P.U.Z. T32@19imobile – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1, S+P+2 ÎN U.T.R. 20, LA VEST DE PARCUL TINERETULUI, MUNICIPIUL BUZĂU – 19 IMOBILE, TARLAUA 32, JUD. BUZĂU

PLANȘA 01 – ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU ȘI ÎN DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM (ORTOFOTOPLAN, P.U.G. 2009 ÎN VIGOARE, P.U.G. ÎN AVIZARE) SC 1:5000; 1:2000; 1:1500; 1:1000

A. ÎNCADRAREA ÎN MUNICIPIUL BUZĂU – ORTOFOTOPLAN P.U.G. 2021 – SC 1:5000

ortofotoplanul P.U.G. Mun. Buzău (2021); cercul roșu marchează amplasamentul; nord sus



B. ZONA LĂRGITĂ – ORTOFOTOPLAN – SC 1:2000

terenul (19 imobile), zona studiată și zona de analiză a încadrării în P.U.G. (ferestrele C, D)



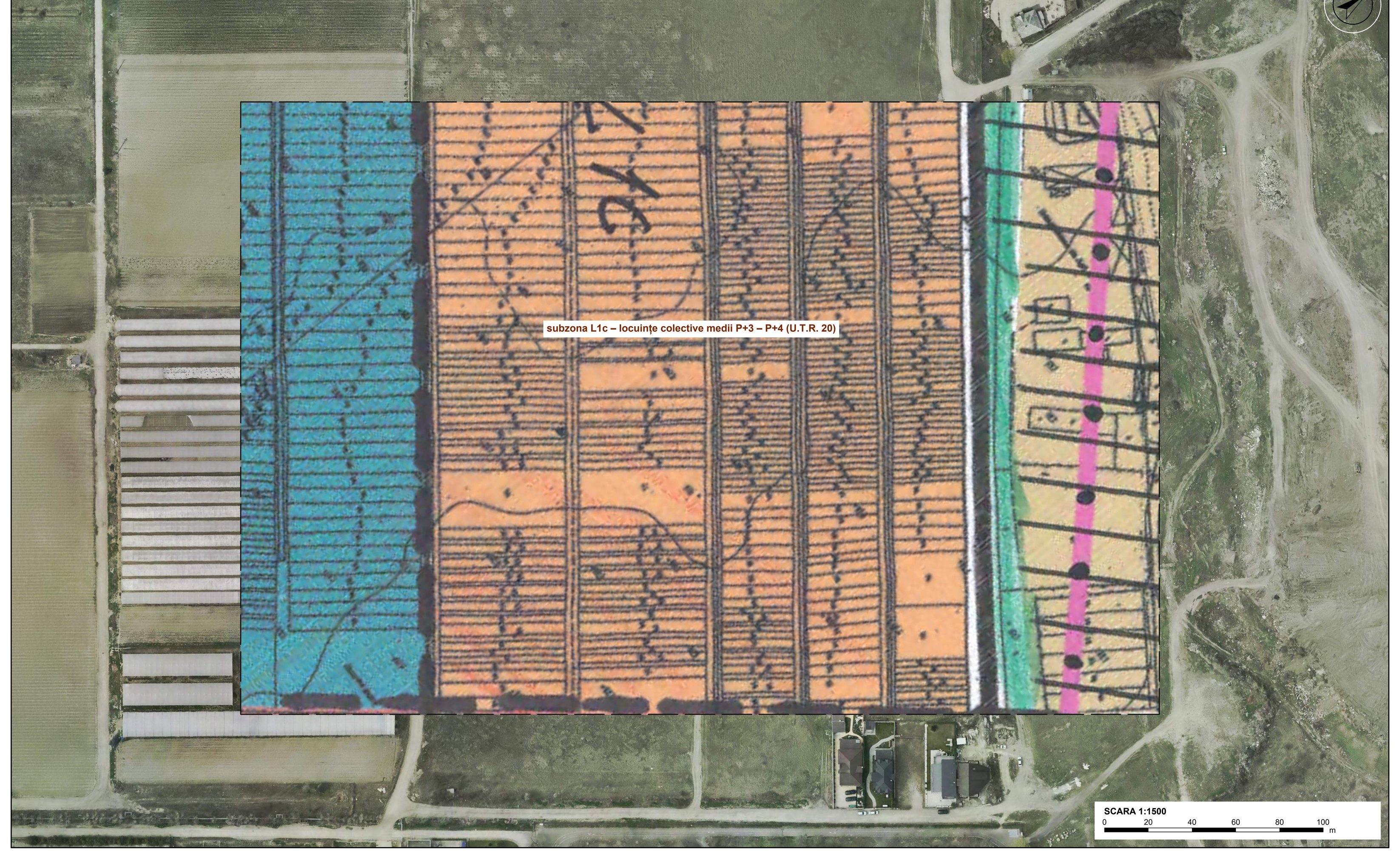
C. P.U.G. ÎN AVIZARE – PD 9 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ PESTE ORTOFOTOPLAN – SC 1:1500

decupaj pe zona de analiză (420 × 280 m); în afara ei – ortofotoplan



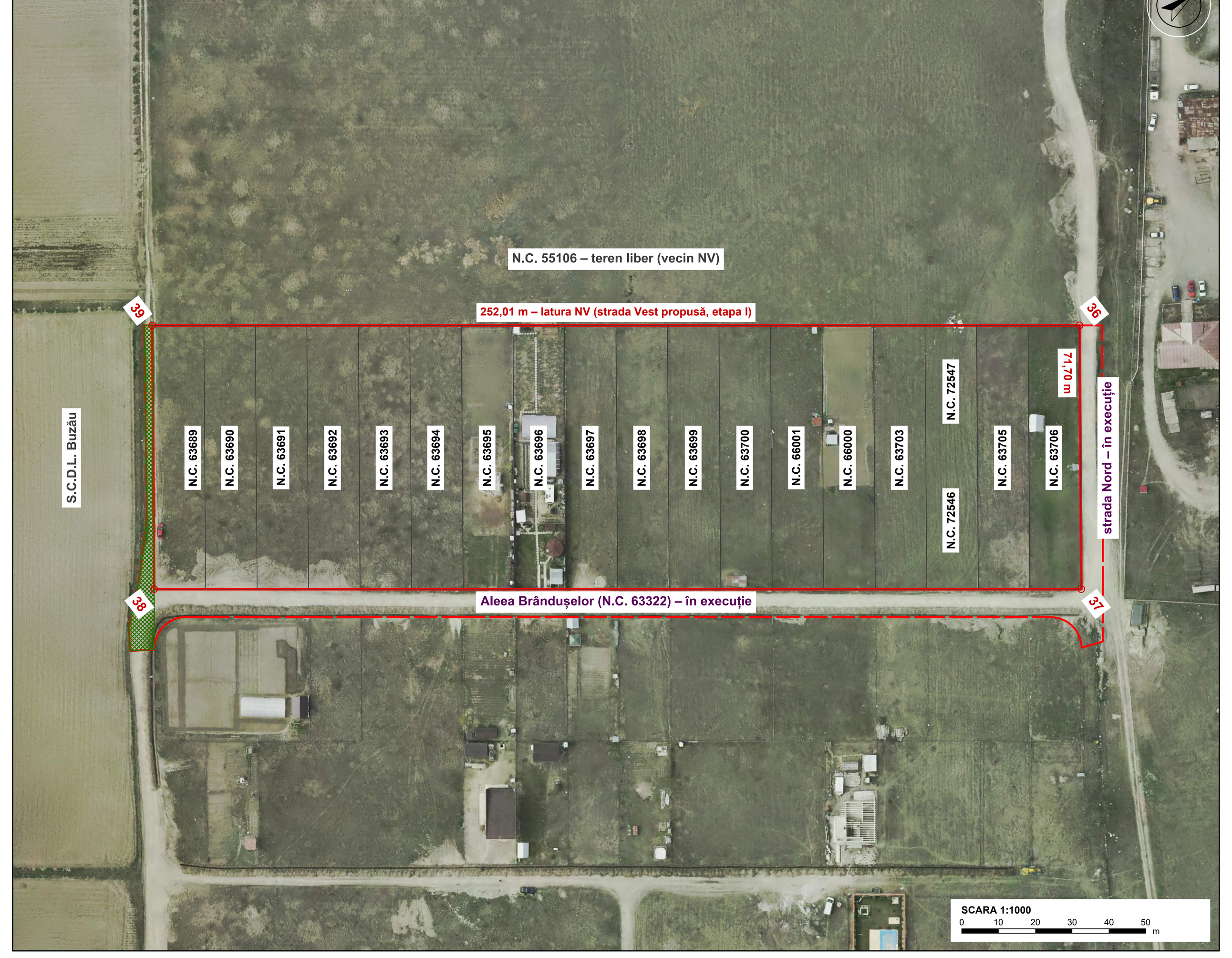
D. P.U.G. 2009 ÎN VIGOARE – PLANȘA U.T.R. 20, GEOREFERENȚIATĂ STEREO 70 – SC 1:1500

raster original 1:5000, decupat pe aceeași zonă de analiză, peste ortofotoplan



E. TERENUL – PLAN DE SITUAȚIE PESTE ORTOFOTOPLAN – SC 1:1000

limitele celor 19 N.C. (O.C.P.I. 2026), punctele de contur 1 – 4



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita terenului care a generat P.U.Z. – 19 imobile, 18.069 mp
- Limita zonei studiate – 20.781 mp
- Teren S.C.D.L. Buzău din zona studiată – proprietatea statului român (N.C. 75642, 75319), 270,94 mp; zona A (P.U.G. 2009) / A1 (P.U.G. în avizare) – fereastra E
- Limitele celor 19 N.C. (ridicarea O.C.P.I. 2026)
- Zona de analiză a încadrării în P.U.G. – 420 × 280 m (ferestrele B, C, D)
- Amplasamentul – fereastra A

P.U.G. ÎN AVIZARE (PD 9, R.L.U. v. 13.08.2026) – FEREASTRA C

- L1a – locuințe individuale și colective mici, max. P+2, în afara perimetrelor de protecție
- L3c – locuințe colective medii P+3 – P+4, ansambluri în extinderi / enclave neconstruite, cu P.U.Z.
- A1 – agricultură urbană, sere (terenul S.C.D.L. Buzău)
- T1b – unități de transfer (autogări, noduri intermodale, parcaje)
- V1a / V1b – spații verzi publice (Parcul Tineretului)
- L4a – locuințe colective înalte P+5 – P+10, în afara zonei protejate
- Limita U.T.R. (U.T.R. 29 – amplasamentul; U.T.R. 31 – la NE de strada Nord)
- Axe ale străzilor propuse de P.U.G. în avizare

P.U.G. 2009 ÎN VIGOARE – FEREASTRA D

- Planșa U.T.R. 20 (original 1:5000), raster georeferențiat Stereo 70, decupat pe zona de analiză; amplasamentul – subzona L1c, locuințe colective medii P+3 – P+4 (C.U. nr. 394/2025); celelalte subzone – conform legendei originale a P.U.G. 2009

DATE DE IDENTIFICARE

Obiectul: P.U.Z. T32@19imobile – construire locuințe individuale și funcțiuni complementare, S+P+1, S+P+2
Amplasament: intravilanul Mun. Buzău, tarlaua 32, la vest de Parcul Tineretului – 19 imobile (N.C. 63689 – 63700, 63703, 63705, 63706, 66000, 66001, 72546, 72547)
Beneficiari: proprietarii celor 19 imobile, persoane fizice, prin reprezentant legal
Elaborator: URBIA INVESTMENTS S.R.L., București
Inițiere: C.U. nr. 394 / 06.08.2025; aviz de oportunitate nr. 08 / 28.09.2022

VECINĂTĂȚI

NV: N.C. 55106 – teren liber (P.U.G. în avizare: L3c); cedează 10,00 m pentru strada Vest în etapa II
NE: strada Nord, 13,00 m – în execuție (N.C. 71701 / 63202); dincolo – U.T.R. 31 (T1b)
SE: Aleea Brândușelor (N.C. 63322, în execuție publică); dincolo – locuințe individuale (P.U.Z. H.C.L. 82/2018)
SV: terenul S.C.D.L. Buzău (A1 – stațiune de cercetare; fără acces)

COORDONATELE TERENULUI – STEREO 70 (pct. 36 – 39 din planul topografic vizat O.C.P.I., fereastra E)

Pct.	X (Nord)	Y (Est)	Colț
39	408714,026	643724,504	V – strada Vest / S.C.D.L.
36	408914,273	643877,501	N – strada Vest / strada Nord
37	408871,125	643934,770	E – strada Nord / Aleea Brândușelor
38	408670,879	643781,772	S – Aleea Brândușelor / S.C.D.L.

SUPRAFEȚE DE REFERINȚĂ

Suprafața	mp
Terenul care a generat P.U.Z. – 19 imobile (Σ C.F. = ridicarea O.C.P.I. 2026)	18.069
Zona studiată (limita roșie întreruptă; pct. 1 – 35 – inventarul pe planșa 03)	20.781
Zona de analiză a încadrării în P.U.G. (ferestrele C, D)	117.600

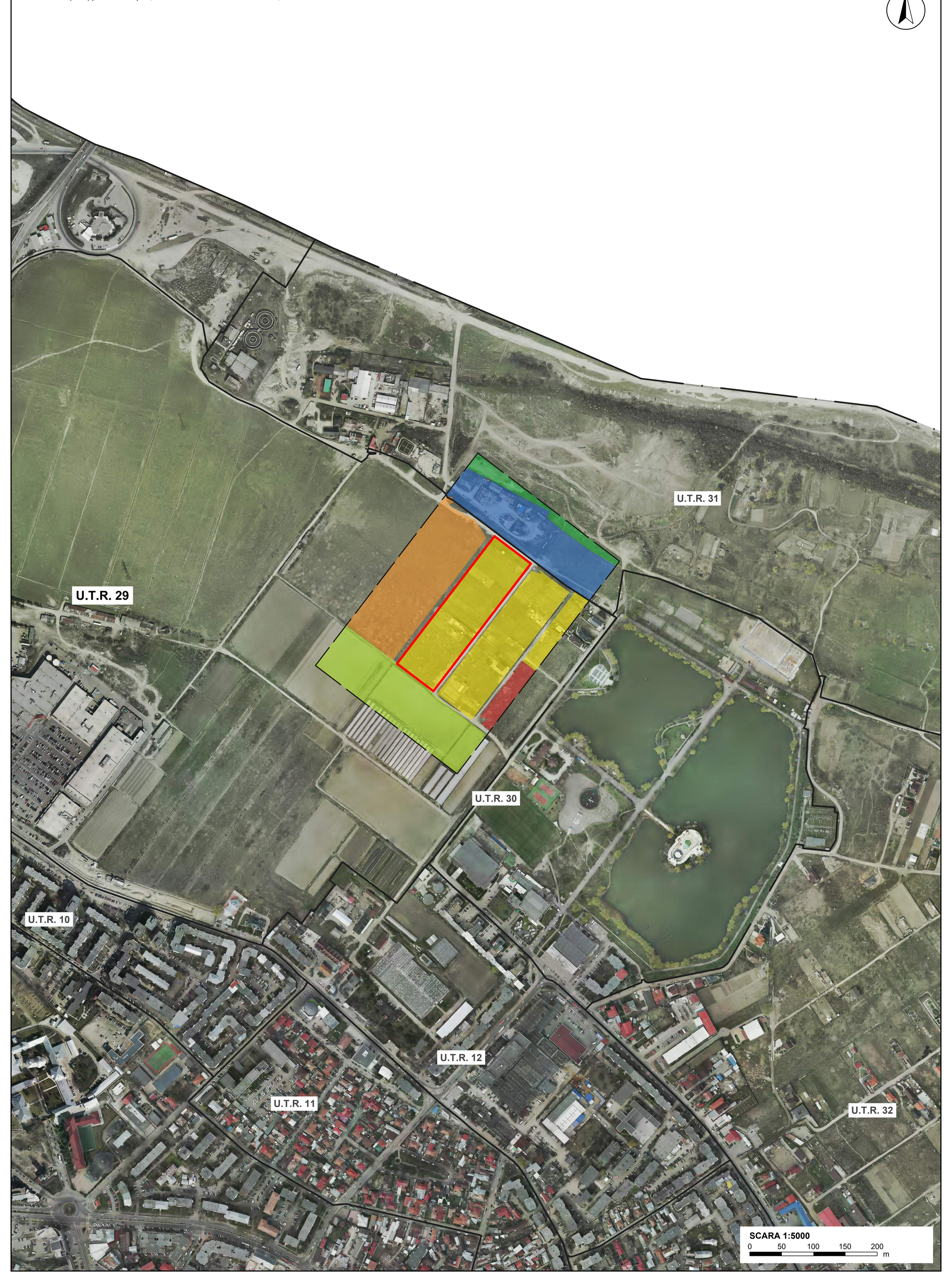
ACCESIBILITATE ȘI CARACTERUL ZONEI

Rutier: din strada Nord (13,00 m, în execuție) și din Aleea Brândușelor (8,00 m); B-dul Unirii – la ≈ 900 m vest; DN 2 (E85) – la ≈ 1 km nord-vest
Existent: teren arabil neconstruit; la SE – cartier de locuințe individuale P – P+2; la E – Parcul Tineretului și bazele sportive; la SV – S.C.D.L.
P.U.G. 2009: U.T.R. 20, subzona L1c – locuințe colective medii P+3 – P+4
P.U.G. în avizare: U.T.R. 29 (74,25 ha), subzona L1a – locuințe individuale și colective mici, max. P+2, H cornișă 9,00 m, P.O.T. 40 %, C.U.T. 1,20
P.U.Z.: L1a restrânsă la locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite), max. S+P+2, H max. 9,00 m – planșa 03 și planșa 02.1

Surse: ortofotoplanul P.U.G. Mun. Buzău (2021, ECW, Stereo 70); P.U.G. 2009 – planșa U.T.R. 20, raster georeferențiat; P.U.G. în avizare – PD 9 (vector); ridicarea topografică O.C.P.I. 2026 (P.V. nr. 2736/02.10.2026). Suprafața de 19.073 mp din C.U. și A.O. numără de două ori N.C. 72547 și 72546 (2 × 502 mp); suprafața corectă este 18.069 mp.

F. ÎNCADRAREA ÎN U.T.R. 29 – P.U.G. ÎN AVIZARE – SC 1:5000

limitele U.T.R. (PD 9) peste ortofotoplan; zonificarea – numai în zona de analiză; nord sus



URBIA Investments RO 51564918 tel: 0722 600 699 web: www.urbiainvestments.com email: office@urbiainvestments.com	PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z. T32@19imobile – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1, S+P+2 ÎN U.T.R. 20, LA VEST DE PARCUL TINERETULUI, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU **Beneficiari:** proprietarii celor 19 imobile, persoane fizice, prin reprezentant legal **Amplasament:** intravilanul Mun. Buzău, jud. Buzău, tarlaua 32 – 19 imobile: N.C. 63689 – 63700, 63703, 63705, 63706, 66000, 66001, 72546, 72547; S = 18.069 mp		Elaborare P.U.Z. în baza: C.U. nr. 394 / 06.08.2025 Aviz de oportunitate nr. 08 / 28.09.2022
	Director și coordonator proiect	Răzvan Abagiu, EMBA	Titlu planșă: Încadrarea în teritoriu și în documentațiile de urbanism — rev. 02 – 22.10.2026
	Șef proiect urbanism (RUR)	Constantin Marian C. Olteanu — Urbanist OLTEANU C. Constantin-Marian, cod unic de identificare în Tabloul Național al Urbaniștilor U00197, titular al dreptului de semnătură pentru simbolurile B, C, C1, D, D3, DZ0, E, G7 și G9-GIS.	scara: 1:5000; 1:2000; 1:1500; 1:1000
	Inginer circulații exterioare incintei	Eugen M. Ionescu	format: 841 × 1593 mm
	Inginer circulații interioare incintei	Mihai Măleanu	cod proiect: URB_RA_T32BZ_2026
	Inginer rețele tehnico-edilitare	Viorel Bulzan	data: OCTOMBRIE 2026
	Grafică și desen	Theodor Abagiu, stud. urb.	faza: P.U.Z. — nr. planșă: 01

URBIA INVESTMENTS S.R.L.: București, Sectorul 1, Str. Aviator Popișteanu, Nr. 54A, EXPO BUSINESS PARK, cod 012095

Prezentul proiect este proprietatea intelectuală a URBIA INVESTMENTS S.R.L. și poate fi utilizat numai în scopul pentru care a fost întocmit. Folosirea în orice alt mod ori scop a prezentului proiect, fără autorizarea expresă a URBIA INVESTMENTS S.R.L., este interzisă.