

individuale si cuplate mici cu regimul de inaltime maxim P+2 nivele, conform documentatiei de urbanism nr.235/2009 si 255/2019 in faza PLAN URBANISTIC GENERAL + REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobate prin H.C.L.M.Buzau.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Au fost analizate documentatiile de urbanism existente /aprobate si studiile tehnice specifice si necesare intocmirii unui P.U.D., cum sunt:
-PLAN URBANISTIC GENERAL + REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aprobate prin H.C.L.M.Buzau

- Certificatul de Urbanism nr. 642/20.08.2020 eliberat de primaria municipiului Buzau
- studiul geotehnic intocmit de ing. Constantinescu
- studiul topografic , PLANUL DE SITUATIE inregistrat la O.C.P .I.Buzau
- acte de proprietate privata /contract de vinzare- cumparare nr.3207/ 26.10.2007si
contract de ALIPIRE NR.460/08.02.2019.

-conditiile si restrictiile rezultate din avizele obtinute de initiatorul P.U.D.-ului:
1. COMPANIA DE APA BUZAU- AVIZ NR.32740/22.08.20227.06.2019— alimentare cu apa+recanalizare

2. DDER- SUCURSALA BUZAU-AVIZ NR.3030220809696/01.09.2022- alimentare cu energie electrica

3. RER SUD-AVIZ din 25.08.2022-salubritate

4. D.S.P. BUZAU -AVIZ NR.6/12016/11.08.2022-sanatate publica

5.DISTRIGAZ SUD RETELE-AVIZ NR.15335-317.829/26.08.2022 -retele gaze

6.I.P.J.BUZAU- BIROUL RUTIER-AVIZ NR. 862737/04.06.2022

7.A.P.M.BUZAU -DECIZIE FINALA/ CLASIFICAREA NOTIFICARII NR.591/22.09.2022

8. adresa nr.126.615/30.06.2022 Primariei Buzau

9.ACORDURI AUTENTICE VECINI

-DECLARATIE CONSINTAMANT nr.1010/02.06.2021 cu PANA NECULAI, str. CERBULUI nr.3

-DECLARATIE CONSINTAMANT nr.1150/ 16.06.2021 cu CIUNGU AUREL, str. CERBULUI nr.1

-DECLARATIE CONSINTAMANT nr.808/ 23.04.2021 cu COSTEA BENIAMIN si COSTEA CLAUDIUS-CRISTINEL , str. CERBULUI nr.1bis

-DECLARATIE CONSINTAMANT nr.1065/08.06.2021 cu DAVID MARIA, str. TRANSILVANIEI nr.226bis.

-DECLARATIE CONSINTAMANT nr.1077/ 09.06.2021 cu GHEORGHE CORNEL, str. CERBULUI nr.5

3.-SITUATIA EXISTENTA

3.1-ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Zona supusa prezentului studiu urbanistic se afla in intravilanul municipiului Buzau, cu deschidere de front doi catre strada Transilvaniei. Accesul carosabil si pietonal este asigurat din str. Transilvaniei si este in latime de 3.5m. Acest lucru este posibil prin intabularea dreptului de servitute de trecere sub NR.CADASTRAL 68668 prin proprietatea BURLACU FLORICA.

3.2-SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Suprafata terenului =909,0mp compus din LOT1-CC in suprafata de 360,0mp si LOT 2-A in suprafata de 549,0mp

Terenul, cu o geometrie poligonala/ neregulata, insumeaza terenul si constructia existenta LOT1-CC in suprafata de 360,0mp cu constructii existente si cu deschidere catre str. Transilvaniei si terenul alipit LOT 2-A in suprafata de 549,0m, liber de constructii pe care urmeaza sa fie amplasat noul spatiu comercial. El este delimitat de următoarele elemente de reper la nivel urban :

- la S – proprietate privata NC 68335+drumul de servitute catre str. Transilvaniei
- la V – proprietăți particulare
- la N – proprietăți particulare
- la E – proprietăți particulare

3.3-SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Suprafata terenului studiat insumeaza prin alipire 909,0mp, adica o arie construita existenta de 230,0mp(C1=163+C2=67) si teren liber de 679,0mp

3.4-CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

In urma delimitarii zonei analizate, aceasta are un caracter mixt cu functiuni de locuire si de comert, asa cum este precizat si in U.T.R.8.

Se poate spune ca din punct de vedere arhitectural constructiile aflate in imediata vecinatate a amplasamentului viitoarei investitii exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii , sunt edificate in diferite perioade de timp si aflate in diferite stadii de degradare structurala.

Constructii noi aparute dupa anii 90 sunt in numar redus, asa cum si de fapt interventiile de remodelare asupra celor existente.

Cladirea noua propusa va raspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă" .

3.5-DESTINATIA CLADIRILOR

Zona are un caracter mixt cu functiuni de locuire si de comert-prestari servicii. Regimul de inaltime este de parter si parter +1etaj.

3.6-TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenurilor cuprinse in zona P.U.D.-ului sunt atit in proprietate privata cit si in proprietate publica de interes local. Majoritare sun cele aflate in proprietate privata.

-Zona străzilor - domeniu public de interes local

- Terenul propus studiului are destinația de spatiu comercial este proprietate a persoanelor juridice, după cum reiese din contractul de vânzare – cumpărare și extrasul de carte funciară nr.68668

3.7-CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE se regasesc in studiul geotehnic intocmit de ing. Constantinescu
-ACCIDENTE DE TEREN(BECIURI, HRUBE SI UEMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA