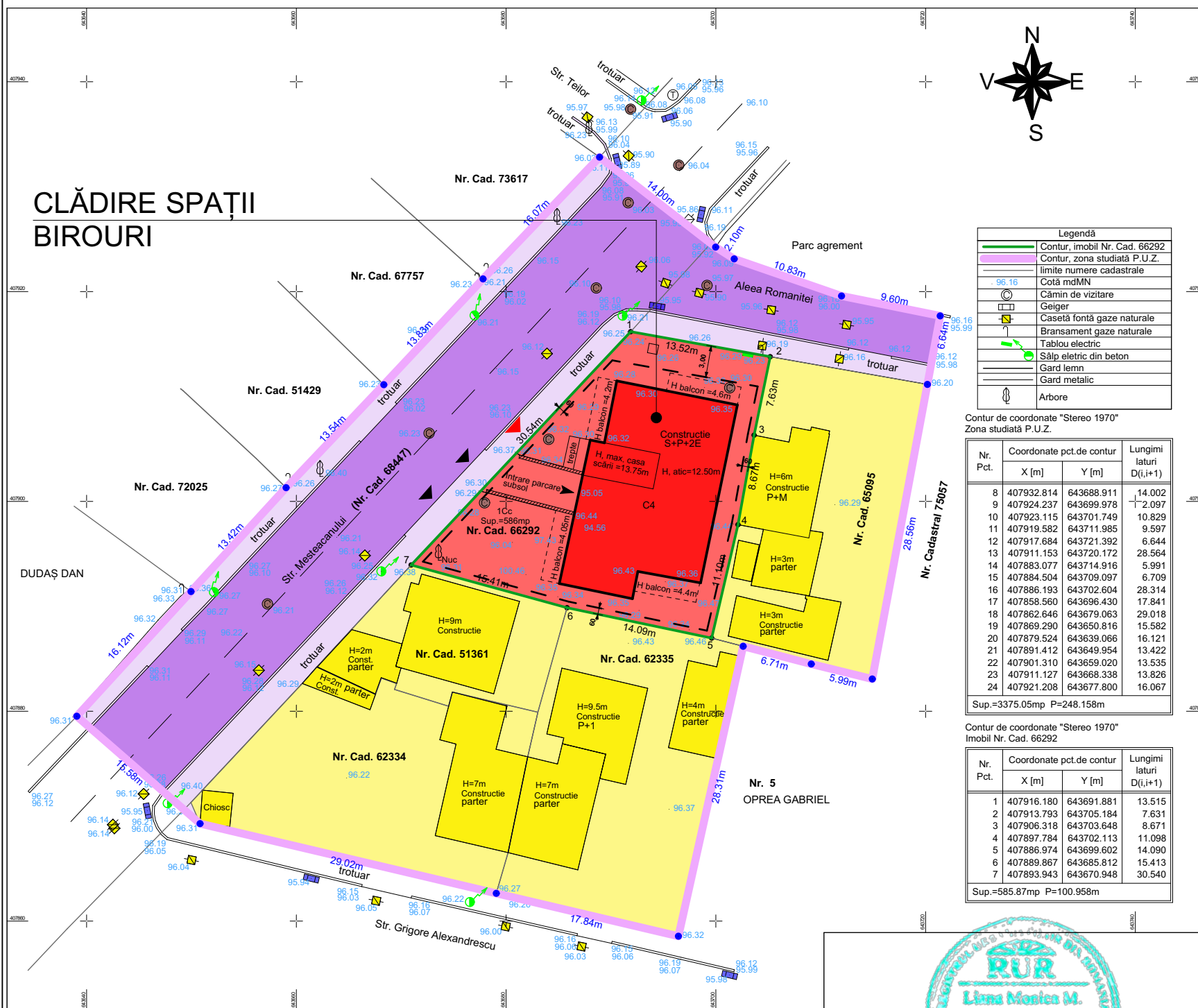


● **PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ DE SERVICIU ÎN SPAȚII DE BIROURI PENTRU IMOBILUL SITUAT ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, STR. ALEEA ROMANIȚEI NR.1, JUD. BUZĂU - N.C. 66292**



● **PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
SC. 1: 500

NOTĂ: PLANȘA DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE SE VA CITI ÎMPREUNĂ CU PLANȘA DE MOBILARE URBANISTICĂ, UNDE SUNT REPREZENTATE SPAȚIILE VERZI ȘI SPAȚIILE DE PARCARE, PREZENTA PLANȘĂ REPREZENTÂND ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ;

● **BILANȚ TERITORIAL - PROPUS**

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIAȚE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU :	3.375,00	100,00
C	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	1.201,51	35,60
L1a	SUBZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI	1.587,49	47,04
IS	SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	586,00	17,36

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SERIE	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA / NR./DATA	
S.C. ACTIV SERVICE AUT. J10 / 2575 / 19				Beneficiar:	Proiect nr.
				S.C. SAFE CONSTRUCT TREND S.R.L.	1669/ 2024
SPECIFICATIE	NUME	SERIE	SCALA:	Titlu proiect:	Faza:
SEF PROIECT	ARH. MILITARU M.		1: 500	P.U.Z. - SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ DE SERVICIU ÎN SPAȚII DE BIROURI PENTRU IMOBILUL SITUAT ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, STR. ALEEA ROMANIȚEI NR.1, JUD. BUZĂU - N.C. 66292	P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.		Data:	Titlu planșă:	Plansa nr.
DESENAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.		12.2024	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	A3

● **LEGENDĂ**

- LIMITE
 - LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
 - LIMITĂ IMOBIL GENERATOR P.U.Z. NR. CAD. 66292, TEREN PROPRIETATEA PRIVATĂ A S.C. SAFE CONSTRUCT TREND S.R.L.
 - LIMITĂ EDIFICABIL;
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
 - IS - SUBZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII, INSTITUȚII PUBLICE SAU SERVICII DE INTERES GENERAL
 - L1a - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI
- CIRCULAȚII
 - CIRCULAȚII AUTO
 - CIRCULAȚII PIETONALE - TROTUARE
 - ACCES AUTO ÎN INCINTĂ
 - ACCES PIETONAL
- UTILITĂȚI
 - STĂLP BETON REȚEA ELECTRICĂ LEA
 - ELEMENTE ALE REȚELEI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
 - GEIGER
 - CĂMIN CANALIZARE
- UTILIZĂRI ADMISE PTR. SUBZONA IS

- SEDII ALE UNOR COMPANII ȘI FIRME, SEDII ALE UNOR INSTITUȚII PUBLICE, BIROURI PROIECTARE, CERCETARE, EXPERTIZARE, CONSULTANȚĂ ÎN DIFERITE DOMENII, SEDII ALE UNOR ÎNTREPRINDERI, ȘI ALTE SERVICII PROFESIONALE;
- CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE;
- SERVICII SOCIALE, COLECTIVE ȘI PROFESIONALE;
- ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE;

- CLĂDIREA EXISTENTĂ PE TERENUL CU NR. CAD. 66292 A FOST REALIZATĂ ÎN BAZA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE NR. 281 DIN 06.09.2019 PRELUNGITĂ PÂNĂ LA DATA DE 13.08.2023 ȘI A OBȚINUT CERTIFICATUL DE ATESTARE A EDIFICĂRII NR. 138993 DIN 17.08.2023, ÎN BAZA PROCESULUI VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR NR. 556/10.08.2023.

● **CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII**

- CONSTRUCȚIILE VOR FI AMPLASATE ÎN LIMITELE SUPRAFEȚEI EDIFICABILE PROPUSE, CU RESPECTAREA CODULUI CIVIL ȘI A RETRAGERILOR MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE, POSTERIOARĂ ȘI ANTERIOARĂ A TERENULUI;
- LIMITELE EDIFICABILULUI SUNT URMĂTOARELE:
 - 0,60 M. SERVITUTE PRIVIND PICĂTURA STREȘINILOR PENTRU LIMITA LATERALĂ STÂNGA ȘI DREAPTA, RESPECTIV FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ;
 - 3,00 M. FAȚĂ DE LIMITELE CĂTRE CĂTRE ALEEA ROMANIȚEI (LIMITA ANTERIOARĂ DE PROPRIETATE)
- SE VOR RESPECTA REGULILE PRIVIND ÎNSORIREA CLĂDIRILOR ÎN RAPORT CU CLĂDIRILE ÎNVECINATE, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA ȘI POZIȚIONAREA LOR;

- ÎN INCINTĂ SE VA ASIGURA OBLIGATORIU, CONFORM HCL 115/2022, **NUMĂRUL MINIM DE LOCURI DE PARCARE, DUPĂ CUM URMEAZĂ:**

- **PENTRU SEDII FIRMĂ/ BIROURI**
 - PENTRU SEDII CE AU SUB 10 ANGAJAȚI, CÂTE UN LOC DE PARCARE LA 5 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 30MP ADC ȘI UN SPOR DE 100% PENTRU VIZITATORI;
 - PENTRU SEDII CE AU ÎNTRE 10-30 ANGAJAȚI, CÂTE UN LOC DE PARCARE LA 7 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 45MP. ADC ȘI UN SPOR DE 75% PENTRU VIZITATORI;
 - PENTRU SEDII CE AU ÎNTRE 30-100 ANGAJAȚI, CÂTE UN LOC DE PARCARE LA 10 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 60MP. ADC ȘI UN SPOR DE 50% PENTRU VIZITATORI;
 - PENTRU SEDII CE AU PESTE 100 ANGAJAȚI, CÂTE UN LOC DE PARCARE LA 15 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 90MP. ADC ȘI UN SPOR DE 25% PENTRU VIZITATORI;
 - SE VA ASIGURA 1 LOC DE PARCARE PENTRU BICICLETE LA 60MP. ARIE UTILĂ;
 - LOCURILE DE PARCARE PENTRU ANGAJAȚI SE VOR PUTEA AMENAJA ÎN INTERIOR, LA SUBSOL, DEMISOL, PARTER SAU LA NIVELUL SOLULUI; LOCURILE DE PARCARE PENTRU VIZITATORI SE POT AMENAJA ȘI LA NIVELUL SOLULUI, DACĂ SE POATE ASIGURA INCLUSIV AMENAJAREA DE SPAȚII VERZI PE O SUPRAFAȚĂ DE MINIM 20% DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI;

- ÎN INCINTĂ VA EXISTA OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII UNEI SUPRAFEȚE MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, CONFORM HCL 115/2022;
- PROCENTUL DE SPAȚII VERZI SE VA CALCULA LUÂNDU-SE ÎN CONSIDERARE FUNCȚIUNEA CE PRESUPUNE ASIGURAREA CELUI MAI MARE PROCENT DE SPAȚII VERZI;

- **PENTRU SEDII FIRMĂ/BIROURI**, ÎN INCINTĂ VA EXISTA OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII UNEI SUPRAFEȚE MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE ÎN CUANTUM DE **20% DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI**, DIN CARE MINIM 15% PE SOL NATURAL, IAR DIFERENȚA DE MAXIM 5% VA PUTEA FI ASIGURATĂ PESTE SUBSOL BETONAT, CU O GROSIME A STRATULUI VEGETAL CE VA PERMITE CREȘTEREA VEGETAȚIEI DE TALIA ARBUȘTILOR ȘI ASIGURAREA CONDIȚIILOR DE DRENARE A UMIDITĂȚII ÎN EXCES;

- FAȚADELE ȘI ACOPERIȘURILE ÎNVERZITE, PRECUM ȘI PARCĂRILE CU DALE ÎNIERBATE NU SUNT CONSIDERATE SPAȚII VERZI ȘI NU POT FI CALCULATE CA PROCENT AL SPAȚIILOR VERZI; CU TOATE ACESTE, DACĂ TOATE CONSTRUCȚIILE DE PE PARCELĂ SUNT DOTATE CU ACOPERIȘURI SAU FAȚADE ÎNVERZITE, PENTRU FIECARE 1MP. DE FAȚADĂ SAU ACOPERIȘ ÎNVERZIT SE VA CALCULA 0,5 MP. SPAȚIU VERDE AFERENT PROCENTULUI DE 5% SPAȚIU VERDE PESTE SUBSOLULUI BETONAT;

- **SUPRAFAȚA DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z. ESTE PROPRIETATEA S.C. SAFE CONSTRUCT TREND S.R.L. ȘI ARE O SUPRAFAȚĂ S = 586 MP.- NR. CAD. 66292**

- **PE TERENUL CU NR. CAD. 66292 EXISTĂ CLĂDIREA C4, CARE CONFORM CERTIFICATULUI DE ATESTARE A EDIFICĂRII NR. 138993/ 17.08.2023 ȘI A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE 281/06.09.2019 ARE :**

- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL**
Sc = 234,22 MP.
- **SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ**
Sd = 702,66MP.
R_H = S+P+2E

- **SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ ESTE S_E = 494,76 MP.**

- **SUPRAFAȚA STUDIATĂ, CONFORM ANEXĂ C.U. NR. 404 DIN 28.05.2025 ESTE S = 3.375 MP.**

- **INDICATORI MAXIMALI PROPUȘI:**
POT= 50%
CUT = 1,50
R_H=S+P+2E