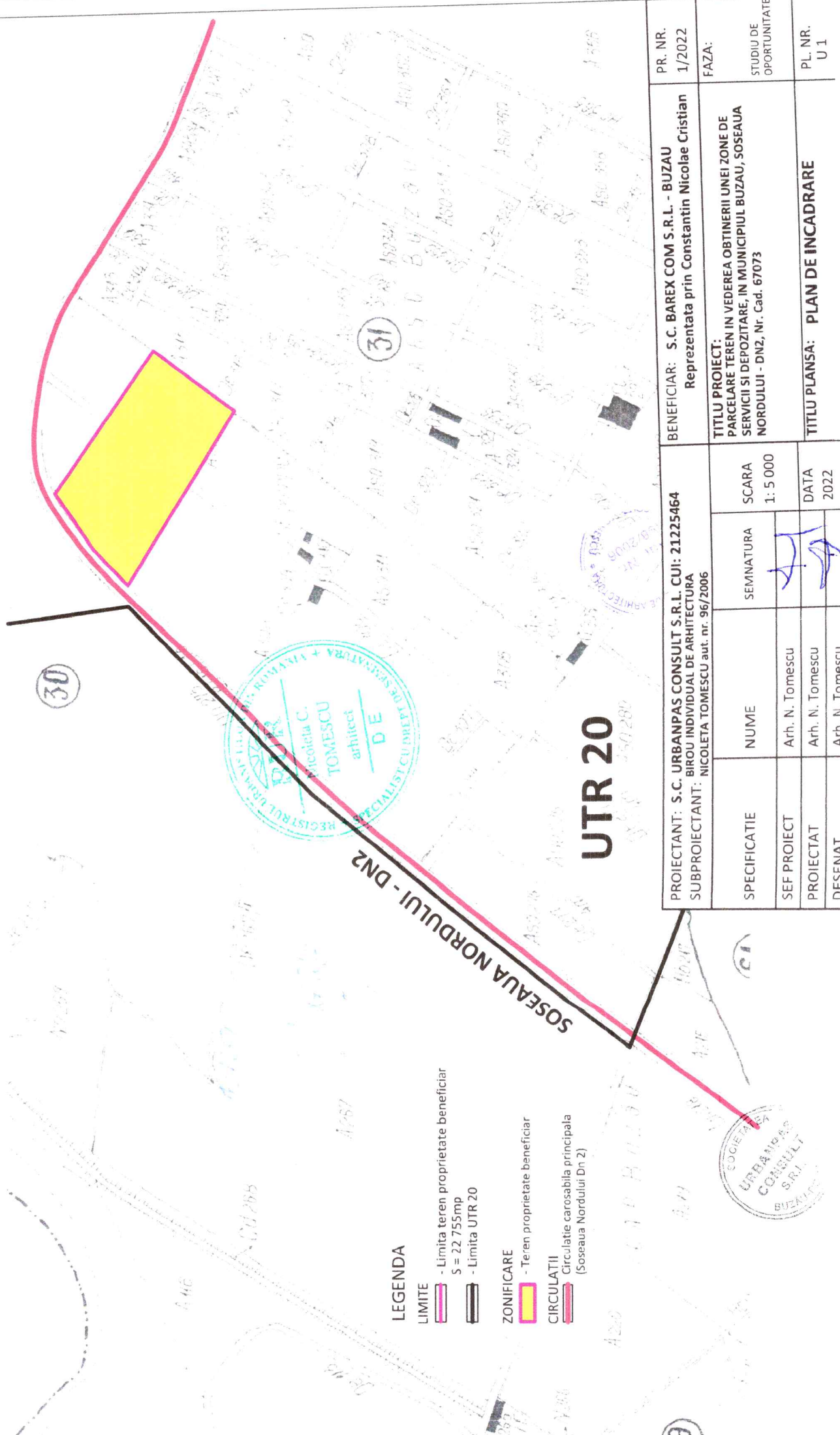
10. PROPUNERI PRIVIND MODUL DE CONSULTARE A POPULAȚIEI

Documentația P.U.Z. va fi însoțită de **Raportul informării și consultării populației**, întocmit în conformitate cu prevederile ordinului nr. 2701/2010 al M.D.R.T. pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ÎNTOCMIT,
Arh. NICOLETA TOMESCU



**PARCELARE TEREN IN VEDEREA OBȚINERII UNEI ZONE DE SERVICII (DEPOZITARE,
 IN MUNICIPIUL BUZAU, SOSEAU NORDULUI - DN2, Nr. Cad. 67073
 PLAN DE INCADRARE SC. 1 : 5 000**



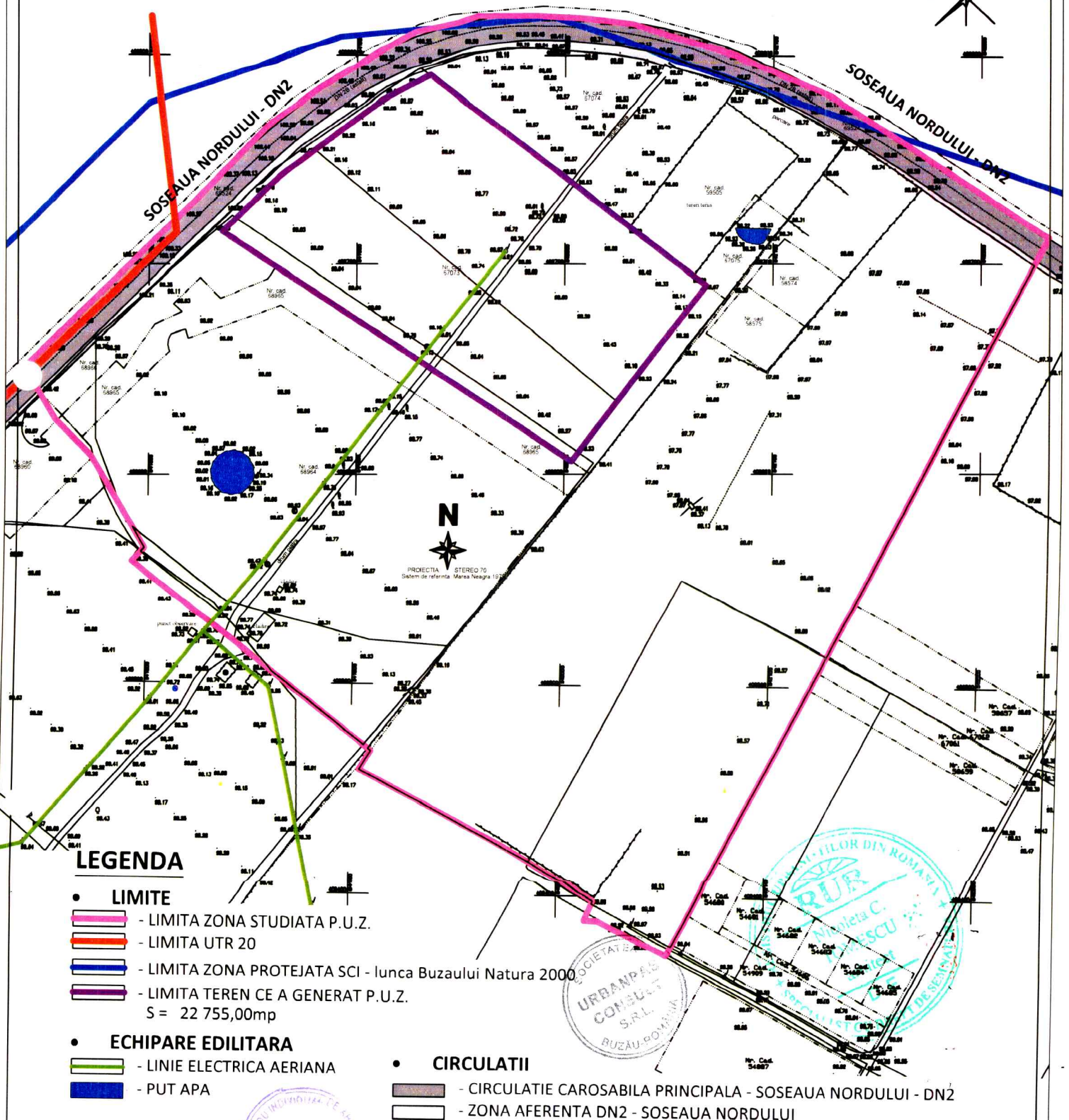
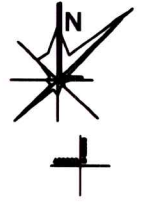
- LEGENDA**
- LIMITE**
 - Limita teren proprietate beneficiar
 - S = 22.755mp
 - Limita UTR 20
 - ZONIFICARE**
 - Teren proprietate beneficiar
 - CIRCULATII**
 - Circulatie carosabila principala (Soseaua Nordului Dn 2)

| | | | | |
|--|-----------------|--|----------|---------------------------------|
| PROIECTANT: S.C. URBANPASP CONSULT S.R.L. CUI: 21225464 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA SUBPROIECTANT: NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006 | | BENEFICIAR: S.C. BAREX COM S.R.L. - BUZAU Reprezentata prin Constantin Nicolae Cristian | | PR. NR. 1/2022 |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA | FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE |
| SEF PROIECT | Arh. N. Tomescu | | 1: 5 000 | |
| PROIECTAT | Arh. N. Tomescu | | DATA | |
| DESENAT | Arh. N. Tomescu | | 2022 | |
| TITLU PROIECT: PARCELARE TEREN IN VEDEREA OBTINERII UNEI ZONE DE SERVICII SI DEPOZITARE, IN MUNICIPIUL BUZAU, SOSEAU NORDULUI - DN2, Nr. Cad. 67073 | | | | |
| TITLU PLANSA: PLAN DE INCADRARE | | | | |
| PL. NR. U 1 | | | | |

PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCELARE TEREN IN VEDEREA OBTINERII UNEI ZONE DE SERVICII SI DEPOZITARE, IN MUNICIPIUL BUZAU, SOSEAUA NORDULUI - DN2, Nr. Cad. 67073

PLAN ECHIPARE EDILITARA SC. 1 : 2 000



LEGENDA

LIMITE

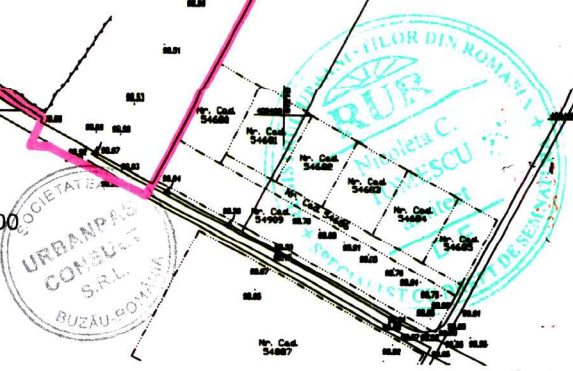
- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
- LIMITA UTR 20
- LIMITA ZONA PROTEJATA SCI - lunca Buzaului Natura 2000
- LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
S = 22 755,00mp

ECHIPARE EDILITARA

- LINIE ELECTRICA AERIANA
- PUT APA

CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA - SOSEAUA NORDULUI - DN2
- ZONA AFERENTA DN2 - SOSEAUA NORDULUI



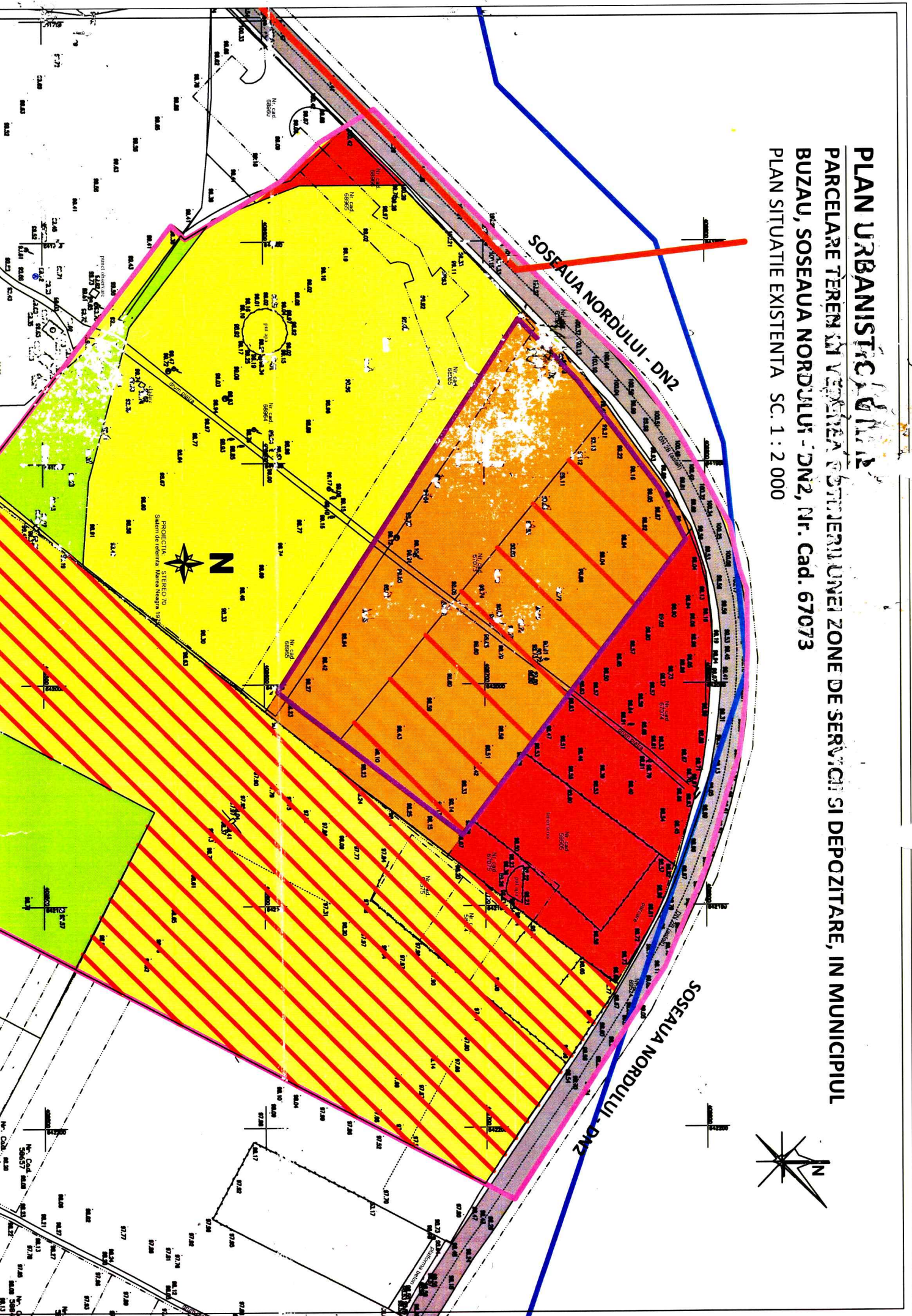
| | | | | | | |
|--|-----------------|-----------|----------|---|--|------------------------|
| PROIECTANT: S.C. URBANPAS CONSULT S.R.L. CUI: 21225464 | | | | BENEFICIAR: S.C. BAREX COM S.R.L. - BUZAU | | PR. NR. |
| SUBPROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA | | | | Reprezentata prin Constantin Nicolae Cristian | | 1/2022 |
| NICOLETA TOMESCU aut. nr. 96/2006 | | | | | | FAZA: |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA | TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL | | STUDIU DE OPORTUNITATE |
| SEF PROIECT | Arh. N. Tomescu | | 1: 2 000 | PARCELARE TEREN IN VEDEREA OBTINERII UNEI ZONE DE SERVICII SI DEPOZITARE, IN MUNICIPIUL BUZAU, SOSEAUA NORDULUI - DN2, Nr. Cad. 67073 | | |
| PROIECTAT | Arh. N. Tomescu | | DATA | TITLU PLANSA: | | PL. NR. |
| DESENAT | Arh. N. Tomescu | | 2022 | PLAN ECHIPARE EDILITARA | | |

PLAN URBANISTIC AL TERENULUI

PARCELARE TERENULI VERIFICATA CONFORMUL UNEI ZONE DE SERVICII SI DEPOZITARE, IN MUNICIPIUL

BUZAU, SOSEAUA NORDULUI - DN2, Nr. Cad. 67073

PLAN SITUATIE EXISTENTA SC. 1 : 2 000



LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
 - LIMITA UTR 20
 - LIMITA ZONA PROTEJATA SCI - Iunca Buzaului Natura 2000
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
S = 22 755,00mp

ZONIFICARE

- ZONA L1e** - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele in care se va elabora P.U.Z.
- ZONA L1c** - Subzona locuintelor colective medii cu P+3 - P+4 niveluri formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei de protectie a monumentelor.
- ZONA L1d** - Subzona locuintelor colective inalte cu P+5 - P+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidentiale, situate in afara zonei protejate.
- ZONA L1a** - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele.
- ZONA IS** - Zona constructii administrative, constructii comerciale, alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare, asistenta sociala
- ZONA Sv** - Zona verde, parcuri, scuaruri, recreere

CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA - SOSEAUA NORDULUI - DN2
- ZONA AFERENTA DN2 - SOSEAUA NORDULUI

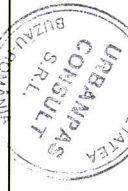
BILANT TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA P.U.Z.

| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | |
|---|-------------------|---------------|
| | MPD | % |
| - ZONA L1e | 22 728,00 | 17,56 |
| - ZONA L1c | 10 807,00 | 8,33 |
| - ZONA L1d | 11 948,00 | 9,23 |
| - ZONA L1a | 46 704,00 | 36,09 |
| - ZONA IS | 12 770,00 | 9,87 |
| - ZONA Sv | 15 717,00 | 12,15 |
| - ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE | 8 753,00 | 6,76 |
| TOTAL | 129 400,00 | 100,00 |

DISFUNCTIONALITATI

| DOMENII | DISFUNCTIONALITATI | PRIORITATI |
|---|---|--|
| CIRCULATII | Circulatie carosabila si pietonala, degradata sau lipsa unei trame stradale coerente in zona studiata | Propuneri de reabilitare si amenajare circulatie pietonala si carosabila. |
| FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR | Cadru construit, in curs de definire, pe terenurile libere neamenajate (inclusiv teren proprietate beneficiar P.U.Z.) | Propuneri pentru dezvoltarea zonei de servicii si productie. Masuri pentru folosirea eficienta a terenurilor libere din zona studiata P.U.Z. |
| PROBLEME DE MEDIU | Studiul nu a evidentiat existenta unor riscuri naturale sau antropice. | Investitiile realizate nu vor influenta calitatea factorilor de mediu. |
| UTILITATI | In zona studiata nu sunt utilitatile necesare bunei functionari a investitiei propuse. | Dezvoltarea retelor de echipare editata. |

| | | | | |
|---|-----------------|---|----------|-----------------------------|
| PROIECTANT: S.C. URBANPAPAS CONSULT S.R.L. CUI: 21225464 | | BENEFICIAR: S.C. BAREX COM S.R.L. - BUZAU | | PR. NR. 1/2022 |
| SUBPROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA NICOLETA TOMESCU art. nr. 96/2006 | | Reprezentata prin Constantin Nicolae Cristian | | FAZA: STUDIUL DE ORDONUTATE |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA | DATA |
| SEF PROIECT | Arh. N. Tomescu | | 1: 2 000 | 2022 |
| PROIECTAT | Arh. N. Tomescu | | | |
| DESIGNAT | Arh. N. Tomescu | | | |
| TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL | | | | |
| PARCULARE TEREN IN VEDEREA OBTINERII UNELOR ZONE DE SERVICII SI DEZAFANE, IN MUNICIPIUL BUZAU, SOSEAUA NORDULUI - DN2, Nr. Cad. 57073 | | | | |
| TITLU PLANSEX: PLAN SITUATIE EXISTENTA SI DISFUNCTIONALITATI | | | | |
| | | | | PL. NR. U 2 |

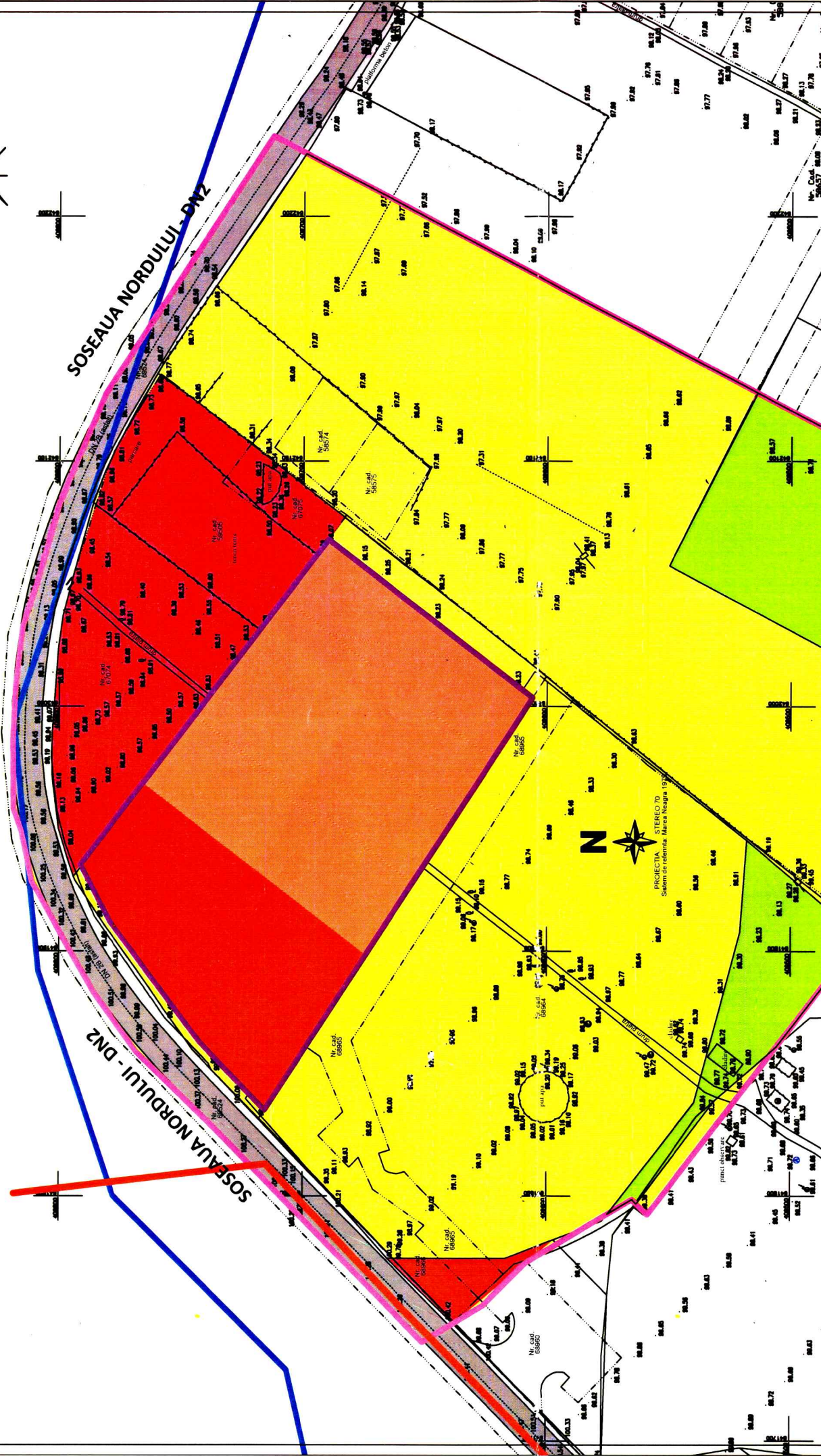


PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCELARE TEREN IN VEDEREA OBTINERII UNEI ZONE DE SERVICII SI DEPOZITARE, IN MUNICIPIUL

BUZAU, SOSEAUA NORDULUI - DN2, Nr. Cad. 67073

PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI SC. 1 : 2 000



PROIECTIA STEREO 70
Sistem de referinta: Marea Neagra 1972

punct observare

LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z.
 - LIMITA UTR 20
 - LIMITA ZONA PROTEJATA SCI - lunca Buzaului Natura 2000
 - LIMITA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
S = 22 755,00mp

ZONIFICARE

- ZONA L1a** - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 nivele.
- ZONA IS** - Zona constructii administrative, constructii comerciale, alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare, asistenta sociala
- ZONA ID** - Zona industriaala si depozitare

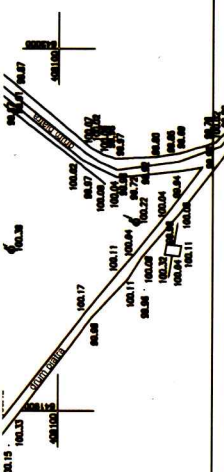
- ZONA Sv** - Zona verde, parcuri, scuaruri, recreere

CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA PRINCIPALA - SOSEAUA NORDULUI - DN2
- ZONA AFERENTA DN2 - SOSEAUA NORDULUI

DIAGRAMA TERITORIAL EXISTENT ZONA STUDIATA P.U.Z.

| ZONE FUNCTIONALE ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPIUS | |
|---|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | mp | % | mp | % |
| - ZONA L1e | 22 728,00 | 17,56 | - | - |
| - ZONA L1c | 10 807,00 | 8,33 | - | - |
| - ZONA L1d | 11 948,00 | 9,23 | - | - |
| - ZONA L1a | 46 704,00 | 36,09 | 69 432,00 | 53,65 |
| - ZONA IS + ID | 12 770,00 | 9,88 | 35 525,00 | 27,44 |
| - ZONA Sv | 15 717,00 | 12,15 | 15 717,00 | 12,15 |
| - ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE | 8 753,00 | 6,76 | 8 753,00 | 6,76 |
| TOTAL | 129 400,00 | 100,00 | 129 400,00 | 100,00 |



| | | |
|---|-----------------|----------|
| PROIECTANT: S.C. URBANPASP CONSULT S.R.L. CUI: 21225464 | SEMNATURA | SCARA |
| SUBPROIECTANT: NICOLETA TOMESCU arh. nr. 90/2006 | Arh. N. Tomescu | 1: 2 000 |
| SPECIFICATIE | PROIECTAT | DATA |
| | Arh. N. Tomescu | 2022 |
| DESENAT | | |
| | Arh. N. Tomescu | |

| | |
|--|-------------------------|
| BENEFICIAR: S.C. BAREX COM S.R.L. - BUZAU | PR. NR. |
| Reprezentata prin Constantin Nicolae Cristian | 1/2022 |
| TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL | FAZA: |
| PARCELARE TEREN IN VEDEREA OBTINERII LINEI ZONE DE SERVICII SI DEPOZITARE, IN MUNICIPIUL BUZAU, SOSEAUA NORDULUI - DN2, Nr. Cad. 67073 | STUDIUL DE OPORTUNITATE |
| TITLU PLANSA: | PL. NR. |
| PLAN SITUATIE PROPUSA SI REGLEMENTARI | U 3 |