

# PLAN URBANISTIC ZONAL - SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ DE SERVICIU ÎN SPAȚII DE BIROURI PENTRU IMOBILUL SITUAT ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, STR. ALEEA ROMANIȚEI NR.1, JUD. BUZĂU - N.C. 66292

● TERENUL ȘI CLĂDIRE, PROPRIETATEA BENEFICIARULUI, VOR FI INCLUSE ÎN SUBZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII, INSTITUȚII PUBLICE SAU SERVICII DE INTERES GENERAL, ÎN INTEGRALITATEA LOR;

## LEGENDĂ

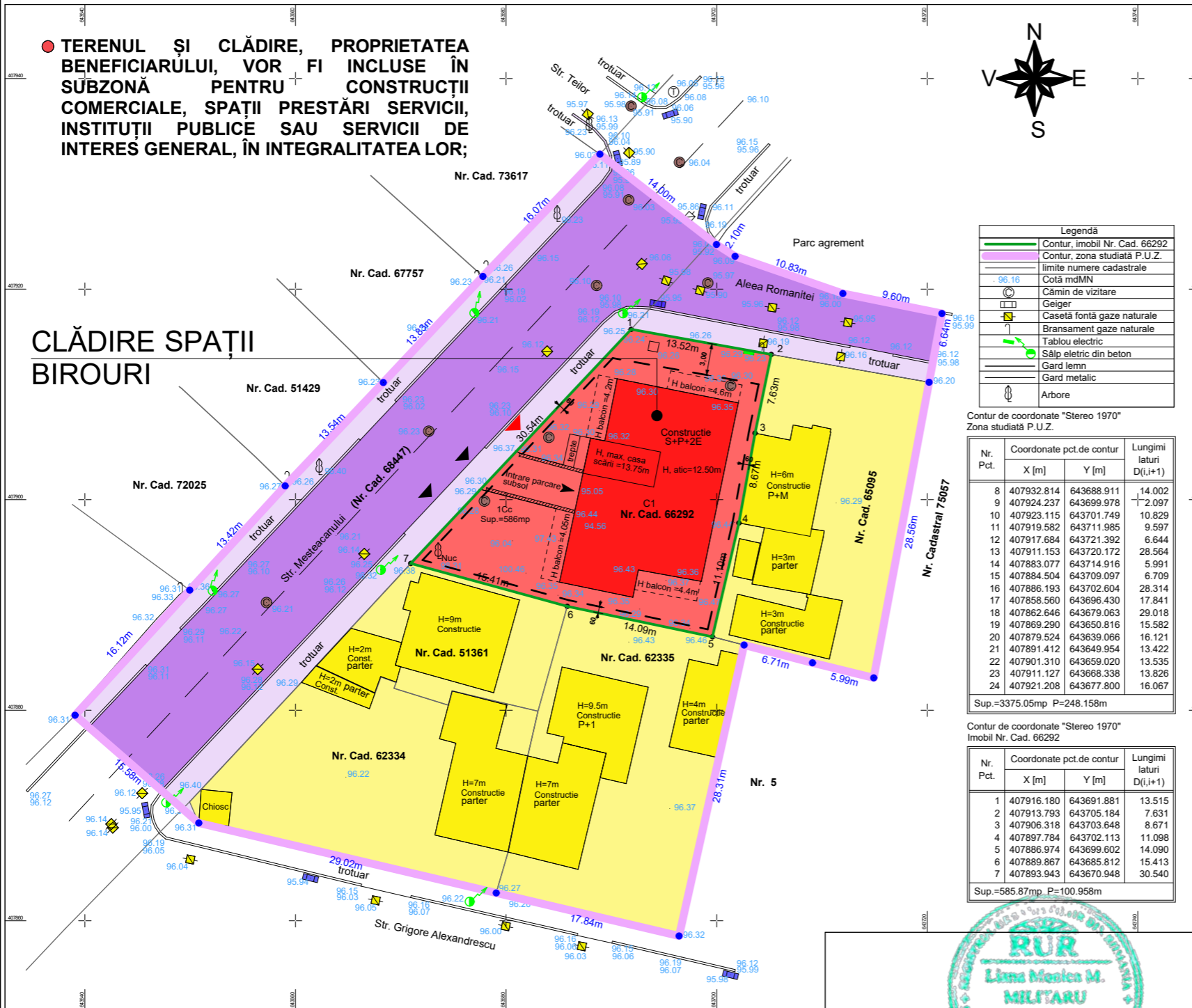
- LIMITE
  - LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
  - LIMITĂ IMOBIL GENERATOR P.U.Z. NR. CAD. 66292, TEREN PROPRIETATEA PRIVATĂ A S.C. SAFE CONSTRUCT TREN S.R.L.
  - LIMITĂ EDIFICABIL;
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
  - IS - SUBZONĂ PENTRU CONSTRUCȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII, INSTITUȚII PUBLICE SAU SERVICII DE INTERES GENERAL
  - L1a - ZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI
- CIRCULAȚII
  - CIRCULAȚII AUTO
  - CIRCULAȚII PIETONALE - TROTUARE
  - ACCES AUTO ÎN INCINTĂ
  - ACCES PIETONAL
- UTILITĂȚI
  - STĂLP BETON REȚEA ELECTRICĂ LEA ELEMENTE ALE REȚELEI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE
  - GEIGER
  - CĂMIN CANALIZARE
- UTILIZĂRI ADMISE PTR. SUBZONA IS
  - SEDII ALE UNOR COMPANII ȘI FIRME, SEDII ALE UNOR INSTITUȚII PUBLICE, BIROURI PROIECTARE, CERCETARE, EXPERTIZARE, CONSULTANȚĂ ÎN DIFERITE DOMENII, SEDII ALE UNOR ÎNTREPRINDERI, ȘI ALTE SERVICII PROFESIONALE;
  - CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE;
  - SERVICII SOCIALE, COLECTIVE ȘI PROFESIONALE;
  - ACTIVITĂȚI MANUFACTURIERE;

● CLĂDIREA EXISTENTĂ PE TERENUL CU NR. CAD. 66292 A FOST REALIZATĂ ÎN BAZA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE NR. 281 DIN 06.09.2019 PRELUNGITĂ PÂNĂ LA DATA DE 13.08.2023 ȘI A OBȚINUT CERTIFICATUL DE ATESTARE A EDIFICĂRII NR. 138993 DIN 17.08.2023, ÎN BAZA PROCESULUI VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR NR. 556/10.08.2023.

### CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRIȚII

- 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;
- LIMITELE EDIFICABILULUI SUNT URMĂTOARELE:
  - 0,60 M. SERVITUTE PRIVIND PICĂTURA STREȘINILOR PENTRU LIMITA LATERALĂ STÂNGA ȘI DREAPTA, RESPECTIV FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ;
  - 3,00 M. FAȚĂ DE LIMITELE CĂTRE CĂTRE ALEEA ROMANIȚEI (LIMITA ANTERIOARĂ DE PROPRIETATE)
- SE VOR RESPECTA REGULILE PRIVIND ÎNSORIREA CLĂDIRILOR ÎN RAPORT CU CLĂDIRILE ÎNVECINATE, ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIE ACESTORA ȘI POZIȚIONAREA LOR;

## CLĂDIRE SPAȚII BIROURI



Legendă

—	Contur, imobil Nr. Cad. 66292
—	Contur, zona studiată P.U.Z.
—	limite numere cadastrale
—	Cotă mdMN
—	Cămin de vizitare
—	Geiger
—	Casetă fontă gaze naturale
—	Bransament gaze naturale
—	Tablouri electrice
—	Salp electric din beton
—	Gard lemn
—	Gard metalic
—	Arbore

Contur de coordonate "Stereo 1970" Zona studiată P.U.Z.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
8	407932.814	643688.911	14.002	
9	407924.237	643699.978	2.097	
10	407923.115	643701.749	10.829	
11	407919.582	643711.985	9.597	
12	407917.684	643721.392	6.644	
13	407911.153	643720.172	28.564	
14	407883.077	643714.916	5.991	
15	407884.504	643709.097	6.709	
16	407886.193	643702.604	28.314	
17	407858.560	643696.430	17.841	
18	407862.646	643679.063	29.018	
19	407869.290	643650.816	15.582	
20	407879.524	643639.066	16.121	
21	407891.412	643649.954	13.422	
22	407901.310	643659.020	13.535	
23	407911.127	643668.338	13.826	
24	407921.208	643677.800	16.067	

Sup.=3375.05mp P=248.158m

Contur de coordonate "Stereo 1970" Imobil Nr. Cad. 66292

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	X [m]	Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
1	407916.180	643691.881	13.515	
2	407913.793	643705.184	7.631	
3	407906.318	643703.648	8.671	
4	407897.784	643702.113	11.098	
5	407886.974	643699.602	14.090	
6	407889.867	643685.812	15.413	
7	407893.943	643670.948	30.540	

Sup.=585.87mp P=100.958m



## PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ SC. 1: 500

NOTĂ: PLANȘA DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE SE VA CITI ÎMPREUNĂ CU PLANȘA DE MOBILARE URBANISTICĂ, UNDE SUNT REPREZENTATE SPAȚIILE VERZI ȘI SPAȚIILE DE PARCARE, PREZENTA PLANȘĂ REPREZENTÂND ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ;

### ● BILANȚ TERITORIAL - PROPUS

SIMBOL	TERITORIUL CONSIDERAT	TOTAL TEREN	
		MP	%
T	TOTAL TERITORIUL ZONEI STUDIATE P.U.Z. DIN CARE SUMA TERENURILOR AFERENTE PENTRU :	3.375,00	100,00
C	TEREN CĂI DE COMUNICAȚIE AUTO ȘI PIETONALE - DRUMURI, TROTUARE, ALEI, PLATFORME PUBLICE	1.201,51	35,60
L1a	SUBZONĂ PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI	1.587,49	47,04
IS	SUBZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII	586,00	17,36

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SERVIU CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA / NR./DATA
	S.C. ACTIV SERVICE		Beneficiar: S.C. SAFE CONSTRUCT TREN S.R.L.
	AUT. J10 / 2575 / 19		Proiect nr. 1669/ 2024
SPECIFICATIE	NUME	SCALA	Titlu proiect: P.U.Z. - SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ DE SERVICIU ÎN SPAȚII DE BIROURI PENTRU IMOBILUL SITUAT ÎN MUNICIPIUL BUZĂU, STR. ALEEA ROMANIȚEI NR.1, JUD. BUZĂU - N.C. 66292
SEF PROIECT	ARH. MILITARU M.	1: 500	Faza: P.U.Z.
PROIECTAT	ARH. PAMFILOIU MITREA G.	Data: 12.2024	Titlu planșa: PLAN REGLEMENTAR URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
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 SEDII FIRMĂ/ BIROURI
    - 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. ARIE 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;
  - ÎN INCINTĂ VA EXISTA OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII UNEI SUPRAFEȚE MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, CONFORM HCL. 115/2022;
  - PROCENTUL DE SPAȚII VERZI SE VA CALCULA LUĂNDU-SE ÎN CONSIDERARE FUNCȚIUNEA CE PRESUPUNE ASIGURAREA CELUI MAI MARE PROCENT DE SPAȚII VERZI;
  - PENTRU SEDII FIRMĂ/BIROURI, ÎN INCINTĂ VA EXISTA OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII UNEI SUPRAFEȚE MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE ÎN CANTUM DE 20% DIN SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI, DIN CARE MINIM 15% PE SOL NATURAL, IAR DIFERENȚA DE MAXIM 5% VA PUTEA FI ASIGURATĂ PESTE SUBSOL BETONAT, CU O GROSIME A STRATULUI VEGETAL CE VA PERMITE CREȘTEREA VEGETAȚIEI DE TALIA ARBUȘTILOR ȘI ASIGURAREA CONDIȚIILOR DE DRENARE A UMIDITĂȚII ÎN EXCES;
  - FAȚADELE ȘI ACOPERIȘURILE ÎNVERZITE, PRECUM ȘI PARCĂRILE CU DALE ÎNIERBATE NU SUNT CONSIDERATE SPAȚII VERZI ȘI NU POT FI CALCULATE CA PROCENT AL SPAȚIILOR VERZI; CU TOATE ACESTE, 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 5% SPAȚIU VERDE PESTE SUBSOLULUI BETONAT;
  - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A UNUI NIVEL ESTE DE 4 - 4,5 M. PENTRU PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE/ PENTRU SERVICII;
  - SUPRAFAȚA DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z. ESTE PROPRIETATEA S.C. SAFE CONSTRUCT TREN S.R.L. ȘI ARE O SUPRAFAȚĂ S = 586 MP. - NR. CAD. 66292
  - PE TERENUL CU NR. CAD. 66292 EXISTĂ CLĂDIREA C4, CARE CONFORM CERTIFICATULUI DE ATESTARE A EDIFICĂRII NR. 138993/ 17.08.2023 ȘI A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE 281/06.09.2019 ARE :
  - SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ LA SOL Sc= 234,22 MP.
  - SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ
    - Sd = 702,66MP.
    - R<sub>H</sub> = S+P+2E
  - SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ ESTE S<sub>E</sub> = 494,76 MP.
  - SUPRAFAȚA STUDIATĂ, CONFORM ANEXĂ C.U. NR. 404 DIN 28.05.2025 ESTE S = 3.375 MP.
  - INDICATORI MAXIMALI PROPUȘI:
    - POT= 50%
    - CUT = 1,50
    - R<sub>H</sub>=S+P+2E