

P.U.D. – 33/2020

S.C. CONARH IDEA S.R.L.

Buzau

J10/1048/2016

Exemplar / 6

PLAN URBANISTIC DE DETALIU:

„CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII
PROFESIONALE:
PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE,
RMN, BRONHOSCOPIE,
SPIROMETRIE, SOMNOLOGIE,
RECUPERARE RESPIRATORIE,
LABORATOR ANALIZE, CU REGIM
DE INALTIME P+2”

Municipiul Buzau, str. Fdt. Randunelelor, nr. 5

S.C. MED SARAIS S.R.L.

FOAIE DE CAPAT

Proiect nr. 33/2020 - P.U.D.

Denumirea proiectului: **“CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII
PROFESIONALE: PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE, RMN,
RECUPERARE RESPIRATORIE, BRONHOSCOPIE,
SPIROMETRIE, SOMNOLOGIE, RECUPERARE
RESPIRATORIE, LABORATOR ANALIZE, CU REGIM DE
INALTIME P+2”**

Adresa: Municipiul Buzau, str. Fdt. Randunelelor, nr. 5

Beneficiar: S.C. MED SARAIS S.R.L.

Proiectant general: S.C. CONARH IDEA S.R.L. Buzau



Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

Proiectant de specialitate: arh. Mares Aurelian-Franculescu



Data: Mai 2021

OPIS

Piese scrise:

Foaie de capat

Opis

Dovada plata taxa R.U.R.

Certificat de urbanism

Extras CF

Contract de superficie

Acord F.D.E.E. Electrica Distributie Muntenia Nord S.A.

Aviz S.C. Compania de Apa S.A. nr. /

Aviz S.D.E.E. Electrica S.A. nr. /

Aviz Distrigaz Retele nr. /

Aviz Telekom Romania nr. /

Aviz de Securitate la Incendiu nr. /

Aviz Directia de Sanatate Publica a Judetului Buzau nr. /

Aviz O.C.P.I. Buzau – Proces Verbal de Receptie nr. /

Punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Buzau nr. /

Studiu geotehnic

Memoriu general – P.U.D.

Piese desenate:

1. Plan de incadrare in zona Sc. 1:1.000

2. Situatia existent Sc. 1:250

3. Reglementari urbanistice Sc. 1:250

4. Reglementari edilitare Sc. 1:250

5. Obiective de utilitate publica Sc. 1:250

6. Posibilitati de mobilare urbanistica Sc. 1:250

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic de detaliu – P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL
SERVICII PROFESIONALE: PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE, RMN, RECUPERARE
RESPIRATORIE, BRONHOSCOPIE, SPIROMETRIE, SOMNOLOGIE, RECUPERARE
RESPIRATORIE, LABORATOR ANALIZE, CU REGIM DE INALTIME P+2**

Initiator (Beneficiar): **S.C. MED SARAIS S.R.L. Buzau**
Elaborator (Proiectant): **S.C. CONARH IDEA S.R.L. Buzau**
Data elaborarii: **Mai 2021**

Planul Urbanistic de Detaliu se refera la realizarea unei constructii pe parcela, identificata prin C.F. nr. 69135/Buzau, nr. cad. 69135 a carei proprietar este familia JILAVEANU TOMA, JILAVEANU STELA, iar beneficiarul este firma S.C. MED SARAIS S.R.L. pe baza unui contract de superficie semnat cu proprietarul.

Prevederile din acest regulament vor fi preluate in cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Buzau, care vor deveni, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administratia locala.

La fundamentarea planului s-au luat in considerare studiile si avizele entitatilor precizate prin certificatul de urbanism nr. 776/25.09.2020 emis de Primaria Municipiului Buzau.

Aviz S.C. Compania de Apa S.A. nr. /
Aviz S.D.E.E. Electrica S.A. nr. /
Aviz Distrigaz Retele nr. /
Aviz Telekom Romania nr. /
Aviz de Securitate la Incendiu nr. /
Aviz Directia de Sanatate Publica a Judetului Buzau nr. /
Aviz O.C.P.I. Buzau – Proces Verbal de Receptie nr. /
Punctul de vedere al Agentiei pentru Protectia Mediului Buzau nr. /
Studiu geotehnic .

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

- Situarea obiectivului in cadrul localitatii cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus:

Parcela studiata este amplasata in intravilanul Municipiului Buzau, UTR. Nr. 3, in zona M1 – zona mixta formata, ca fond construit, in mare parte din cladiri colective de locuit medii si inalte, cu sau fara parter comercial, locuinte cu functiuni complementare sau care permit conversia lucuintelor individuale in alte functiuni, conditionata de mentinerea ponderii zonei de locuit de cel putin 30% din ADC.

De asemenea, se permite completarea fronturilor existente cu spatii comerciale si servicii, pe masura ce apare un interes in acest sens cu conditia asigurarii coerentei si calitatii imaginii urbane.

- Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care incluse obiectivul studiat:

Amplasamentul este situat in subzona M1 –subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici, cu maxim P+2 nivele. Conform regulamentului UTR in aceasta subzona se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor restructurabile.

- Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:
POT maxim 60%; In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor;
CUT maxim 1,8 (ADC / mp. teren).

UTILIZARI ADMISE – PERMISIUNI::

- se pot autoriza constructii noi de locuinte **sau functiuni complementare locuirii pe terenurile libere** sau prin inlocuirea treptata a locuintelor restructurabile;
- se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatarire a starii fizice si a aspectului arhitectural al constructiilor existente, de reabilitare si refunctionalizare a unor spatii;
- se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona;

SUNT ADMISE URMATOARELE UTILIZARI:

- Sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii **si alte servicii profesionale;**
- Servicii sociale, colective si personale;
- Sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc;
- Comert cu amanuntul;
- Activitati manufacturiere;
- Spatii de alimentatie publica de importanta locala etc;
- Locuinte cu partiu obisnuit;
- Locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- Interventii asupra cladirilor monument istoric si arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice;
- In zonele protejate delimitate in partea grafica a amplasamentelor cladirilor monument (in limita razei de 100m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice;
- In zonele cu valoare ambientala constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit;
- Cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40m;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100m de echipamente publice si biserici;
- In zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii zonei de locuit in proportie de minim 30% din ADC;
- Se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis, suprafata nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- Se admit refunctionalizari cu functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie; In zona de protectie a cailor ferate se va construi numai cu avizul S.N.C.F.R.;

UTILIZARI INTERZISE

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru realizarea constructiei pentru prestari servicii medicale P+2 se vor solutiona urmatoarele:

- Asigurarea acceselor;
- Asigurarea cailor de evacuare in caz de urgenta;
- Asigurarea utilitatilor;
- Asigurarea distantelor fata de vecinatati in conformitate cu Codul Civil;
- Stabilirea regimului de inaltime astfel incat constructia propusa sa nu depaseasca cu mai mult de un nivel cladirile din imediata vecinatate;

3. SITUATIA EXISTENTA

- Accesibilitatea la caile de comunicatie

Circulatia auto principala se desfasoara pe strazile Patriei respectiv Independentei. Circulatia auto secundara se desfasoara pe strada Viitorului, din care porneste Fundatura Randunelelor, de unde se face accesul pe amplasamentul studiat, **pe o deschidere de 9,83 m.**

- Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Amplasamentul studiat este situat intre strazile Viitorului (in principal, prin Fundatura Randunelelor) si Independentei (in secundar, se leaga printr-o fasie ingusta de cca. 3m);

Terenul este plat si prezinta urmatoarele vecinatati:

- la Nord: Dumitrascu Cristea 11,51m / Mihaita Maria 8,7m / Dumitrascu C-tin 5,72m;
- La est: NC7647 19,5+1,13 m / NC3400 0,03+13,01+17,99+27,13 m / str. Independentei 3,1 m;
- La vest: NC13457 15,89+2,54 m / Fdt. Randunelelor 9,83m / NC51107 14,32+0,44 m / NC8258 2,54m;
- La sud: NC4998 18,66+25,16+11,18 m / NC3672 15,61 m / Domeniu Public 4,04+4,46+8,87m

- Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Pe amplasament nu exista nicio constructie anterioara (este liber de constructii).

Constructia propusa se pozitioneaza in zona nord-estica a parcelei, cu accesul in cladire aliniat cu accesul in incinta proprietatii.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona se incadreaza in UTR3, subzona functionala M1 – subzona situata in afara limitelor zonei de protectie, in care se mentine configuratia tesutului urban traditional. Zona este definita de cladiri cu putine niveluri (Dominant P+1, P+2) alcatuind fronturi continue si discontinue dispuse pe parcele destinate locuintelor individuale cu spatii la parter ce au functiuni complementare, exceptie facand o grupare restransa de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, la sud-vest de amplasamentul studiat.

Adiacent zonei se afla terenuri ocupate de constructii de locuit, comerciale si de servicii:

Spatii comerciale;

Spatii pentru servicii medicale;

Accese pietonale si carosabile;

Parcari si spatii pentru incarcare/descarcare si manevre;

Rețele tehnico-edilitare;

- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Zona studiata este ocupata de terenuri proprietate privata cu un parcelar bine definit. Amplasamentul utilizat pentru constructia obiectivului este detinut in proprietate privata si are suprafata de 1380,00mp, fiind liber de constructii.

Suprafata desfasurata: 1.001,42 mp (propus);

Suprafata construita: 342,07,00 mp (propus);

Suprafata utila: 853,84mp (propus);

Suprafata platformelor si trotuarelor (betonata): 337,93mp (propus);

Suprafata spatiilor verzi: 700,00mp (propus) .

- Conditiiile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Adancimea de fundare recomandata $D_f = 1\text{m}$ fata de CTN;

Cota +/- 0,00 este cota pardoselii finite a constructiei proiectate;

Teren de fundare – argila neagra tare cu concretiuni calcaroase;

Presiunea conventionala: $P_{conv} = 220\text{KPa}$

Adancimea de inghet: 0,9m fata de CTN

- Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora - nu este cazul;

- Adancimea apei subterane

Pana la adancimea forajului executat pe amplasament (6,00m) nu a fost intalnita apa freatica.

- Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad, ag, T_c)

Din punct de vedere seismic, normativul P100/1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu perioada $T_c = 1,6\text{ sec}$ si $a_g = 0,35$

- Analiza fondului construit (inaltime, structura, stare etc)

Pe terenul destinat constructiei nu exista nicio constructie anterioara.

Constructiile de pe parcelele adiacente sunt realizate din zidarie simpla, cu acoperisuri in sarpanta si sunt in stare buna de utilizare.

- Echiparea existenta

Terenul este prevazut cu retele de energie electrica, gaz, canalizare, apa si telefonie, utilitati la care cladirea propusa se va putea racorda pe baza unor lucrari edilitare de incinta, nemaifiind nevoie de alte racorduri sau bransamente.

4. REGLEMENTARI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectivul solicitat prin tema program este edificarea unei constructii P+2 cu functiunea de prestari servicii medicale, amplasarea circulatiilor auto si pietonale si amenajarile aferente.

NOTA:

Cu privire la reglementările urbanistice prevăzute în anexa la certificatul de urbanism, art. 2 „UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI” și art. 3 „UTILIZARI INTERZISE” se menționează că clădirea propusă NU se încadrează în niciuna din situațiile descrise la art. 2 respectiv 3, întrucât NU este vorba despre o refuncționalizare, ci despre o construcție nouă pe un teren liber de construcții – situație în complet acord cu prevederile art.1 din anexa la certificatul de urbanism – „UTILIZARI PERMISE” – unde se stipulează foarte clar că se pot edifica construcții cu funcțiuni complementare locuirii, printre care și „servicii profesionale”, fără nicio referire la vreo condiționare. Astfel, NU este necesar ca, din totalul suprafeței desfășurate (ADC) doar 250mp să fie alocați serviciilor, restul fiind pentru locuințe. De asemenea, obiectivul propus – deși depășește suprafața de 250mp ADC – nu generează un trafic important de persoane (consultările făcându-se pe baza de programări), nu implică activități care să depășească ora 22.00 și nici nu produce poluare, în baza aprobării notificării emise de A.P.M. Buzău. Se apreciază faptul că, având în vedere că doar suprafața desfășurată depășește 250mp, tocmai solicitarea întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu (sau Zonal – după caz), vine în întâmpinarea acestei probleme.

- Funcționalitate, amplasarea și conformarea construcțiilor

Clădirea va adăposti funcțiunea de construcție prestări servicii profesionale medicale cu posibilitatea internării de zi, fără pacienți care nu se pot deplasa în caz de evacuare de urgență. Astfel, la parter sunt amenajate cabinetele (cu lăzoare fiecare) și camera Radiologie, cu dependințele lor (anexe, grupuri sanitare, hol, recepție, oficiu etc), la etajul 1 sunt amenajate cabinetul CT cu anexa respectiv rezervele de internare de zi cu dependințele lor (camere laundry, oficiu, grupuri sanitare – NOTA – fiecare rezervă este prevăzută cu grup sanitar propriu). La etajul 2 sunt amenajate exclusiv rezerve de internare de o zi cu dependințele aferente. Pe acoperiș există un etaj tehnic parțial unde se află zona de servizare a liftului și camera centralei.

Finisajele exterioare vor fi:

Socul: placaj piatră/caramidă.

Pereti: tencuială structurată albă/vernă, plăci elemente liniare lemn/metal pentru exterior, culoare maro.

Tamplarie: profile PVC/aluminiu cu geamuri termoizolante, culoare gri.

Se va realiza o înfățișare modernă, volumetria și finisajele propuse vor crea un aspect caracteristic zonei.

- Capacitatea, suprafața desfășurată

Clădirea este proiectată pentru o capacitate de consultații de 5 cabinete, cu dependințele acestora. Cu toate acestea, cabinetele respective tratează specialități complementare și de aceea

personalul medical consta in doar doi medici care vor deservi toate specialitatile, doi asistenti si trei persoane pentru supravegherea rezervelor de tratament.

Suprafata desfasurata este distribuita pe 3 (trei) nivele si este de 1001,42mp (853,84mp util desfasurat). Este prevazut si un lift de persoane.

- Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanta fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc)

Parcela se imparte in zona ocupata de constructia P+2 propusa (zona nordica) respectiv zona libera care ramane.

Retragerile fata de limita de proprietate sunt dupa cum urmeaza:

- Minim 4,35 m fata de limita de proprietate din est (spre vecinii din str. Independentei);
- Minim 2,15 m fata de limita de proprietate din vest (vecin din str. Viitorului);
- Minim 2,35 m fata de limita de proprietate din nord (vecini din str. Patriei);

Accesul se face dinspre vest, din Fundatura Randunelelor (str. Viitorului). Utilajele de stingere a incendiilor vor stationa pe str. Viitorului respectiv Fundatura Randunelelor si/sau vor avea acces in incinta cu acces la 3 (trei) fatade ale cladirii propuse prin actionare cu furtunurile din echiparea autospecialelor de interventie pompieri.

- Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Nu este cazul, amplasamentul este liber de constructii.

- Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul, amplasamentul este liber de constructii.

- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei pietonale si carosabile

Pentru accesul pietonal se va utiliza intrarea dinspre Fundatura Randunelelor (str. Viitorului).

Dinspre strada Independentei NU este prevazut niciun acces auto sau pietonal.

Parcela dispune de acces auto si se propune amenajarea a 5 (cinci) locuri de parcare in interior.

Pentru parcare temporara a autoturismelor pacientilor si ale personalului se vor utiliza locurile de parcare din interior, care sunt rezolvate pe amplasament in conformitate cu cerintele H.G. 525/27.06.1996, Anexa 5, Alin 5.7.1. (1 loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un sport de 10%). Personalul ambulatoriului este de 7 persoane (doi medici, doua asistente, trei persoane pentru supravegherea rezervelor de tratament). Se asigura doua locuri de parcare in incinta pentru personal. Pentru pacienti s-a considerat cate un loc de parcare pentru pacientii care se pot afla simultan la consultatii si/sau tratamente. Capacitatea obiectivului pentru asigurarea tratamentului ambulatoriu este de 20 pacienti pe zi deserviti de doi medici. Prezenta simultana prin luarea in considerare intervalelor de timp in care acestia sunt programati este 2+1 rezerva (pacient care poate veni mai devreme decat ora programata). Pentru pacienti s-au asigurat trei locuri de parcare in incinta. Pentru reducerea timpului de ocupare a acestor parcaje se va face o programare atenta a pacientilor. De asemenea, merita mentionat ca, daca se dovedeste necesara suplimentarea locurilor de parcare, in incinta exista rezerve de spatiu pentru a

se realiza acest deziderat, fara ca ponderea spatiilor verzi sa scada sub procentul minim necesar, in simularile facute putandu-se acomoda un numar de pana la 15 locuri parcare.

In incinta, atat trotuarele cat si aleile carosabile si pietonale se vor realiza din pavaje pentru a se obtine un caracter atractiv plastic adecvat functiunii.

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Zona amplasamentului este libera de constructii, elementele de relief fiind de tip urban cu spatii partial amenajate. Incinta se va amenaja cu suprafete verzi dispuse vertical prin utilizarea imprejmuirii existente spre parcelele invecinate.

- Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionarii impuse de aceasta

Nu este cazul, amplasamentul nu este in zona protejata conform P.U.G. Buzau.

- Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii

Pe amplasamentul studiat nu au existat surse de poluare, iar prin solutia propusa nu se vor crea niciun fel de surse de poluare. Propunerea include colectarea selectiva a deseurilor menajere. Toate deseurile rezultate in urma constructiei vor fi evacuate in zone special amenajate in acest sens de catre o firma autorizata, in baza unui contract de prestari-servicii. Terenul va fi agrementat cu zone verzi de gazon, vita de vie, flori, arbusti ornamentali pentru a se obtine o ambianta placuta.

- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

In bilantul teritorial suprafata zonei verzi se reduce in situatia propusa, insa prin proiect se propune si realizarea imprejmuirii cu plante agatatoare pentru a spori suprafata verde pe verticala.

- Lucrari necesare sistematizarii pe verticala

Sunt necesare lucrari care se vor realiza: accese pietonale, zona inierbata, zone verzi.

- Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Regimul de construire este P+2;

Aliniera propusa este paralela cu str. Viitorului;

Suprafata desfasurata: 1.001,42 mp (propus);

Suprafata construita: 342,07 mp (propus);

Suprafata utila: 853,84mp (propus);

Procentul de ocupare a terenului existent: $POT = 0,0\%$ (existent) / $24,78\%$ (propus)

Coeficientul de utilizare a terenului: $CUT = 0,00$ (existent) / $0,7256$ (propus)

- Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racordari)

In incinta sunt existente retelele de apa si canalizare;

Bransament apa Dn 50mm-PEID

Racord canalizare Dn 200mm

Racordul electric se realizeaza din reseaua electrica aeriana publica prin racord aerian in conformitate cu solutia tehnica a furnizorului, din linia electrica de joasa tensiune a zonei,

printr-un bransament electric monofazat (trifazat daca specificatiile liftului propus o cer) aerian, cu conductoare torsadate, multifilare de cupru.

Pentru incalzirea cladirilor, se va monta o centrala termica proprie pe gaze. In prezent parcela pe care urmeaza a se realiza obiectivul este racordata la reseaua de distributie gaze naturale printr-un bransament care a asigurat alimentarea cu gaze naturale a unei cladiri desfiintate de pe amplasament.

- Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

DESTINATIE	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUSA
Circulatii auto si parcaje	0,00mp (0,0%)	168,80mp (12,25%)
Circulatii pietonale	0,00mp (0,0%)	169,13mp (12,25%)
Suprafata construita	0,00mp (0,0%)	342,07mp (24,78%)
Spatiu verde	1.380,00mp (100%)	700,00mp (50,72%)
TOTAL PARCELA	1.380,00mp (100%)	1.380,00mp (100%)

5. CONCLUZII

- **Consecintele realizarii obiectivelor propuse**

Constructia propusa asigura prestarea serviciilor profesionale in conformitate cu cerintele specifice si legislatia in vigoare. Obiectivul va constitui un punct de interes in zona prin dinamizarea relatiilor de tip urban si prin imbunatatirea fondului construit al zonei ca urmare a lucrarilor de amenajare propuse (pavaje decorative, jardiniere, vegetatie intretinuta, parcare auto, aspect urban al incintei etc) .

- **Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului**

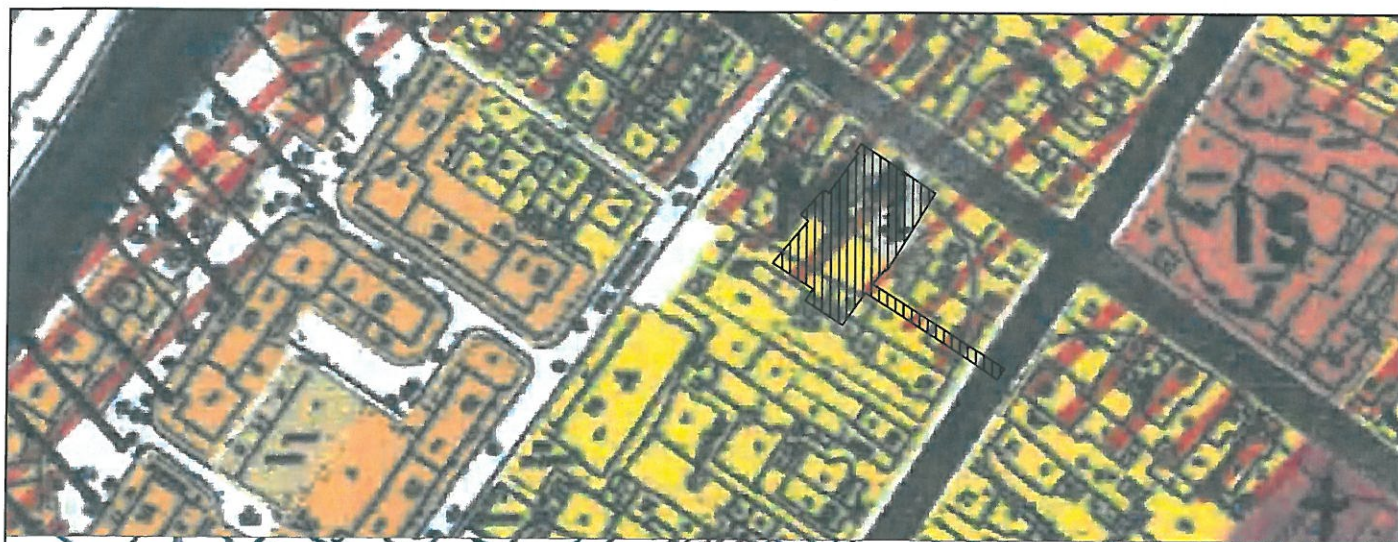
In temeiul P.U.D. se vor elabora documentatiile necesare promovarii investitiei. De asemenea, se stabilesc si se clarifica conditiile de amplasament in vederea avizarii investitiei si a autorizarii construirii acesteia.

- **Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei**

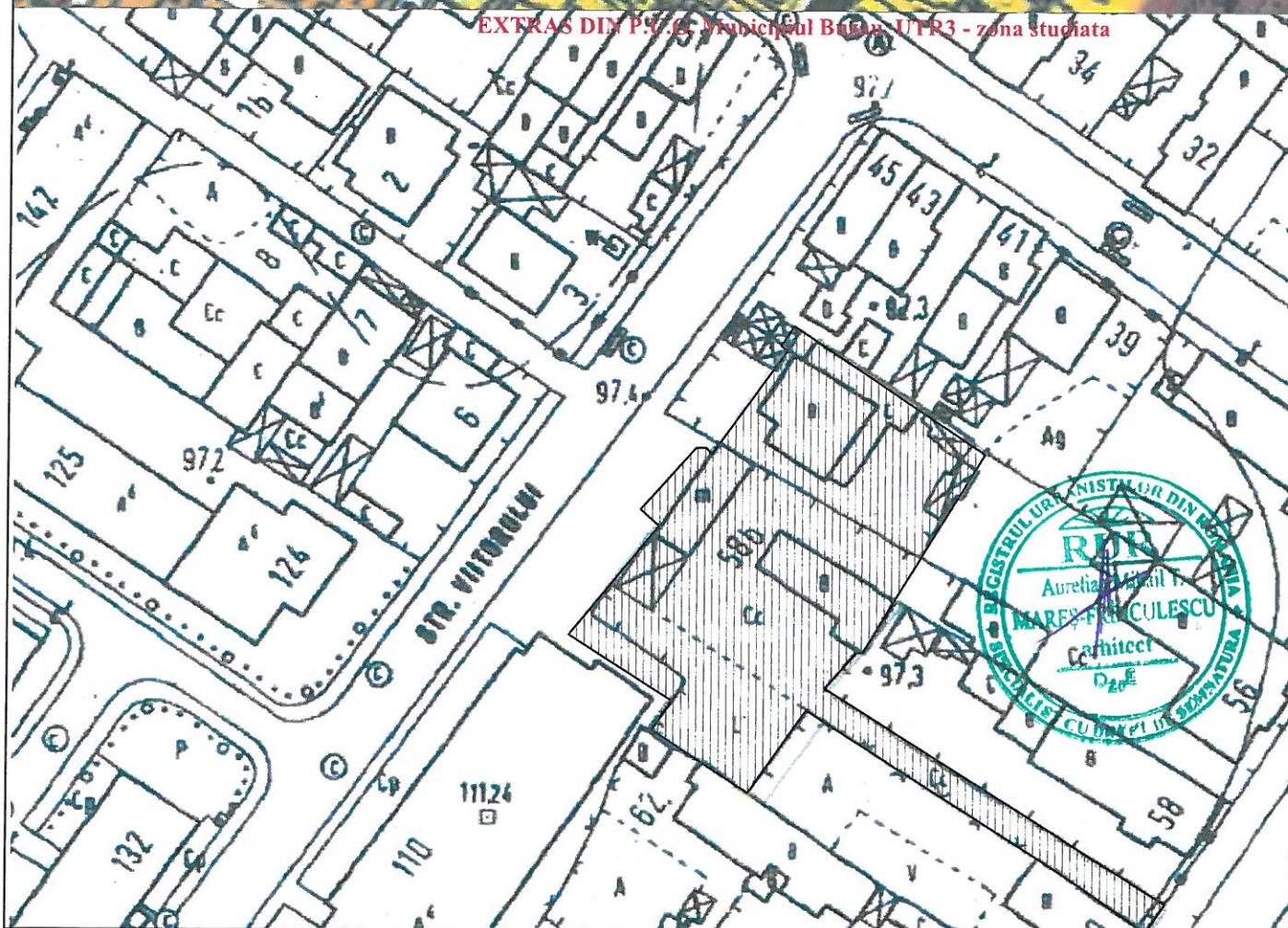
Prin solutia functionala si volumetrica propusa se realizeaza un obiectiv de interes pentru zona, prin utilizarea rationala a terenului, cu limitarea impactului acestuia asupra mediului si a elementelor de structura urbana caracteristica zonei. Prin implementarea unor solutii energetice alternative se asigura sustenabilitatea investitiei in cadrul urban existent.

Întocmit,
arh. Măres Aurelian

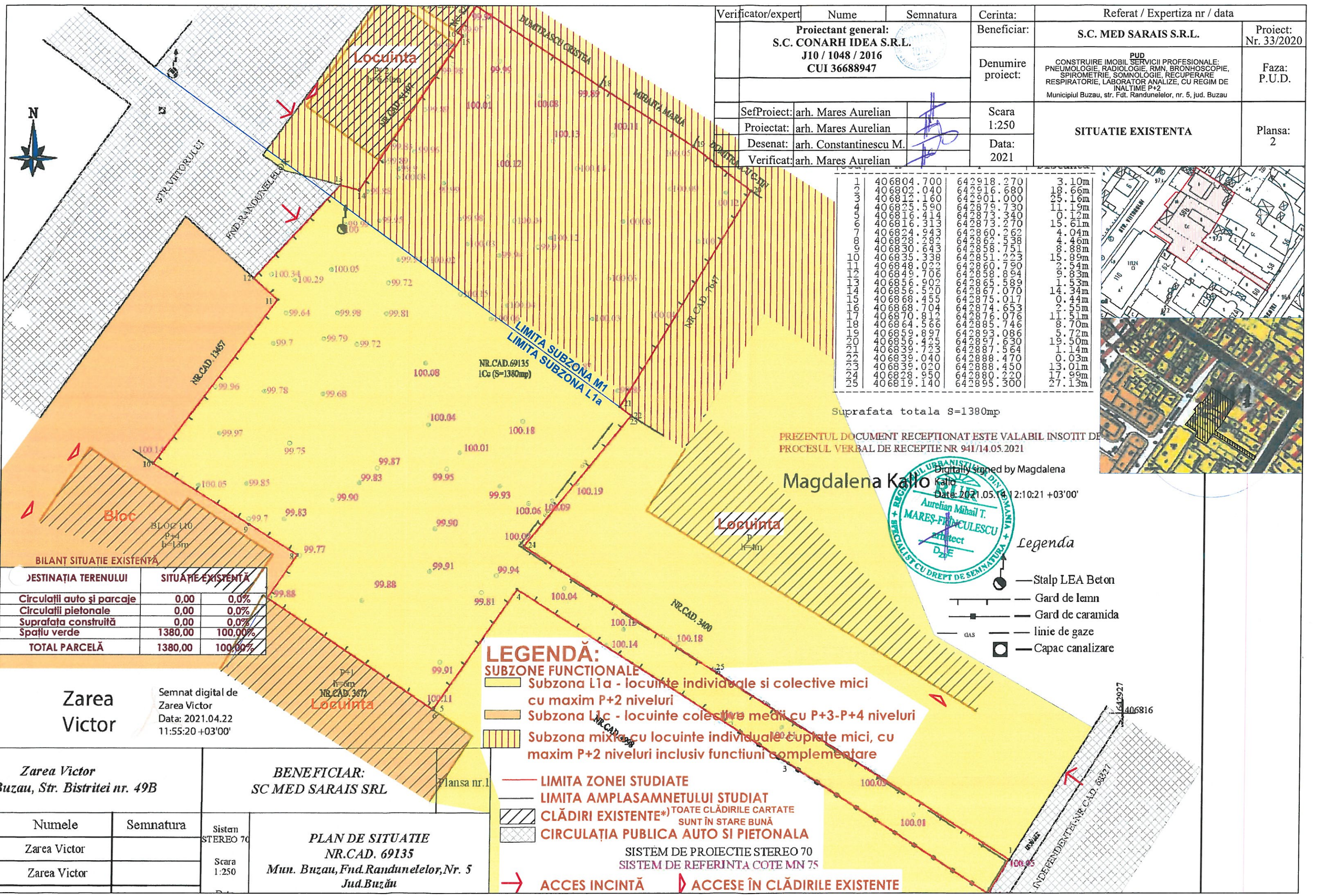


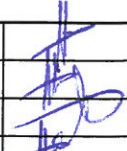


EXTRAS DIN P.U.G. Municipiul Buzau, UTR3 - zona studiata



Verificator/expert	Nume	Semnatura	Cerinta:	Referat / Expertiza nr / data	
Proiectant general: S.C. CONARH IDEA S.R.L. J10 / 1048 / 2016 CUI 36688947			Beneficiar:	S.C. MED SARAIS S.R.L.	Proiect: Nr. 33/2020
			Denumire proiect:	PUD CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII PROFESIONALE: PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE, RMN, BRONHOSCOPIE, SPIROMETRIE, SOMNOLOGIE, RECUPERARE RESPIRATORIE, LABORATOR ANALIZE, CU REGIM DE INALTIME P+2 Municipiul Buzau, str. Fdt. Randunelelor, nr. 5, jud. Buzau	Faza: P.U.D.
Sef Proiect:	arh. Mares Aurelian		Scara 1:1.000	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa: 1
Proiectat:	arh. Mares Aurelian		Data: 2021		
Desenat:	arh. Constantinescu M.				
Verificat:	arh. Mares Aurelian				



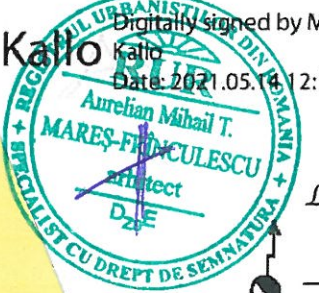
Verificator/expert	Nume	Semnatura	Cerinta:	Referat / Expertiza nr / data		
	Proiectant general: S.C. CONARH IDEA S.R.L. J10 / 1048 / 2016 CUI 36688947 		Beneficiar:	S.C. MED SARAI S.R.L.	Proiect: Nr. 33/2020	
			Denumire proiect:	PUD CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII PROFESIONALE: PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE, RMN, BRONHOSCOPIE, SPIROMETRIE, SOMNOLOGIE, RECUPERARE RESPIRATORIE, LABORATOR ANALIZE, CU REGIM DE INALTIME P+2 Municipiul Buzau, str. Fdt. Randunelelor, nr. 5, jud. Buzau	Faza: P.U.D.	
	SefProiect:	arh. Mares Aurelian		Scara 1:250	SITUATIE EXISTENTA	Plansa: 2
	Proiectat:	arh. Mares Aurelian		Data: 2021		
	Desenat:	arh. Constantinescu M.				
	Verificat:	arh. Mares Aurelian				

1	406804	700	642918	270	3.10m
2	406802	040	642916	680	18.66m
3	406812	160	642901	000	25.16m
4	406835	590	643879	730	11.19m
5	406816	314	643873	340	0.12m
6	406813	133	643873	270	15.61m
7	406832	943	643860	362	4.04m
8	406830	284	643866	338	4.46m
9	406830	643	643858	751	8.88m
10	406835	338	643851	323	15.89m
11	406848	032	643860	900	9.94m
12	406848	706	643860	944	9.83m
13	406856	902	643866	589	1.33m
14	406856	520	643866	070	14.34m
15	406868	455	643875	017	0.44m
16	406868	704	643874	653	3.55m
17	406870	813	643876	076	11.51m
18	406864	566	643888	746	8.70m
19	406839	897	643888	086	9.72m
20	406856	425	643887	630	19.50m
21	406839	723	643887	564	1.14m
22	406839	040	643888	470	0.03m
23	406839	020	643888	450	13.01m
24	406828	950	643880	220	17.99m
25	406819	140	643895	300	27.13m

Suprafata totala S=1380mp

PREZENTUL DOCUMENT RECEPTIONAT ESTE VALABIL INSOITIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPTIE NR 941/14.05.2021

Magdalena Kallu
Digitally signed by Magdalena Kallu
Date: 2021.05.14 12:10:21 +03'00'



Legenda

- Stalp LEA Beton
- Gard de lemn
- Gard de caramida
- linie de gaze
- Capac canalizare

LEGENDA:

- SUBZONE FUNCTIONALE
- Subzona L1a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri
- Subzona L1c - locuinte colective medii cu P+3-P+4 niveluri
- Subzona mixta cu locuinte individuale cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri inclusiv functiuni complementare

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- CLADIRI EXISTENTE*) TOATE CLADIRILE CARTATE SUNT IN STARE BUNA
- CIRCULATIA PUBLICA AUTO SI PIETONALA

→ ACCES INCINTA ↳ ACCESE IN CLADIRILE EXISTENTE

DESTINATIA TERENULUI	SITUATIE EXISTENTA	
Circulatii auto si parcaje	0,00	0,0%
Circulatii pietonale	0,00	0,0%
Suprafata construita	0,00	0,0%
Spatiu verde	1380,00	100,00%
TOTAL PARCELA	1380,00	100,00%

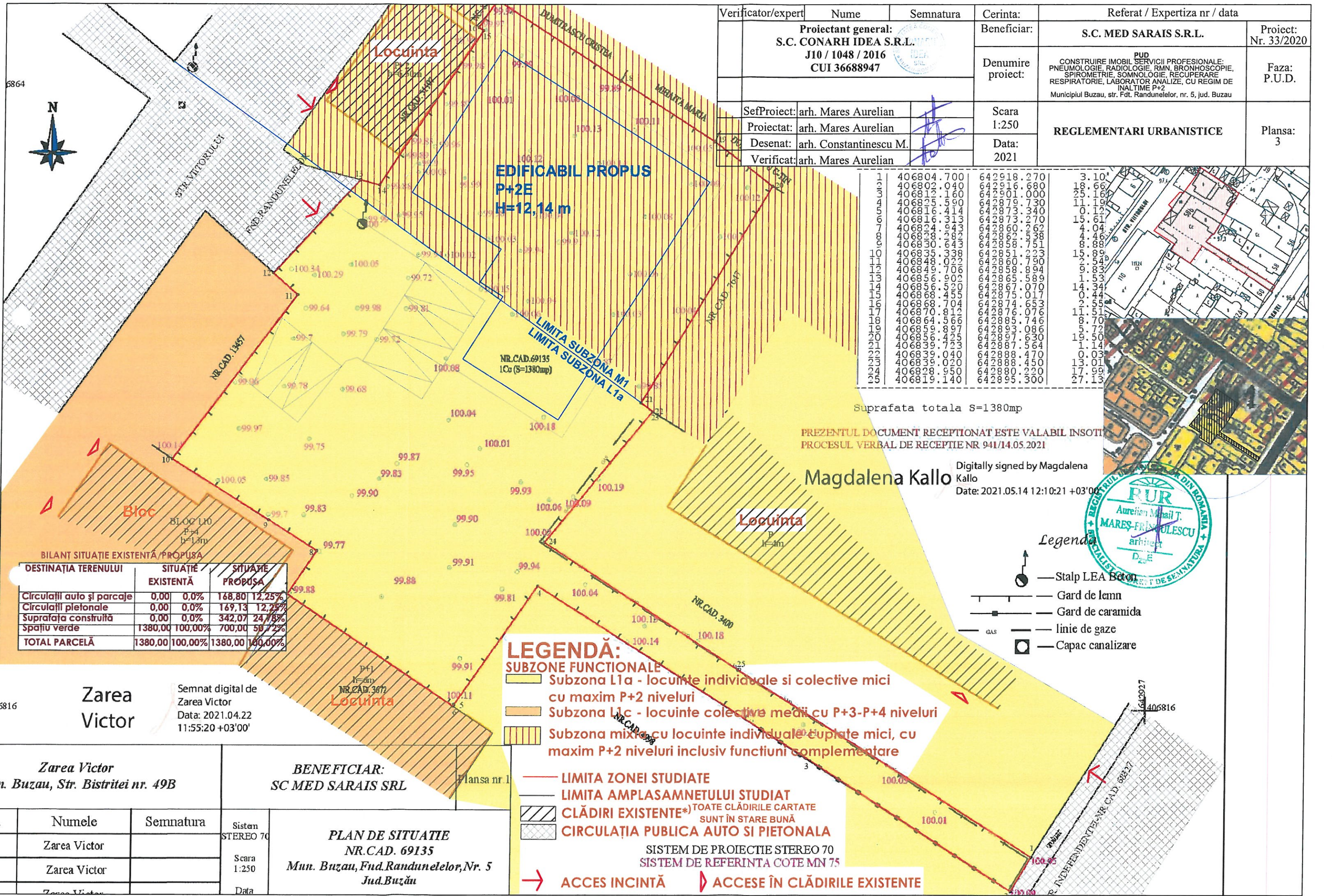
Zarea Victor
Semnat digital de Zarea Victor
Data: 2021.04.22 11:55:20 +03'00'

Zarea Victor
Buzau, Str. Bistritei nr. 49B

BENEFICIAR:
SC MED SARAI SRL

Numele	Semnatura	Sistem
Zarea Victor		STEREO 70
Zarea Victor		Scara 1:250

PLAN DE SITUATIE
NR.CAD. 69135
Mun. Buzau, Fnd. Randunelelor, Nr. 5
Jud. Buzau



Verificator/expert	Nume	Semnatura	Cerinta:	Referat / Expertiza nr / data	
Proiectant general: S.C. CONARH IDEA S.R.L. J10 / 1048 / 2016 CUI 36688947			Beneficiar:	S.C. MED SARAIS S.R.L.	Proiect: Nr. 33/2020
			Denumire proiect:	PUD CONSTRUIRE IMOBIL. SERVICII PROFESIONALE: PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE, RMN, BRONHOSCOPIE, SPIROMETRIE, SOMNOLOGIE, RECUPERARE RESPIRATORIE, LABORATOR ANALIZE, CU REGIM DE INALTIME P+2 Municipiul Buzau, str. Fdt. Randunelelor, nr. 5, jud. Buzau	Faza: P.U.D.
SefProiect:	arh. Mares Aurelian		Scara	REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa: 3
Proiectat:	arh. Mares Aurelian		1:250		
Desenat:	arh. Constantinescu M.		Data:		
Verificat:	arh. Mares Aurelian		2021		

1	406804.700	642918.270	3.10
2	406802.040	642916.680	18.66
3	406812.160	642901.000	25.16
4	406825.590	642879.730	11.19
5	406816.414	642873.340	0.12
6	406816.313	642873.370	15.61
7	406824.943	642860.262	4.04
8	406838.383	642862.538	4.46
9	406830.643	642858.751	8.88
10	406835.338	642851.223	15.89
11	406848.023	642860.790	2.54
12	406849.706	642858.894	9.83
13	406856.602	642865.589	1.53
14	406856.520	642867.070	14.34
15	406868.455	642875.017	0.44
16	406868.704	642874.653	2.55
17	406870.812	642876.076	11.51
18	406864.566	642885.746	8.70
19	406859.897	642893.086	5.72
20	406856.435	642897.630	19.50
21	406839.723	642887.564	1.14
22	406839.040	642888.470	0.03
23	406839.020	642888.450	13.01
24	406828.950	642880.220	17.99
25	406819.140	642895.300	27.13

Suprafata totala S=1380mp

PREZENTUL DOCUMENT RECEPTIONAT ESTE VALABIL ÎNȘOTIT
PROCESUL VERBAL DE RECEPTIE NR 941/14.05.2021

Magdalena Kallo
Digitally signed by Magdalena Kallo
Date: 2021.05.14 12:10:21 +03'00'



Legenda

- Stalp LEA Beton
- Gard de lemn
- Gard de caramida
- linie de gaze
- Capac canalizare

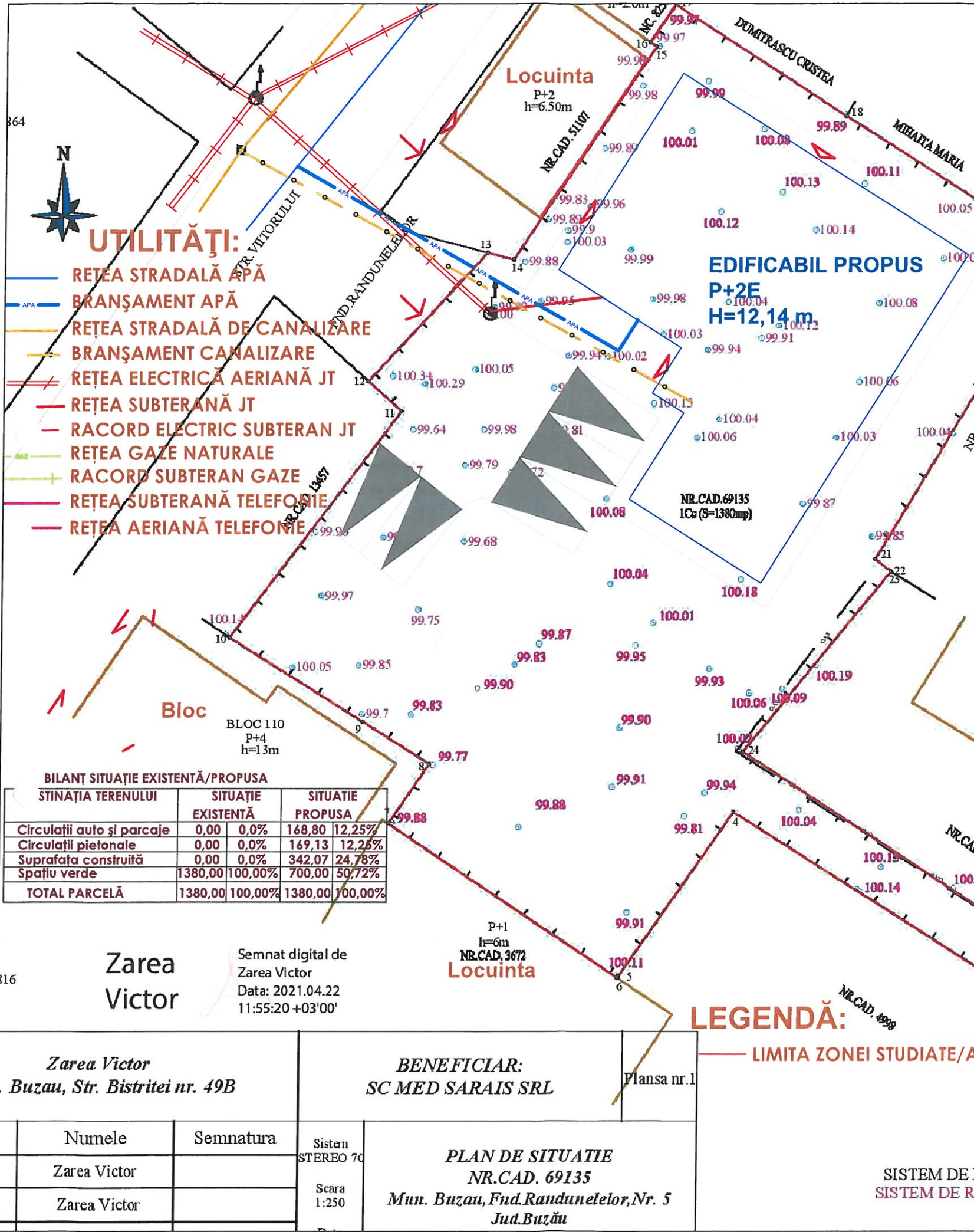
LEGENDĂ:

- SUBZONE FUNCTIONALE
- Subzona L1a - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri
- Subzona L1c - locuinte colective medii cu P+3-P+4 niveluri
- Subzona mixta cu locuinte individuale cuplate mici, cu maxim P+2 niveluri inclusiv functiuni complementare

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- CLĂDIRI EXISTENTE*) TOATE CLĂDIRILE CARTATE SUNT ÎN STARE BUNĂ
- CIRCULAȚIA PUBLICA AUTO SI PIETONALA
- SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70
- SISTEM DE REFERINTA COTE MN 75
- ACCES INCINTĂ
- ACCES ÎN CLĂDIRILE EXISTENTE

DESTINAȚIA TERENULUI	SITUAȚIE EXISTENTĂ	SITUAȚIE PROPUȘĂ
Circulații auto și parcaje	0,00 0,0%	168,80 12,25%
Circulații pietonale	0,00 0,0%	169,13 12,25%
Suprafața construită	0,00 0,0%	342,07 24,78%
Spațiu verde	1380,00 100,00%	700,00 50,72%
TOTAL PARCELĂ	1380,00 100,00%	1380,00 100,00%

Zarea Victor		Semnat digital de Zarea Victor	
n. Buzau, Str. Bistritei nr. 49B		Data: 2021.04.22 11:55:20 +03'00'	
BENEFICIAR:		SC MED SARAIS SRL	
PLAN DE SITUAȚIE		NR.CAD. 69135	
Mun. Buzau, Fnd.Randunelelor,Nr. 5		Jud.Buzău	
Numele	Semnatura	Sistem	STEREO 70
Zarea Victor		Scara	1:250
Zarea Victor		Data	



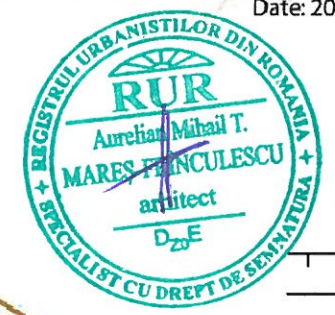
Verificator/expert	Nume	Semnatura	Cerinta:	Referat / Expertiza nr / data
	Proiectant general: S.C. CONARH IDEA S.R.L. J10 / 1048 / 2016 CUI 36688947		Beneficiar:	S.C. MED SARAI S.R.L.
			Denumire proiect:	PUD CONSTRUIRE IMOBIL. SERVICII PROFESIONALE: PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE, RMN, BRONHOSCOPIE, SPIROMETRIE, SOMNOLOGIE, RECUPERARE RESPIRATORIE, LABORATOR ANALIZE, CU REGIM DE INALTIME P+2 Municipiul Buzau, str. Fdt. Randunelelor, nr. 5, jud. Buzau
SefProiect:	arh. Mares Aurelian		Scara	1:250
Proiectat:	arh. Mares Aurelian		Data:	2021
Desenat:	arh. Constantinescu M.			
Verificat:	arh. Mares Aurelian			
				REGLEMENTARI EDILITARE
				Proiect: Nr. 33/2020
				Faza: P.U.D.
				Plansa: 4

1	406804.700	642918.270	3.10m
2	406802.040	642916.680	18.66m
3	406812.160	642916.000	15.16m
4	406825.590	642919.730	11.19m
5	406816.414	642937.340	10.12m
6	406816.313	642937.270	15.61m
7	406824.943	642938.62	4.04m
8	406828.282	642938.538	4.46m
9	406830.643	642938.751	8.88m
10	406835.338	642938.223	15.89m
11	406848.022	642938.60	13.83m
12	406849.706	642938.589	11.53m
13	406856.520	642938.070	14.34m
14	406868.455	642938.017	20.44m
15	406868.704	642938.653	22.55m
16	406870.812	642938.076	11.51m
17	406864.566	642938.746	8.70m
18	406859.897	642938.086	5.72m
19	406856.425	642938.630	18.50m
20	406839.723	642938.564	1.14m
21	406839.040	642938.470	0.03m
22	406839.020	642938.450	13.01m
23	406828.950	642938.220	17.99m
24	406819.140	642935.300	27.13m

Suprafata totala S=1380mp

PREZENTUL DOCUMENT RECEPTIONAT ESTE VALABIL ÎNȘOTIT
PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE NR 941/14.05.2021

Magdalena Kallo
Digitally signed by Magdalena Kallo
Date: 2021.05.14 12:10:21 +03'00'



- Legenda
- Stalp LEA Beton
 - Gard de lemn
 - Gard de caramida
 - linie de gaze
 - Capac canalizare

BILANT SITUATIE EXISTENTĂ/PROPUSĂ			
SITUAȚIA TERENULUI	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUSĂ
Circulații auto și parcaje	0,00	0,0%	168,80 12,25%
Circulații pietonale	0,00	0,0%	169,13 12,25%
Suprafața construită	0,00	0,0%	342,07 24,78%
Spațiu verde	1380,00	100,00%	700,00 50,72%
TOTAL PARCELĂ	1380,00	100,00%	1380,00 100,00%

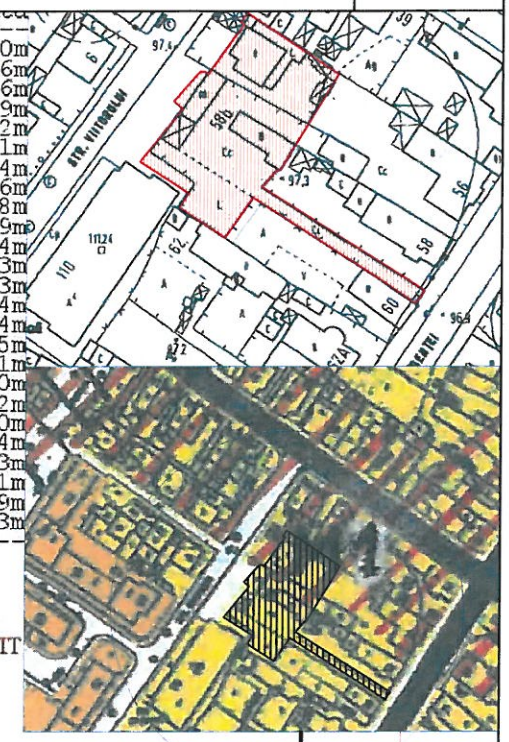
Zarea Victor
Semnat digital de Zarea Victor
Data: 2021.04.22
11:55:20 +03'00'

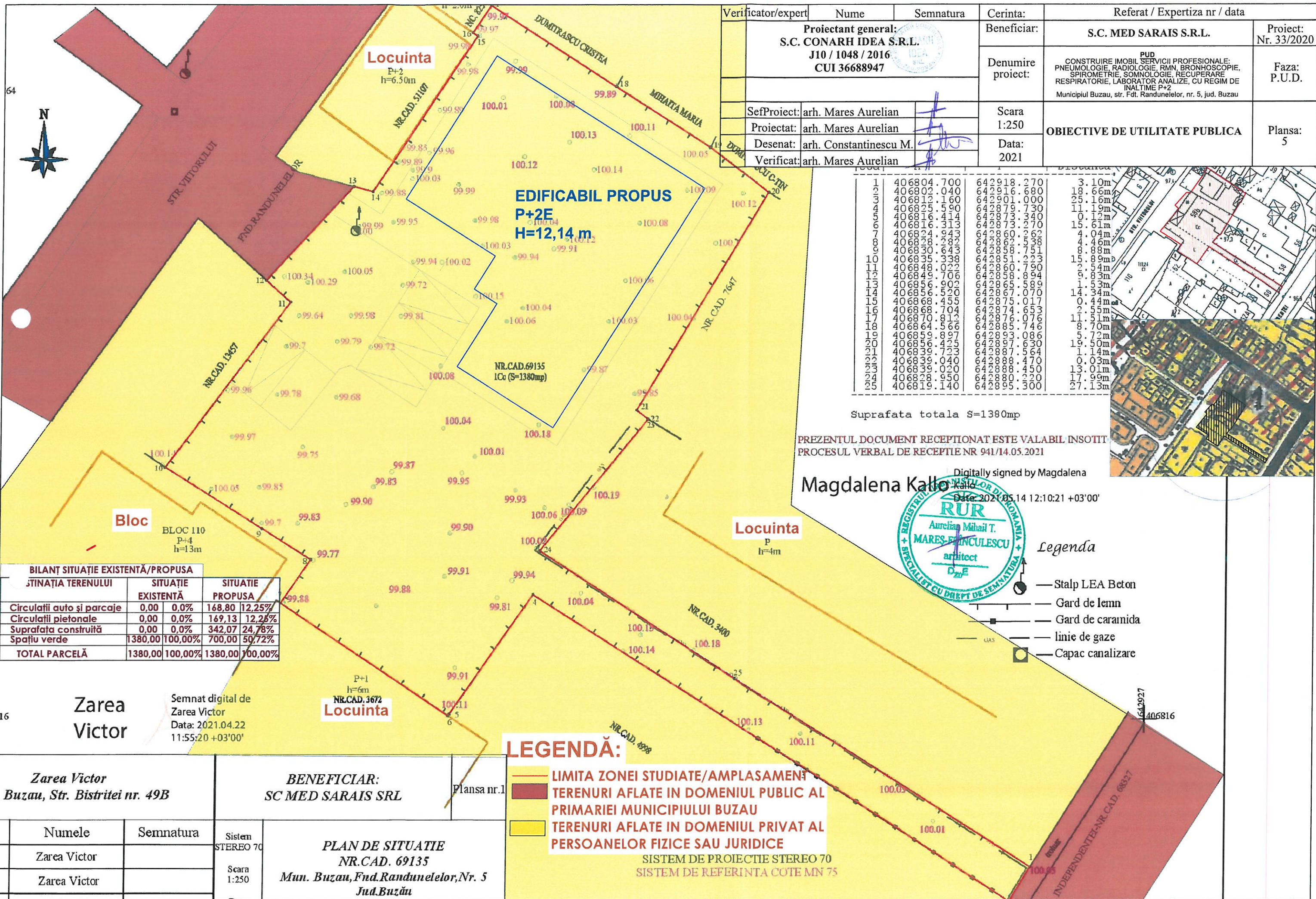
<i>Zarea Victor</i> <i>Buzau, Str. Bistritei nr. 49B</i>		<i>BENEFICIAR:</i> <i>SC MED SARAI SRL</i>		<i>Plansa nr.1</i>
Numele	Semnatura	Sistem STEREO 70 Scara 1:250 P. 1	<i>PLAN DE SITUATIE</i> <i>NR.CAD. 69135</i> <i>Mun. Buzau, Fnd. Randunelelor, Nr. 5</i> <i>Jud. Buzău</i>	
Zarea Victor				
Zarea Victor				

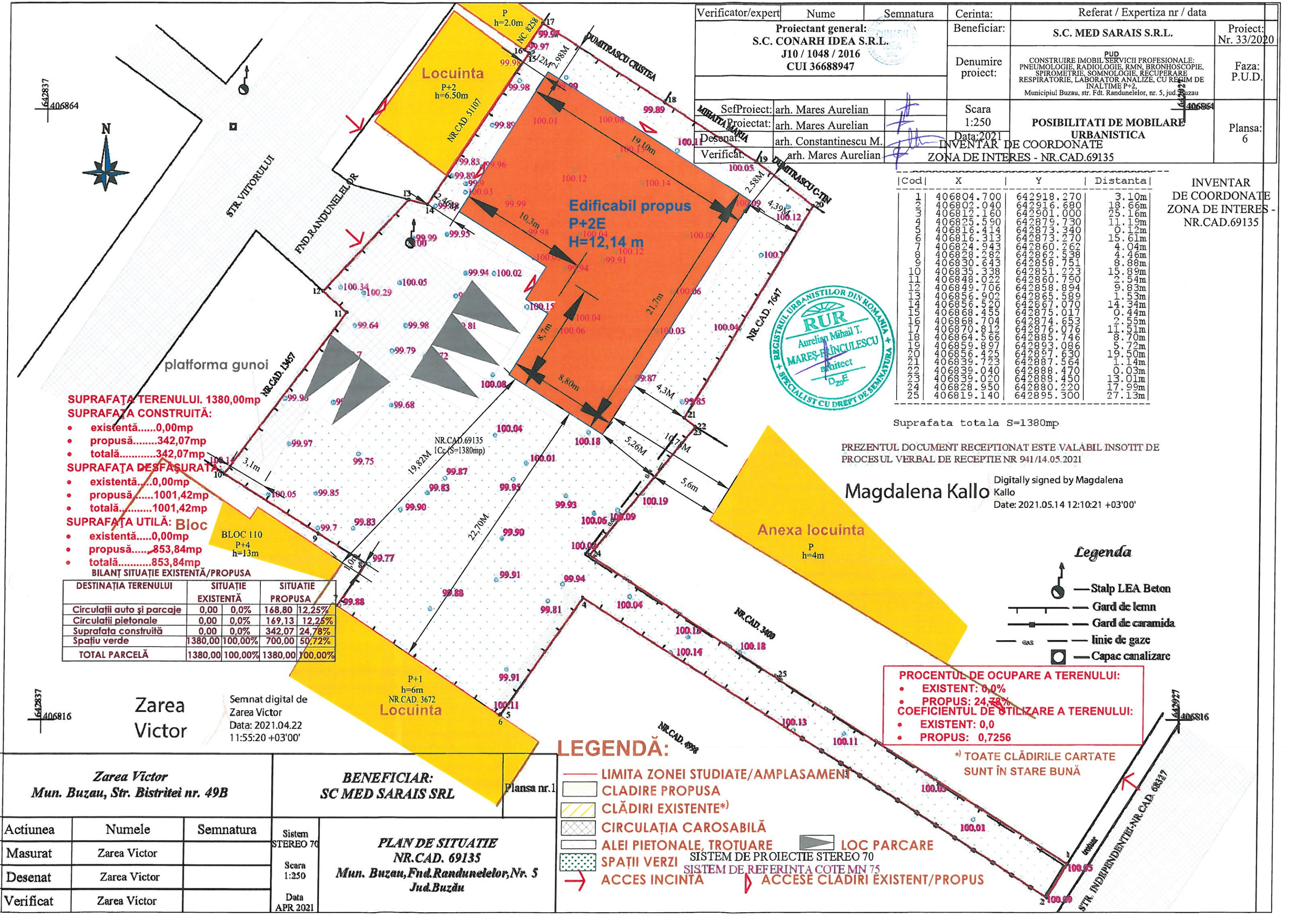
LEGENDĂ:
— LIMITA ZONEI STUDIATE/AMPLASAMENT

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70
SISTEM DE REFERINTA COTE MN 75

*) TOATE CLĂDIRILE CARTATE
SUNT ÎN STARE BUNĂ







Verificator/expert	Nume	Semnatura	Cerinta:	Referat / Expertiza nr / data	
Proiectant general: S.C. CONARH IDEA S.R.L. J10 / 1048 / 2016 CUI 36688947			Beneficiar:	S.C. MED SARAI S.R.L.	Proiect: Nr. 33/2020
SefProiect:	arh. Mares Aurelian		Denumire proiect:	PUD CONSTRUIRE IMOBIL SERVICII PROFESIONALE: PNEUMOLOGIE, RADIOLOGIE, RMN, BRONHOSCOPIE, SPIROMETRIE, SOMNOLOGIE, RECUPERARE RESPIRATORIE, LABORATOR ANALIZE, CU REGIM DE INALTIME P+2, Municipiul Buzau, str. Fdt. Randunelelor, nr. 5, jud. Buzau	Faza: P.U.D.
Proiectat:	arh. Mares Aurelian		Scara	1:250	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA INVENTAR DE COORDONATE ZONA DE INTERES - NR.CAD.69135
Desenat:	arh. Constantinescu M.		Data:	2021	
Verificat:	arh. Mares Aurelian				
					Plansa: 6

Cod	X	Y	Distanța
1	406804.700	642918.270	3.10m
2	406802.040	642916.680	18.66m
3	406812.160	642901.000	25.16m
4	406825.590	642879.730	11.19m
5	406816.414	642873.340	0.12m
6	406816.313	642873.370	15.61m
7	406834.943	642860.362	4.04m
8	406838.338	642863.538	4.46m
9	406833.338	642859.751	6.88m
10	406835.338	642851.223	15.89m
11	406848.022	642860.790	12.54m
12	406849.706	642858.894	9.83m
13	406856.902	642865.589	1.53m
14	406856.902	642867.070	14.34m
15	406868.145	642875.017	10.44m
16	406868.704	642874.653	2.55m
17	406870.812	642876.076	11.51m
18	406864.566	642885.746	8.70m
19	406859.897	642893.086	5.72m
20	406856.123	642897.630	19.50m
21	406839.040	642887.564	1.14m
22	406839.040	642888.470	0.03m
23	406839.020	642888.450	13.01m
24	406828.950	642880.220	17.99m
25	406819.140	642895.300	27.13m

Suprafata totala S=1380mp

PREZENTUL DOCUMENT RECEPTIONAT ESTE VALABIL INSOTIT DE PROCESUL VERBAL DE RECEPTIE NR 941/14.05.2021

Digitally signed by Magdalena Kallo
Kallo
Date: 2021.05.14 12:10:21 +03'00'

Magdalena Kallo

Anexa locuinta

SUPRAFAȚA TERENULUI. 1380,00mp
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ:
• existentă.....0,00mp
• propusă.....342,07mp
• totală.....342,07mp
SUPRAFAȚA DESFAȘURATĂ:
• existentă.....0,00mp
• propusă.....1001,42mp
• totală.....1001,42mp
SUPRAFAȚA UTILĂ: Bloc
• existentă.....0,00mp
• propusă.....853,84mp
• totală.....853,84mp
BILANȚ SITUAȚIE EXISTENTĂ/PROPUSĂ

DESTINAȚIA TERENULUI	SITUAȚIE EXISTENTĂ	SITUAȚIE PROPUSĂ
Circulații auto și parcaje	0,00	0,0%
Circulații pietonale	0,00	0,0%
Suprafata construită	0,00	0,0%
Spațiu verde	1380,00	100,00%
TOTAL PARCELĂ	1380,00	100,00%

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI:
• EXISTENT: 0,0%
• PROPUS: 24,78%
COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI:
• EXISTENT: 0,0
• PROPUS: 0,7256

Legenda

- Stalp LEA Beton
- Gard de lemn
- Gard de caramida
- linie de gaze
- Capac canalizare

LEGENDĂ:

- LIMITA ZONEI STUDIATE/AMPLASAMENT
- CLADIRE PROPUSĂ
- CLĂDIRI EXISTENTE*)
- CIRCULAȚIA CAROSABILĂ
- ALEI PIETONALE, TROTUARE
- SPAȚII VERZI
- ACCES INCINTA
- LOC PARCARE
- ACCES CLADIRI EXISTENT/PROPUS

Semnat digital de Zarea Victor
Data: 2021.04.22
11:55:20 +03'00'

Zarea Victor

BENEFICIAR:
SC MED SARAI SRL

PLAN DE SITUAȚIE
NR.CAD. 69135
Mun. Buzau, Fnd. Randunelelor, Nr. 5
Jud. Buzău

Actiunea	Numele	Semnatura	Sistem STEREO 70
Masurat	Zarea Victor		Scara 1:250
Desenat	Zarea Victor		Data APR 2021
Verificat	Zarea Victor		