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 02 – SITUAȚIA EXISTENTĂ – ANALIZA ȘI DISFUNCȚIONALITĂȚILE (ortofotoplan P.U.G. 2021, ridicarea topografică O.C.P.I. 2026) SC 1:250; 1:2000; 1:750; 1:200

A. SITUAȚIA EXISTENTĂ – ZONA STUDIATĂ (20.781 mp) ȘI TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z. – ORTOFOTOPLAN P.U.G. 2021, RIDICAREA TOPOGRAFICĂ O.C.P.I. 2026 – SC 1:250



LEGENDĂ

LIMITE ȘI SUPORT

- Limita zonei studiate – 20.781 mp (ridicarea O.C.P.I. 2026, P.V. 2736 / 02.10.2026)
- Limita terenului care a generat P.U.Z. – 19 imobile (19 C.F. = N.C.), 18.069 mp
- Terenul care a generat P.U.Z. – hașuri (numai pe planșă, peste ortofotoplan)
- Limitele celor 19 N.C. (E-Terra 2025 / O.C.P.I. 2026): imobile, drumuri și construcții vecine din ridicarea O.C.P.I. 2026
- Teren S.C.D.L. Buzău din zona studiată – proprietatea statului român (N.C. 75642, 75319), 270,94 mp; P.U.G. 2009: zona A – unități agricole (P.U.G. în avizare: A1)
- Ortofotoplan P.U.G. 2021 (suportul P.U.G. în avizare, Stereo 70) – fereastrele A și B
- N.C. – Număr cadastral al imobilelor vecine (ridicarea O.C.P.I. 2026)
- C.F. – Imobil care a generat P.U.Z.: C.F. = N.C., suprafața măsurată, grupul de proprietari (G1 – G13); detaliile – în tabelul C.F.
- 93,41 – Cote de teren – selecție din ridicarea O.C.P.I. 2026 (m, Marea Neagră 1975)

SCARA 1:250 (0 – 10 – 20 – 30 m)

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- D1 – D7: marcaje pe plan – lista și rezolvarea în P.U.Z. în casete roșii

REȚELE PUBLICE EXISTENTE (P.U.G. ÎN AVIZARE, PD 10) – FERESTRA B

- apă potabilă – conducte existente
- canalizare – colectoare existente
- gaze naturale – rețea de distribuție
- telecomunicații – fibră optică
- termoficare (P.U.G.)
- LEA 110 kV – conductoare
- LEA 110 kV – zona de protecție de 37 m
- distanța minimă de la terenul P.U.Z. la rețea (m), măsurată pe planșa PD 10

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – ZONA STUDIATĂ (20.781,07 mp), din care zona care a generat P.U.Z. (18.069,27 mp)

Categoria de folosință / zone (P.U.G. 2009 în vigoare)	mp	% din zona studiată
Teren arabil neconstruit – cele 19 imobile care au generat P.U.Z. (proprietate privată – P.F.; P.U.G. 2009: L1c)	18.069,27	86,95
Aleea Brândușelor (N.C. 63322) – drum de pământ, în execuție publică (cât de communicație)	1.922,50	9,25
Strada Nord (N.C. 63322) – drumul în execuție cât de communicație	519,34	2,49
S.C.D.L. Buzău (N.C. 75642, 75319) – drum de exploatare / solarii; P.U.G. 2009: zona A – unități agricole	270,94	1,30
Construcții	0	0
TOTAL – zona studiată	20.781,07	100,00

SITUAȚIA JURIDICĂ A CELOR 19 IMOBILE CARE AU GENERAT P.U.Z. – EXTRASE C.F. PENTRU INFORMARE A.N.C.P.I. DIN 19 – 21.10.2026

Extrase C.F. pentru informare emise de O.C.P.I. Buzău (cererile din 19 și 20.10.2026, confirmate cu nr. 21.10.2026), conform copiilor C.F. din 19.10.2026 folosite în ex. 21 (fișierele scanate în C.F. nu sunt printabile, „E-file only" – suprafețe introduse/numărul tranșelor în C.F. din 2026/2027). Nicio sarcină notată în C.F. nu este privilegiu, „E-file only" – suprafețe introduse/numărul tranșelor în C.F. din 2026/2027). Nicio sarcină notată în C.F. nu este privilegiu, ipotecă, litigiu sau interdicție de înstrăinare/grevare. Nicio afectă asupra P.U.Z. Fără date personale – identificare titulari: anexa A1 a dosarului.

Nr.	C.F. / N.C.	Extras C.F. (nr/data / stare)	S. măsurată (mp)	S. din acte* (mp)	Titular (tip)	Grup	Despre de proprietate (poziția în C.F.)	Sarcini (fond dominant)	Notări active	Sarcini (părțile A)
1	63689	106732 / 19.10	1.003	18.069	proprietate privată – P.F.	G1	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
2	63690	106733 / 19.10	1.003	18.069	proprietate privată – P.F.	G1	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
3	63691	106734 / 19.10	1.003	18.069	proprietate privată – P.F.	G1	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
4	63692	106801 / 19.10	1.004	18.069	proprietate privată – P.F.	G1	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
5	63693	106802 / 19.10	1.004	18.069	proprietate privată – P.F.	G1	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
6	63694	106935 / 19.10	1.004	18.069	proprietate privată – P.F.	G2	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
7	63695	106941 / 19.10	1.004	18.069	proprietate privată – P.F.	G3	imobilul (B3, B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
8	63696	106951 / 19.10	1.004	18.069	proprietate privată – P.F.	G4	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
9	63697	106952 / 19.10	1.004	18.069	proprietate privată – P.F.	G5	imobilul (B3, B5, B6)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
10	63698	106953 / 19.10	1.004	18.069	proprietate privată – P.F.	G6	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
11	63699	106123 / 20.10	1.004	18.069	proprietate privată – P.F.	G7	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	notare autoriz.(ordonanțe) — detaliată în anexa nominală a dosarului	nu sunt
12	63700	106124 / 20.10	1.004	18.069	proprietate privată – P.F.	G8	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	notație privind de ilocmentare (B) (B7)	nu sunt
13	66001	106121 / 20.10	1.004	1.038	proprietate privată – P.F.	G7	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	notare autoriz.(ordonanțe) de înscrieres scriptorală, 2025 – detaliată în anexa nominală a dosarului	nu sunt
14	66000	106122 / 20.10	1.004	1.038	proprietate privată – P.F.	G8	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
15	63703	106127 / 20.10	1.004	18.069	proprietate privată – P.F.	G10	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
16	63705	106128 / 20.10	1.004	562	proprietate privată – P.F.	G12	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
17	72547	106129 / 20.10	1.004	382	proprietate privată – P.F.	G11	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
18	63706	106130 / 20.10	1.004	562	proprietate privată – P.F.	G13	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322	–	nu sunt
19	63704	106131 / 20.10	1.004	18.069	proprietate privată – P.F.	G13	imobilul (B5)	ireverse – M. 63322 & 63320	–	nu sunt
	TOTAL	19 extrase	19.089		19 grupuri (G1 – G13), 22 de nominații – 142 persoane fizice	13				

ISTORICUL CADASTRAL AL CELOR 19 IMOBILE (din C.F.)

- 2013 (N.C. 63322 se decontopește în 19 imob. cu numerele cadastrale consecutive de la 63689 la 63706, cu excluderea de trecere asupra IE 63322 – Aleea Brândușelor, înscrisă în favoare C.F.;
- 2013 – 2016: 63701 + 63702 se alipesc (C.F. 63703) și se decontopesc din nou în 66000 și 66001 (câte 1.004 mp);
- 2016 – 2026: 19 imobile (19 C.F. / N.C.), 18.069 mp fiecare, 1.004 mp cu 1.038 mp, 562 mp, 382 mp, 562 mp (de la tarla 90, imobilele au gard de plasă pe/tot
- aceste 19 imobile = 19 C.F. 2 suprafețe/ridicate = 18.069 mp (= ridicarea O.C.P.I. 2026), C.U. / A.C. nr. 72547 19.072 mp – suprafață imobilelor 72547 și 72546 (2 × 562 mp) numărată de două ori.

CONSTATĂRI DIN C.F. CU EFECT ASUPRA P.U.Z.

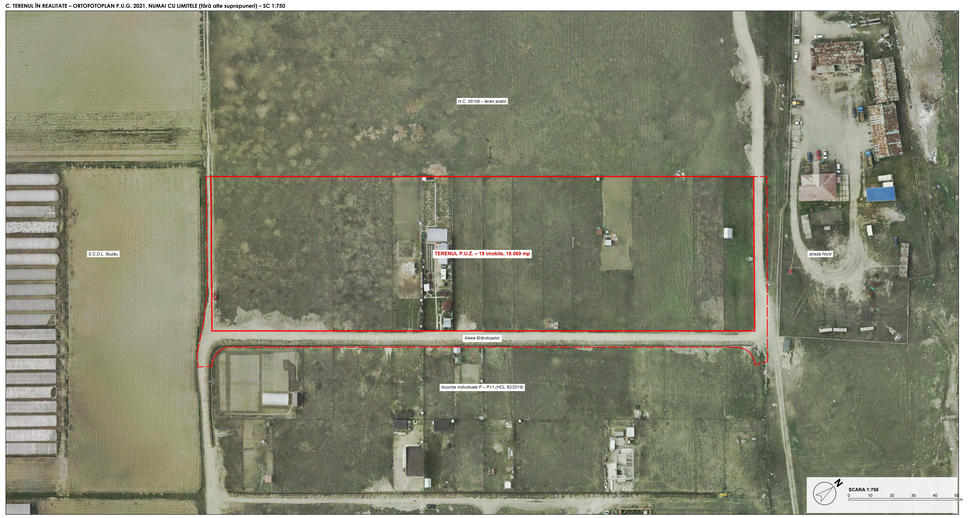
- Unul dintre aceste terenuri în partea N-V este N.C.F. C.U. este autorizată C.F.P. pentru 66001 – se confirmă cu Primăria dacă mai este necesar.
- situații juridice particulare la 66001 și 63699 (notări active) – detaliate în anexa nominală a dosarului (neposibilă), semnalarii angajamentelor se confirmă înainte N.O.L.;
- 63699 – notare autoriz. cl. latelui (ordonanțe) – detaliată în anexa nominală a dosarului;
- toate imobilele au sarcina de înscrieres asupra IE 63322 (63706 și asupra IE 63322) – interes actual al Aleei Brândușelor și al altor front au confirmă de Primăria autorizată (nr C.F. nu sunt necesare în anexată etapă – Arhitectul Șef, 22.10.2026);
- [illegible]

B. ZONA STUDIATĂ, ÎMPREJURIMILE ȘI REȚELELE PUBLICE EXISTENTE (P.U.G. ÎN AVIZARE, PD 10) – SC 1:2000



Ansamblu P.U.Z. în avizare, planșa PD 10 (ianuarie – toamna scade se confirmă prin avizele operatorilor): distanțele – măsurate de la zona terenului

C. TERENUL ÎN REALITATE – ORTOFOTOPLAN P.U.G. 2021, NUMAI CU LIMITELE (fără alte suproponeri) – SC 1:750



DISFUNCȚIONALITĂȚI – TEREN AGRICOL ÎN INTRAVILAN, FĂRĂ ACCES, FĂRĂ REȚELE ȘI FĂRĂ PARCELAR URBAN

D1 – Parcelar: 19 imobile – 18 benzi agricole lungulte (14,00 m) și lungi (≈ 72 m); banda 63704 este dezmembrată în 72547 / 72546; acces numai de pe latura SE. *→ în P.U.Z.: 2 parcele / N.C. (front 14,00 m, ≈ 439 mp), cu acces din două străzi; variantele C și D pentru comasări.*

D2 – Circulații: Aleea Brândușelor (63322) – drum de pământ de ≈ 7 m; fără acces pe latura NV; strada Nord în execuție. *→ în P.U.Z.: străzile Vest (8,50 → 18,50 m) și Sud (8,50 m), Aleea Brândușelor la 8,00 m, legarea la strada Nord – inel fără fundături.*

D3 – Acces I.S.U.: lipsă căi/or de intervenție amenajate; drumul S.C.D.L. nu poate fi folosit. *→ în P.U.Z.: inelul Nord – Vest – Sud – Est, carosabil 7,00 m, fără fundături; hidranți la max. 100 m (planșa 04.1).*

D4 – Echipare edilitară: fără rețele pe amplasament; cele mai apropiate: canalizare ≈ 163 m, apă ≈ 280 m, gaze ≈ 311 m, fibră ≈ 467 m (fereastra B). *→ în P.U.Z.: extinderi de rețele publice pe străzile Vest, Sud și Est, în inel (planșa 05).*

D5 – Mediu: teren agricol; risc de impermeabilizare excesivă prin urbanizare. *→ în P.U.Z.: min. 30 % verde pe sol natural, retenția apelor pluviale, arbori (planșa 08).*

D6 – Regim juridic: fără domeniu public pentru străzile noi; 19 imobile → 13 grupuri de proprietari; servituți de trecere asupra IE 63322 în tuate C.F.; suprafață grevată în C.U. / A.O. (19.073 mp). *→ în P.U.Z.: cedări / servituite (planșa 06); angajamente autentificate pe grupuri; suprafața corectă 18.069 mp (Ț.C.F.).*

D7 – Urbanistic: P.U.G. 2009: subzona L1c (colective medii P+3 – P+4?, nepotrivită parcelarului și vecinătăților; P.U.G. în avizare: L1a. *→ în P.U.Z.: reîncadrare în L1a (A.O. 08/2022); cu H max. 9,00 m și regul de compoziție (planșa 07.1).*

CONCLUZIILE ANALIZEI ȘI PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE

Concluzie: terenul este liber, plat și fără riscuri naturale, dar nu are acces, rețele și parcelar urban; P.U.Z. îl urbanizează numai împreună cu inelul de străzi Nord – Vest – Sud – Est și cu extinderile de rețele, realizate de proprietari (străzile private) și de Primărie (Aleea Brândușelor, strada Nord).

1. dezmembrarea totală „drum" cu înscrierea servituții și cedarea fâșiei de 0,50 m (planșa 06);
2. străzile Vest – etapa I și Sud, cu rețelele îngropate (inel fără fundături);
3. Aleea Brândușelor (execuție publică); racordurile la rețelele publice;
4. autorizarea locuințelor, pe parcele, după pasul 1; recepția flecărei locuințe – după recepția străzii și a rețelelor care o deservesc (art. 34 R.L.U.);
5. etapa II a străzii Vest (după cedarea N.C. 55106).

SITUAȚIA EXISTENTĂ – CIRCULAȚIE, ECHIPARE, MEDIU

Teren: plat, agricol (arabil), nelmprejmuit (gard de plasă parțial la 72547 / 72546), fără construcții permanente; ridicarea O.C.P.I. 2026 are puncte de nivel pe strada Est și la capetele SV / NE – punctele din interior se completează la ridicarea de detaliu (P.T.).

Circulație: strada Est – Aleea Brândușelor (63322) – drum de pământ de ≈ 7,00 m, cu front de locuințe individuale pe latura opusă, în execuție publică; strada Nord (N.C. 71701 / 63202) – în execuție, la SV, drumul de exploatare al S.C.D.L. – proprietate publică a statului, fără drept de acces.

Apă, canalizare: fără rețele pe amplasament; colector de canalizare ≈ 163 m (SE), conducte de apă ≈ 280 m (S) – P.U.G. în avizare, PD 10.

Gaze, energie, telecom: gaze ≈ 311 m (S), fibră optică ≈ 467 m (SV); LEA 110 kV la ≈ 93 m NE, dincolo de strada Nord – zona de protecție (37 m) în afara terenului; termoficare (P.U.G.) ≈ 152 m – nu se propune racordarea.

Mediu, riscuri: în afara zonelor inundabile (cea mai apropiată, risc 0,1 %, la ≈ 360 m) și în afara ariei Natura 2000 (la ≈ 260 m) – P.U.G., PD 10; studiul geotehnic – la D.T.A.C.

Vecinătăți: SV – S.C.D.L. (solarii); SE – locuințe individuale P – P+1 (P.U.Z. HCL 82/2018); NV – teren arabil (N.C. 55106); NE – strada Nord și construcții existente; fără restricții pentru locuire.

ANALIZA PUNCTE TARI – PUNCTE SLABE – OPORTUNITĂȚI – RISCURI

Puncte tari: teren plat, neconstruit, fără riscuri naturale; proprietarii celor 19 imobile (13 grupuri) asociați; front continuu de 252 m pe două străzi; apropiere de Parcul Tineretului și de Bazinul olimpic.

Puncte slabe: parcele agricole înguste, lipsa accesului pe latura NV; lipsa rețelelor; drumul S.C.D.L. nu poate fi folosit (proprietate publică a statului).

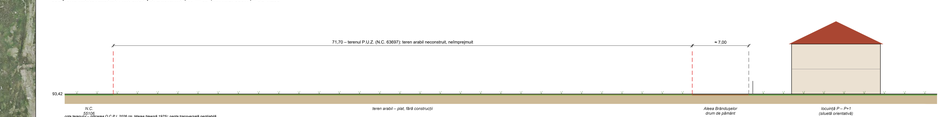
Oportunități: P.U.G. în avizare (L1a) confirmă locuirea; strada Nord și Aleea Brândușelor în execuție publică; cererea de locuințe individuale în Buzău.

Riscuri: realizarea întârziată a etapei II (cedarea N.C. 55106); costul extinderilor de rețele; urbanizare fără verde și fără spațiu public.

SURSELE DATELOR

Ortofotoplan: P.U.G. Buzău 2021 (suportul P.U.G. în avizare), Stereo 70 – fereastrele A, B, C.
Topografie: ridicarea O.C.P.I. 2026, reexploatată prin P.V. nr. 2736 / 02.10.2026 (limite, construcții, cote – Marea Neagră 1975).
Situația juridică: extrase C.F. pentru informare A.N.C.P.I. din 19 – 21.10.2026 (19 C.F. – confirmă copiile din 16.10.2026); fără date personale pe planșă.
Rețele, riscuri, regim: P.U.G. în avizare – planșele PD 6, PD 9, PD 10 (orientativ, se confirmă prin avizele operatorilor).

SECȚIUNE TRANSVERSALĂ PRIN SITUAȚIA EXISTENTĂ (NV → SE, prin N.C. 63697) – SC 1:200



URBIA Investments
RO 51564918
tel. 0723 669 696
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		Elaborare P.U.Z. în baza: C.U. nr. 394 / 06.08.2025; Aviz de oportunitate nr.: 08 / 28.09.2022
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	rev. 02 – 22.10.2026
Director și coordonator proiect	Răzvan Abagiu, EMBA	Titlu planșă: Situația existentă – analiza și disfuncționalitățile
Șef proiect urbanism (RUR)	Constantin Marian C. Olteanu	
Inginer circulații, intersecții rutiere	Eugen M. Ionescu	scara: 1:250; 1:2000; 1:750; 1:200
Inginer circulații, intersecții rutiere	Mihai Măleanu	format: 841 × 1553 mm
Inginer rețele tehnico-edilitare	Viorel Bulzan	cod proiect: URB_RA_T32BZ_2026
Grafică și design	Theodor Abagiu, stud. urb.	data: OCTOMBRIE 2026
		fază: P.U.Z. — nr. planșă: **02**

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

Proiectul este marcă înregistrată OSIM a URBIA INVESTMENTS S.R.L. și este în afară scopul în totalul parțial sau a fost folosit. Folosirea în orice alt mod este strict interzisă și poate atrage răspunderea civilă, penală și administrativă conform legii. Toate drepturile rezervate © URBIA INVESTMENTS S.R.L. – toate mențiile.