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 06 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ SC 1:250; 1:1250



LEGENDĂ

- Limita zonei care a generat P.U.Z. – 19 imobile, S = 18.069 mp
- Limita zonei studiate (la SV, la NE și pe latura opusă a Aleii Brândușelor)
- Limite N.C. (E-Terra / topo O.C.P.I. 2026)
- K5 – proprietate privată a persoanelor fizice care rămâne privată (parcelele construibile) – cele 19 imobile, 13 grupuri de proprietari (G1 – G13)
- K2 – lotul „drum" de 8,50 m (strada Vest), din fiecare bandă – 18 C.F. (la banda fostului N.C. 63704 – din N.C. 72547): privat, grevat de servitute de trecere și utilități publice (etapa I) → domeniul public (etapa II, după H.C.L.)
- K3 – strada Sud (8,50 m + tesitur) pe N.C. 63689: același regim ca K2
- K4 – fâșia de 0,50 m spre Aleea Brândușelor – 18 C.F. (la banda fostului N.C. 63704 – din N.C. 72546): se cedează domeniului public al Mun. Buzău înaintea primei autorizații pe imobil (HCL 82/2018)
- K6 – N.C. 55106 (vecin NV): fâșia de 10,00 m care trece în domeniul public în etapa II (strada Vest – 18,50 m)
- K7 – fâșia de 0,50 m a imobilelor de pe latura opusă a Aleii Brândușelor (HCL 82/2018)
- K1 – domeniul public al Mun. Buzău: Aleea Brândușelor (IE 63322) și strada Nord (IE 71701 / 63202), în execuție publică – statutul se confirmă de Primărie (Serviciul Evidență Patrimoniu)
- Proprietatea statului român – teren S.C.D.L. Buzău din zona studiată (N.C. 75642, 75319), 270,94 mp; în afara zonei care a generat P.U.Z. – nu face obiectul circulației terenurilor (P.U.G. 2009: zona A; P.U.G. în avizare: A1)
- K3 Marcajul categoriei de teren K1 … K7 (planul, tabelul circulației terenurilor și schema)

SCARA 1:250 (0 – 10 – 20 – 30 m)

CIRCULAȚIA TERENURILOR PE CELE 19 IMOBILE (mp) – extrase C.F. 19 – 21.10.2026

C.F. / N.C.	Grup. / Tabel (tip)	S C.F.	K2 tot „drum"	K3 str. Sud	K4 fâșia 0,50	Σ cedat	%	K5 S rest
63689	G1	proprietate privată – P.F.	1.003,04	118,91	541,95	7.02	667,87	66,58 %	335,17
63690	G1	proprietate privată – P.F.	1.003,09	118,92	--	7.02	125,94	12,55 %	877,15
63691	G1	proprietate privată – P.F.	1.002,96	118,90	--	7.01	125,91	12,55 %	877,05
63692	G1	proprietate privată – P.F.	1.003,95	119,02	--	7.02	126,04	12,55 %	877,91
63693	G1	proprietate privată – P.F.	1.003,98	119,02	--	7.02	126,04	12,55 %	877,94
63694	G2	proprietate privată – P.F.	1.003,96	119,02	--	7.02	126,04	12,55 %	877,92
63695	G3	proprietate privată – P.F.	1.003,95	119,02	--	7.02	126,05	12,55 %	877,91
63696	G4	proprietate privată – P.F.	1.004,05	119,02	--	7.02	126,05	12,55 %	878,01
63697	G5	proprietate privată – P.F.	1.004,06	119,03	--	7.02	126,05	12,55 %	878,03
63698	G6	proprietate privată – P.F.	1.004,04	119,02	--	7.02	126,05	12,55 %	878,00
63699	G7	proprietate privată – P.F.	1.004,01	119,03	--	7.02	126,05	12,55 %	877,96
63700	G8	proprietate privată – P.F.	1.003,98	119,02	--	7.02	126,04	12,55 %	877,94
66001	G1	proprietate privată – P.F.	1.003,96	119,01	--	7.02	126,03	12,55 %	877,92
66000	G9	proprietate privată – P.F.	1.004,00	119,03	--	7.02	126,05	12,55 %	878,04
63703	G10	proprietate privată – P.F.	1.004,02	119,02	--	7.02	126,05	12,55 %	877,97
72547	G11	proprietate privată – P.F.	501,98	119,02	--	--	119,02	23,71 %	382,97
72546	G11	proprietate privată – P.F.	501,98	--	--	7.02	7,02	1,40 %	494,96
63705	G12	proprietate privată – P.F.	1.004,05	119,03	--	7.02	126,05	12,55 %	878,00
63706	G13	proprietate privată – P.F.	1.004,05	119,02	--	7.02	126,05	12,55 %	878,00
TOTAL	13	13 grupuri, 21 de semnatari – persoane fizice	18.068,27	2.142,06	541,95	126,36	2.810,36	15,55 %	15.258,89

Suprafețele C.F. sunt cele din extrasele C.F. pentru imobilare din 19 – 21.10.2026 (= copiile din 16.10.2026 = indicarea O.C.P.I. 2026); la banda fostului N.C. 63704: lotul „drum" este din N.C. 72547 (NV), fâșia de 0,50 m din N.C. 72546 (SE); fâșiile sunt calculate pe limitele topografice. Diferențele de până la 0,1 mp provin din rotunjiri. Parcelele rezultate sunt cele din varianta A (2 / N.C. la cotul SV, 63689 rest + 63690 cornaxele → 2 parcele); dezmembrarea / alipirea se face prin documentație cadastrală, după aprobarea P.U.Z.

BILANȚUL CIRCULAȚIEI TERENURILOR – ZONA STUDIATĂ PE REGIMUL DE PROPRIETATE (mp)

Regimul de proprietate	Existent	%	Propus – etapa I	%	Propus – etapa II	%
Proprietate privată a persoanelor fizice – cele 19 imobile; propus: parcelele construibile	18.069,27	86,95 %	15.258,89	73,43 %	15.258,89	73,43 %
Proprietate privată grevată de servitute de trecere și utilități publice → străzile Vest și Sud (etapa I)	--	--	2.684,00	12,92 %	--	--
TOTAL PROPRIETATE PRIVATĂ	18.069,27	86,95 %	17.942,89	86,34 %	15.258,89	73,43 %
Domeniul public al Mun. Buzău – Aleea Brândușelor (N.C. 63322), strada Nord (N.C. 63202)*; propus: + fâșia de 0,50 m (etapa I), + străzile Vest și Sud (etapa II)	2.440,86	11,75 %	2.567,24	12,35 %	5.251,24	25,27 %
Proprietatea statului român – teren S.C.D.L. Buzău (N.C. 75642, 75319)	270,94	1,30 %	270,94	1,30 %	270,94	1,30 %
TOTAL PROPRIETATE PUBLICĂ	2.711,80	13,05 %	2.838,18	13,66 %	5.522,18	26,57 %
TOTAL – ZONA STUDIATĂ	20.781,07	100,00 %	20.781,07	100,00 %	20.781,07	100,00 %

*statutul Aleii Brândușelor și al străzii Nord (domeniul public, în execuție publică) se confirmă de Primărie (Serviciul Evidență Patrimoniu). Terenul S.C.D.L. aparține statului român; P.U.Z. îl menține înscadrarea în A1 din P.U.G. Etapa I – după H.C.L. și dezmembrări; etapa II – după cedarea străzilor Vest și Sud către Mun. Buzău.

În afara zonei care a generat P.U.Z. (în zona studiată): N.C. 55106 cedează + 2.520,1 mp (10,00 m × 252 m) pentru strada Vest în etapa II; proprietățile de pe latura opusă a străzii Est cedează câte 0,50 m (HCL 82/2018).

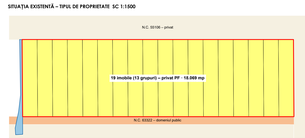
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nr.	Obiectiv	Suprafață / lungime	Teren după realizare	Responsabil
1	Strada Vest – etapa I: drum de 8,50 m (carosabil 7,00 + trotuar 1,50) cu rețele publice	2.142,0 mp; L = 252 m	privat cu servitute (I) → domeniul public (II)	proprietarii celor 19 imobile
2	Strada Sud (S1): drum de 8,50 m pe N.C. 63689 – legătura străzii Vest cu Aleea Brândușelor (mel fără fundături)	542,0 mp; L = 63 m	privat cu servitute (I) → domeniul public (II)	proprietarul N.C. 63689 / toți
3	Strada Vest – etapa II: profil final 18,50 m (parcări 45°, verde, trotuar vestic)	+ 2.520,1 mp din N.C. 55106	domeniul public al Mun. Buzău	Mun. Buzău / proprietarul N.C. 55106
4	Aleea Brândușelor (N.C. 63322) – profilul de 8,00 m (execuție publică)	126,38 mp cedați (0,50 m × 252 m)	domeniul public al Mun. Buzău	Mun. Buzău (cedarea – proprietarii)
5	Rețele publice: apă + hidranți, canalizare menajeră și pluvială, gaze, energie, iluminat, telecom	pe străzile Vest, Sud și Est	domeniul public / operatori	investitorii, cu avizul operatorilor
6	Spații verzi de aliniament (fâșiile verzi ale străzii Vest, etapa II)	1,50 m × 2,00 m × 252 m	domeniul public al Mun. Buzău	Mun. Buzău

NOTE

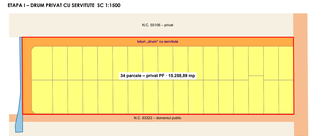
- Cedările sunt obligații ale R.L.U. și se asumă de fiecare proprietar prin angajament (declarație autentificată) anexat documentației. Înaintea primei autorizații de construire pe un N.C., dezmembrarea fâșiei de 8,50 m (și, la N.C. 63689, a străzii Sud) ca lot „drum", înscrierea servituții în C.F. și cedarea fâșiei de 0,50 m. Trecerea fâșiilor de 8,50 m în domeniul public (etapa II) se face prin H.C.L. de acceptare, după realizarea străzii (procedura – cu Serviciul Patrimoniu al Primăriei).
- Până la etapa II, întreținerea drumului privat și a rețelelor din el revine proprietarilor (asociație / acord de administrare); rețelele publice se predau operatorilor pe bază de proces-verbal.
- Planșa nu reprezintă documentație cadastrală; limitele și suprafețele se stabilesc definitiv prin documentațiile de dezmembrare / alipire recepționate de O.C.P.I. Buzău.

SITUAȚIA EXISTENTĂ – TIPUL DE PROPRIETATE SC 1:1500



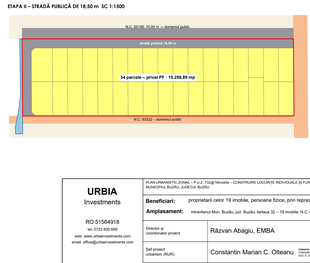
Toate cele 19 imobile (18.069 mp, 13 grupuri de proprietari) sunt proprietate privată a persoanelor fizice (extrase C.F. 19 – 21.10.2026). Aleea Brândușelor (IE 63322) – domeniul public (de confirmat de Primărie) N.C. 55106 – proprietate privată veche, terenul S.C.D.L. din zona studiată (270,94 mp, afectată) – proprietatea statului român.

ETAPA I – DRUM PRIVAT CU SERVITUTE SC 1:1500



Fâșiile de 8,50 m și strada Sud (2.684,0 mp) devin lotul „drum", privată, grevată de servitute; fâșia de 0,50 m (126,4 mp) trece în domeniul public, rămân 15.258,89 mp în 24 de parcele.

ETAPA II – STRADĂ PUBLICĂ DE 18,50 m SC 1:1500



Loturile „drum" (străzile Vest și Sud) și fâșia de 10,00 m din N.C. 55106 trec în domeniul public; strada Vest are profilul final de 18,50 m (V/2: planșa 03.1).

EXEMPLU DE DEZMEMBRARE – N.C. 63697 (S C.F. 1.004,08 mp) SC 1:250

ÎNAINTE – un singur imobil



DUPĂ DEZMEMBRARE – 4 imobile noi



SCHEMA CIRCULAȚIEI TERENURILOR – CUM SE PERMITE STATUTUL JURIDIC AL TERENURILOR

Cod	Terenul	Statut actual	Actul / condiția	Statut propus
K2	lot „drum" 8,50 m / 18 C.F. (la banda fostului N.C. 63704 – din N.C. 72547)	privat – proprietarii (18 C.F.)	→ angajament autentificat → d. dezmembrare + servitute trecere/utilități în C.F. → 5 H.C.L. de acceptare (etapa II)	etapa I: privat cu servitute · etapa II: domeniul public
K3	strada Sud pe N.C. 63689 (8,50 m + trotuar)	privat – proprietarii G1	idem K2 (angajament → dezmembrare + servitute → H.C.L.)	etapa I: privat cu servitute · etapa II: domeniul public
K4	fâșia de 0,50 m spre Aleea Brândușelor – 18 C.F. (la banda fostului N.C. 63704 – din N.C. 72546)	privat – proprietarii (18 C.F.)	angajament → dezmembrare → cedare înaintea primei A.C. → H.C.L. de acceptare	domeniul public al Mun. Buzău
K5	Parcelele construibile (varianta A: 34 de parcele)	privat – proprietarii	dezmembrare (și alipirea restului 63689 la 63690)	rămân proprietate privată
K6	N.C. 55106 – fâșia de 10,00 m (vecin NV)	privat – terț	cedare / donație la realizarea etapei II	domeniul public (strada Vest 18,50 m)
K1	Aleea Brândușelor (IE 63322), strada Nord (IE 71701 / 63202)	domeniul public (de confirmat C.F.)	–	rămâne domeniul public

PE ÎNȚELESUL TUTUROR – CE TEREN CEDAȚI, CUI ȘI CÂND (extrase din R.L.U.)

- Lotul „drum" (8,50 m spre strada Vest; la N.C. 63689 și strada Sud) devine tot separat în cartea funciară: rămâne al dvs. în etapa I, cu servitute de trecere și de rețele pentru toți; în etapa II trece în domeniul public – art. 10.
- Fâșia de 0,50 m spre Aleea Brândușelor se cedează Primăriei, înaintea primei autorizații de construire – art. 10.
- Pe fâșiile de cedat nu se construiește și nu se împrejmuiește nimic – art. 10.
- Ordinea: (1) înaintea aprobării P.U.Z., notarul autentificând angajamentul de cedare (se anexează la H.C.L.); (2) după aprobare, topograful face dezmembrarea; (3) notarul autentifică servitutea și donația fâșiei de 0,50 m; (4) O.C.P.I. le trece în cartea funciară; (5) apoi cereți C.U. și autorizația – art. 34 și pasa 09.
- La 63689 + 63690: restul de 5,49 m al N.C. 63689 se alipește la 63690 înaintea primei autorizații – art. 15.
- Suprafețele exacte pe N.C. dvs.: tabelul din dreapta și planșa 07.3 (tabelul 2); actele le face fiecare proprietar pentru N.C. propriu.

INVENTAR DE COORDONATE – STEREO 70

Nr.	X (Nord)	Y (Est)	Cote
16	438.874,97	643.637,60	NE – NV
17	438.871,52	643.654,77	NE – SE
18	438.470,86	643.701,77	SV – SE
19	438.714,55	643.724,92	SV – NV

Colțurile zonei care 19 imobile – punctele 39 – 39 ale planșei topografic vizat O.C.P.I. Buzău (P.V. de recepție [TEMS] 10.2026); S = 18.069,27 mp (referința O.C.P.I. 2026); E.C.P. = 18.069 mp)

PROCEDURA DE TRANSFER A TERENURILOR (pe fiecare N.C.)

Pas	Când	Ce se face	Documente
1	Se dezvoltarea P.U.Z.	angajamentul fiecărui proprietar de a dezmembra și ceda fâșiile (8,50 m și 0,50 m, la N.C. 63689 și strada Sud)	declarație autentificată – anexă la P.U.Z.
2	Înainte de prima A.C. pe N.C.	dezmembrarea N.C. în lot „drum" 8,50 m (63689: și strada Sud), fâșia 0,50 m, parcelele construibile (var. A / C / O); alipirea restului 63689 la 63690	documentație cadastrală recepționată O.C.P.I.
3	Înainte de prima A.C. pe N.C.	înscrierea servituții de trecere și de utilități publice pe lotul „drum"; cedarea fâșiei de 0,50 m către Mun. Buzău	act autentic; H.C.L. de acceptare (0,50 m)
4	la recepția străzii (etapa I)	predarea rețelelor publice către operatori	P.V. de recepție și predare
5	etapa II	trecerea lotului „drum" (18 benzi × 8,50 m – inclusiv N.C. 72547 → strada Sud) și a fâșiei de 10,00 m din N.C. 55106 în domeniul public; realizarea profilului de 18,50 m	H.C.L. de acceptare; acte de donație / cedare

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

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

Elaborator P.U.Z. în baza:
C.U. nr. 364 / 06.08.2025
Aviz de oportunitate nr.: 08 / 28.09.2022

Director și coordonator proiect: Răzvan Abagiu, EMBA

Șef proiect urbanism (RUR): Constantin Marian C. Olteanu — Urbanist RUR, Membru al Corpului Urbaniștilor din România, cod unic de identificare în Tabloul Național al Urbaniștilor (TNU). Atestat de recunoaștere profesională valabil până la 31.12.2026. Cod: M-CO-2019-0.

Inginer circulații / intersecții rutiere: Eugen M. Ionescu

Inginer circulații / intersecții rutiere: Mihai Măleanu

Inginer rețele tehnico-edilitare: Viorel Bulzan

Grafică și design: Theodor Abagiu, stud. urb.

Titlu planșă: rev. 02 – 22.10.2026
Proprietatea asupra terenurilor – circulația terenurilor

scara: 1:250; 1:1250
format: 841 × 1553 mm
cod proiect: URB_RA_T32BZ_2026
data: OCTOMBRIE 2026
faza: P.U.Z.
nr. planșă: 06

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

Proiectul este marcă înregistrată deținută de URBIA INVESTMENTS S.R.L. și este în calitate exclusivă de drept de autor a acestei companii private. Este interzisă reproducerea oricărei părți din acest document fără autorizarea expresă a URBIA INVESTMENTS S.R.L., sub sancțiuni.