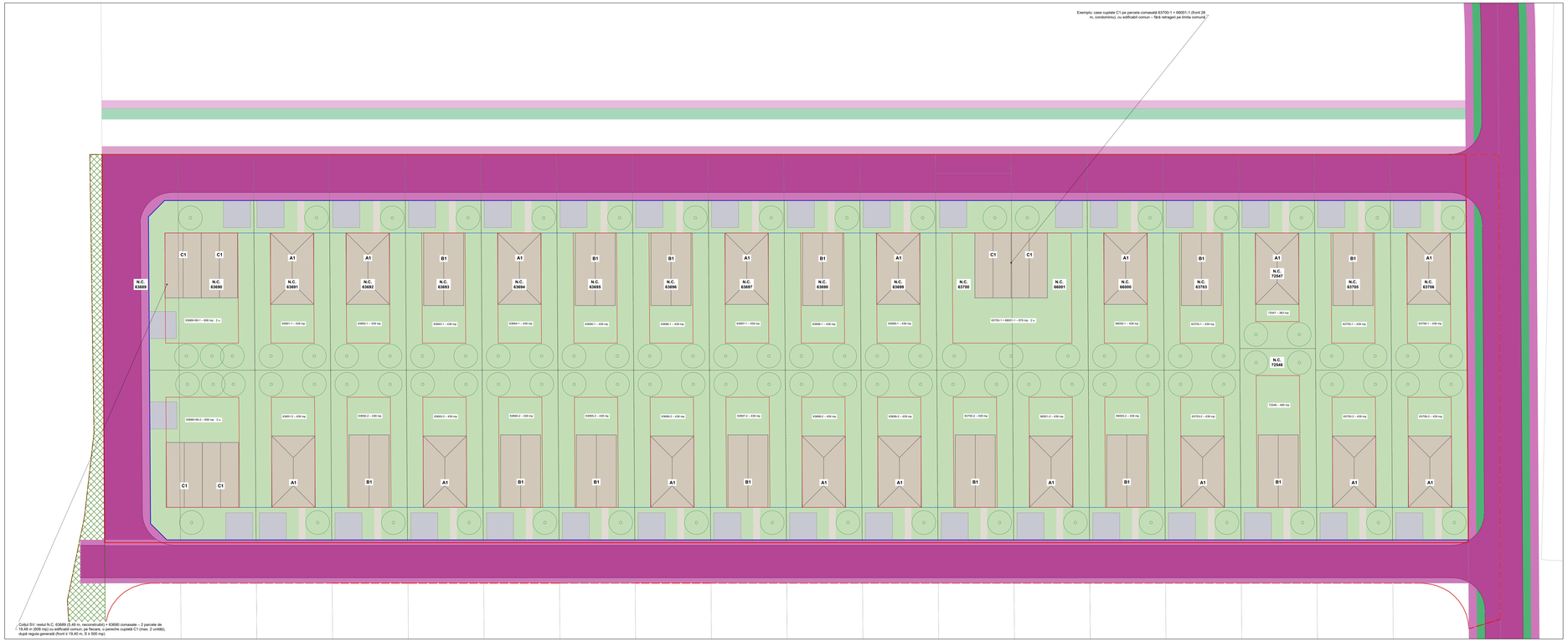
P.U.Z. T32@19imobile – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1, S+P+2 ÎN U.T.R. 20, LA VEST DE PARCUL TINERETULUI, MUNICIPIUL BUZĂU – 19 IMOBILE, TARLAUA 32, JUD. BUZĂU

PLANȘA 07 – MOBILARE URBANISTICĂ – PARCELARE, IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI REGULI OBLIGATORII DE MOBILARE SC 1:250; 1:200; 1:1000



LEGENDĂ

- Casă – amprenta la sol (ilustrativ), cu codul tipului (planșa 07.1)
- Prispă / tindă (tip A1)
- Parcaje în curtea din față (2 locuri/ 2,50 × 5,00 m / locuință, inclusiv C1 și D1)
- Grădini și spații verzi pe parcelă (min. 30 %)
- Arbori (min. 1 / 100 mp de grădină; 1 arbore în curtea din față)
- Împrejmuiri: spre stradă pe aliniament (1,50 – 1,80 m, transparente); între parcele spate, max. 2,00 m
- Edificatii maxim (pe parcela comasată – comun, fără retrageri pe limita comună) și linia de aliniere (6,00 m)
- Teren S.C.D.L. Buzău din zona studiată – proprietatea statului român (N.C. 75642, 75319), 270,94 mp; zona A – unități agricole (P.U.G. 2009) / A1 – agricultură urbană, pepiniere, sere (P.U.G. în avizare); P.U.Z. menține încadrarea și prevederile P.U.G.

SCARA 1:250 — 0 — 10 — 20 m

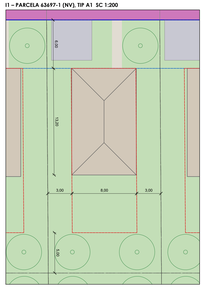
REGULI OBLIGATORII DE MOBILARE (R.L.U., art. 10 – 21 și 26 – 30) – se verifică la fiecare C.U. / D.T.A.C.

Regulă	Conținut obligatoriu
R1 Parcele	construibilă numai dacă dezmembrarea lotului „front" (8,50 m, strada Sud pe N.C. 63699), cu servitutea instituită, și cedarea fâșiei de 0,50 m (art. 10, 34); front ≥ 12,00 m, S ≥ 350 mp; varianten A (izolat), C, D; o singură clădire de locuit pe parcelă (excepții, pentru oricare proprietar: C1 – 2 unități cuplate pe parcele cu front ≥ 19,40 m și S ≥ 500 mp; C1 / D1 – max. 3 unități pe 2 – 3 parcele alăturate comasate, după art. 30)
R2 Aliniere	fațada principală pe linia de aliniere (6,00 m de la aliniamentul pe min. 50 % din lățime sau retrasă cu max. 2,00 m – front cvorent pe fiecare stradă, prispa / tinda se înscrie în edificatii
R3 Retrageri	laterale ≥ max(3,00 m; H/2 fațadă); posterior ≥ max(5,00 m; H/2); între clădirile de pe aceeași parcelă ≥ H corniță (min. 6,00 m); mese de stabilitate III – V: laterale 5,00 / 7,50 m
R4 Înălțime	H max. 9,00 m la coamă / atic de la CTN; R-IV: S+P+1 HE / S+P+1+Er / S+P+2 (P+2 numai la front ≥ 21 m); a)),b) între cote trotuarelor + 9,15 m și CTN + 9,00 m (valori pe N.C. – planșa 03.1), subsolul – numai în amprenta celei
R5 Ocupare	P.O.T. max. 40 %; C.U.T. max. 1,20 pe parcelă; spații verzi min. 30 % se vor naturat (C1 / D1: 45 %); curtea din față plantată min. 50 %
R6 Acces și parcaje	un acces auto / unitate locuință, max. 2 / parcelă (lățime max. 5,50 m fiecare), un acces pietonal, parcaje în interiorul parcelei curtea din față, curțile laterale sau gang integrat): 1 loc (A,D,C, ≤ 100 mp); 2 (100 – 250 mp); 3 (> 250 mp), pe fiecare locuință; fără parcare pe stradă în etapa I
R7 Anexe	garajele și anexele numai în interiorul edificatiilor maxim, cu R-H, P și H max. 3,50 m; interzise între aliniament și linia de aliniere (art. 11, 22 R.L.U.)
R8 Arhitectură	familia A (nordmeu rectreprinat: – 4 ape sau 2 ape cu fronton, 30 – 40°, streașină, prispă, terrosată albă) sau familia B (bem – 2 ape 40 – 45°, platoș de term, tablă fălțuită); fără arhaisisuri familiilor pe acoeasu clădire; culori naturale, mate
R9 Împrejmuiri	spre stradă 1,50 – 1,80 m, soclu spac max. 0,60 m + parte transparentă (lemn / metal simplu), dublată de gard viu; între parcele spate, max. 2,00 m; porțile nu se deschid spre domeniul public
R10 Echipamente	panouriile fotovoltaice – în planul acoperișului; pompele de căldură și unitățile de climatizare – nu pe fațada spre stradă, la min. 3,00 m de limita laterală; recipientle de colectare a deșeurilor în mod închisă lângă poartă
R11 Ape pluviale	apa de pe acoperiș se retine pe parcelă (rezervor / grădină de ploaie, min. 2 m³ / casă); 70 % din suprafețele pavate – permeabile; nu se descarcă pe parcelele vecine sau pe stradă

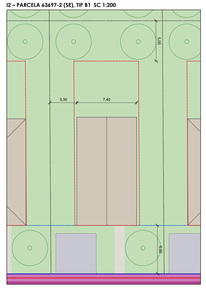
MOBILAREA ILUSTRATIVĂ – SINTEZĂ

Tip	Număr	Unități	Ac / clădire (mp)	A.D.C. / clădire (mp)	Parcaje
A1 – nordmeu rectreprinat, (S)+P+1	17	17	91,2 + prispă 14,4	182,4	2 / casă
B1 – bem, (S)+P+M	13	13	99,2	198,4	2 / casă
C1 – cuplate, (S)+P+1	3 (semicfr)	6	2 × 80,4	2 × 160,8	2 / unitate
D1 – înșiruite, (S)+P+1/2 – cuplune prin comasare (art. 30), recumulat în TOTAL	1 (duplunit)	–	197,6	513,6 (3 unități)	2 / unitate
TOTAL (A1 + B1 + C1)	33	36	Σ 3.947,2	8.844,8	72

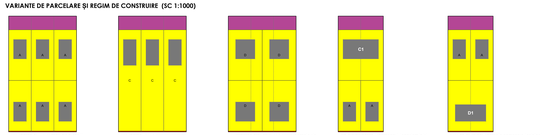
I1 – PARCELA 63497-1 (NV), TIP A1 SC 1:200



I2 – PARCELA 63497-2 (SE), TIP B1 SC 1:200



VARIANTE DE PARCELARE ȘI REGIM DE CONSTRUIRE (SC 1:1000)



A – 2 parcele / N.C. (regula de bază)
front ≥ 19,40 m, S ≥ 360 – 400 mp; case izolate, laterale ≥ 3,00 m (≥ H/2); R.H. max. S+P+1 HE / S+P+1+Er

C – 1 parcelă / N.C.
front ≥ 6,00 m, S ≥ 670 mp; o casă izolată (anexele – în edificatii), acces din strada Vest și / sau din strada Est (max. 2 acceee)

D – reparcelare (ex.: 3 N.C. – 4 parcele de 25,00 m)
front ≥ 12,20 m, S ≥ 350 mp; la front ≥ 21,00 m se admite S=P+2 (H 9,00 m la atic, laterale ≥ 4,50 m)

Cuplate pe parcelă comasată (condominiu)
2 parcele/ N.C. alăturate (front 28,00 m) – 2 înșiruite cuplate, laterale exterioare ≥ max(3,00 m; H/2); cuplat pe limita comună; fără comasare (D) – nu se acordă ambilor proprietari prin act autentic, proiect unitar, D.T.A.C. simultane și condiționate art. 30 (3) – (10)

D1 – înșiruite pe 3 parcele comasate (orizont)
orizont 2 – 3 parcele alăturate din aceeași zonă (front ≥ 28,00 m) – max. 3 înșiruite fiecte, cu interior, grădini și spații verzi; la front ≥ 21,00 m, S ≥ 1.000 mp; varianta A (C), varianta A (B) 40 %; parcaje la stă; max. 2 acceee art. 30)

NOTE

- Mobilarea este ilustrativă: arată că regulile R.L.U. permit pe fiecare parcelă o locuință de • 160 – 200 mp A.D.C. cu 2 parcaje, grădină și arbori. Obligatorii sunt regulile R1 – R11, nu amprentele desenate.
- Parcelele N.C. 63689 și 63690 (colul SV) sunt neconstruibile (restul rămas după cedarea fâșiei de 0,50 m pentru strada Sud); se comasează cu parcelele alăturate – vezi schema parcelării – planșa 07.5.
- Pe fiecare N.C. pot exista două case din familii diferite (planșa 04.1 pe acces din strada Vest, Obiect 02, din strada Est); pe același front stradal se plasează alternativ C și D.
- Cazete cuplate C1 se admit, pentru oricare proprietar, pe parcele cu front ≥ 19,40 m și S ≥ 500 mp (ex.: colțul SV 63689 + 63690, cu edificatii comun) sau pe parcele comasate (condominiu); cuplarea pe limita comună a două parcele, fără comasare (varianta B), se admite cu acordul ambilor proprietari prin act autentic, proiect unitar, D.T.A.C. simultane și condiționate art. 30 (5) – (10) – art. 19.
- Casete cuplate și înșiruite (C1 / D1: 2 – 3 unități) fațăe, fiecare cu intrare, grădină și transparente propri; ≥ 250 mp teren / unitate, max. 3 pe parcela comasată) se admit oriunde în zona L1a, pentru oricare proprietar, pe 2 – 3 parcele alăturate comasate (front ≥ 28,00 m), direct prin D.T.A.C., dacă respectă toate condițiile art. 30 R.L.U. (înscrire, I.S.U., acceee, parcaje la str, verde ≥ 40 %); clădirile cu părți comune (locuințe colective) nu se admit.

PE ÎNȚELESUL TUTUROR – CUM VĂ ORGANIZAȚI PARCELA

- Casa în față, la 6,00 m de stradă; grădina în spate; parcarea și intrarea – în curtea din față (R2, R6).
- Garaj, magazia, foișorul – numai în edificatii, doar parter, max. 3,50 m înălțime, din aceleași materiale ca locuința (R7, RC-10).
- Grădinile din spate ale vecinilor se întâlnesc pe limita comună: plantați arcolo gard viu și arbori – împreună formează „rima verde" a cartierului (planșa 08.1).
- Pe lângă SE grădina din spate este spre NV și e umbrită iarna: camera de zi se face spre stradă (SE) sau spre latura SV; casa se poate retrage până la 8 m de gard pentru o terasă însorită în față, cu gard viu, studio de înscrire la D.T.A.C. – art. 11.
- Variantele de parcelare: A – 2 parcele / N.C.; C – o parcelă / N.C.; D – comasare cu vecinul; B – cuplare pe limita comună, cu acordul vecinului prin act autentic și proiect unitar – art. 19.
- Casete desenate sunt exemple; obligatorii sunt regulile R1 … R11 (tabelul din dreapta) și RC-01 … RC-14 (planșa 07.1).

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, 66000, 66001, 72546, 72547, S = 16.969 mp		Elaborare 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	Titlu planșă: nov. 02 – 22.10.2026 Mobilare urbanistică – parcelare, implantare, reguli de mobilare
	Șef proiect urbanism (RLIR)	Constantin Marian C. Olteanu Urbanist Nr. Român C. Constantin Marian, cod unic de identificare în Registrul Urbaniștilor din România (RUR): [illegible], dreptul de semnătură pentru certificarea R.L.U.-U.T.R. 20, Cod R.U.R. [illegible]	
	Inginer circulații interioare rezidențe	Eugen M. Ionescu	scara: 1:250; 1:200; 1:1000
	Inginer circulații interioare rezidențe	Mihai Măleanu	format: 841 × 1553 mm
	Inginer rețele tehnico-edilitare	Viorel Bulzan	cod proiect: URB_RA_T32SZ_2026
	Grafică și desen	Theodor Abagiu, stud. urb.	data: OCTOMBRIE 2026
			faza: P.U.Z. / nr. planșă: **07**

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

Proiectul este unul proprietate intelectuală a URBIA INVESTMENTS S.R.L. și este în afară numai în scopul pentru care a fost întocmit. Folosirea lui este permisă numai cu acordul scris al URBIA INVESTMENTS S.R.L., sub rezerva.