S.C. MEGAPLAN S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

FOAIE DE GARDA

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, DEPENDINTE SI IMPREJMUIRE

AMPLASAMENT:
LOC. CISLAU, N.C. 21627,
COMUNA CISLAU, JUDETUL BUZAU

BENEFICIARI:
GORGAN ION SORIN, GORGAN DIANA LACRAMIOARA

PROIECTANT DE SPECIALITATE
URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI:
S.C. MEGAPLAN S.R.L.

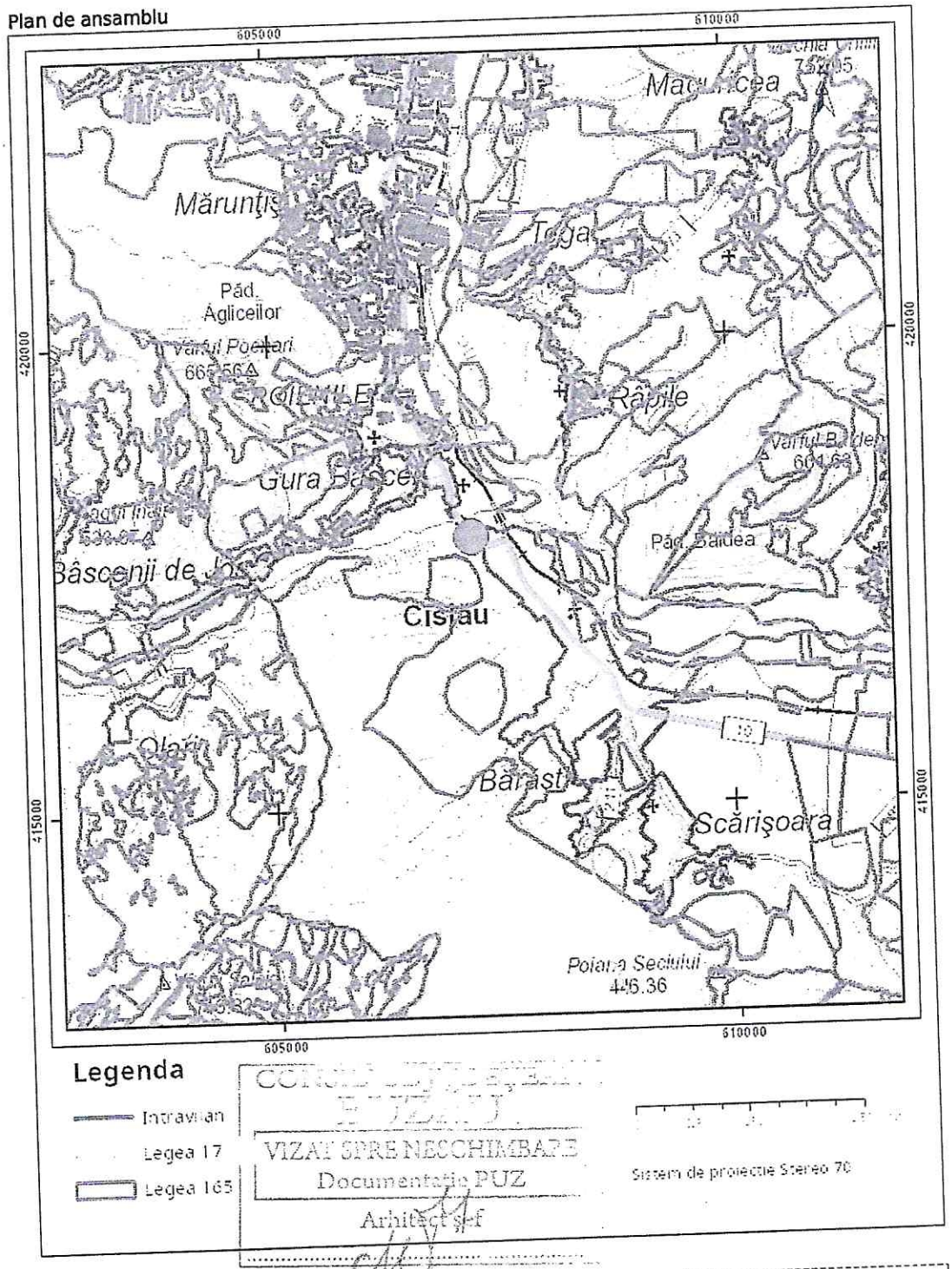
MANAGER PROIECT,
MASTER URBANIST VASILE MILEA

S.C. MEGAPLAN S.R.L. megaplan.ro

RUR Vasile N. MILEA

Oficiul de Cadastru [redacted]

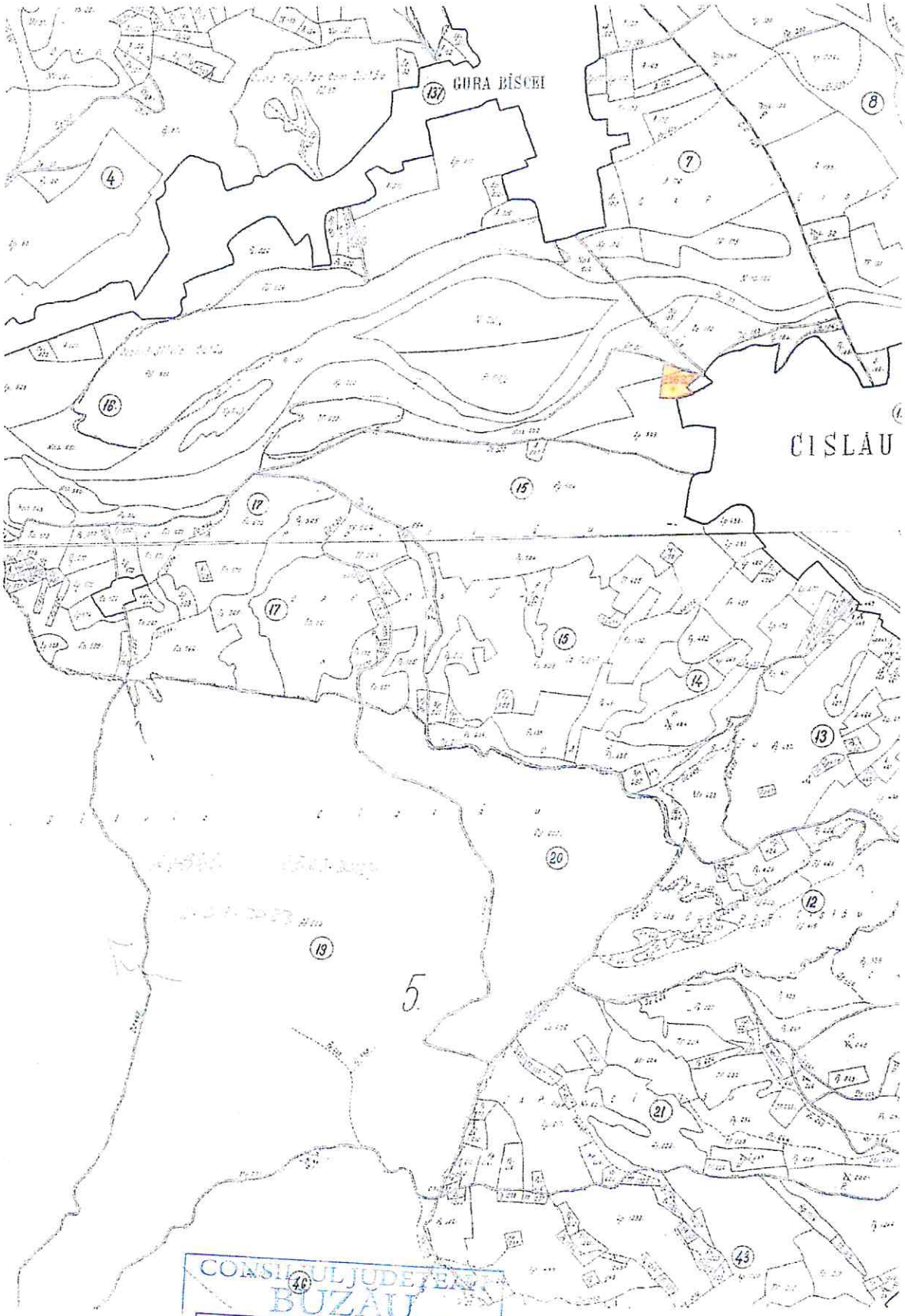
Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 15-04-2020
Data și ora generării: 21-09-2023 14:46



CONSILIUL JUDEȚEAN
BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

DUPLICAT

CONTRACT DE COMODAT

PĂRŢI:

1.) -GORGAN ION – SORIN cetatean roman, domiciliat in sat Chirlesti, str. Crinului, nr.3, oras Nehoiu, identificat prin C.I seria XZ, nr. 902983 / Nehoiu / 08.11. 2019, CNP 1881101104278 SI

2.) GORGAN DIANA – LACRIMIOARA, cetatean roman, domiciliat in sat Chirlesti, str. Crinului, nr.3, oras Nehoiu, identificat prin C.I seria XZ, nr. 956116 / Nehoiu / 27.04.2021 , CNP 2900507191481 în calitate de PROPRIETARI,

2. SC ACNILY ART WASH SRL, cu sediul in sat Chirlesti, oras Nehoiu, jud. Buzău , cu sediul in sat Chirlesti, oras Nehoiu, str. Crinului, nr.3, judetul Buzau, inmatriculata in Registrul comertului sub nr. J 10 / 324 / 23.03.2017 , CUI 37261650, prin reprezentant legal GORGAN ION – SORIN cetatean roman, domiciliat in sat Chirlesti, str. Crinului, nr.3, oras Nehoiu, identificat prin C.I seria XZ, nr. 902983 / Nehoiu / 08.11. 2019, CNP 1881101104278 , societate comodatara , a intervenit următorul contract de comodat, în baza dispoziţiilor art. 1560-1575 Cod Civil, cu respectarea urmatoarelor clauze.

Noi, **GORGAN ION – SORIN si GORGAN DIANA - LACRIMIOARA** declaram că am împrumutat şi pus la dispoziţia comodatarei SC ACNILY ART WASH SRL, prin reprezentant legal GORGAN ION – SORIN **imobilele :**

- Suprafata totala de 4.067,0 m.p. teren agricol aferent, numar cadastral = 21627, teren din care : 1.488,0 m.p. teren arabil in intravilanul satului Cislau, comuna Cislau, judetul Buzau si 2.579,0 m.p. teren arabil, imobil situat in extravilanul comunei Cislau, comuna Cislau, judetul Buzau , t - 16, p - 508 , p -509, conform cadastru - t 136 in acte, amplasata intre vecinii: la nord est numar cadastral 24 pe laturi de 6,15 m.l., 2,12m.l., 46,92m.l., drum (DN10) pe laturi de 9,12m.l., 14,87m.l. , sud est rest proprietate lot 2 pe laturi de 34,97m.l. , 19,43m.l., NC 20799 pe laturi de 6,29m.l., NC 20800 pe laturi de 24,52m.l., 39,19m.l., vest Iosif Gheorghe pe laturi de 70,03m.l. , conform planului de situatie si a evidentelor cadastrale, imobil inscris in CF NR. 21627 a UAT Cislau ;

Acest Imobil a fost dobândit de noi, in baza Actului de dare in plata autentificat sub nr. 527 din 08.05.2023 de BIN FILIP NICOLAE, Patarlagele, certificat fiscal nr. 3590 / 23.05. 2023 / Primaria Cislau, cu obligatia comodatarului de a le restitui in ndividualitatea lor.

Pentru satisfacerea taxei de timbru, noi partile contractante, evaluam imobilele descrise mai sus, la suma de 30.000,0 lei (treizecimiilei).

CONSILIUL JU... BUZĂ...
VIZAT SPRE NESCH...
Documentatie ...
Arhitect şef

TERMENUL CONTRACTULUI

ART.2. Termenul contractului este de 20 ani, respectiv pina la data de de 31.05.2043.

ART.3. Prezentul contract poate fi prelungit prin conventiile partilor pina la concesionarea sau punerea in vinzare a spatiului.

OBLIGATIILE PARTILOR :

ART.4. Societatea Comodatara se obliga sa amenajeze spatiul de mai sus, sa efectueze lucrari de amenajare interioara si exteriora - tencuieli, zugraveli, finisaje interioare si exterioare, izolare termica, instalatii termice - centrala termica, calorifere - , instalatii de apa curenta si instalatii de canalizare, dotare cu mobilier corespunzator), comodatarul neavand nici o pretentie de nici o natura fata de comodanti, pentru restituirea cheltuielilor ocazionate de amenajarea spatiului pus la dispozitia societatii, la expirarea termenului prezentului contract.

ART.5. Societatea Comodatara este obligata sa se serveasca de spatiul respectiv exclusiv pentru desfasurarea activitatii, nerespectarea acestei obligatii duce la rezilierea contractului..

ART.6. Societatea Comodatara nu poate cere restituirea cheltuielilor facute pentru asigurarea uzului curent al spatiului contractat si nici nu poate retine spatiul cu titlu de compensare pentru eventualele creante ce ar avea asupra comodatarului.

OBLIGATIILE COMODANTILOR :

ART.7. Comodantii nu pot cere restituirea spatiului, inainte de implinirea termenului pentru care s-a incheiat prezentul contract, cu exceptia situatiei in care se modifica statutul juridic al imobilului.

ART.8. In situatia in care una din parti nu respecta clauzele contractului , cealalta parte este in drept sa rezilieze contractul, in urma unui preaviz de 15 zile.

SOLUTIONAREA LITIGIILOR :

ART.9. Solutionarea litigiilor se face pe cale amiabila, daca nu prin instantele de judecata competente, dupa domiciliul comodatarului, conform normelor procesuale de drept comun.

Redactat, dactilografiat şi autentificat la BNP FILIP NICOLAE,Patarlagele, intr-un unic exemplar original si trei duplicate.

COMODANTI,

GORGAN ION – SORIN

GORGAN DIANA - LACRIMIOARA

SOCIETATE COMODATARA,

SC ACNILY ART WASH SRL,

prin reprezentant legal

GORGAN ION – SORIN

CONSILIUL JUDEŢEAN BUZĂU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Documentaţia PUZ

Arhitect şef

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial FILIP NICOLAE
Sediu: ORAS PATARLAGELE, BL.D5, AP.1, JUDETUL BUZAU
LICENTA FUNCTIONARE NR. 3060 / 2679 / 17.12.2013 622

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. .....
Anul 2023 luna 05 ziua 31

În faţa mea, FILIP NICOLAE notar public, la sediul biroului , s-au prezentat :

1.) GORGAN ION – SORIN cetatean roman, domiciliat in sat Chirlesti, str. Crinului, nr.3, oras Nehoiu, identificat prin C.I seria XZ, nr. 902983 / Nehoiu / 08.11. 2019, CNP 1881101104278 SI

2.) GORGAN DIANA – LACRIMIOARA, cetatean roman, domiciliat in sat Chirlesti, str. Crinului, nr.3, oras Nehoiu, identificat prin C.I seria XZ, nr. 956116 / Nehoiu / 27.04.2021 , CNP 2900507191481 în calitate de PROPRIETARI,

3. SC ACNILY ART WASH SRL, cu sediul in sat Chirlesti, oras Nehoiu, jud. Buzău , cu sediul in sat Chirlesti, oras Nehoiu, str. Crinului, nr.3, judetul Buzau, inmatriculata in Registrul comertului sub nr. J 10 / 324 / 23.03.2017 , CUI 37261650, prin reprezentant legal GORGAN ION – SORIN cetatean roman, domiciliat in sat Chirlesti, str. Crinului, nr.3, oras Nehoiu, identificat prin C.I seria XZ, nr. 902983 / Nehoiu / 08.11. 2019, CNP 1881101104278 , societate comodatara , care, după ce au citit/li s-a citit actul au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar .

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

Se declară autentic prezentul înscris.

S-a încasat onorariul în sumă de 200,0 lei + 38,0 0 lei TVA / bon fiscal nr. 8 / 2023.

Notar public,

FILIP NICOLAE

CONSILIUL JUDEŢEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentaţie PUZ
Arhitect şef

Prezentul duplicat s-a întocmit în .. exemplare, de FILIP NICOLAE, notar public, astăzi, data autentificării, are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
FILIP NICOLAE

S-a cerut autentificarea prezentului înscris :

DUPLICAT

CONTRACT DE DARE IN PLATA

Intervenit între:

Subsemnatii:

1.) GORGAN ION - SORIN, cetățean român, domiciliat în sat Chirlești. Str. Crinului. nr.3. oraș Nehoiu. jud. Buzău, identificat prin C.I. seria XZ nr. 902983 / SPCLEP Nehoiu / 08.11.2019. CNP : 1881101104278. căsătorit cu GORGAN DIANA – LĂCRIMIOARA, CNP : 2900507191481, în calitate de CREDITOR și

2.) OANCEA (fostă OIȚĂ) ANDREEA - MARINA, cetățean român, domiciliată în sat Cislău, Str. Democrației nr.60. comuna Cislău. județul Buzău. identificată prin C.I. seria XZ nr. 989375 / SPCLEP Cislău / 04.02.2022. CNP : 6011226104277. în calitate de DEBITOR, având în vedere că :

Eu debitorul, OANCEA (fostă OIȚĂ) ANDREEA - MARINA, am împrumutat de la creditorul GORGAN ION - SORIN, suma de 15.000,0 euro (cincisprezecemileuro) echivalentul a 73.942,0 lei (șaptezecișitreimiinouăsutepatruzecișidoilei). achitată prin virament bancar. din Banca Transilvania în BRD-GSG. conform contractului de împrumut cu garantie imobiliară, autentificat sub nr. 505 / 04.05.2023 / BIN FILIP NICOLAE. Pătârlagele. obligatia de restituire fiind scadentă la data de 09.05.2023 .

Nu am putut plăti la scadenta suma datorată. dar sunt de acord să execut în beneficiul creditorului o altă prestație decât cea datorată.

Eu creditorul, GORGAN ION - SORIN, consimt să primesc de la debitorul OANCEA (fostă OIȚĂ) ANDREEA - MARINA, o altă prestație decât cea datorată de acesta în baza contractului de împrumut, mai sus menționat.

S-a incheiat in baza art. 1492 Cod civil prezentul contract de dare în plată în următoarele condiții:

În vederea stingerii totale a obligației de plată a sumei de 15.000,0 euro (cincisprezecemileuro) echivalentul a 73.942,0 lei (șaptezecișitreimiinouăsutepatruzecișidoilei) rezultată din contractul de împrumut mai sus menționat, eu debitorul OANCEA (fostă OIȚĂ) ANDREEA - MARINA, transmit creditorului GORGAN ION - SORIN, dreptul meu de proprietate asupra imobilelor :

- SPAȚIU DEPOZITARE (în construcție) în suprafață utilă de 334,56 mp și suprafață construită de 360,0 mp;

-Suprafața de 4.067,0 mp teren agricol, nr. cad. 21627, tarla 16, parcela 508, 509, teren din care : 1.488,0 mp teren arabil, situat în intravilanul satului Cislău și 2.579,0 mp teren arabil, situat în extravilanul satului Cislău, comuna Cislău, jud. Buzău, amplasată între vecinii : la nord – est – nr. cad. 24 pe laturi de 6,15ml, 2,12ml, 46,92ml, drum (DN10) pe laturi de 9,12ml, 14,87ml, , la sud-est – rest proprietate lot 2 pe laturi de 34,97ml, 19,43ml, NC 20799 pe laturi de 6,29ml, NC 20800 pe laturi de 24,52ml, 39,19ml, la vest – Iosif Gheorghe pe o latură de 70,03ml, conform plan de amplasament și delimitare a imobilului, imobil liber de sarcini conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 58421 / 04.05.2023 / OCPI Buzău ;

Imobilele au fost dobândite de mine astfel : terenul prin cumpărare în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 1364 / 18.12.2020 / BIN FILIP NICOLAE, Pătârlagele, iar construcția prin edificare conform autorizației de construire nr. 5 / 18.04.2023 / Primăria Cislău, jud. Buzău.

CONSILIUL [illegible]
BUZ[illegible]
VIZAT SPRE NE[illegible]
Documen[illegible]
Arhite[illegible]

Evaluez imobilele date în plată la suma de 15.000,0 euro (cincisprezecemileuro) echivalentul a 73.942,0 lei (șaptezecișitreimiinouăsutepatruzecișidoilei).

Modul de dobândire a dreptului de proprietate:

Eu debitorul OANCEA (fostă OIȚĂ) ANDREEA - MARINA, declar că imobilele au intrat în patrimoniul meu cu drept de proprietate cu titlu de drept, cumparare, conform actelor de proprietate menționate mai sus.

Declarațiile și garanțiile debitorilor:

Subsemnata OANCEA (fostă OIȚĂ) ANDREEA - MARINA, debitor, declar pe propria răspundere, cunoscând consecințele penale ale falsului în declarații, că imobilele care fac obiectul acestei convenții, nu au fost înstrăinate, nu sunt grevate de sarcini, servituți și urmăriri de nicio natură, nu a fost scoase din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu fac obiectul unor cereri de retrocedare în baza unor legi speciale, nu fac obiectul unor contracte de Închiriere și garantez pe dobânditor împotriva oricărei evicțiuni și pentru vicii, conform art. 1492 alin. 2, art. 1695 si art. 1707 din Codul civil, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare nr. 58421 / 04.05.2023, emis de O.C.P.I. Buzău .

Impozitele și taxele de orice natură datorate către stat sunt în sarcina mea până azi, data autentificării, fiind achitate, conform certificatului de atestare fiscală nr. 2617 / 18.04.2023, eliberat de Primăria Cislău, Județul Buzău, adeverință că terenul nu este arendat nr. 2621 / 18.04.2023 / Primăria Cislău .

Consimt la înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra acestor imobile în beneficiul creditorului, când condițiile legale vor fi îndeplinite, conform legislației actuale, respectiv si legea Legea 7/1996 și mă oblig să sprijin aceasta, punând actele necesare la dispoziția lor, împuternicindu-l totodată pentru a semna în numele meu orice act, până la înscrierea în CF a dreptului de proprietate în baza prezentului contract de dare în plată .

Eu, creditorul, GORGAN ION - SORIN, consimt să dobândesc de la debitorul OANCEA (fostă OIȚĂ) ANDREEA - MARINA, dreptul de proprietate asupra imobilelor descrise și evaluate mai sus, în condițiile menționate in cuprinsul acestui act.

Obligația debitorului OANCEA (fostă OIȚĂ) ANDREEA - MARINA, a sumei în cuantum de 15.000,0 euro (cincisprezecemileuro) echivalentul a 73.942,0 lei (șaptezecișitreimiinouăsutepatruzecișidoilei), s-a stins prin efectul acestui act.

Eu, creditorul, GORGAN ION - SORIN, declar că sunt căsătorit cu GORGAN DIANA - LĂCRIMIOARA, CNP : 2900507191481, sub regimul comunității legale de bunuri .

Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilelor în patrimoniul creditorului are loc astăzi, data autentificării acestui contract .

Noi, părțile contractante, ne obligăm să facem înregistrările in evidentele fiscale in termenul cerut de lege, la autoritatile financiar - fiscale competente .

Conform convenției noastre, taxele pentru autentificarea prezentului act sunt in sarcina creditoarei .

Actul s-a tehnoredactat și autentificat la sediul BIN FILIP NICOLAE, Pătârlagele, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial si 3 (trei) au fost eliberate părților.

CREDITOR.

GORGAN ION - SORIN.

DEBITOR.

OANCEA (fostă OIȚĂ) ANDREEA - MARINA.

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial FILIP NICOLAE
Licența de funcționare nr. 3060/2679/17.12.2013
Sediul Pătârlagele, bl. D5, ap.1, jud. Buzău

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE nr. 527
Anul 2023 luna 05 ziua 09

În fața mea, FILIP NICOLAE, notar public, la sediul biroului s-au prezentat :

1.) GORGAN ION - SORIN, cetățean român, domiciliat în sat Chirlești, Str. Crinului, nr.3, oraș Nehoiu, jud. Buzău, identificat prin C.I. seria XZ nr. 902983 / SPCLEP Nehoiu / 08.11.2019, CNP : 1881101104278, căsătorit cu GORGAN DIANA – LĂCRIMIOARA, CNP : 2900507191481, în calitate de CREDITOR și

2.) OANCEA (fostă OIȚĂ) ANDREEA - MARINA, cetățean român, domiciliată în sat Cislău, Str. Democrației nr.60, comuna Cislău, județul Buzău, identificată prin C.I. seria XZ nr. 989375 / SPCLEP Cislău / 04.02.2022, CNP : 6011226104277, în calitate de DEBITOR, în nume propriu, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare .

Se declară autentic prezentul înscris.

Impozit fiscal 3% = 2.220,0 lei, bon fiscal nr. 3 / 2023
Onorariu Notar = 1.250,0 lei, bon fiscal nr. 2 /2023
TVA ANAF = 237,5 lei, bon fiscal nr. 2 / 2023
Taxa OCPI = 111,0 lei, bon fiscal nr. 1 / 2023
Taxa OCPI - SCHIMBARE NUME = 75,0 lei, bon fiscal nr. 6 / 2023

NOTAR PUBLIC,
FILIP NICOLAE

Prezentul duplicat s-a intocmit în
— exemplare, de FILIP NICOLAE, notar public,
astăzi, data autentificări, are aceeași forță
probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
FILIP NICOLAE

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

ROUMANIE ROMANIA ROMANIA

CARTE D'IDENTITE | CARTE DE IDENTITATE | IDENTITY CARD

SERIA XZ NR 902983

CNP 1881101104[illegible]

U637X

Nume/Nom/Last name
GORGAN

Prenume/Prenom/First name
ION-SORIN

Cetățenie/Nationalite/Nationality
Română / ROU

Sex/Sexe/Sex
M

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth
Jud.BZ Orș.Nehoiu

Domiciliu/Adresse/Address
Jud.BZ Sat.Chirlesti (Ors.Nehoiu)
Str.Crinului nr.3

184 BZ

Emisă de/Delivrée par/Issued by
SPCLEP Nehoiu

Valabilitate/Validite/Validity
08.11.19-01.11.2029

IDROUGORGAN<<ION<SORIN<<<<<<<<<<<<<<

XZ902983<5ROU8811019M291101011042785

CONSILIUL [illegible] BAN
BU[illegible]
VIZAT SPR[illegible] BARE
Docum[illegible] BUZ
Ar[illegible]

S.C. **MEGAPLAN** S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Vasile N. MILEA
master urbanist
D_3 D_{Z0} E
URBANIST CU DREPT DE SEMNATURA

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- Denumirea lucrarii.
  PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, DEPENDINTE SI IMPREJMUIRE.

- Amplasament:
  LOC. CISLAU, N.C. 21627, COMUNA CISLAU, JUDETUL BUZAU

- Beneficiari:
  GORGAN ION SORIN, GORGAN DIANA LACRAMIOARA

- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
  S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin Master Urbanist Vasile Milea, atestat R.U.R. E, DZ0, D3

- Data elaborarii:
  09 2023

1.2. OBIECTUL LUCRARII.

S0olicitari ale temei program.

La solicitarea beneficiarului se doreste construirea unei spalatorii auto in regim self service pe un teren situat in intravilanul Satului Cislau,Comuna Cislau, obiectiv ce presupune schimbarea functiunii existente fiind astfel necesara intocmirea prezentei documentatii de urbanism.

Conform extrasului de carte funciara terenul are urmatoarele categorii de folosinta:

1 teren arabil intravilan in suprafata de 1488mp

2 teren arabil extravilan in suprafata de 2579mp.

Nu se solicita introducerea in intravilan a restului de proprietate intrucat este teren in zona de protectie a liniei electrice aeriene si nu se poate construi sub aceasta. Se construireste doar pe terenul situat in intravilan in suprafata de 1488mp.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata.

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Cislau, terenul beneficiarului este incadrat in zona de locuinte si functiuni complementare.

In zona nu sunt obiective de interes public, beneficiarul identificand oportunitatea pentru a investi in servicii pentru cosmetizarea in mod controlat in regim self service a autoturismelor.

1.3. SURSE DOCUMENTARE.

- Legea 350/2001 - privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi cadru – conţinut al Planului Urbanistic Zonal din anul 2000, indicativ : (GM 010-2000);
- Legea 50/1991, - privind autorizarea executarii lucrarilor de construire cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ridicare topografica pentru faza P.U.Z.
- Studiul geotehnic aferent investitiei propuse.
- Planul Urbanistic General al Com. Cislau;
- H.G. 525/1996 – pentru aprobarea regulamentului de urbanism;
- O.G. 43/1997 - privind regimul drumurilor;
- Ord. 1296/2017 al Ministerului Transportului privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor.
- Ord. 119/2014 al Ministerului Sanatatii privind norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

CONSILIUL JUDEŢEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentaţia PUZ
Arhitect şef

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. EVOLUTIA ZONEI.

Terenurile in apropierea raului Buzau si a podului de trecere peste acesta au un caracter pronuntat de izolare iar in aceasta zona se doreste a se construi hale si obiective economice ce nu pot fi construite in zona de locuinte.
Potentialul de adaptare a terenului intravilan la cerintele investitorilor reprezinta o oportunitate de valorificare si eficientizare a terenurilor existente ceea ce creaza premisele unei dezvoltari sustenabile prin diversificarea serviciilor din zona de studiu.

2.2. INCADRARE IN LOCALITATE.

Zona studiata in aceasta documentatie de urbanism este in suprafata de 8370mp, cuprinde partea de teren intravilan pentru schimbarea functiunii(intravilan 1488mp, total teren 4067mp) si se afla in nordul intravilanului Satului Cislau, Comuna Cislau, Judetul Buzau.

Zona studiata ce a generat P.U.Z. au urmatoarele vecinatati:
La nord : Taluz sustinere pod
La sud : N.C. N.C. 20800
La est : N.C. 20800, NC 21670
La vest : Iosif Gheorghe

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

Distanta dintre perimetrul terenului beneficiarului si cel mai apropiat spatiu locuibil este de minim 40.00m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Relieful terenului este plat, liber de constructii si nu exista riscuri naturale ce ar putea afecta investitia propusa.
Terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus inundatiilor sau alunecarilor de teren.

Clima - este specifica judetului Buzau, respectiv temperat-continentala. Temperaturile maxime sunt pana la 37ºC, in timp ce temperaturile minime au fost de pana la -26ºC.
Precipitatiile au caracter neuniform, media anuala fiind de 700-1000mm si reprezinta media valorilor inregistrate de-a lungul a 10 ani.

Incarcari date de vant si zapada

Presiunea dinamica a vantului la inaltimea de 10 m deasupra terenului si o viteza medie pe doua minute de 30m/s, are valoarea de: $p_{din.v}$ **= 0,50 kN/m²**.

Conform CR 1-1-3 – 2012, „Romania – Zonarea valorii caracteristice a incarcarii din zapada de sol, $s_{0,k}$", amplasamentul se incadreaza intr-o zona cu $s_{0,k}$ **= 2,0 kN/m²**.

Adancimea de inghet Conform STAS 6054-77 „Zonarea teritoriului Romaniei dupa adancimea maxima de inghet", amplasamentul studiat este strabatut de geoizoterma de 0°C la adancimea de **0,85m.**

Seismicitate

Conform reglementarii tehnice "Cod de proiectare seismica - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru cladiri" indicativ P100/1-2013, zonarea valorii de varf a acceleraţiei terenului pentru proiectare, in zona studiata, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenţa IMR = 225 ani şi 20% probabilitate de depaşire în 50 de ani, are o valoare a_g **= 0,40g.**

Perioada de control (colţ) Tc a spectrului de raspuns reprezinta graniţa dintre zona de valori maxime în spectrul de acceleraţii absolute şi zona de valori maxime în spectrul de viteze relative.

Pentru zona studiata, perioada de colţ are valoarea **Tc= 1.6 sec.**

2.4. CIRCULATIA.

Accesul pe terenul studiat se realizeaza din drumul national DN 10.

In zona studiata nu se regasesc disfunctionalitati in fluenta circulatiei, nu sunt incomodari intre tipurile de circulatii si alte functiuni ale zonei, nu sunt necesitati de modernizare a traseelor existente sau de largire a unor artere existente.

CONSILIUL JUDEŢEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentaţie PUZ
Arhitect şef

2.5. OCUPAREA TERENULUI.

In vecinatatea terenului exista zone pentru industrie, vis a vis de terenul beneficiarului.

Pe terenul beneficiarului exista o constructie usoara neintabulata, care urmeaza a fi dezafectata pe cheltuiala beneficiarului, pentru a putea obtine autorizatia de construire pentru obiectivul propus.

Nu exista disfunctionalitati in zona studiata, doar oportunitati de dezvoltare si valorificare a contextului existent.

Aspecte calitative ale zonei studiate tin de prezenta legaturilor rutiere de importanta nationala, prezenta utilitatilor publice, precum si de fluxul de automobile raportat la obiectul investitiei propuse.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA – situatia existenta

In zona de interes sunt toate utilitatile ce permit racordarea si functionarea obiectivului propus.

Reteaua de energie electrica si reteaua publica de apa, canalizarea publica, sunt in imediata vecinatate a terenului pe care beneficiarul doreste construirea obiectivului avand functiunea de spalatorie auto de tip self service.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

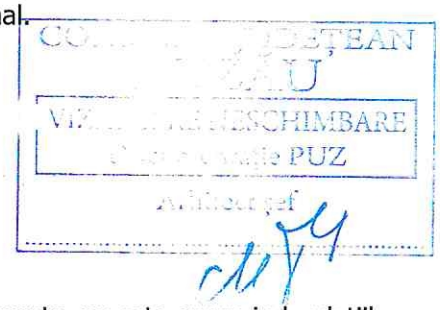
Din analiza factorilor de mediu existenti si a cadrului natural rezulta ca zona nu este poluata, terenul beneficiarului este neconstruit, iar microclimatul este potrivit pentru amplasarea constructiei propuse.

Relatia cadru natural – cadru construit se afla intr-o relatie de compatibilitate si interrelationare eficienta. Locuintele sunt la o distanta considerabila de obiectivul propus. Se vor planta arbori inalti pe perimetrul incintei pentru a reduce eventualele particule de apa aflate in suspensie si pentru a reduce eventualul zgomot produs de presiunea apei generata de echipamentele necesare desfasurarii activitatii economice.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu, arii protejate sau situri arheologice care sa necesite protectie.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati, intrucat sunt propuse functiuni ce creaza premisele diversificarii economice, adaptand astfel nevoile locuitorilor comunei cu privire la existenta unui spatiu adecvat pentru spalarea, intretinerea, cosmetizarea autoturismelor in vecinatatea locuintelor fara a afecta calitatea locuirii si fara a genera fluxuri de autoturisme ce depasesc capacitatile existente ale drumului national.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

Din studiul geotehnic rezulta ca terenul are stabilitatea locala asigurata, nu este supus indundatiilor sau alunecarilor de teren.

In urma analizei existente nu rezulta constrangeri ce ar putea afecta implementarea proiectului propus.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

In Planul Urbanistic General al Comunei Cislau aceasta zona este destinata pentru locuinte si functiuni complementare.

In zona nu sunt servicii, comert sau alte functiuni complementare locuirii.

De aceea apare aceasta nevoie de schimbare a functiunii din locuire in zona pentru institutii si servicii de interes public pentru a diversifica functional si economic zona.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.

In faza de elaborare a propunerilor cu privire la schimbarea functiunii terenului intravilan avand N.C. 21627 s-a avut in vedere valorificarea terenului existent, atat prin amenajarea spatiilor verzi in incinta cat si prin retragerea obiectivului propus spre construire, fata de de drumul national si fata de limitele laterale ale proprietatii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI.

Accesul in zona studiata se realizeaza din drumul national DN 10 si nu implica modernizare. Este amenajat un acces catre terenul beneficiarului. Constructia se va realiza cu respectarea tuturor normativelor si reglementarilor tehnice in vigoare cu privire la proiectarea si amplasarea obiectivelor in zona drumurilor nationale.

Costurile aferente implementarii proiectului pe parcela beneficiarului vor fi suportate in integralitate de catre acesta si va obtine toate avizele necesare de la autoritatile locale cu privire la obiectivul propus.

Mijloacele de semnalizare rutiera se vor realiza cu respectarea normativelor tehnice in vigoare – SR 1848 – 1,2,3,7

Parcarea autoturismelor se va realiza numai in incinta proprietate privata a beneficiarului.

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI.

Pe terenul studiat se propun urmatoarele functiuni:

- Spalatorii auto si functiuni asociate acestora.
- Statii de intretinere si reparatii auto
- Spatii administrative, spatii tehnice aferente functiunii principale.
- Imprejmuiri, cai de acces pietonale si auto, parcaje, spatii plantate

S.C. **MEGAPLAN** S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

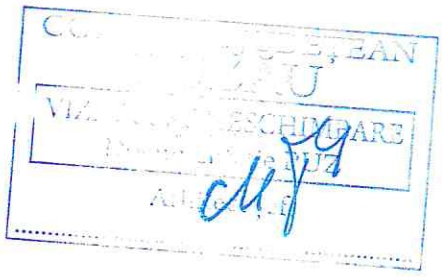
BILANT TERITORIAL:

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	Supraf. mp	Proc. %	Supraf. mp	Proc. %
IS Instituti si servicii	0	0	1488	17.78
L – locuinte	2581	30.84	1093	13.06
C Cai de comunicatie rutiera	1241	14.83	1241	14.83
Teren extravilan	4548	54.33	4548	54.33
TOTAL Suprafata studiata	8370	100	8370	100

INDICI URBANISTICI :

L – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMNTARE

Reglementari conform P.U.G. Com. Cislau – raman neschimbate.



IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje.

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1.2

Retrageri obligatorii fata de aliniament : minim 3.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice zonificare functionala..

Retrageri fata de limitele laterale : intre 2.0m si 3.0m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice zonificare functionala.

Retrageri fata de limita posterioara a terenului : minim 13.60m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice zonificare functionala..

Zona de protectie fata de Drum National (DN10): retragere 13.00m din axul drumului.

Zona de protectie fata de L.E.A.: retragere 12.00m din axul stalpului.

Descriere functionala :

In activitatea unei spalatorii auto exista doar cicluri de spalare-curatare-cosmetizare.

Spalarea/curatarea autoturismelor: Autoturismele sunt parcate in boxa pentru spalat-curatat-cosmetizat. Aici se va realiza o clatire preliminara cu un detergent spumant apoi clatirea finala cu jet de apa sub presiune. Dupa realizarea spalarii exterioare autoturismul este scos din incinta.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

- Alimentare cu apa.
  Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reteaua publica de apa ce se afla in proximitatea terenului beneficiarului.

- Canalizare.
  Canalizarea apelor menajere se va realiza prin racord la reteaua existenta in satul Cislau sau va fi realizata in sistemul individual in incinta proprietate cu bazin vidanjabil si separator de hidrocarburi.

- Alimentare cu energie electrica.
  Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racord la reteaua existenta din proximitatea terenului beneficiarului.

- Telecomunicatii.
  Comunicatiile se vor realiza prin retele mobile de telefonie.

- Alimentare cu caldura.
  Obiectivul propus nu foloseste alimentare cu caldura.

- Alimentare cu gaze naturale.
  Obiectivul propus nu necesita racord la reteaua de gaze.

- Gospodarie comunala.
  Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele distinctive pentru a asigura sortarea eficienta si pentru a putea fi colectate de catre operatori specializati cu care beneficiarul va avea contract obligatoriu.

CONSILIUL JUDEȚEAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

3.7. PROTECTIA MEDIULUI.

Zona studiata nu este situata in zona de protectie a monumentelor si nici in zona de protectie a siturilor Natura 2000. Implementarea investitiei nu presupune activitati cu impact semnificativ asupra mediului si nu prezinta risc pentru sanatatea populatiei.

Adancimea de fundare de 0.85m nu afecteaza stratul freatic aflat la o adancime de minim 8m.

Deseurile rezultate din exploatare(servetele, lavete, etc.) vor fi colectate selectiv si preluate de operatori autorizati.

In perioada de constructie si functionare, impactul proiectului asupra factorului de mediu aer consta in generarea de emisii de catre utilajele utilizate. Ca urmare, vor fi luate toate masurile in vederea limitarii generarii de praf, de catre prestatorul lucrarilor de constructii care va avea in vedere ca utilajele folosite sa fie corespunzatoare din punct de vedere tehnic, sa nu aiba scurgeri de ulei si sa nu genereze noxe peste limitele admise.

Nivelul de zgomot se va incadra in limitele impuse de SR 10009/2017.

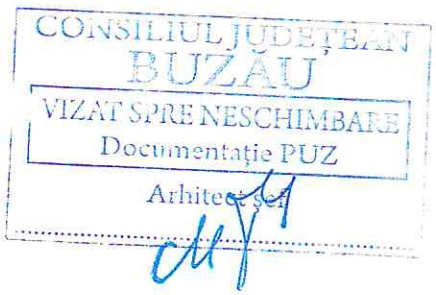
Se vor respecta prevederile Ord. MS nr. 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Dupa terminarea lucrarilor, terenul afectat va fi adus la starea initiala prin amenjarea spatiilor verzi si plantari de arbusti.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

In zona nu exista obiective de utilitate publica.

In afara functiunii terenului propus spre construire, toate celelalte functiuni din zona studiata raman neschimbate.



S.C. **MEGAPLAN** S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE.

Terenul este situat intr-o zona cu trafic intens avand functiunea de locuire si functiuni complementare astfel, se propune prin documentatia de urbanism schimbarea functiunii in zona pentru institutii si servicii de interes general, pentru a construi o spalatorie auto.

Se reglementeaza, zona de teren situata in intravilanul localitatii astfel :

accesul auto si pietonal pe parcela proprietate privata, retragerile fata de limitele de proprietate, procentul de ocupare asupra terenului, coeficientul de utilizare a terenului, se propune bransarea la utilitatile existente si masuri pentru protectia terenurilor din proxima vecinatate.

Este oportuna realizarea investitiei pe amplasamentul propus de catre investitori privati, intrucat sunt propuse functiuni ce diversifica functiunile zonei, consolideaza contextul economic si social identificand nevoile locuitorilor comunei cu privire la existenta unui spatiu adecvat pentru spalarea, intretinerea, cosmetizarea autoturismelor in proximitatea zonelor de locuinte.

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA

S.C. MEGAPLAN S.R.L. megaplan.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

S.C. **MEGAPLAN** S.R.L.
C.U.I. 33722149, J10/530/2017
0765 434 663, vasilemilea7@gmail.com, megaplan.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vasile N.
MILEA
master urbanist
$D_3 D_{Z0} E$
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

- Denumirea lucrarii.
  PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, DEPENDINTE SI IMPREJMUIRE.

- Amplasament:
  LOC. CISLAU, N.C. 21627, COMUNA CISLAU, JUDETUL BUZAU

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT PENTRU NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

- Beneficiari:
  GORGAN ION SORIN, GORGAN DIANA LACRAMIOARA

- **Proiectant de specialitate, urbanism si amenajarea teritoriului:**
  S.C. MEGAPLAN S.R.L. prin Master Urbanist Vasile Milea, atestat R.U.R. E, DZ0, D3

- Data elaborarii:
  09 2023

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta o piesa de baza in aplicarea reglementarilor prevazute in prezentul Plan Urbanistic Zonal, acesta detaliind reglementarile propuse pentru zona studiata.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii si au aplicabilitate in zona studiata si reglementata. Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII.

Acest regulament a fost elaborat cu respectarea Legii 350/2001 a urbanismului si amenajarii teritoriului, a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal avand indicativ GM-010-2000, continutul cadru al Ghidului privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, indicativ G.M.-007-2000 si a Legii 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

3. DOMENIU DE APLICARE.

Elementele de regulament ale Planului Urbanistic Zonal se refera exclusiv la partea de teren situata in intravilanul Satului Cislau, avand N.C. 21627, ce se constituie ca "Plan Urbanistic Zonal Construire spalatorie auto self service, dependinte si imprejmuire", avand ca beneficiari pe Gorgan Ion Sorin si Gorgan Diana Lacramioara si se aplica subzonei functionale reglementate si delimitate in plansa de reglementari urbanistice si care are limitele si vecinii definiti conform plansei de reglementari urbanistice.

II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

Toate constructiile se vor proiecta respectand normative, legi si ordine care sa permita pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu, arii protejate, situri arheologice care sa necesite protectie.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Constructiile se vor realiza numai dupa obtinerea autorizatiei de construire, cu propunere de racordare la utilitatile existente si respectand Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Comuna Cislau si Legea 50/1996 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje.

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1.2

Retrageri obligatorii fata de aliniament : minim 3.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice zonificare functionala..

Retrageri fata de limitele laterale : intre 2.0m si 3.0m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice zonificare functionala.

Retrageri fata de limita posterioara a terenului : minim 13.60m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice zonificare functionala..

Zona de protectie fata de Drun National (DN10): retragere 13.00m din axul drumului.

Zona de protectie fata de L.E.A.: retragere 12.00m din axul stalpului.

7. REGULI CU PRIVILE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Asigurarea accesului auto obligatoriu la drumul public : minim 3.50m

8. REGULI CU PRIVILE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestora se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

Retelele tehnico-edilitare aflate in serviciul public sunt proprietate publica a Comunei Cislau.

Toate obiectivele ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre investitorii privati.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII.

Se va mentine parcelarul existent cu deschideri minime de 12.00m la drumul public.

Suprafata acestora poate varia in functie de obiectivele propuse.
Autorizarea executarii lucrarilor de constructii se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici prevazuti in prezentul regulament local de urbanism.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI.

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii va dispune obligativitatea mentinerii sau amenajarii unor spatii verzi si plantate insumand o suprafata de minim 20% din suprafata terenului.

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Soclul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

Pentru protectie sporita a vecinatatilor se vor planta perimetral arbusti inalti pe latura in care se invecineaza cu zona de locuire.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

L – zona de locuinte si functiuni complementare – reglementari conform P.U.G. Comuna Cislau – raman neschimbate.

IS – Zona institutii si servicii de interes general – REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

C – cai de comunicatie rutiera – reglementari conform P.U.G. Com. Cislau – raman neschimbate.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE.

IS – INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI PERMISE

- Spalatorii auto si functiuni asociate acestora.
- Statii de intretinere si reparatii auto
- Spatii administrative, spatii tehnice aferente functiunii principale.
- Imprejmuiri, cai de acces pietonale si auto, parcaje, spatii plantate

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- Spatii administrative(birouri) pentru functiunea principala, tip container modular sau cladire definitiva
- Ateliere intretinere auto si functiuni asociate acestora.

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive poluante.
- Depozitari materiale refolosibile.
- Platforme precolectare a deseurilor de orice natura.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelele vor fi de o forma regulata, in suprafata minima de 1000mp si cu deschideri minime de 12m la drumurile publice.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Retrageri obligatorii fata de aliniament : minim 3.00m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice zonificare functionala..

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri fata de limitele laterale : intre 2.0m si 3.0m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice zonificare functionala.

Retrageri fata de limita posterioara a terenului : minim 13.60m conform edificabilului maxim admis din plansa de reglementari urbanistice zonificare functionala..

ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE

Acces auto din drumul public minim 3.50m.

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autoturismelor se va face obligatoriu in incinta proprietate privata.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime maxim admis : P+1 Etaje, 6.00m inaltime maxima la cornisa.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va avea in vedere caracterul specific al zonei in care se vor amplasa obiectivele. Se va realiza un caracter unitar in ceea ce priveste volumetria, materialele si paleta de culori folosita.

ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate constructiile ce vor fi construite in zona vor avea obligativitatea racordarii la retelele publice de utilitati. Costurile cu racordarea obiectivelor de investitii vor fi suportate de catre invetitorii privati.

Lucrarile de extindere in zona de interes sau de marire a capacitatii acestora se vor efectua de catre investitori privati sau de catre autoritatile locale in functie de necesitati.

Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor de pe acoperis sau copertina si de pe terenul amenajat sa se faca catre un sistem de colectare si canalizare a apelor pluviale, fara sa afecteze proprietatile invecinate.

ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor asigura spatii verzi amenajate si plantate cu arbusti in suprafata minima de 20%, procent raportat la suprafata terenului.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile vor avea o inaltime maxima de 2.00m pe tot conturul terenului.

Se vor evita imprejmuirile opace si netencuite la limita cu domeniul public.

Soclul opac al imprejmuirilor nu poate depasi inaltimea de 60cm masurat de la cota trotuarului sau terenului natural in functie de situatie.

Pentru protectie sporita a vecinatatilor se vor planta perimetral arbusti inalti.

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 – PROCENT MAXIM ADMIS DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis : 60%

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

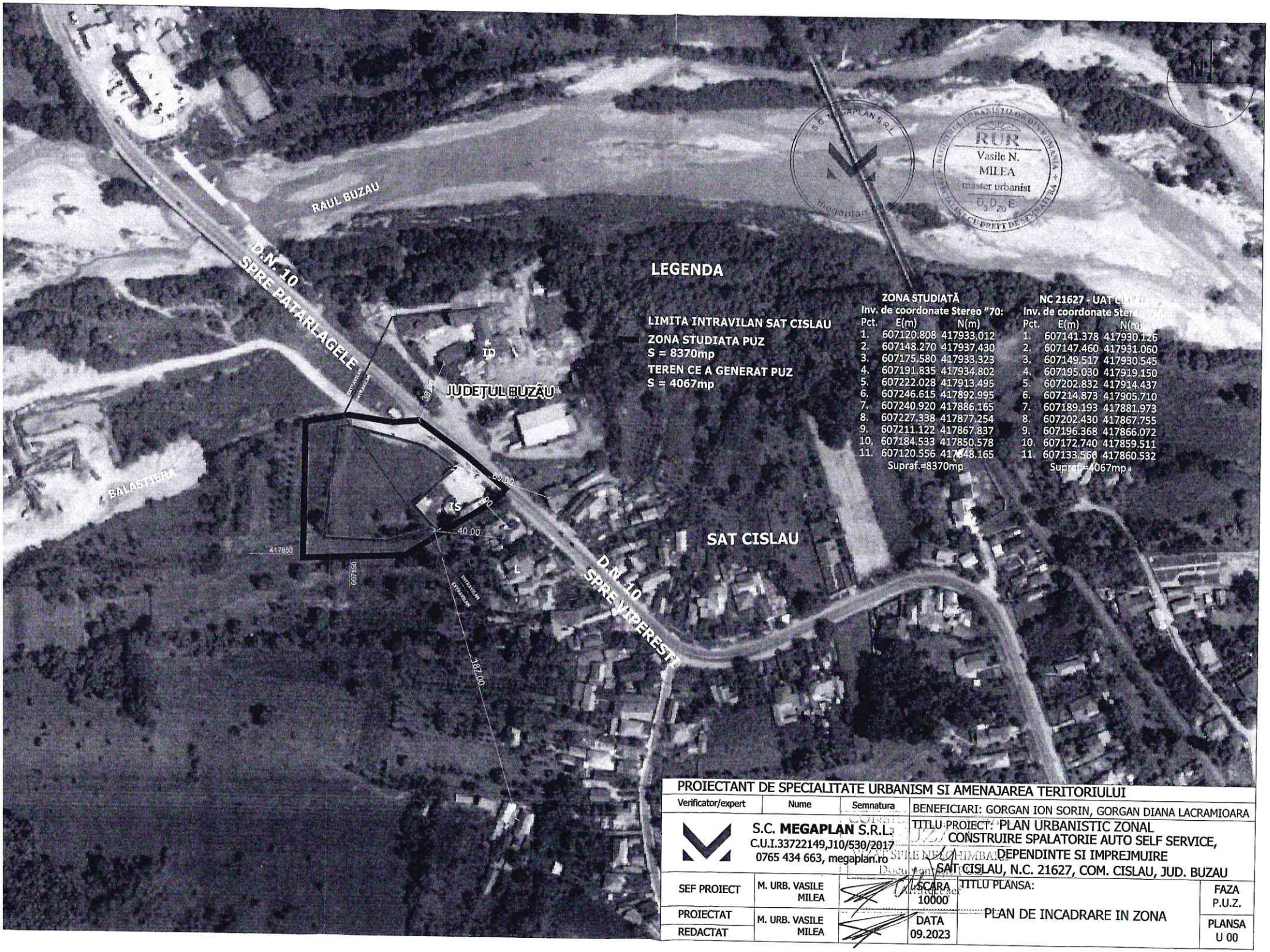
C.U.T. maxim admis: 1.2

Specialist cu drept de semnatura in urbanism si amenajarea teritoriului

MASTER URBANIST VASILE MILEA

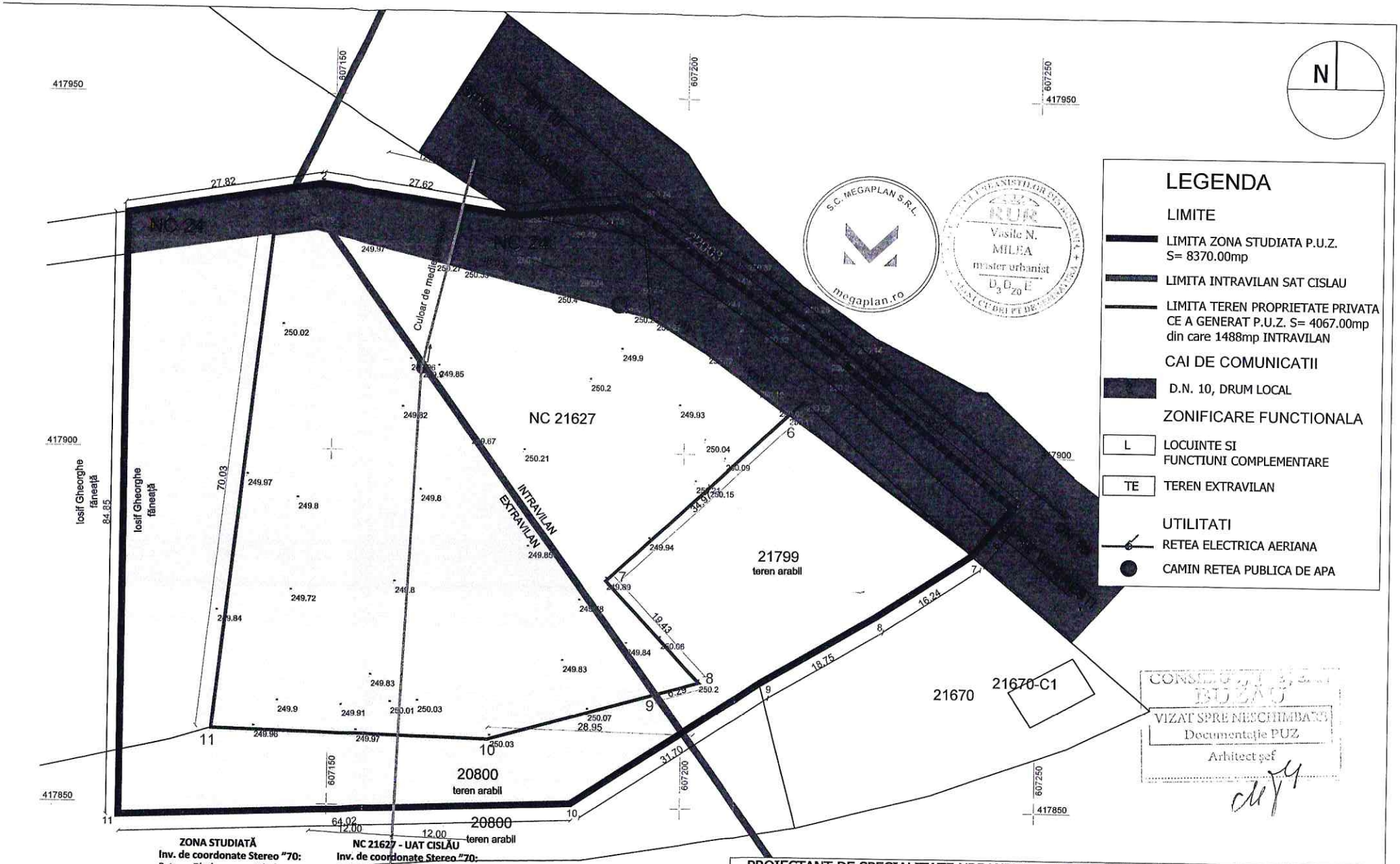
CONSILIUL JUDETEAN BUZAU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentatia PUZ
Arhitect șef

S.C. MEGAPLAN S.R.L. megaplan.ro



PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Verificator/expert	Nume	Semnatura	BENEFICIARI: GORGAN ION SORIN, GORGAN DIANA LACRAMIOARA
S.C. **MEGAPLAN** S.R.L. C.U.I.33722149,J10/530/2017 0765 434 663, megaplan.ro			TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, DEPENDINTE SI IMPREJMUIRE SAT CISLAU, N.C. 21627, COM. CISLAU, JUD. BUZAU
SEF PROIECT	M. URB. VASILE MILEA		SCARA 10000 — TITLU PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN ZONA — FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	M. URB. VASILE MILEA		DATA 09.2023 — PLANSA U 00
REDACTAT			



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S= 8370.00mp
- LIMITA INTRAVILAN SAT CISLAU
- LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA CE A GENERAT P.U.Z. S= 4067.00mp din care 1488mp INTRAVILAN

CAI DE COMUNICATII

- D.N. 10, DRUM LOCAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- L — LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- TE — TEREN EXTRAVILAN

UTILITATI

- RETEA ELECTRICA AERIANA
- CAMIN RETEA PUBLICA DE APA

S.C. MEGAPLAN S.R.L. megaplan.ro

RUR Vasile N. MILEA master urbanist

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

ZONA STUDIATĂ
Inv. de coordonate Stereo "70:

Pct.	E(m)	N(m)
1.	607120.808	417933.012
2.	607148.270	417937.430
3.	607175.580	417933.323
4.	607191.835	417934.802
5.	607222.028	417913.495
6.	607246.615	417892.995
7.	607240.920	417886.165
8.	607227.338	417877.254
9.	607211.122	417867.837
10.	607184.533	417850.578
11.	607120.556	417848.165

Supraf.=8370mp

NC 21627 - UAT CISLĂU
Inv. de coordonate Stereo "70:

Pct.	E(m)	N(m)
1.	607141.378	417930.126
2.	607147.460	417931.060
3.	607149.517	417930.545
4.	607195.030	417919.150
5.	607202.832	417914.437
6.	607214.873	417905.710
7.	607189.193	417881.973
8.	607202.430	417867.755
9.	607196.368	417866.072
10.	607172.740	417859.511
11.	607133.566	417860.532

Supraf.=4067mp

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

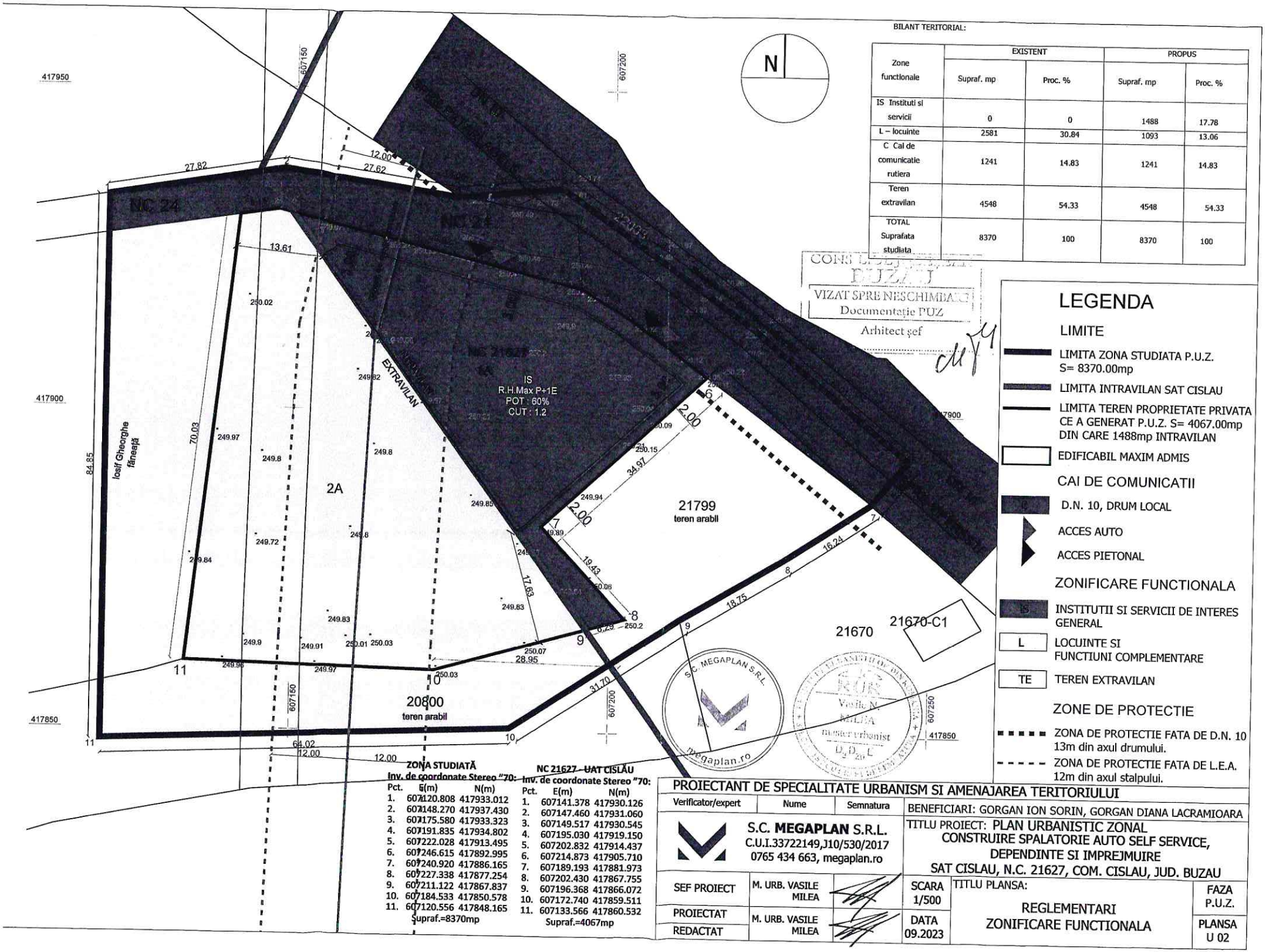
Verificator/expert	Nume	Semnatura

S.C. **MEGAPLAN** S.R.L.
C.U.I.33722149,J10/530/2017
0765 434 663, megaplan.ro

BENEFICIARI: GORGAN ION SORIN, GORGAN DIANA LACRAMIOARA

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, DEPENDINTE SI IMPREJMUIRE
SAT CISLAU, N.C. 21627, COM. CISLAU, JUD. BUZAU

SEF PROIECT	M. URB. VASILE MILEA		SCARA 1/500	TITLU PLANSA: ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	M. URB. VASILE MILEA		DATA 09.2023		PLANSA U 01
REDACTAT					



BILANT TERITORIAL:

Zone functionale	EXISTENT		PROPUS	
	Supraf. mp	Proc. %	Supraf. mp	Proc. %
IS Institutii si servicii	0	0	1488	17.78
L – locuinte	2581	30.84	1093	13.06
C Cai de comunicatie rutiera	1241	14.83	1241	14.83
Teren extravilan	4548	54.33	4548	54.33
TOTAL Suprafata studiata	8370	100	8370	100

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S= 8370.00mp
- LIMITA INTRAVILAN SAT CISLAU
- LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA CE A GENERAT P.U.Z. S= 4067.00mp DIN CARE 1488mp INTRAVILAN
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS

CAI DE COMUNICATII

- D.N. 10, DRUM LOCAL
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- IS — INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- L — LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- TE — TERENUL EXTRAVILAN

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE D.N. 10 13m din axul drumului.
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE L.E.A. 12m din axul stalpului.

ZONA STUDIATĂ
Inv. de coordonate Stereo "70:

Pct.	E(m)	N(m)
1.	607120.808	417933.012
2.	607148.270	417937.430
3.	607175.580	417933.323
4.	607191.835	417934.802
5.	607222.028	417913.495
6.	607246.615	417892.995
7.	607240.920	417886.165
8.	607227.338	417877.254
9.	607211.122	417867.837
10.	607184.533	417850.578
11.	607120.556	417848.165

Supraf.=8370mp

NC 21627 - UAT CISLAU
Inv. de coordonate Stereo "70:

Pct.	E(m)	N(m)
1.	607141.378	417930.126
2.	607147.460	417931.060
3.	607149.517	417930.545
4.	607195.030	417919.150
5.	607202.832	417914.437
6.	607214.873	417905.710
7.	607189.193	417881.973
8.	607202.430	417867.755
9.	607196.368	417866.072
10.	607172.740	417859.511
11.	607133.566	417860.532

Supraf.=4067mp

S.C. MEGAPLAN S.R.L. megaplan.ro

URB. Vasile M. MILEA arhitect urbanist

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

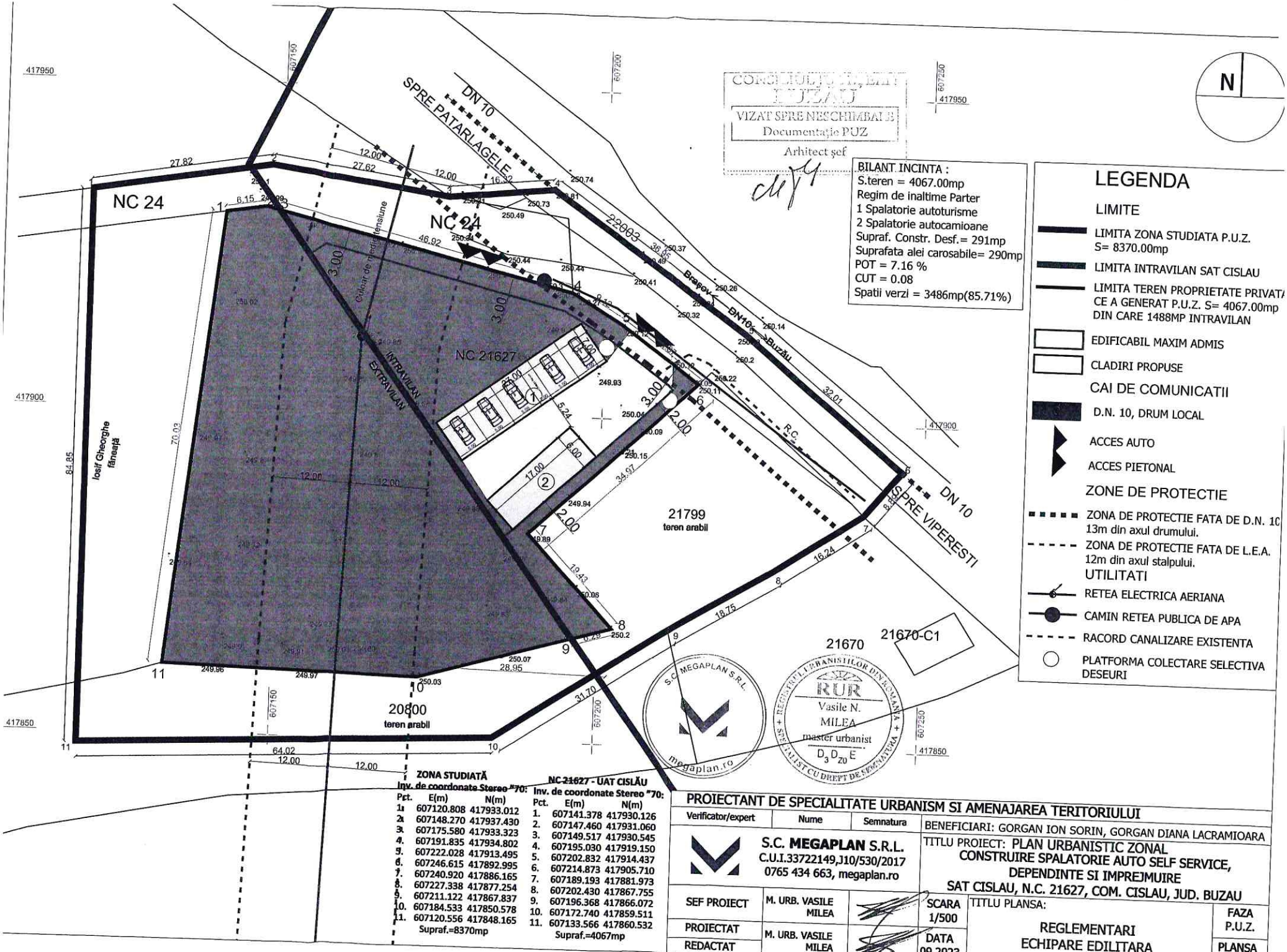
Verificator/expert	Nume	Semnatura

S.C. **MEGAPLAN** S.R.L.
C.U.I.33722149,J10/530/2017
0765 434 663, megaplan.ro

BENEFICIARI: GORGAN ION SORIN, GORGAN DIANA LACRAMIOARA

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, DEPENDINTE SI IMPREJMUIRE
SAT CISLAU, N.C. 21627, COM. CISLAU, JUD. BUZAU

SEF PROIECT	M. URB. VASILE MILEA		SCARA 1/500	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	M. URB. VASILE MILEA		DATA 09.2023		PLANSA U 02
REDACTAT					



CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Documentație PUZ
Arhitect șef

BILANT INCINTA :
S.teren = 4067.00mp
Regim de inaltime Parter
1 Spalatorie autoturisme
2 Spalatorie autocamioane
Supraf. Constr. Desf.= 291mp
Suprafata alei carosabile= 290mp
POT = 7.16 %
CUT = 0.08
Spatii verzi = 3486mp(85.71%)

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S= 8370.00mp
- LIMITA INTRAVILAN SAT CISLAU
- LIMITA TEREN PROPRIETATE PRIVATA CE A GENERAT P.U.Z. S= 4067.00mp DIN CARE 1488MP INTRAVILAN
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- CLADIRI PROPUSE

CAI DE COMUNICATII

- D.N. 10, DRUM LOCAL
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE D.N. 10 13m din axul drumului.
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE L.E.A. 12m din axul stalpului.

UTILITATI

- RETEA ELECTRICA AERIANA
- CAMIN RETEA PUBLICA DE APA
- RACORD CANALIZARE EXISTENTA
- PLATFORMA COLECTARE SELECTIVA DESEURI

ZONA STUDIATĂ
Inv. de coordonate Stereo "70:

Pct.	E(m)	N(m)
1.	607120.808	417933.012
2.	607148.270	417937.430
3.	607175.580	417933.323
4.	607191.835	417934.802
5.	607222.028	417913.495
6.	607246.615	417892.995
7.	607240.920	417886.165
8.	607227.338	417877.254
9.	607211.122	417867.837
10.	607184.533	417850.578
11.	607120.556	417848.165

Supraf.=8370mp

NC 21627 - UAT CISLĂU
Inv. de coordonate Stereo "70:

Pct.	E(m)	N(m)
1.	607141.378	417930.126
2.	607147.460	417931.060
3.	607149.517	417930.545
4.	607195.030	417919.150
5.	607202.832	417914.437
6.	607214.873	417905.710
7.	607189.193	417881.973
8.	607202.430	417867.755
9.	607196.368	417866.072
10.	607172.740	417859.511
11.	607133.566	417860.532

Supraf.=4067mp

S.C. MEGAPLAN S.R.L. megaplan.ro

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Vasile N. MILEA
master urbanist
$D_3 D_{Z0} E$

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

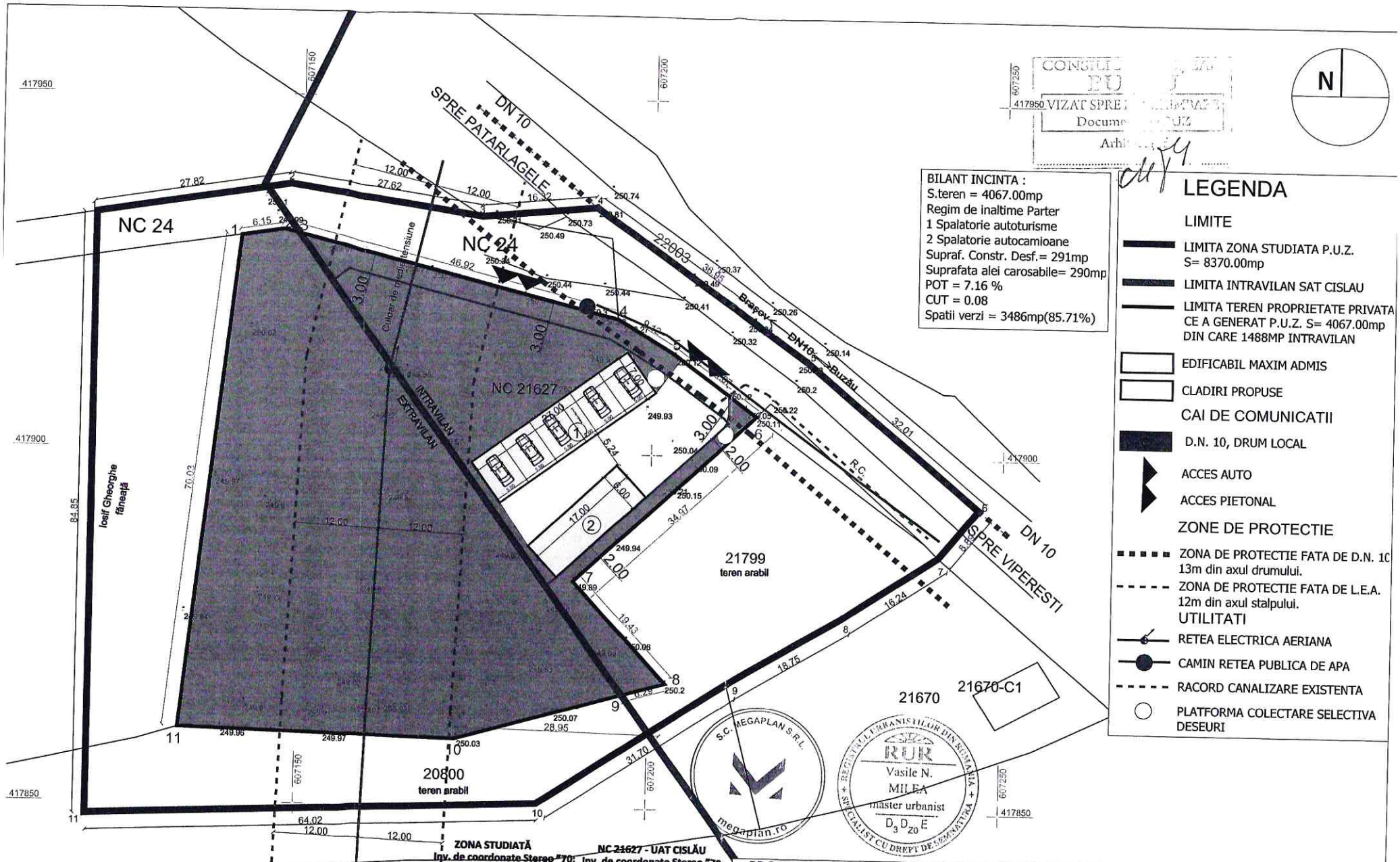
Verificator/expert	Nume	Semnatura
S.C. MEGAPLAN S.R.L. C.U.I.33722149,J10/530/2017 0765 434 663, megaplan.ro		
SEF PROIECT	M. URB. VASILE MILEA	
PROIECTAT	M. URB. VASILE MILEA	
REDACTAT		

BENEFICIARI: GORGAN ION SORIN, GORGAN DIANA LACRAMIOARA

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, DEPENDINTE SI IMPREJMUIRE
SAT CISLAU, N.C. 21627, COM. CISLAU, JUD. BUZAU

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA

SCARA 1/500
DATA 09.2023
FAZA P.U.Z.
PLANSA U 03



BILANT INCINTA :
S.teren = 4067.00mp
Regim de inaltime Parter
1 Spalatorie autoturisme
2 Spalatorie autocamioane
Supraf. Constr. Desf.= 291mp
Suprafata alei carosabile= 290mp
POT = 7.16 %
CUT = 0.08
Spatii verzi = 3486mp(85.71%)

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA P.U.Z. S= 8370.00mp
- LIMITA INTRAVILAN SAT CISLAU
- LIMITA TERENPROPRIETATE PRIVATA CE A GENERAT P.U.Z. S= 4067.00mp DIN CARE 1488MP INTRAVILAN
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- CLADIRI PROPUSE

CAI DE COMUNICATII

- D.N. 10, DRUM LOCAL
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA DE PROTECTIE FATA DE D.N. 10 13m din axul drumului.
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE L.E.A. 12m din axul stalpului.

UTILITATI

- RETEA ELECTRICA AERIANA
- CAMIN RETEA PUBLICA DE APA
- RACORD CANALIZARE EXISTENTA
- PLATFORMA COLECTARE SELECTIVA DESEURI

ZONA STUDIATĂ
Inv. de coordonate Stereo "70:

Pct.	E(m)	N(m)
1.	607120.808	417933.012
2.	607148.270	417937.430
3.	607175.580	417933.323
4.	607191.835	417934.802
5.	607222.028	417913.495
6.	607246.615	417892.995
7.	607240.920	417886.165
8.	607227.338	417877.254
9.	607211.122	417867.837
10.	607184.533	417850.578
11.	607120.556	417848.165

Supraf.=8370mp

NC 21627 - UAT CISLĂU
Inv. de coordonate Stereo "70:

Pct.	E(m)	N(m)
1.	607141.378	417930.126
2.	607147.460	417931.060
3.	607149.517	417930.545
4.	607195.030	417919.150
5.	607202.832	417914.437
6.	607214.873	417905.710
7.	607189.193	417881.973
8.	607202.430	417867.755
9.	607196.368	417866.072
10.	607172.740	417859.511
11.	607133.566	417860.532

Supraf.=4067mp

S.C. MEGAPLAN S.R.L. megaplan.ro

RUR Vasile N. MILEA master urbanist $D_3 D_{Z0} E$

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Verificator/expert	Nume	Semnatura
SEF PROIECT	M. URB. VASILE MILEA	
PROIECTAT	M. URB. VASILE MILEA	
REDACTAT		

S.C. **MEGAPLAN** S.R.L.
C.U.I.33722149,J10/530/2017
0765 434 663, megaplan.ro

BENEFICIARI: GORGAN ION SORIN, GORGAN DIANA LACRAMIOARA

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, DEPENDINTE SI IMPREJMUIRE
SAT CISLAU, N.C. 21627, COM. CISLAU, JUD. BUZAU

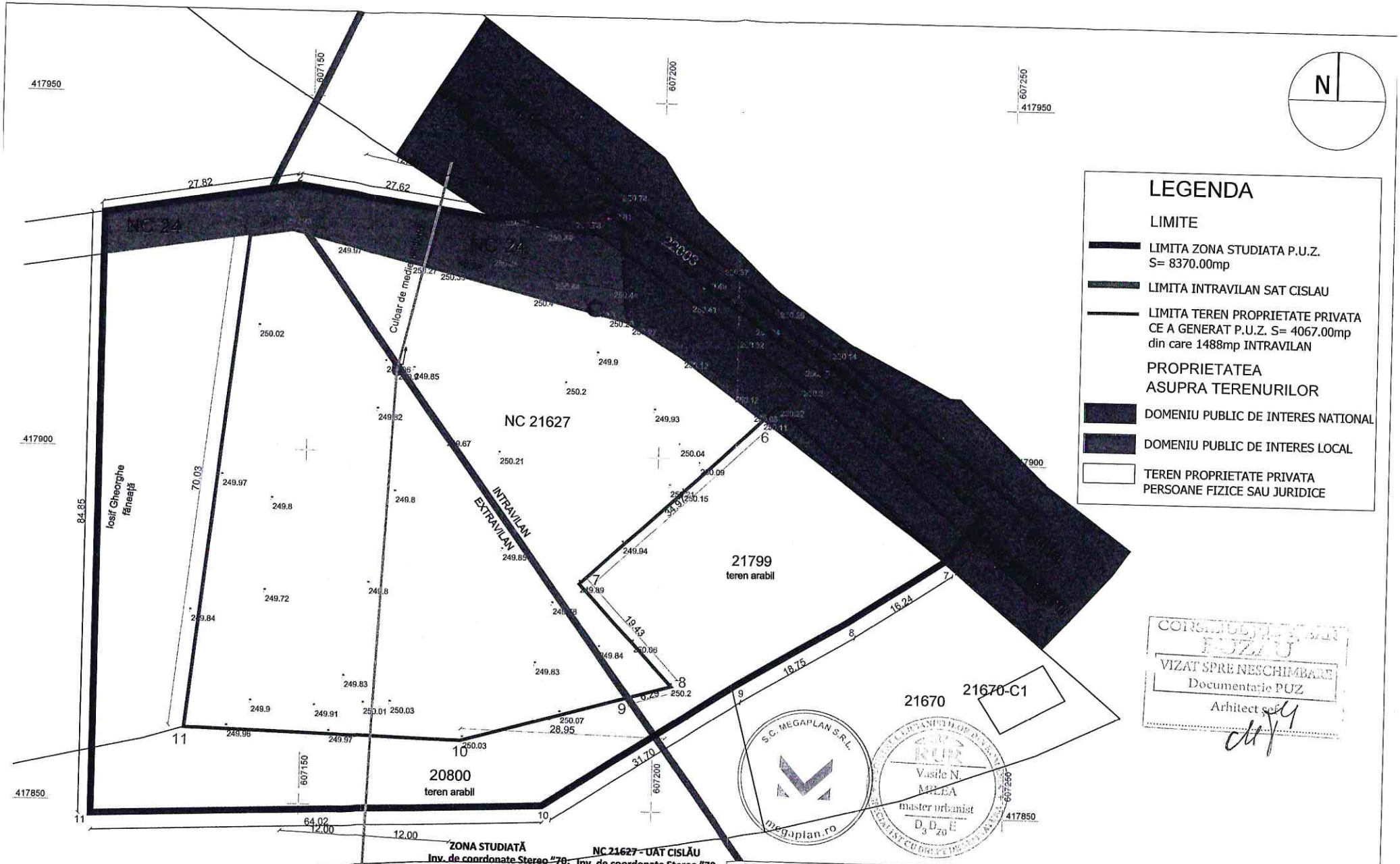
SCARA 1/500

DATA 09.2023

TITLU PLANSA: MOBILARE URBANISTICA

FAZA P.U.Z.

PLANSA U 05



ZONA STUDIATĂ
Inv. de coordonate Stereo "70:

Pct.	E(m)	N(m)
1.	607120.808	417933.012
2.	607148.270	417937.430
3.	607175.580	417933.323
4.	607191.835	417934.802
5.	607222.028	417913.495
6.	607246.615	417892.995
7.	607240.920	417886.165
8.	607227.338	417877.254
9.	607211.122	417867.837
10.	607184.533	417850.578
11.	607120.556	417848.165

Supraf.=8370mp

NC 21627 - UAT CISLĂU
Inv. de coordonate Stereo "70:

Pct.	E(m)	N(m)
1.	607141.378	417930.126
2.	607147.460	417931.060
3.	607149.517	417930.545
4.	607195.030	417919.150
5.	607202.832	417914.437
6.	607214.873	417905.710
7.	607189.193	417881.973
8.	607202.430	417867.755
9.	607196.368	417866.072
10.	607172.740	417859.511
11.	607133.566	417860.532

Supraf.=4067mp

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Verificator/expert	Nume	Semnatura

S.C. **MEGAPLAN** S.R.L.
C.U.I.33722149,J10/530/2017
0765 434 663, megaplan.ro

BENEFICIARI: GORGAN ION SORIN, GORGAN DIANA LACRAMIOARA

TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, DEPENDINTE SI IMPREJMUIRE
SAT CISLAU, N.C. 21627, COM. CISLAU, JUD. BUZAU

SEF PROIECT	M. URB. VASILE MILEA		SCARA 1/500	TITLU PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	M. URB. VASILE MILEA		DATA 09.2023		PLANSA U 04
REDACTAT					