

# PLAN URBANISTIC ZONAL STR. CRIZANTEMELOR NR. 16, MUN. BUZĂU

## CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE S+P+3E, SERVICII/ COMERȚ LA PARTER, ÎMPREJMUIRI, ALEI, BRANȘAMENT

### LEGENDĂ

#### LIMITE

- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
- LIMITĂ IMOBIL GENERATOR P.U.Z. NR. CAD. 51435, TEREN PROPRIETATEA PRIVATĂ A S.C. AFILIU TRANS S.R.L.
- LIMITĂ EDIFICABIL;
- LIMITĂ IMOBILE PROPUSE SPRE DESFIINȚARE;

#### ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- IS - ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII
- M2 - SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+3ER;

#### CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE, STR. CRIZANTEMELOR
- CIRCULAȚII PIETONALE EXISTENTE - TROTUARE
- ACCESURI AUTO ÎN INCINTĂ PROPUSE
- ACCES AUTO ÎN INCINTĂ PROPUȘ
- ACCES PIETONAL ȘI AUTO ÎN INCINTĂ PROPUȘ

#### UTILITĂȚI

- STĂLP BETON REȚEA ELECTRICALĂ LEA
- REȚEA GAZE NATURALE
- ELEMENTE ALE REȚELEI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
- CĂMIN APĂ
- CĂMIN CANALIZARE

#### UTILIZĂRI ADMISE PTR. SUBZONA M2

- SEDII ALE UNOR COMPANII ȘI FIRME, SERVICII PENTRU ÎNTREPRINDERI, PROIECTARE, CERCETARE, EXPERTIZARE, CONSULTANȚĂ ÎN DIFERITE DOMENII ȘI ALTE SERVICII PROFESIONALE;
- SERVICII SOCIALE, COLECTIVE ȘI PROFESIONALE;
- COMERȚ CU AMĂNUNTUL;
- ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE;
- SPAȚII DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ;
- LOCUINȚE CU PARTIU OBISNUIȚ;
- LOCUINȚE CU PARTIU SPECIAL CARE INCLUD SPAȚII PENTRU PROFESIUNI LIBERALE;

#### CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- CONSTRUCȚIILE VOR FI AMPLASATE ÎN LIMITELE SUPRAFEȚEI EDIFICABILE PROPUSE, CU RESPECTAREA CODULUI CIVIL ȘI A RETRAGERILOR MINIME FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE, POSTERIOARĂ ȘI ANTERIOARĂ A TERENULUI;
- RETRAGERILE DE LA LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE, PENTRU NIVELURILE SUPRATERANE, VOR FI JUMĂTATE DIN ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR PROPUSE, DAR NU MAI PUȚIN DE 3M.;
- LIMITELE EDIFICABILULUI SUNT URMĂTOARELE:
  - 0,60 M. SERVITUTE PRIVIND PICĂTURA STREȘINILOR PENTRU LIMITELE ANTERIOARĂ, POSTERIOARĂ ȘI LATERAL DREAPTA.
  - 0,00 M. FAȚĂ DE LIMITA LATERAL STÂNGA (SE VA OBTINE ACORDUL NOTARIAL DE LA PROPRIETARUL TERENULUI CU NR. CAD. 13469)
- LA AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CLĂDIRII SE VOR RESPECTA, CONFORM CODULUI CIVIL, URMĂTOARELE RETRAGERI MINIME:
  - 2,00 M. DISTANȚA ÎNTRE FONDUL ÎNGRĂDIT SAU NEÎNGRĂDIT, APARTINÂND PROPRIETARULUI VECIN ȘI FEREASTRA PENTRU VEDERE, BALCONUL ORI ALTE ASEMENEA LUCRĂRI CE AR FI ORIENTATE CĂTRE ACEST FOND;
  - 1,00 M. DISTANȚA ÎNTRE FEREASTRA PENTRU VEDERE, BALCONUL ORI ALTE ASEMENEA LUCRĂRI NEPARALELE CU LINIA DE HOTAR SPRE FONDUL ÎNECINAT;
- SE VOR RESPECTA REGULILE PRIVIND ÎNSORIREA CLĂDIRILOR ÎN RAPORT CU CLĂDIRILE ÎNECINATE, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA ACESTORA;
- SPAȚIILE PENTRU COMERȚ/ SERVICII / ALIMENTAȚIE PUBLICĂ NU VOR DEPĂȘI SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ DE 250MP. PE ÎNTREAGA PARCELĂ;



Inventar de coordonate al zonei studiate Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr.	N(m)	E(m)
1	407177.710	643366.110
2	407173.260	643314.680
3	407165.740	643296.020
4	407164.760	643296.510
5	407159.150	643282.550
6	407154.660	643281.340
7	407147.530	643281.470
8	407135.500	643279.730
9	407125.330	643272.890
10	407116.010	643278.050
11	407113.840	643276.930
12	407105.410	643287.790
13	407088.560	643272.390
14	407084.820	643274.640
15	407057.020	643291.390
16	407105.610	643386.600
17	407162.610	643369.960

Suprafata = 9500 mp

Inventar de coordonate al zonei pentru care se solicita P.U.Z. Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr.	N(m)	E(m)
1	407165.730	643296.030
2	407173.270	643314.670
3	407167.740	643320.470
4	407163.140	643324.950
5	407157.280	643330.820
6	407148.140	643339.880
7	407144.510	643343.600
8	407136.610	643348.780
9	407116.990	643357.850
10	407100.370	643362.920
11	407094.670	643351.080
12	407092.550	643346.840
13	407089.920	643341.370
14	407088.870	643338.070
15	407087.220	643335.440
16	407094.760	643331.510
17	407108.730	643324.000
18	407138.470	643309.780
19	407148.380	643304.790

Suprafata = 2612 mp

Dimensiunile liniare ale zonei studiate:

d1-2=51.62m	d1-2=20.11m
d2-3=20.12m	d2-3=20.01m
d3-4=1.10m	d3-4=6.42m
d4-5=15.05m	d4-5=8.29m
d5-6=16.65m	d5-6=12.87m
d6-7=7.13m	d6-7=5.20m
d7-8=12.15m	d7-8=7.89m
d8-9=12.26m	d8-9=27.18m
d9-10=10.65m	d9-10=13.60m
d10-11=2.44m	d10-11=13.14m
d11-12=12.43m	d11-12=4.74m
d12-13=17.46m	d12-13=6.07m
d13-14=4.37m	d13-14=3.46m
d14-15=32.46m	d14-15=3.10m
d15-16=106.89m	d15-16=8.50m
d16-17=59.38m	d16-17=15.59m
d17-1=15.58m	d17-1=31.23m
	d18-19=11.10m
	d19-1=15.44m

## PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE SC. 1: 1.000

### BILANȚ TERITORIAL - PROPUS

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU :	9.500,00	100,00
C	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	894,62	9,42
IS	ZONA PT. INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL CONFORM P.U.G., FOLOSINȚĂ CURȚI CONSTRUCȚII	5.993,38	63,09
M2	SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII, CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM S+P+2E+3ER	2.612,00	27,49



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SERVIUL CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA / NR./DATA
	S.C. ACTIV SERVICE		Beneficiar: S.C. AFILIU TRANS S.R.L.
	AUT. J10 / 2575 / 19		Proiect nr. 1650/ 2023
SPECIFICATIE	NUME	SCALA	Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL STR. CRIZANTEMELOR NR. 16, MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU
SEF PROIECT	ARH. MILITARU M.	1: 1.000	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.	Data: 06.2024	Titlu plansa: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
DESENAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.		Plansa nr. A3

- ÎN INCINTĂ SE VA ASIGURA OBLIGATORIU, CONFORM HCL 115/2022, **NUMĂRUL MINIM DE LOCURI DE PARCARE**, DUPĂ CUM URMEAZĂ:
  - PENTRU SPAȚII COMERCIALE
    - 1 LOC DE PARCARE AUTO LA 200 MP. SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ, PENTRU UNITĂȚI CE AU SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ DE PÂNĂ LA 400 MP. ȘI 1 LOC DE PARCARE PENTRU BICICLETE LA 100 MP. ARIE UTILĂ;
    - LOCURILE DE PARCARE SE VOR PUTEA AMENAJA ÎN SUBSOLUL, DEMISOLUL, PARTER CLĂDIRII SAU LA NIVELUL TERENULUI, ÎN SITUAȚIA ÎN CARE SE POATE AMENAJA INCLUSIV PROCENTUL DE SPAȚIU VERDE NECESAR;
    - SE VA ASIGURA MINIM 1 LOC DE PARCARE PENTRU FIECARE 20MP. AI SUPRAFEȚEI CONSTRUIȚE DESFĂȘURATE;
  - PENTRU SPAȚII PRESTĂRI SERVICII
    - PENTRU SEDII CE AU SUB 10 ANGAJAȚI, CĂTE UN LOC DE PARCARE LA 5 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 30MP ADC ȘI UN SPOR DE 100% PENTRU VIZITATORI;
    - PENTRU SEDII CE AU ÎNTRE 10-30 ANGAJAȚI, CĂTE UN LOC DE PARCARE LA 7 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 45MP. ADC ȘI UN SPOR DE 75% PENTRU VIZITATORI;
    - PENTRU SEDII CE AU ÎNTRE 30-100 ANGAJAȚI, CĂTE UN LOC DE PARCARE LA 10 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 60MP. ADC ȘI UN SPOR DE 50% PENTRU VIZITATORI;
    - PENTRU SEDII CE AU PESTE 100 ANGAJAȚI, CĂTE UN LOC DE PARCARE LA 15 ANGAJAȚI, 1 LOC DE PARCARE LA 90MP. ADC ȘI UN SPOR DE 25% PENTRU VIZITATORI;
    - SE VA ASIGURA 1 LOC DE PARCARE PENTRU BICICLETE LA 60MP. AR UTILĂ;
    - LOCURILE DE PARCARE PENTRU ANGAJAȚI SE VOR PUTEA AMENAJA ÎN INTERIOR, LA SUBSOL, DEMISOL, PARTER SAU LA NIVELUL SOLULUI; LOCURILE DE PARCARE PENTRU VIZITATORI SE POT AMENAJA ȘI LA NIVELUL SOLULUI, DACĂ SE POATE ASIGURA INCLUSIV AMENAJAREA DE SPAȚII VERZI PE O SUPRAFAȚĂ DE MINIM 20% DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI;
  - PENTRU LOCUINȚE COLECTIVE
    - 1 LOC DE PARCARE PENTRU FIECARE APARTAMENT CE ARE  $A_{a_i} < 100$  MP.
    - 2 LOCURI DE PARCARE PENTRU FIECARE APARTAMENT CE ARE  $A_{a_i} > 100$  MP.;
    - FAȚĂ DE PREVEDERILE ANTERIOARE, PENTRU VIZITATORI, SE VA ASIGURA SUPLEMENTAREA CU 20% A NUMĂRULUI LOCURILOR DE PARCARE;
    - PENTRU CLĂDIRILE CU MAI MULT DE 6 APARTAMENTE SE VA ASIGURA UN SPAȚIU ÎNCHIS ȘI ACOPERIT DESTINAT DEPOZITĂȚII BICICLETELOR, AVÂND CAPACITATEA DE 1 BICICLETĂ/ APARTAMENT;
    - CONFORM HCL 115/2022, **MINIM 60% DIN NUMĂRUL TOTAL DE LOCURI DE PARCARE DESTINATE LOCUINȚELOR TREBUIE DISPUSE ÎN SUBSOLURI SAU DEMISOLURI CU DESTINAȚIA DE GARAJE;**
- ÎN INCINTĂ VA EXISTA OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII UNEI SUPRAFEȚE MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, CONFORM HCL115/2022;
- PROCENTUL DE SPAȚII VERZI S-A CALCULAT LUÂNDU-SE ÎN CONSIDERARE FUNCȚIUNEA CE PRESUPUNE ASIGURAREA CELUI MAI MARE PROCENT DE SPAȚII VERZI;
- PENTRU M2 - SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE COLECTIVE MEDII, CU REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME S+P+3E, ÎN INCINTĂ VA EXISTA OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII UNEI SUPRAFEȚE MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE ÎN CUANTUM DE 30% DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI, DIN CARE MINIM 20% PE SOL NATURAL, IAR DIFERENȚA DE MAXIM 10% VA PUTEA FI ASIGURATĂ PESTE SUBSOL BETONAT, CU O GROSIME A STRATULUI VEGETAL CE VA PERMITE CREȘTEREA VEGETAȚIEI DE TALIA ARBUȘTIȘILOR ȘI ASIGURAREA CONDIȚIILOR DE DRENARE A UMIDITĂȚII ÎN EXCES;
- FAȚADELE ȘI ACOPERIȘURILE ÎNVERZITE, PRECUM ȘI PĂRĂRILE CU DALE ÎNIERBATE NU SUNT CONSIDERATE SPAȚII VERZI ȘI NU POT FI CALCULATE CA PROCENT AL SPAȚIILOR VERZI. CU TOATE ACESTEA, DACĂ TOATE CONSTRUCȚIILE DE PE PARCELĂ SUNT DOTATE CU ACOPERIȘURI SAU FAȚADE ÎNVERZITE, PENTRU FIECARE 1MP. DE FAȚADĂ SAU ACOPERIȘ ÎNVERZIT SE VA CALCULA 0,5 MP. SPAȚIU VERDE AFERENT PROCENTULUI DE 10% A SUBSOLULUI BETONAT;
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A UNUI NIVEL ESTE DE 3,2 M. PENTRU SPAȚIILE DE LOCUIT ȘI DE 4 - 4,5 M. PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE/ PENTRU SERVICII;
- SUPRAFAȚA DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z. ESTE PROPRIETATEA S.C. AFILIU TRANS S.R.L. ȘI ARE O SUPRAFAȚĂ S = 2.612 MP. - NR. CAD. 51435
- SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ ESTE S<sub>e</sub> = 2.528,62 MP.
- SUPRAFAȚA STUDIATĂ, CONFORM ANEXĂ C.U. NR. 189 DIN 10.04.2023 ESTE S = 9.500 MP.
- INDICATORII MAXIMALI:
  - POT= 50%
  - CUT= 2,00
  - R<sub>h</sub>=S+P+2E+3ER