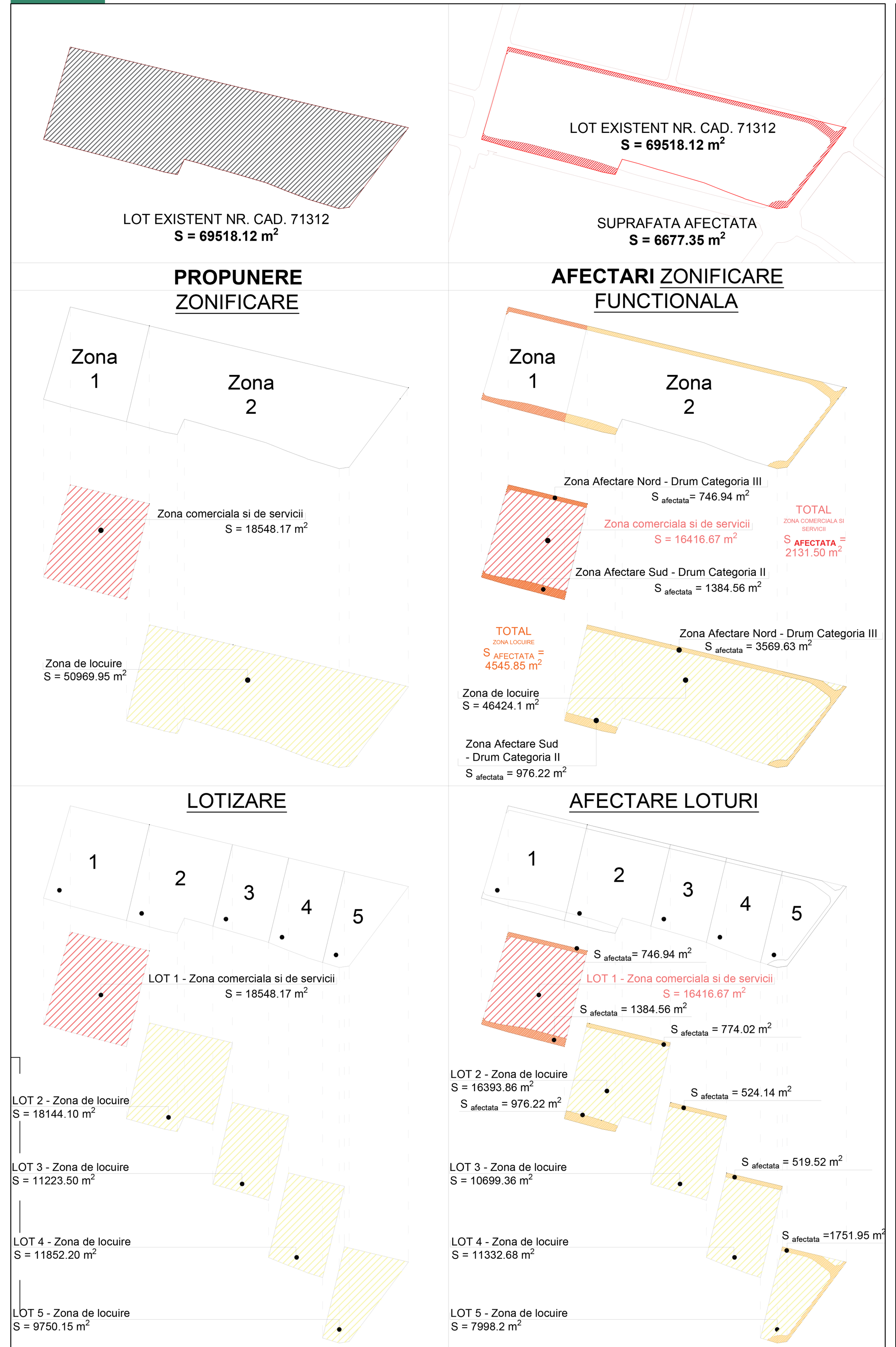
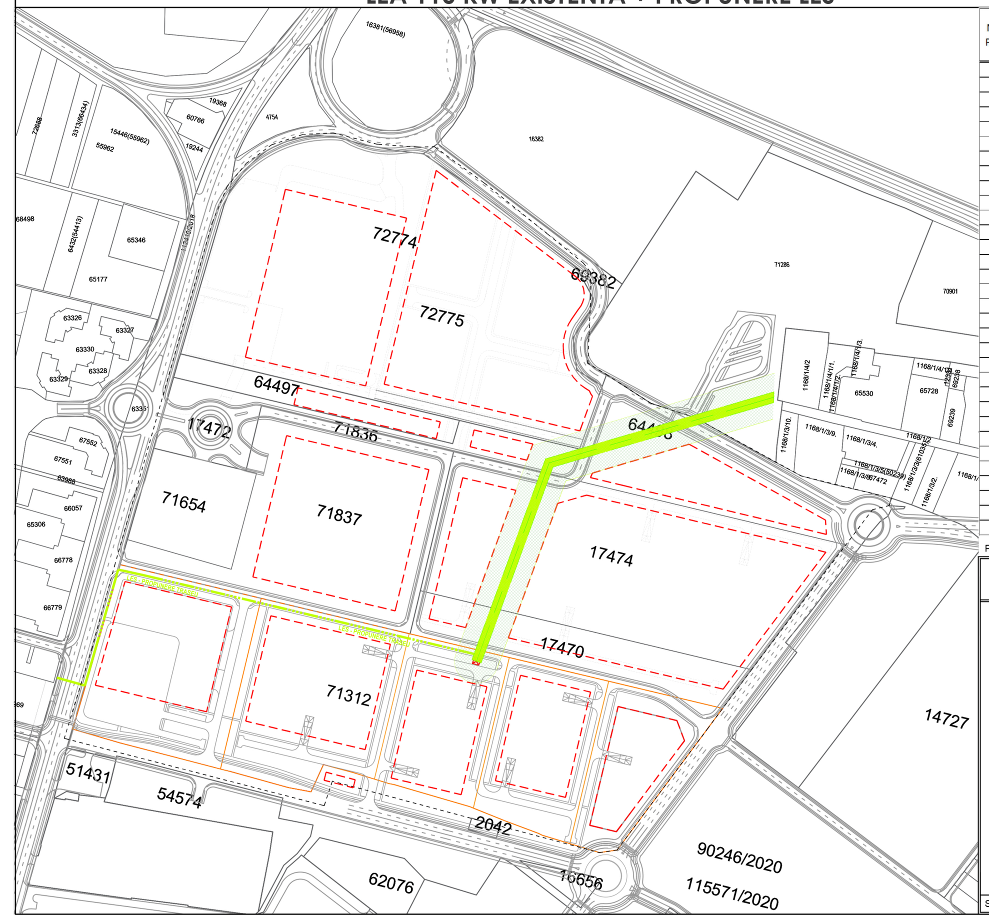
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - P.U.Z. " CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT - REZIDENTIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S/DS + P + 4E/6E/8E + ETH, SERVICII, DOTARI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE - MUN. BUZAU, JUDETUL BUZAU

SITUATIA CADASTRALA EXISTENTA + AFECTARI + PROPUNERI



SITUATIA CADASTRALA + PROPUNERE CIRCULATII SI CAI DE COMUNICATII + RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE SI PROPUSE LEA 110 KW EXISTENTA + PROPUNERE LES



Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur ZONA DE STUDIU X [m]	Y [m]
1	642979.100	408849.050
2	643002.560	408925.280
3	643021.990	408996.210
4	643104.450	409285.970
5	643117.090	409316.460
6	643133.130	409335.970
7	643134.780	409351.770
8	643181.140	409360.510
9	643206.980	409361.870
10	643243.780	409352.340
11	643279.560	409349.650
12	643292.570	409350.220
13	643334.920	409319.370
14	643389.100	409275.700
15	643418.570	409251.800
16	643424.890	409244.040
17	643425.070	409223.290
18	643422.670	409166.890
19	643438.430	409157.110
20	643476.040	409132.820
21	643513.100	409120.820
22	643603.260	409071.350
23	643679.770	409052.420
24	643677.900	409046.170
25	643663.790	409042.800
26	643561.310	408907.210
27	643524.350	408857.630
28	643447.310	408754.410
29	643432.410	408752.280
30	643206.170	408812.800
31	643199.290	408792.020

S= 253878.34mp P=2091.48m

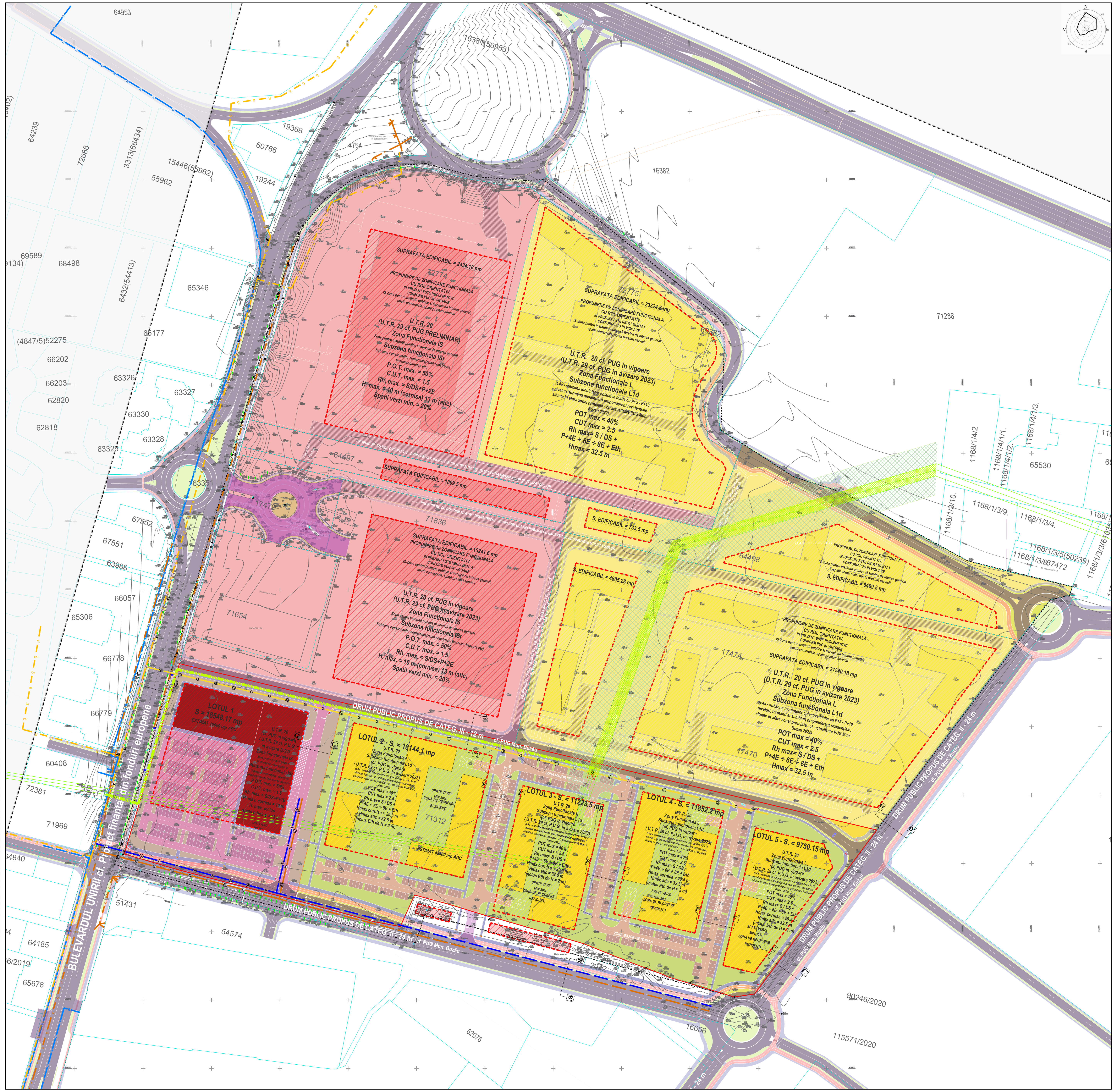
LOT STUDIAT - NC 71312

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
800	408996.120	643026.500	252.458
801	408937.550	643272.070	272.120
802	408874.408	643536.763	20.902
803	408857.648	643524.273	0.079
804	408857.630	643524.350	128.800
805	408754.410	643447.310	15.051
806	408752.280	643432.410	50.647
807	408766.970	643383.940	3.461
808	408768.510	643380.840	29.490
809	408778.870	643353.230	33.161
810	408791.210	643322.450	66.848
811	408809.940	643258.280	4.189
812	408810.750	643254.170	32.069
813	408820.150	643223.510	25.779
814	408826.860	643198.620	25.382
815	408803.770	643188.080	19.770
816	408807.420	643168.650	51.171
817	408821.060	643119.330	3.604
818	408821.920	643115.830	93.150
819	408845.330	643025.670	32.480
820	408854.460	642994.500	8.658
821	408856.888	642986.189	51.803
822	408906.560	643000.894	73.939
823	408977.650	643021.220	19.210

S(1)=69518.12mp P=1314.221m

RETELE TEHNICO-EDILITARE SI CAI DE COMUNICATIE, CIRCULATII SC 1:1000



LEGENDA

LIMITE

- Limita terenului studiat care a generat P.U.Z. (69.518 m2)
- Limita loturi cadastrale existente (cf. ridicare topografică și structura imobilelor E-Terra)
- Limita zonei de studiu P.U.Z. conform C.U. nr. 543 / 11.10.2021
- Limita zonei de studiu PLAN DIRECTOR DE CIRCULATII

REGLEMENTARI URBANISTICE APLICABILE IMOBILULUI/TERENULUI CARE A GENERAT PUZ IDENTIFICAT CU NR. CAD. 71312 ZONIFICARE FUNCTIONALA SI CIRCULATII CU CARACTER OBLIGATORIU

- Zona Functionala IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cf. PUG Mun. Buzau 2009 in vigoare. Subzona functionala ISr -Subzona constructiilor comerciale(retail,constructii financiar-bancare etc), cf. actualizare PUG Mun. Buzau 2023, versiune finala in procedura de avizare si aprobare
- Zona Functionala L - Zona de locuit, locuire colectiva, cf. PUG Mun. Buzau 2009 in vigoare. Subzona functionala L1d (cf. PUG Mun. Buzau 2009 in vigoare) si redenumita L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate - cf. actualizare PUG Mun. Buzau 2023, versiune finala in procedura de avizare si aprobare
- Zona Functionala C - Zona cailor de comunicatii, cf. PUG Mun. Buzau 2009 in vigoare. Subzona functionala C1 - subzona cailor de comunicatii pietonale cf. actualizare PUG Mun. Buzau 2023, versiune finala in procedura de avizare si aprobare. Subzona functionala C2 - subzona cailor de comunicatii rutiere cf. actualizare PUG Mun. Buzau 2023, versiune finala in procedura de avizare si aprobare
- Limita teren studiat
- Limita loturilor propuse rezultate in urma transferului de proprietate in vederea configurarii tramei stradale publice
- Edificabil maxim admis pentru Zona functionala IS
- Edificabil maxim admis pentru Zona functionala L1d
- Amprenta la sol propusa a construcțiilor in Zona functionala IS (amprenta orientativa in interiorul zonei edificabile)
- Amprenta la sol propusa a construcțiilor in Zona functionala L1d (amprenta orientativa in interiorul zonei edificabile)
- Limita amprenta orientativa constructii propuse
- Suprafață cu urmează a fi transferată domeniului public în vederea configurarii tramei stradale publice si dezvoltarii retelelor tehnico-edilitare
- Spații verzi amenajate la sol, Spații verzi peste subsol / demisol betonat, cu strat de pamant de min. 60 cm grosime.

CIRCULAȚII ȘI CĂI DE COMUNICAȚIE

CIRCULAȚII PUBLICE: Circulații carosabile; Circulații pietonale; Piste de biciclete; Vegetație de aliniament; Acces public - Intrare / Ieșire carosabil; Acces public - Intrare / Ieșire pietonal

CIRCULAȚII PRIVATE: Circulații carosabile destinate exclusiv rezidenților/utilizatorilor sau autovehiculelor speciale sau de intervenție (pompieri, salvare / ambulanță, poliție, salubritate, etc.); Parcaje auto; Circulații pietonale; Acces privat - Intrare / Ieșire carosabil - Acces rezervat riveranilor (rezidentilor/utilizatorilor); Acces privat - Intrare / Ieșire pietonal - Acces rezervat riveranilor (rezidentilor/utilizatorilor)

REGLEMENTARI URBANISTICE APLICABILE IMOBILELOR CUPRINSE IN LIMITA ZONEI DE STUDIU CU N.C. 74654, N.C. 74655, N.C. 64497, N.C. 64498, N.C. 60711, N.C. 71654, N.C. 73872, N.C. 73882 ZONIFICARE FUNCTIONALA SI CIRCULATII CU CARACTER DIRECTOR/ORIENTATIV

- Zona Functionala IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, cf. PUG Mun. Buzau 2009 in vigoare. Subzona functionala ISr -Subzona constructiilor comerciale(retail,constructii financiar-bancare etc), cf. actualizare PUG Mun. Buzau 2023, versiune finala in procedura de avizare si aprobare
- Subzona functionala ISa -Subzona constructiilor administrative, alte categorii, instituti publice sau servicii, cf. actualizare PUG Mun. Buzau 2023, versiune finala in procedura de avizare si aprobare
- Zona Functionala L - Zona de locuit, locuire colectiva, cf. PUG Mun. Buzau 2009 in vigoare. Subzona functionala L1d (cf. PUG Mun. Buzau 2009 in vigoare) si redenumita L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate - cf. actualizare PUG Mun. Buzau 2023, versiune finala in procedura de avizare si aprobare
- Limita amprenta orientativa constructii propuse
- Circulații propuse cu rol orientativ - drum inchis circulatiei publice cu exceptia riveranilor si a utilizatorilor
- Edificabil maxim admis pentru Zona functionala IS
- Edificabil maxim admis pentru Zona functionala L1d
- Amprenta la sol propusa a construcțiilor in Zona functionala IS (amprenta orientativa in interiorul zonei edificabile)
- Amprenta la sol propusa a construcțiilor in Zona functionala L1d (amprenta orientativa in interiorul zonei edificabile)

RETELE EDILITARE EXISTENTE

Rețea de alimentare apă (C.A. Buzău); Rețea de canalizare (C.A. Buzău); Rețea de distribuție gaze naturale (Distrigaz Buzău); Traseu LEA; Capac canal; Capac canal electric; Capac canal telefon; Rigola; Aerisire; Lampadar; Stalp din beton; Stalp din lemn; Robinet gaz; Punct de statie; Pom

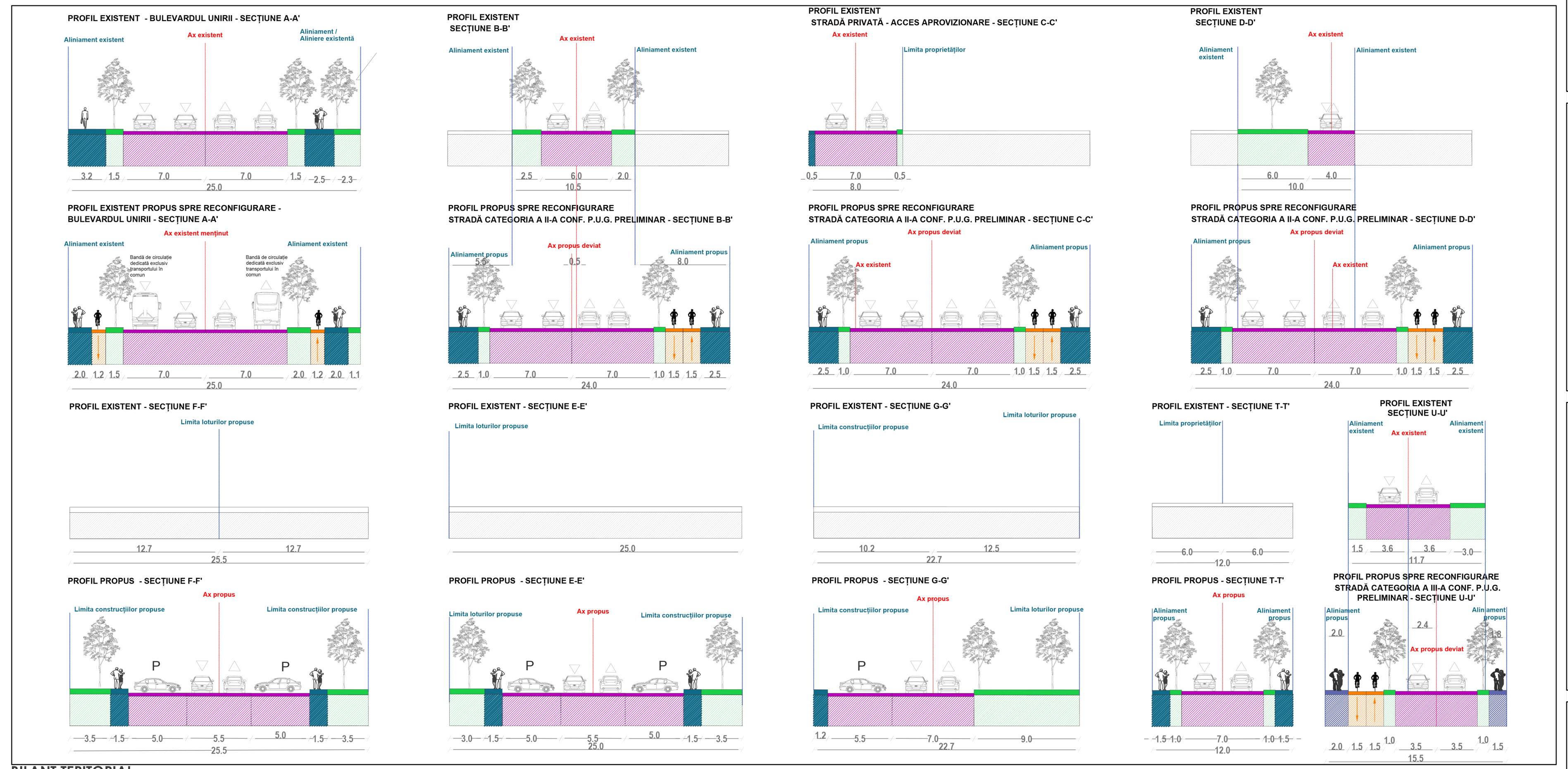
RETELE EDILITARE PROPUSE - Traseele acestora vor fi stabilite cu exactitate la urmatoarele faze de proiectare (DTAC, PTH), inclusiv brasansamentele si racordurile aferente

BRANSAMENT APA RECE; RACORD CANALIZARE; CONDUCTA CANALIZARE MENAJERA; RACORD GAZE NATURALE

AFECTĂRI SI CONDITIONARI

- linie de înaltă tensiune L.E.A. 110 kV existentă propusa prin PUZ a fi relocata in subteran, de-a lungul drumurilor publice prin proiecte tehnice de specialitate la fazele urmatoare de proiectare
- stâlpi de înaltă tensiune existenti pe amplasamentul care a generat PUZ propusi a fi desfiintati in baza proiectului viitor de ingropare a L.E.A. existenta si conversia acesteia in L.E.S. de-a lungul drumurilor publice
- stâlpi de înaltă tensiune existenti pe amplasamentul care a generat PUZ propusi a fi desfiintati in baza proiectului viitor de ingropare a L.E.A. existenta si conversia acesteia in L.E.S. de-a lungul drumurilor publice
- L.E.S. - PROPUNERE INGROPARE linie de înaltă tensiune L.E.A. 110 kV existentă

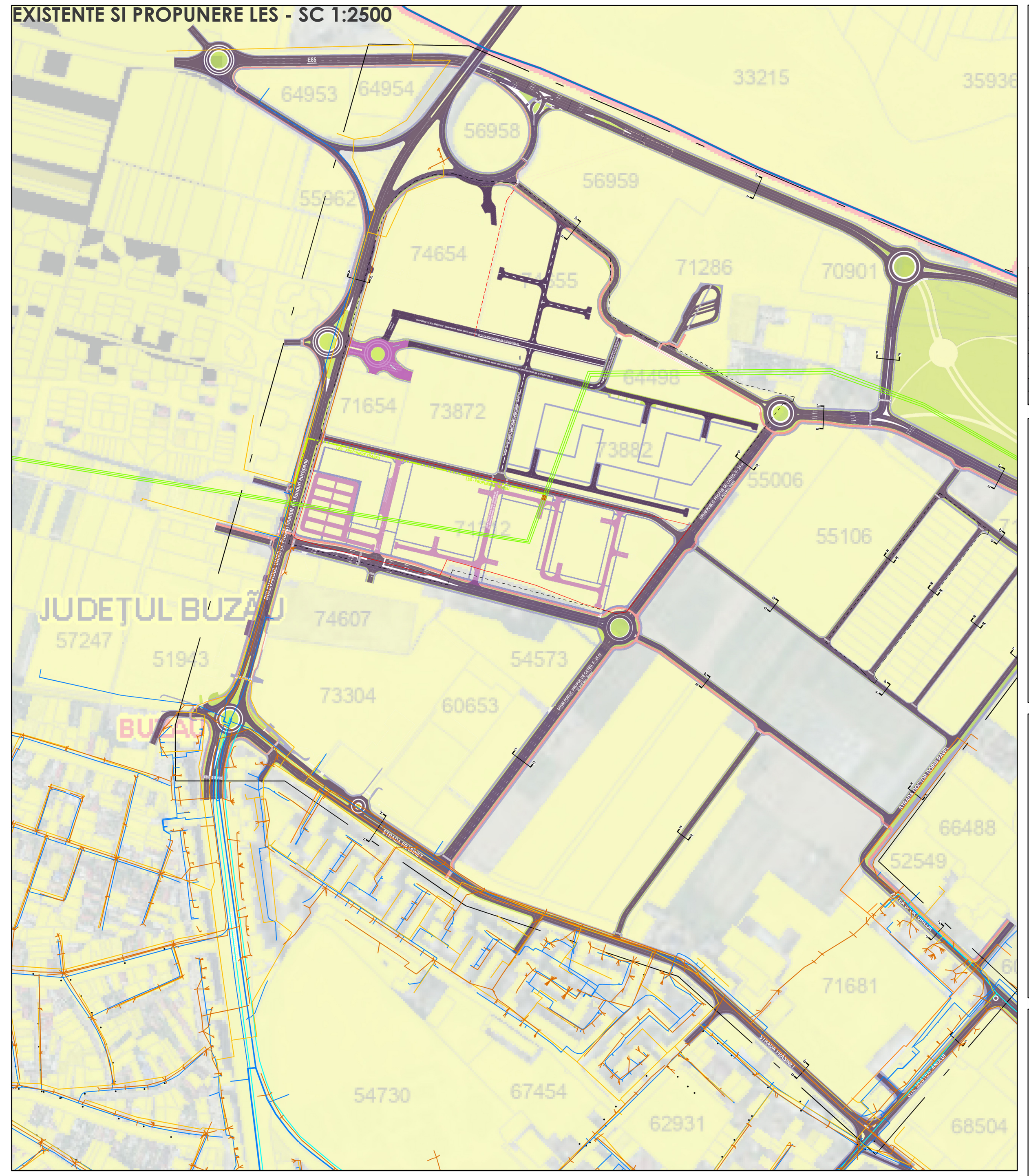
PROFILE CARACTERISTICE SC 1:250



BILANT TERITORIAL

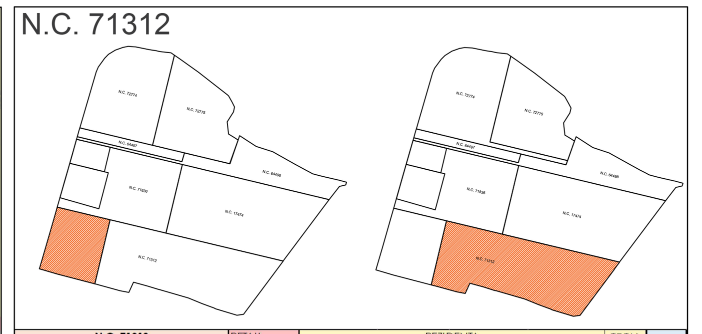
CRITERIU	EXISTENT MP	EXISTENT %	P.U.G. MP	P.U.G. %	PROPUS PRIN P.U.Z. MP	%	MP	%	MP	%	MP	%
Zonă / Subzonă / UTR	TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII / AGRICOL		IS - Constructii administrative, constructii comerciale; alte categorii institutii publice sau servicii, constructii financiar-bancare; asistentă socială		Zona Functionala IS Zona pentru institutii publice si servicii de interes general Subzona functionala ISr Subzona constructiilor comerciale(retail,constructii financiar-bancare etc)		L1d - Subzona locuinţelor colective medii cu S / DS + P + 8E + Eth formând ansambluri preponderent rezidenţiale situate în afara zonei protejate		Zona Functionala CC Zona dedicata CIRCULATIILOR		TOTAL PROPUS PRIN PUZ	
Suprafaţa teren (MP) care a generat PUZ	69518.120		69518.120		18548.17	27%	50969.95	73%			69518.12	
Suprafaţa teren (MP) rezultata in urma configurarii Cailor de Circulatii/ Comunicatii Publice	69518.120	100.00%	69518.120	100.00%	16416.670	23.61%	46424.100	66.78%	6677.350	9.61%	69,518.12	100.00%
EDIFICABIL maxim (MP)	-		-		8648.047	46.62%	25455.492	36.62%				
P.O.T. maxim		-		POT maxim se stabileste in functie de destinatia zonei		50.00%		40.00%	-	-		
C.U.T.		-		nu este mentionat		1.50		2.50	-	-		
H maxim	-		P – P+6		10m (cornisa) 13m (coama/atic)		29.5m (cornisa) 32.5m (atic/Eth=2m)		-	-	32.5m	
RH maxim	-				P+1E		S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + Eth		-	-	S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + Eth	
SPAȚII VERZI LA SOL minim	-		-			20.00%		30.00%	-	-	13,904	20.00%
LOCURI DE PARCARE minim	-		-		cf. 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 BUZAU							
TEREN PROPUS SPRE TRANSFER ÎN DOMENIUL PUBLIC ÎN VEDEREA AMENAJĂRII CIRCULAȚIILOR PUBLICE	-		-		2131.500	11.49%	4545.850	8.92%	-	-	6677.350	9.61%
LOTURI / PARCELE REZULTATE					LOT 1: 18548.170	26.68%	LOT 2: 18144.1	26.10%	AFECTARI: 6677.350	9.61%		
							LOT 3: 11223.500	16.14%				
							LOT 4: 11852.2	17.05%				
							LOT 5: 9750.150	14.03%				

PLAN EXTRAS IMOBILE ETERRA + RETELE TEHNICO EDILITARE EXISTENTE SI PROPUNERE LES - SC 1:2500



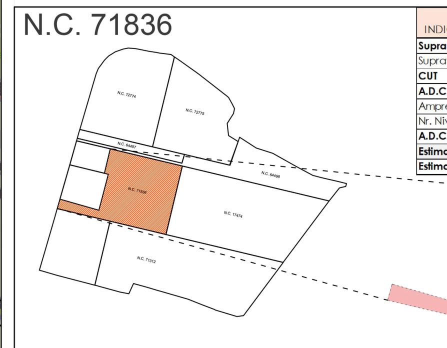
INDICATORI - INDICI URBANISTICI P.U.Z.

N.C. 71312



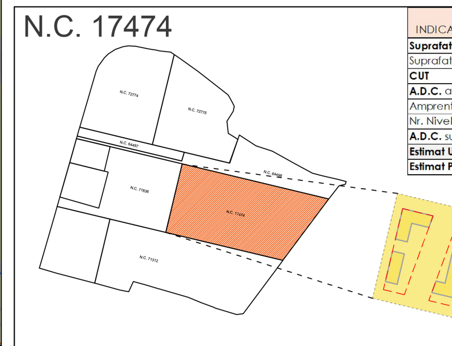
N.C. 71312 INDICATORI, INDICI URB. PUZ PROPUS	RETAIL LOT 1	REZIDENTA LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5	TOTAL REZ.	TOTAL
Suprafata Lot (mp)	18548.17	18144.1	11223.5	11852.2	9750.15	50970	69518
Suprafata Edificabil Maxim (mp)	8648	9544	5730	5595	4587	25456	34104
CUT	1.5	2.5	2.5	2.5	2.5		
A.D.C. aferent CUT Max. (mp)	27822.255	45360.25	28058.75	29630.5	24375.375	127425	155247
Amprenta C. PROPUS (mp)	5000	4740	3340	3260	2450	13790	18790
Nr. Niveluri supraterane	2	9	9	9	9	36	
A.D.C. supraterean estimat construit (mp)	10000	43000	28000	29000	22000	122000	132000
Estimat Unitati locative	-	455	300	310	235	1300	1300
Estimat Parcari	250	546	360	372	282	1560	1560

N.C. 71836



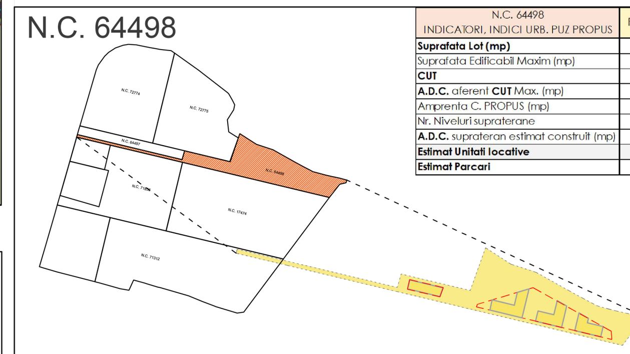
N.C. 71836 INDICATORI, INDICI URB. PUZ PROPUS	RETAIL
Suprafata Lot (mp)	27626.77
Suprafata Edificabil Maxim (mp)	15241.6
CUT	1.5
A.D.C. aferent CUT Max. (mp)	41440.155
Amprenta C. PROPUS (mp)	8542.5
Nr. Niveluri supraterane	2
A.D.C. supraterean estimat construit (mp)	17085
Estimat Unitati locative	
Estimat Parcari	427

N.C. 17474



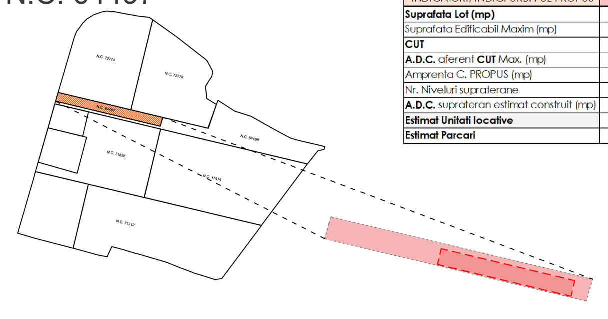
N.C. 17474 INDICATORI, INDICI URB. PUZ PROPUS	REZIDENTA
Suprafata Lot (mp)	48720.8
Suprafata Edificabil Maxim (mp)	32345
CUT	2.5
A.D.C. aferent CUT Max. (mp)	120000
Amprenta C. PROPUS (mp)	10916
Nr. Niveluri supraterane	9
A.D.C. supraterean estimat construit (mp)	110000
Estimat Unitati locative	1160
Estimat Parcari	1392

N.C. 64498



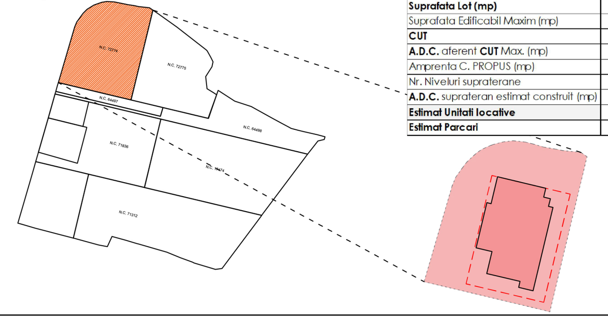
N.C. 64498 INDICATORI, INDICI URB. PUZ PROPUS	REZIDENTA
Suprafata Lot (mp)	20362.85
Suprafata Edificabil Maxim (mp)	6203
CUT	2.5
A.D.C. aferent CUT Max. (mp)	50907.125
Amprenta C. PROPUS (mp)	3500
Nr. Niveluri supraterane	9
A.D.C. supraterean estimat construit (mp)	31500
Estimat Unitati locative	332
Estimat Parcari	398

N.C. 64497



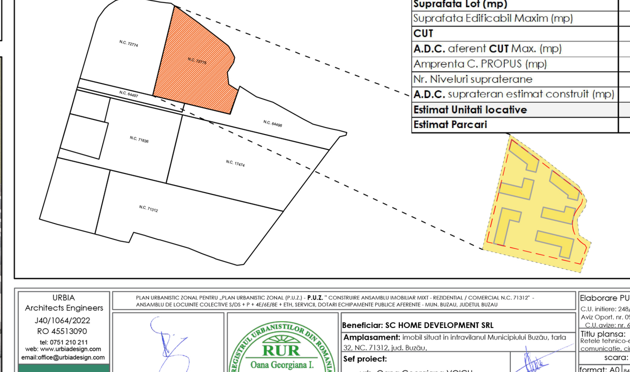
N.C. 64497 INDICATORI, INDICI URB. PUZ PROPUS	RETAIL
Suprafata Lot (mp)	5000
Suprafata Edificabil Maxim (mp)	1809.5
CUT	1.5
A.D.C. aferent CUT Max. (mp)	7500
Amprenta C. PROPUS (mp)	1809.5
Nr. Niveluri supraterane	2
A.D.C. supraterean estimat construit (mp)	3619
Estimat Unitati locative	-
Estimat Parcari	90

N.C. 72774



N.C. 72774 INDICATORI, INDICI URB. PUZ PROPUS	RETAIL
Suprafata Lot (mp)	32907
Suprafata Edificabil Maxim (mp)	32345
CUT	1.5
A.D.C. aferent CUT Max. (mp)	49360.5
Amprenta C. PROPUS (mp)	9941
Nr. Niveluri supraterane	2
A.D.C. supraterean estimat construit (mp)	19882
Estimat Unitati locative	-
Estimat Parcari	497

N.C. 72775



N.C. 72775 INDICATORI, INDICI URB. PUZ PROPUS	REZIDENTA
Suprafata Lot (mp)	29063.7
Suprafata Edificabil Maxim (mp)	23324
CUT	2.5
A.D.C. aferent CUT Max. (mp)	72659.25
Amprenta C. PROPUS (mp)	7786.36
Nr. Niveluri supraterane	9
A.D.C. supraterean estimat construit (mp)	70000
Estimat Unitati locative	750
Estimat Parcari	900

URBIA Architects Engineers
J40/1064/2022
RO 45513090
tel: 0751 210 211
web: www.urbiadesign.com
email:office@urbiadesign.com

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU „PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) - P.U.Z. " CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT - REZIDENTIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S/DS + P + 4E/6E/8E + ETH, SERVICII, DOTARI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE - MUN. BUZAU, JUDETUL BUZAU

SC URBIA ARCHITECTS ENGINEERS SRL | CUI: 45513090 BUCURESTI SECTOR 1 — URBIA URBANISTS ARCHITECTS ENGINEERS

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA — RUR — Oana Georgiana I. VOICU — master urbanist — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Beneficiar: SC HOME DEVELOPMENT SRL

Amplasament: imobil situat in intravilanul Municipiului Buzău, tarla 32, NC. 71312, jud. Buzău.

Sef proiect: urb. Oana Georgiana VOICU

proiectat: ing. Viorel BULZAN; ing. Eugen IONESCU

desenat: arh.Teodor S. Sandru

Elaborare PUZ în baza: C.U. initiere: 248/06.05.2022; Aviz Oport. nr. 09/28.10.2022; C.U. avize: nr. 635 / 27.12.2022

Titlu plansa: Retele tehnico-edilitare si cai de comunicatie, circulatii 1:1000

scara: -1:1000

format: A0 841mm X 1896.47 mm

cod proiect:

data: DECEMBRIE 2023

faza: P.U.Z.

nr. plansa: 6.0.

URBIA Architects Engineers S.R.L. : Bucureşti Sectorul 1, Str. Aviator Popişteanu, Nr. 54A, EXPO BUSINESS PARK, CLADIREA 2, ETAJ 2, cod 012095

Prezentul proiect este proprietatea intelectuala a URBIA Architects Engineers si poate fi utilizat numai in scopul pentru care a fost intocmit. Folosirea in orice alt mod ori scop a pezentului proiect, fara autorizarea expresa a URBIA Architects Engineers este interzisa si constituie infractiune conform Legii 08/1996, cu modificările şi completările ulterioare, privind dreptul de autor şi drepturile conexe.