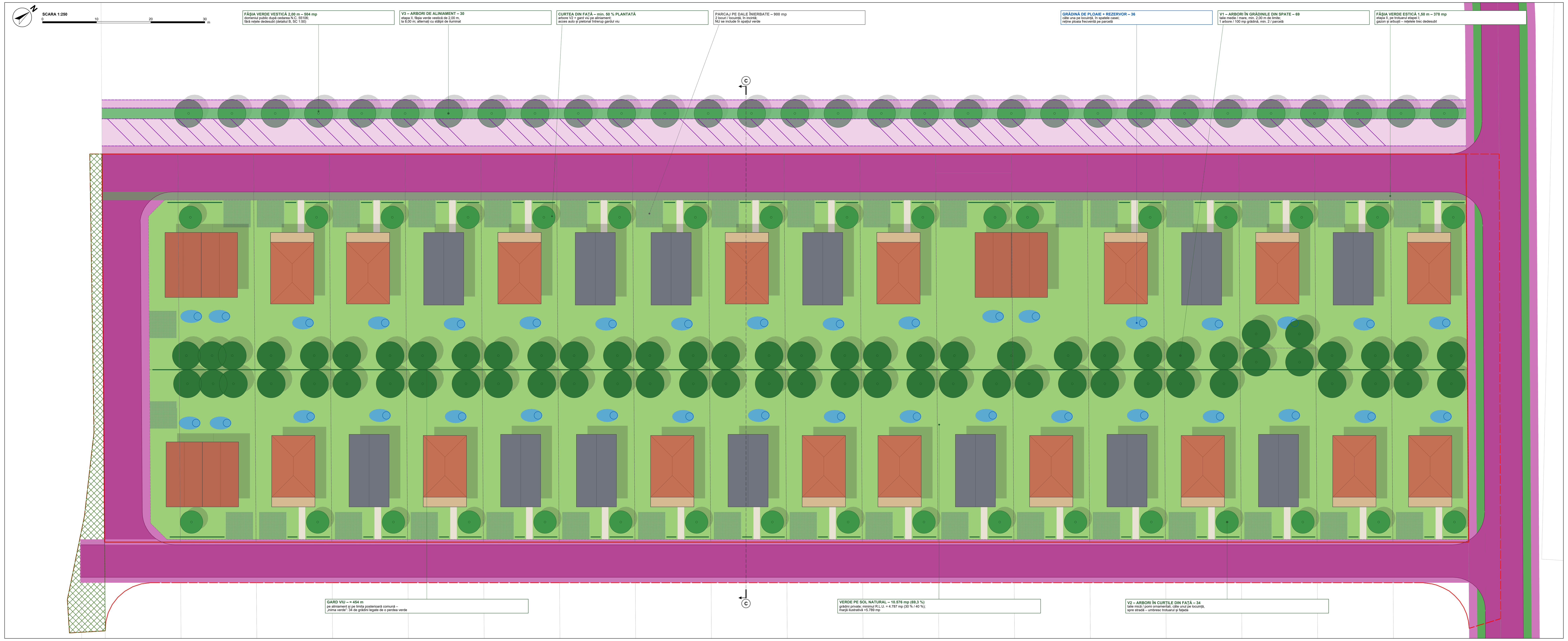
P.U.Z. T32@19imobile – CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+1, S+P+2 ÎN U.T.R. 20, LA VEST DE PARCUL TINERETULUI, MUNICIPIUL BUZĂU – 19 IMOBILE, TARLAUA 32, JUD. BUZĂU

PLANȘA 08 – SPAȚII VERZI ȘI REZILIENȚĂ CLIMATICĂ – SISTEMUL PROPUS, CONDIȚIA R.L.U., APE PLUVIALE, NEUTRALITATE CLIMATICĂ SC 1:250; 1:200; 1:50



LEGENDĂ

LIMITE ȘI REPERE

- Limita terenului care a generat P.U.Z. – 19 imobile, 18.069 mp
- Limita zonei studiate
- 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 preia reglementările P.U.G.
- Limitele celor 19 N.C.; limitele parcelelor propuse (varianta A)
- Secțiunea C–C (SC 1:200) – banda de jos

SPAȚII VERZI – CONDIȚIA R.L.U.

- Verde pe sol natural – grădini private, 10.576 mp
- Fâșiile verzi ale străzii Vest (etapa II, 2,00 + 1,50 m) și ale străzii Nord
- Parcaj pe dale înierbate – NU se include în spațiul verde
- Grădină de ploaie (≈ 7 mp) + rezervor de apă pluvială 2 m³

VEGETAȚIE PROPUSĂ (V1 – V3, GARD VIU)

- V1 – arbori de talie medie / mare în grădinile din spate – 69
- V2 – arbori de talie mică în curțile din față – 34
- V3 – arbori de aliniament, etapa II (fâșia de 2,00 m) – 30
- Gard viu – aliniament și limita posterioară, ≈ 454 m

CONSTRUCȚII ȘI CIRCULAȚII (ILUSTRATIV)

- Casă A1 – acoperiș în 4 ape, țiglă ceramică; prispă
- Casă B1 (barn) – 2 ape, învelitoare metalică / PV
- Case cuplate C1 – 2 ape
- Umbra proiectată (nord) – ilustrativ
- Alei pietonale în incintă
- Carosabil / trotuar (etapa II – tonuri atenuate)

CONDIȚIA R.L.U. – SPAȚIU VERDE PE SOL NATURAL: min. 30 % (C1 / D1: 40 %) = 4.787 mp

min. R.L.U. = 4.787 mp — marjă +5.789 mp

verde pe sol natural – 10.576 mp (69,3 %) | pavaje 1.116 | construcții 3.567

0 – 2.000 – 4.000 – 6.000 – 8.000 – 10.000 – 12.000 – 14.000 mp – cele 34 de parcele: 15.259 mp

H.G. 525/1996: 2 mp / loc. × ≈ 166 loc. = 332 mp (scara: 0 – 1.000 mp)

verde public etapa II – vest 504 mp | est 378 mp — 882 mp → ≈ 5,3 mp / locuitor (public); ≈ 69 mp / loc. cu grădinile

TABELUL 1 – COMPONENTELE SISTEMULUI DE SPAȚII VERZI

Nr.	Componenta	S (mp)	Observații
1	Verde pe sol natural – grădinile celor 34 de parcele (ilustrativ, varianta A)	10.576	69,3 % din parcele; minimul R.L.U. 4.787 mp (30 % / 40 %) – marjă +5.789 mp
2	Fâșia verde vestică 2,00 m – etapa II (domeniul public)	504	arbori V3 la 8,00 m; fără rețele dedesubt
3	Fâșia verde estică 1,50 m – etapa II (fostul trotuar)	378	gazon și arbuști; rețelele străzii Vest dedesubt
4	Grădini de ploaie (incluse în 1)	252	36 × ≈ 7 mp, depresiuni plantate de 0,30 m
Σ	TOTAL spații verzi (1 + 2 + 3)	11.458	≈ 69 mp / locuitor (≈ 166 locuitori la capacitatea maximă)

TABELUL 2 – CANTITĂȚI ORIENTATIVE (SOLUȚIA ILUSTRATIVĂ)

Cod	Elementul	Cant.	Amplasare / regula R.L.U.
V1	Arbori de talie medie / mare – grădinile din spate	69 buc.	la min. 2,00 m de limite și de rețele; 1 / 100 mp de grădină
V2	Arbori de talie mică – curțile din față	34 buc.	câte unul pe locuință, în gazon, spre stradă
V3	Arbori de aliniament (etapa II)	30 buc.	fâșia vestică de 2,00 m, la 8,00 m; alternați cu stâlpii
–	Gard viu (tuns, h ≈ 1,20 – 1,50 m)	≈ 454 m	pe aliniament (întreruperi la accese) + limita posterioară
–	Grădini de ploaie + rezervoare 2 m³	36	câte una pe locuință (R.L.U. – ape pluviale)
Σ	Arbori în incintă (V1 + V2) / minim R.L.U.	103 / 70	marjă +33 arbori; + 30 arbori de aliniament în etapa II

TABELUL 3 – LISTA ORIENTATIVĂ DE SPECII – INDIGENE / ADAPTATE CLIMATULUI DIN BUZĂU, NEINVAZIVE, POLEN PUȚIN ALERGEN

Categoria (cod)	Specii propuse – orientativ	De ce	Unde
V1 – talie medie / mare	Tilia cordata (tei pucios); Tilia tomentosa (tei argintiu); Acer platanoides (paltin de câmp); Juglans regia (nuc) – la ≥ 5 m de case	umbră vara, lumină iarna; polenizare prin insecte; toleranți la secetă	grădinile din spate, spre limita posterioară
V2 – talie mică / pomi	Acer campestre (jugastru); Sorbus torminalis (sorb); Malus sylvestris, Prunus cerasifera (pomi ornamentali / fructiferi)	coroană mică, potriviți lângă casă și alee; înflorire meliferă	curțile din față, câte unul pe locuință
V3 – aliniament	Tilia cordata „Greenspire"; Acer campestre „Elsrijk"; Carpinus betulus „Fastigiata"	cultivare cu coroană compactă; rezistente la sare și la compactare	fâșia vestică de 2,00 m, la 8,00 m
Gard viu	Ligustrum vulgare (lemn câinesc); Carpinus betulus; Cornus mas (corn)	tuns regulat, indigen, rezistent la secetă	aliniament, limita posterioară
Arbuști / perene	Cornus sanguinea; Viburnum lantana; Lavandula; Salvia nemorosa; Echinacea; Sedum (grădinile de ploaie)	polenizatori; tolerează alternanța umed – uscat	grădini, grădinile de ploaie
SE EVITĂ	Ailanthus altissima, Acer negundo, Rhus typhina, iarba pampas (invazive – interzise R.L.U.); mesteacăn, plop, salcie (polen / puf)	invazive sau puternic alergene	nicăieri în zonă

REZILIENȚĂ CLIMATICĂ ȘI NEUTRALITATE CLIMATICĂ – SINTEZĂ (R.L.U. NC-1 … NC-8)

Insula de căldură (NC-4, NC-5): min. 30 % / 40 % verde pe sol natural pe fiecare parcelă (realizat ilustrativ 69,3 %); 103 arbori în incintă + 30 de aliniament – la maturitate coroanele umbresc ≈ 2.574 mp; acoperișuri și pavaje în tonuri deschise.
Apa (NC-3): rezervor min. 2 m³ / locuință + grădină de ploaie; refolosire la irigații; pavaje min. 70 % permeabile; fără descărcare pe vecini; în rețeaua pluvială ajung numai apele străzilor.
Energie (NC-1, NC-2): clădiri nZEB (Legea 372/2005), min. 30 % energie regenerabilă pe amplasament – pompe de căldură, panouri fotovoltaice ≈ 5 kWp / casă în planul acoperișului; fără combustibil solid.
Mobilitate și iluminat (NC-6, NC-7): pregătire pentru încărcarea vehiculelor electrice la fiecare parcaj; trotuare continue; iluminat public LED, flux dirijat în jos, reducere nocturnă.
Biodiversitate și deșeuri (NC-8): specii indigene, garduri vii continue (coridor pentru păsări și polenizatori, legat de Parcul Tineretului); compost în grădină; colectare separată la poartă.

VERIFICAREA SPAȚIILOR VERZI LA D.T.A.C.

Pe parcelă: verde pe sol natural ≥ 30 % (C1 / D1: ≥ 40 %) – tabelul pe parcele din planșa 08.1; curtea din față plantată ≥ 50 %; 1 arbore / 100 mp de grădină, min. 2, unul în față.
Nu se socotesc verde: piscine, pavaje (inclusiv dalele înierbate ale parcajelor), suprafețe cu folie sau pietriș, terase.
Apa: volumul rezervorului și al grădinii de ploaie – memoriul de instalații (P.T.); preaplinul – în grădină, nu spre stradă.
Specii și rețele: lista finală – cu avizul A.P.M. / Primăriei; distanțele arbori – rețele și arbori – limite – cu avizele operatorilor.

ÎNCADRARE – SISTEMUL VERDE AL ZONEI PE ORTOFOTOPLAN (P.U.G. 2021) – SC 1:2500 (nord sus)



Fond: ortofotoplanul P.U.G. 2021 (ECW, Stereo 70). Grădinile cartierului și arborii de aliniament se leagă, prin străzile publice, de Parcul Tineretului (lacuri, alei) – sistemul verde al zonei din P.U.G. în avizare (planșa 08.1, schemele 1 – 2).

ÎNTREȚINERE ȘI PROTECȚIA VEGETAȚIEI

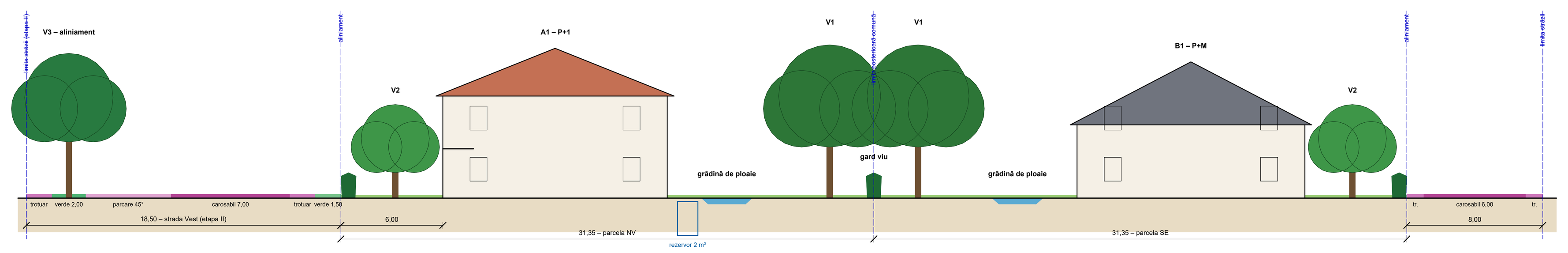
Grădinile și gardurile vii: proprietarii; udarea – din rezervoarele de apă pluvială; fără erbicide în grădinile de ploaie.
Fâșiile verzi ale străzii Vest: în etapa I – asociația proprietarilor; după trecerea în domeniul public (etapa II) – Primăria Mun. Buzău.
În șantier: arborii existenți și cei plantați se protejează cu împrejmuire la proiecția coroanei; pământul vegetal se decopertează, se depozitează separat și se refolosește; combaterea ambroziei (Ambrosia artemisiifolia).

NOTE

- Mobilarea, arborii, gardurile vii și grădinile de ploaie sunt ilustrative (varianta A). Obligatorii sunt minimele R.L.U.: 30 % / 40 % verde pe sol natural, curtea din față ≥ 50 % plantată, 1 arbore / 100 mp de grădină (min. 2 / parcelă), pavaje ≥ 70 % permeabile, rezervor ≥ 2 m³ / locuință.
- Spațiile verzi publice ale străzii Vest se realizează în etapa II; în etapa I verdele este asigurat integral pe parcele, iar Parcul Tineretului se află la ≈ 170 m.
- Verificarea pe fiecare dintre cele 34 de parcele, permeabilitatea, detaliile și schemele sistemului verde – planșa 08.1.

SECȚIUNEA C–C – STRADA VEST (ETAPA II), DOUĂ PARCELE ȘI ALEEA BRÂNDUȘELOR – SC 1:200

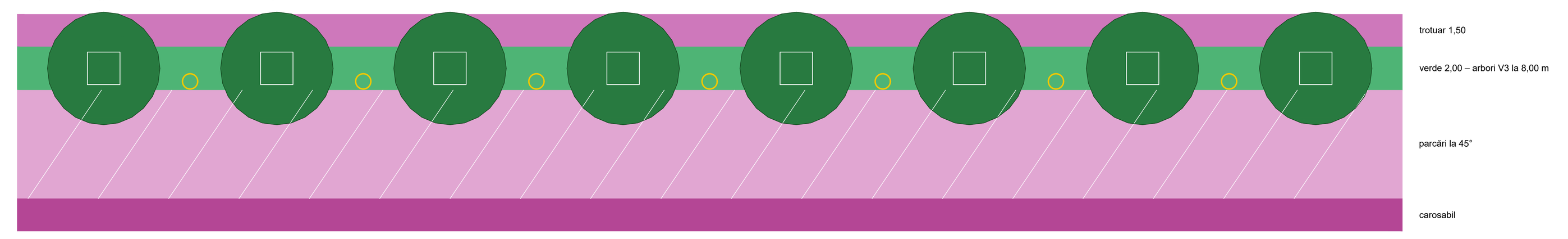
schematic – sistemul de spații verzi de la stradă la limita posterioară comună; înălțimile – planșa 07.1



CE ARATĂ SECȚIUNEA C–C

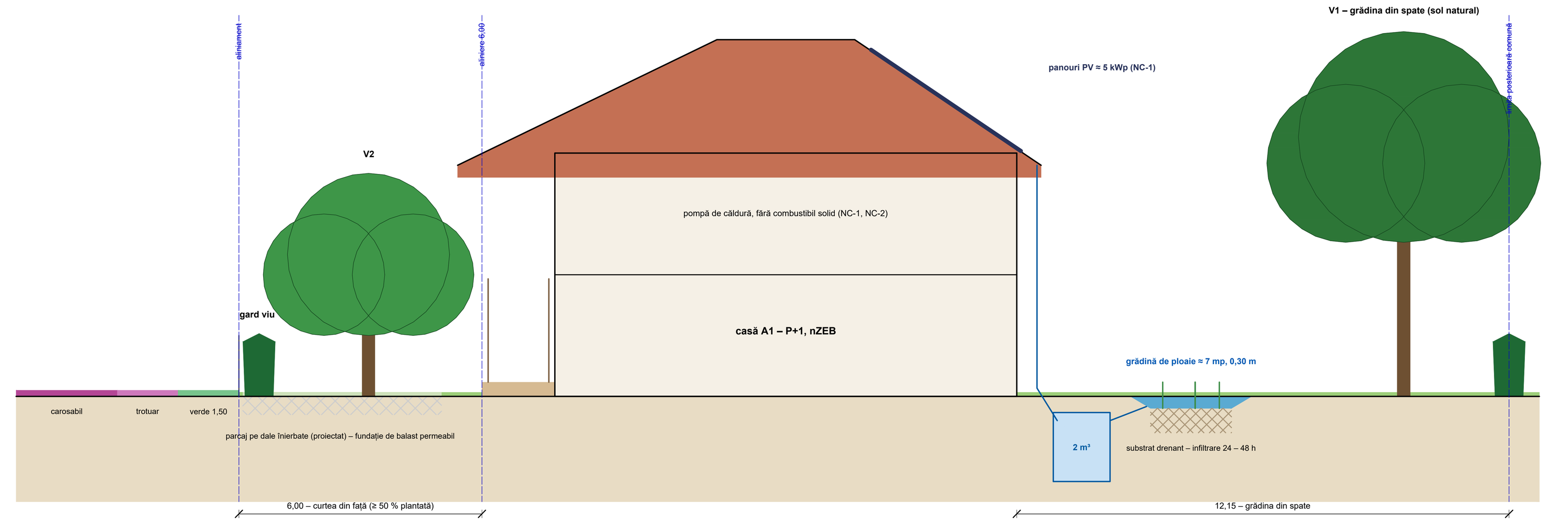
Strada: în etapa II – arbori V3 în fâșia vestică de 2,00 m, parcări la 45° între arbori și carosabil, fâșia estică de 1,50 m înierbată.
Fața: gard viu pe aliniament, curtea din față plantată ≥ 50 %, arbore V2; parcajul pe dale înierbate nu intră în spațiul verde.
Casa: retrasă 6,00 m de la aliniament; apa de pe acoperiș – în rezervor și în grădina de ploaie din spate.
Spate: grădinile se întâlnesc pe limita posterioară comună, marcată de gardul viu și de arborii V1 – un „culoar verde" continuu pe 252 m.

PLAN – FÂȘIA VERDE VESTICĂ (ETAPA II) – SCHEMA DE PLANTARE A ARBORILOR V3 – SC 1:200



- Coroana la min. 2,50 m deasupra trotuarului; groapa min. 1,50 × 1,50 m cu grătar sau pavaj permeabil (pătratele albe).
- Stâlpii de iluminat (galben) – în aceeași fâșie, la mijlocul distanței dintre arbori; nicio rețea sub fâșia de 2,00 m.
- Barieră anti-rădăcini spre carosabil / parcări și spre trotuar (0,60 m) – detaliul B.

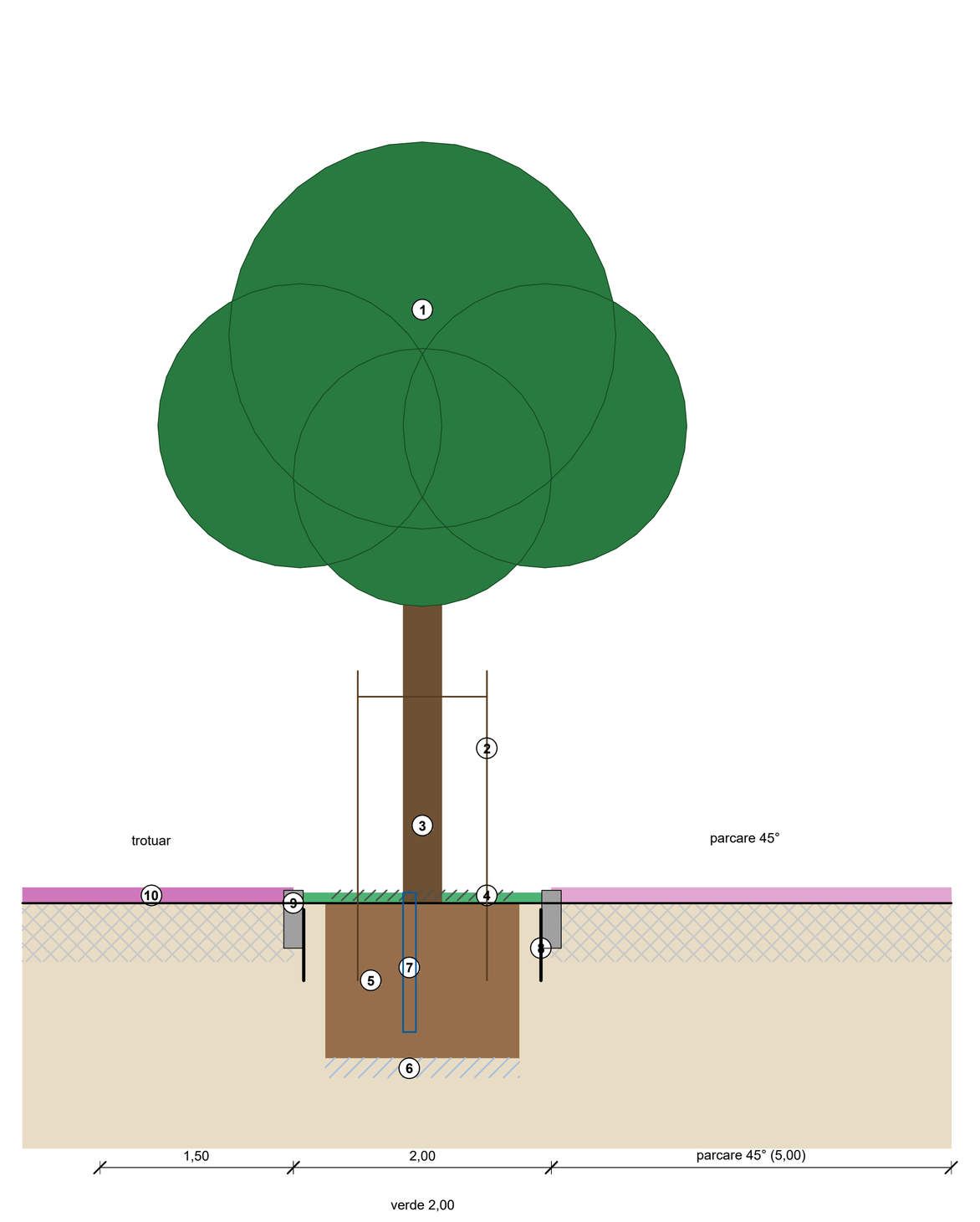
SECȚIUNEA D–D – PARCELA NV: STRADA, CURTEA DIN FAȚĂ, CASA, APA DE PLOAIE, GRĂDINA DIN SPATE – SC 1:100



- Burlanul descarcă în rezervorul îngropat de 2 m³ (apă pentru irigații); preaplinul – în grădina de ploaie, care infiltrează ploaia în 24 – 48 h.
- Nimic nu se descarcă spre stradă sau pe vecini (NC-3); pavajele parcelei sunt min. 70 % permeabile.
- Grădina din spate rămâne pe sol natural; arborii V1 și gardul viu de pe limita posterioară formează „inima verde" comună.
- Dimensiunile finale – memoriul de instalații (P.T.).

DETALIUL B – GROAPA DE PLANTARE A UNUI ARBORE DE ALINIAMENT V3 – SC 1:50

secțiune prin fâșia verde vestică de 2,00 m (profilul V2, etapa II) – orientativ; dimensiunile gropii – proiectul de specialitate

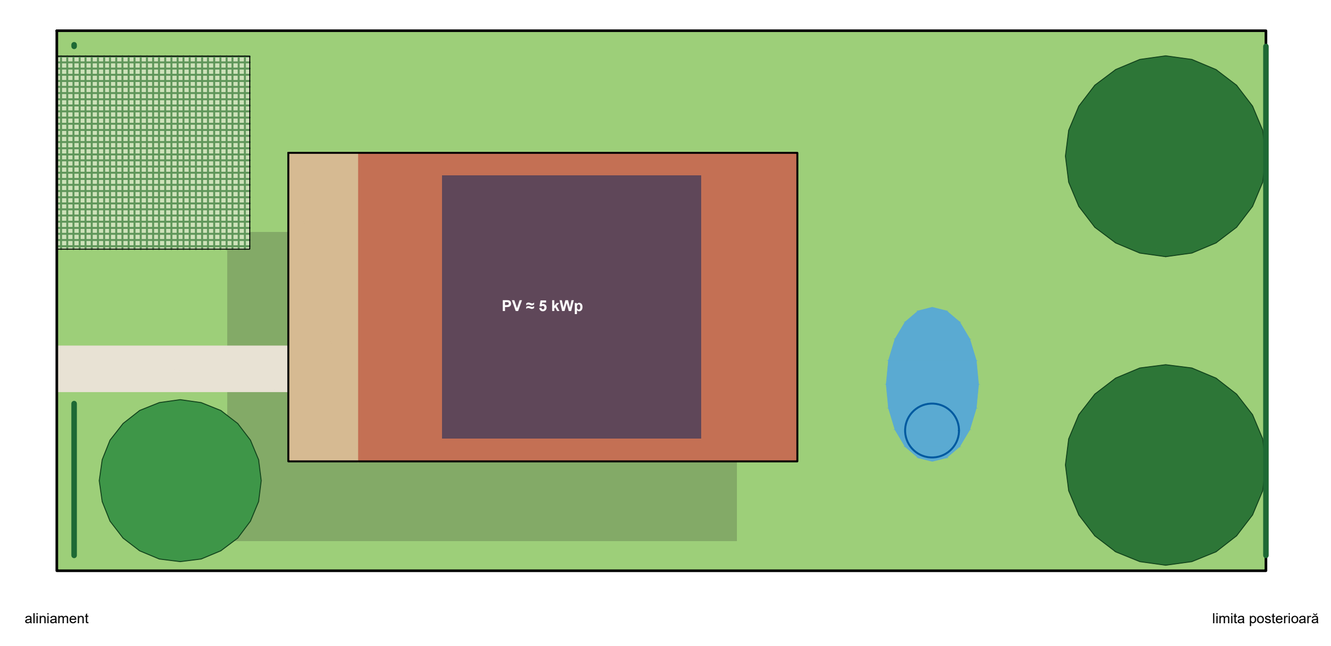


1. arbore de aliniament V3 – specie din lista (tabelul 3), coroana la min. 2,50 m deasupra trotuarului
2. tutori și legături elastice (primii 2 – 3 ani)
3. protecția trunchiului (primii ani)
4. grătar de protecție / mulci, permeabil
5. groapa 1,50 × 1,50 × 1,20 m – pământ vegetal; volumul final – proiectul de specialitate
6. strat drenant + geotextil la baza gropii
7. tub de udare și aerare
8. barieră anti-rădăcini 0,60 m spre parcări și spre trotuar
9. borduri (orientativ)
10. trotuar 1,50 m – rețelele NU trec sub fâșia de 2,00 m (planșa 05)

ȚINTE DE PERFORMANȚĂ PE CLĂDIRE (se verifică la D.T.A.C.)

Indicator	Țintă	Verificare
Clasa energetică	A – nZEB (Mc 001-2022)	certificatul de performanță energetică
Energie regenerabilă	min. 30 % din energia primară	memoriul de instalații / auditul energetic
Panouri fotovoltaice	≈ 5 kWp / casă, în planul acoperișului	proiect + aviz DEER (prosumator)
Încălzire	pompă de căldură (sau condensare + surse regenerabile)	memoriul de instalații
Vehicule electrice	pregătire (tub + circuit) la parcaj	proiectul de instalații electrice
Apa pluvială	rezervor ≥ 2 m³ + grădină de ploaie	memoriul de instalații (P.T.)

PARCELA TIP 63697-1 – VERDE, APĂ, ENERGIE – SC 1:200



Parcela 63697-1	mp	%
Suprafața parcelei	439	100
Construcție (cu prispa)	106	24,1 %
Parcaj + alee (permeabile)	32	7,3 %
Verde pe sol natural	301	68,6 %
Arbori (V1 + V2)	3	min. 2

Apa pluvială	Calcul	Rezultat
Acoperiș	≈ 106 mp × 20 mm	≈ 2,1 m³ → rezervor 2 m³ + preaplin
Grădina de ploaie	≈ 7 mp × 0,30 m	≈ 2,1 m³ infiltrat în 24 – 48 h
Parcaj + alee	dale înierbate / pietriș	infiltrare locală
Rezultat	ploaia frecventă	reținută integral pe parcelă

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: Spații verzi și reziliență climatică – sistem propus — 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: 1:250; 1:200; 1:100; 1:50
	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: 08

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.