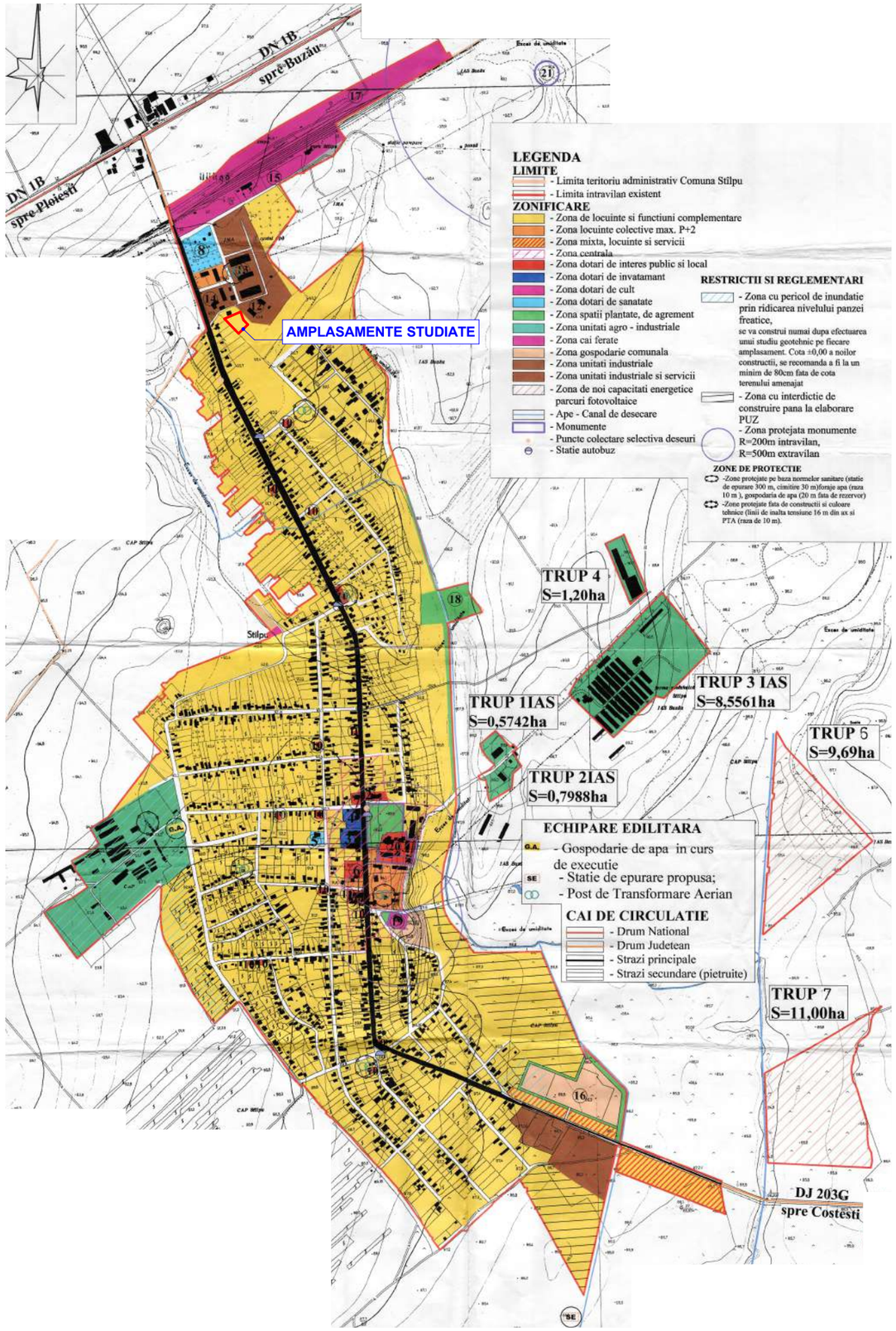
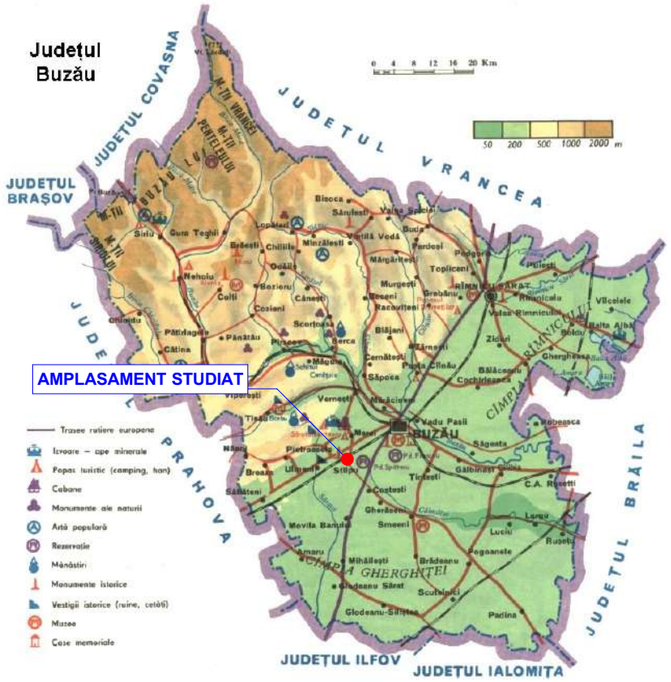
1.0 INCADRARE IN TERITORIU - (NC25154)

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC





N

CONCLUZIE

Scopul PUZ este de schimbare de functiune a unui teren, din Zona de locuire si functiuni complementare in Zona de servicii, in suprafata totala de1.005 mp, format dintr-o singura parcela:
- NC25154 - 1.005mp. - intravilan, curti constructii, in vederea construirii si dotarii unui centru tehnic.

Terenul este situate intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF25154 si este proprietatea beneficiarului conform extrasului de carte funciara.

Terenul are acces la drum local la est - de categoria a IV-a. care ulterior debuseaza in DJ 203G.

SOCIETATEA COMERCIALA YOUPLAN DEVELOPMENT SRL IAŞI

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA RUR Timotei V. FECIORU master urbanist D3 D20 E F6 G4 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

YOUPLAN DEVELOPMENT dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism	S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L. CIF: RO35108499 Nr. înreg. Reg. Com: J27/688/2015 Punct de lucru: Municipiul Iaşi, Calea Chisinaului, Nr. 22 H, Bl. C2, Scara B, Etaj 3, Ap. B29			**CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC**	
				BENEFICIAR: S.C. GENERAL SURVEY CORPORATION S.R.L. **AMPLASAMENT:** intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF25154	Proiect nr. 55YD
SEF PROIECT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		SCARA 1:20.000/4.000		Faza PUZ
PROIECTAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		DATA 2025	INCADRARE IN TERITORIU	Plansa nr. 1.0
DESENAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU				

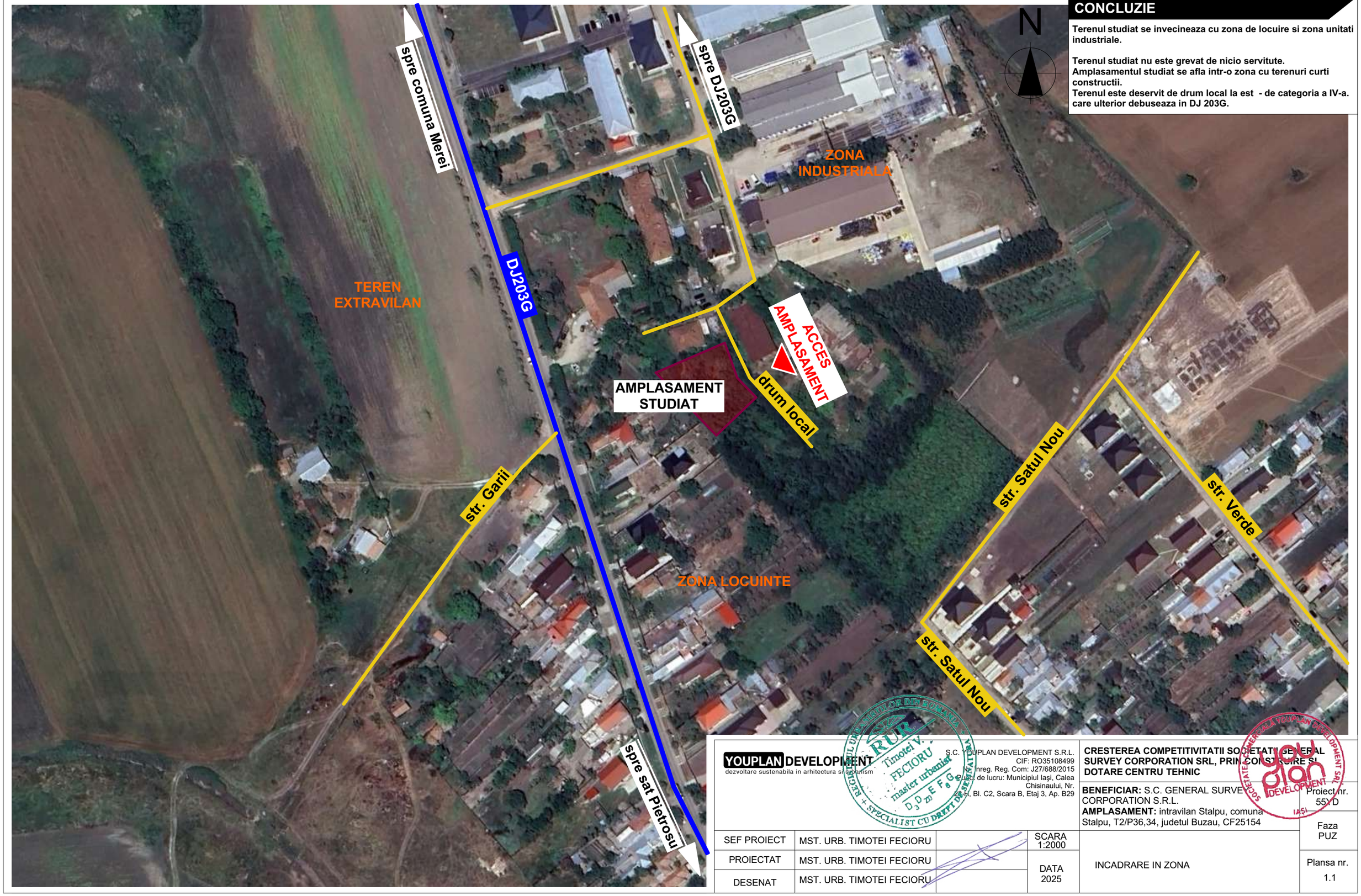
1.1 INCADRARE IN ZONA - (NC25154)

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

CONCLUZIE

Terenul studiat se invecineaza cu zona de locuire si zona unitati industriale.

Terenul studiat nu este grevat de nicio servitute.
Amplasamentul studiat se afla intr-o zona cu terenuri curti constructii.
Terenul este deservit de drum local la est - de categoria a IV-a. care ulterior debuseaza in DJ 203G.



YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
CIF: RO35108499
Nr. inreg. Reg. Com: J27/688/2015
Sediul de lucru: Municipiul Iaşi, Calea Chisinaului, Nr. 24 A, Bl. C2, Scara B, Etaj 3, Ap. B29

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

BENEFICIAR: S.C. GENERAL SURVEY CORPORATION S.R.L.
AMPLASAMENT: intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF25154

Proiect nr. 55YD

Faza PUZ

SEF PROIECT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		SCARA 1:2000
PROIECTAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		DATA 2025
DESENAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		

INCADRARE IN ZONA

Plansa nr. 1.1

2.0 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE - (NC25154)

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC25154)

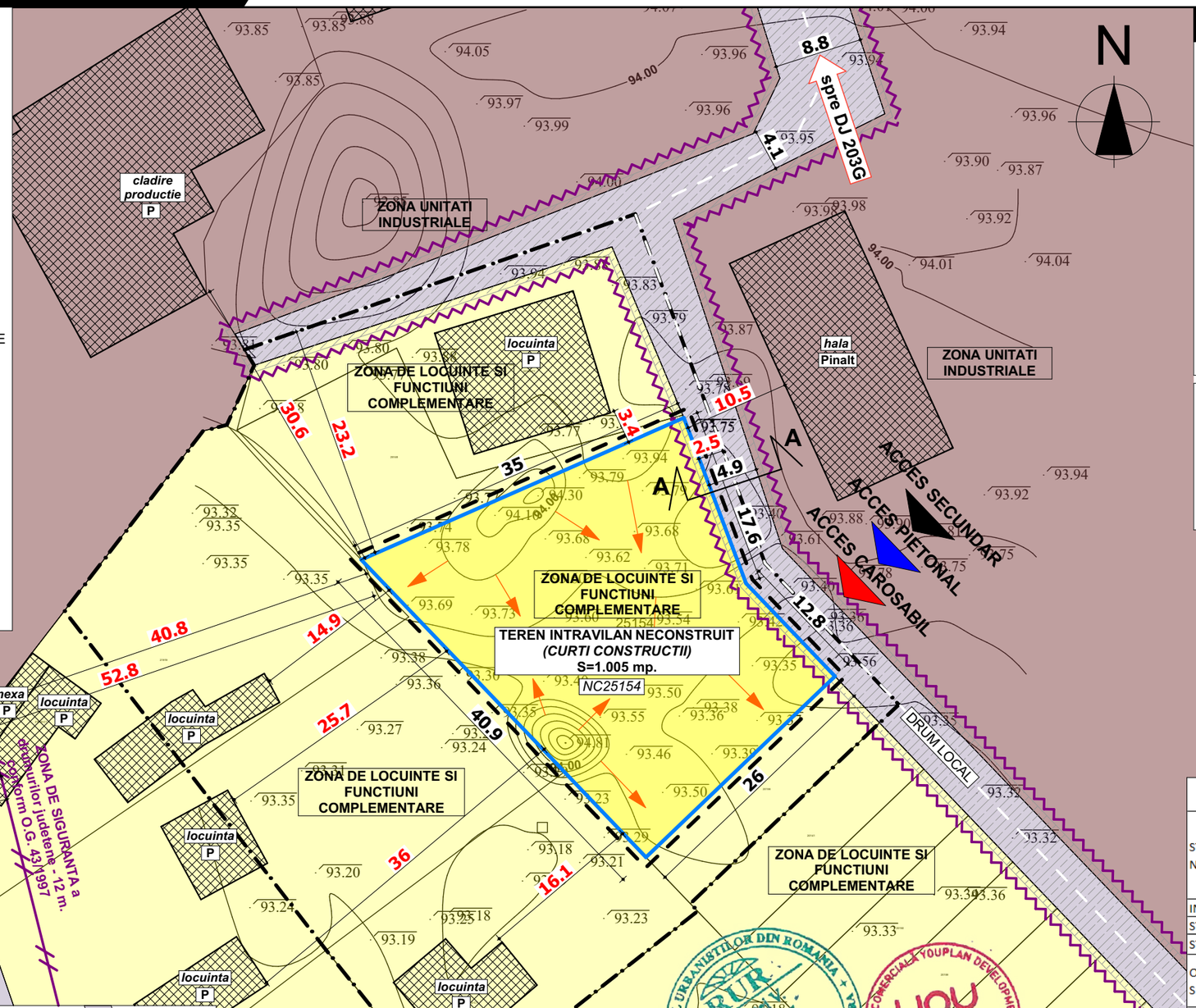
CIRCULATII
- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
- ACCES PRINCIPAL
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

FUNCTIUNI EXISTENTE
- EXTRAVILAN
- ZONA D LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE

REGLEMENTARI
- ZONA DE SIGURANTA a drumurilor judetene - 24 m. conform O.G. 43/1997

ANALIZE
- DIRECTIE DE SCURGERE A APELOR PLUVIALE

DISFUNCTIONALITATI
- CALE DE ACCES CU LATIME CAROSABILA MAI MICA DE 7M
- DRUM PIETRUIT



CONCLUZIE

Terenul care a generat PUZ are 1.005 mp. si este format dintr-o singura parcela:
- NC25154 - 1.005mp. avand categoria de folosinta curti constructii.

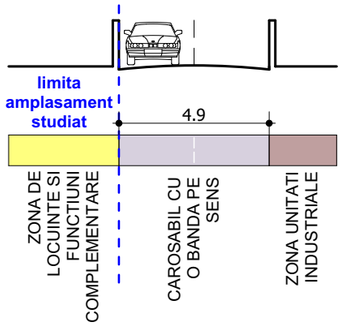
Terenul este situat in intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau.
Accesul pe amplasament se poate realizeaza din drum local la est - de categoria a IV-a. care ulterior debuseaza in DJ 203G.
Terenul este amplasat in zona limitrofa, in extremitatea nord-vest a comunei Stalpu, in vecinatatea unor zona industriale si zone de locuit.
Terenul NU are acces la reteaua de gaz.
Amplasamentul prezinta potential pentru dezvoltarea unei zone de servicii, intrucat se afla intr-o zona limitrofa a comunei Stalpu, dar cu buna accesibilitate.
Ca disfunctionalitati se remarca un drum local fara imbracamainte asfaltica si cu o latime mai mica de 7 m.
Prin PUZ se propune schimbare de functiune a unui teren, din Zona de locuire si functiuni complementare in Zona de servicii, in vederea construirii si dotarii centru tehnic.

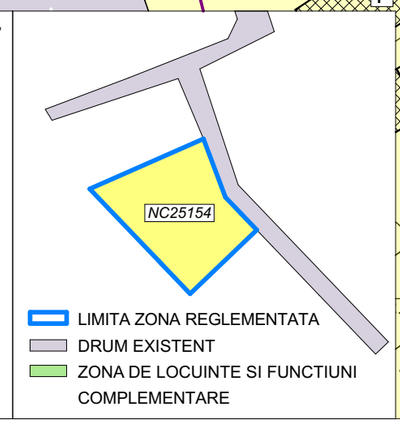
INDICATORI URBANISTICI
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

1	Suprafata teren = 1.005 mp
2	POT = -%
3	CUT = -
4	REGIM DE INALTIME MAXIM = -

DISFUNCTIONALITATI	OBSERVATII	PRIORITATI DE INTERVENTIE
STAREA STRAZILOR, PROFILE NECORESPUNZATOARE	drum local are profilul stradal modernizat - asfaltat, dar partea carosabila are o latime mai mica de 7m;	2
INTERSECTII CONFLICTUALE	nu este cazul	-
STANJENIRI INTRE FUNCTIUNI	nu este cazul	-
STAREA FONDULUI CONSTRUIT	nu este cazul	-
OCUPAREA TERENURILOR, SPATII LIBERE	terenul studiat nu este amenajat si nu este construit	-
CONDITII DIFICILE DE FUNDARE	nu este cazul	-
RISCURI NATURALE SI ANTROPICE	nu este cazul	-
SURSE DE POLUARE	nu este cazul	-
RETELE UTILITATI, APA, CANALIZARE, ELECTRICITATE, GAZ	in zona NU exista retea de canalizare si retea de gaz	1

PROFIL STRADAL EXISTENT SECTIUNE A-A





YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
CIF: RO35108499
Nr. înreg. Reg. Com: J27/688/2015
Punct de lucru: Municipiul Iaşi, Calea Chisinaului, Nr. 22 H, Bl. C2, Scara B, Etaj 3, Ap. B29

SEF PROIECT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		SCARA 1:200, 1:500
PROIECTAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		DATA 2025
DESENAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

BENEFICIAR: S.C. GENERAL SURVEY CORPORATION S.R.L.
AMPLASAMENT: intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF25154

Proiect nr. 55YD

Faza PUZ

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Plansa nr. 2.0

3.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE - (NC25154)

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

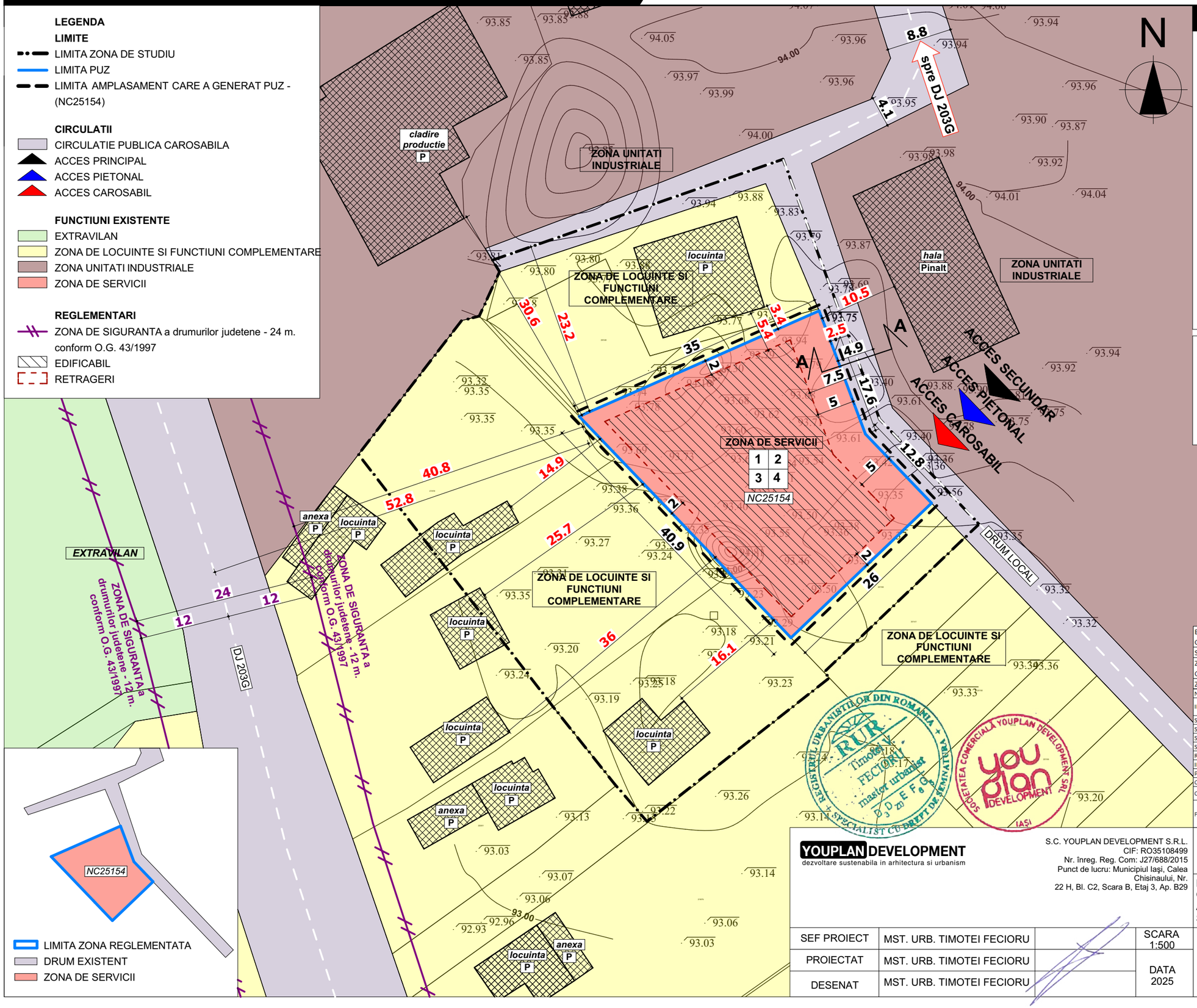
LEGENDA

LIMITE
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC25154)

CIRCULATII
- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
- ACCES PRINCIPAL
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

FUNCTIUNI EXISTENTE
- EXTRAVILAN
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE
- ZONA DE SERVICII

REGLEMENTARI
- ZONA DE SIGURANTA a drumurilor judetene - 24 m. conform O.G. 43/1997
- EDIFICABIL
- RETRAGERI



CONCLUZIE

Fata de parcelele propuse, edificabilul urmareste retragerea de 2m. fata de limitele laterale de nord-vest si de sud-est, 2 m. fata de limita posterioara sud-vest si 5 m. fata de limita front stradal de nord - conform planurilor, respectand recomandarile codului civil.

Functiuni propuse:
1. Zona de srvicii.
Utilizari permise:
- centru de date, centru tehnic de reparatii, mentenanta si depozitare pentru echipamente (drone, gps-uri, scanere, statii totale etc.).
- sedii ale unor companii şi firme, organizatii
- servicii sociale, colective şi personale;
- parcaje la sol
- anexe, imprejmuiri

Indicatori fizici propusi:
S teren - 1.005 mp
POT - 30%
CUT - 0.6
REGIM DE INALTIME MAXIM: P+1E
Suprafata construita maxima = 30% din suprafata parcelei

INDICATORI URBANISTICI
ZONA DE SERVICII

1	Suprafata teren = 1.005 mp
2	POT = 30 %
3	CUT = 0.6
4	REGIM DE INALTIME MAXIM = P+1E

BILANT TERITORIAL PENTRU PARCELELE CE AU GENERAT PUZ	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1005	100	1005	100
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	1005	100.00	0	0.00
ZONA DE SERVICII	0	0.00	1005	100.00

NC25154				
INDICATORI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN	1005	100	1005	100
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA	-	-	301.50	30
SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUITA DESFASURATA	-	-	180.9	-
SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	-	-	100.5	10
REGIM DE INALTIME	-		P+1E	
INALTIMEA MAXIMA ADMISA	-		-	
POT	-		30%	
CUT	-		0.6	
CIRCULATIA TERENURILOR	-		-	
FUNCTIUNE	ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		ZONA DE SERVICII	

YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
CIF: RO35108499
Nr. înreg. Reg. Com: J27/688/2015
Punct de lucru: Municipiul Iaşi, Calea Chisinaului, Nr. 22 H, Bl. C2, Scara B, Etaj 3, Ap. B29

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

BENEFICIAR: S.C. GENERAL SURVEY CORPORATION S.R.L.
AMPLASAMENT: intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF25154

Proiect nr. 55YD

Faza PUZ

SEF PROIECT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU	SCARA 1:500
PROIECTAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU	DATA 2025
DESENAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU	

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Plansa nr. 3.0

4.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA - (NC25154)

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

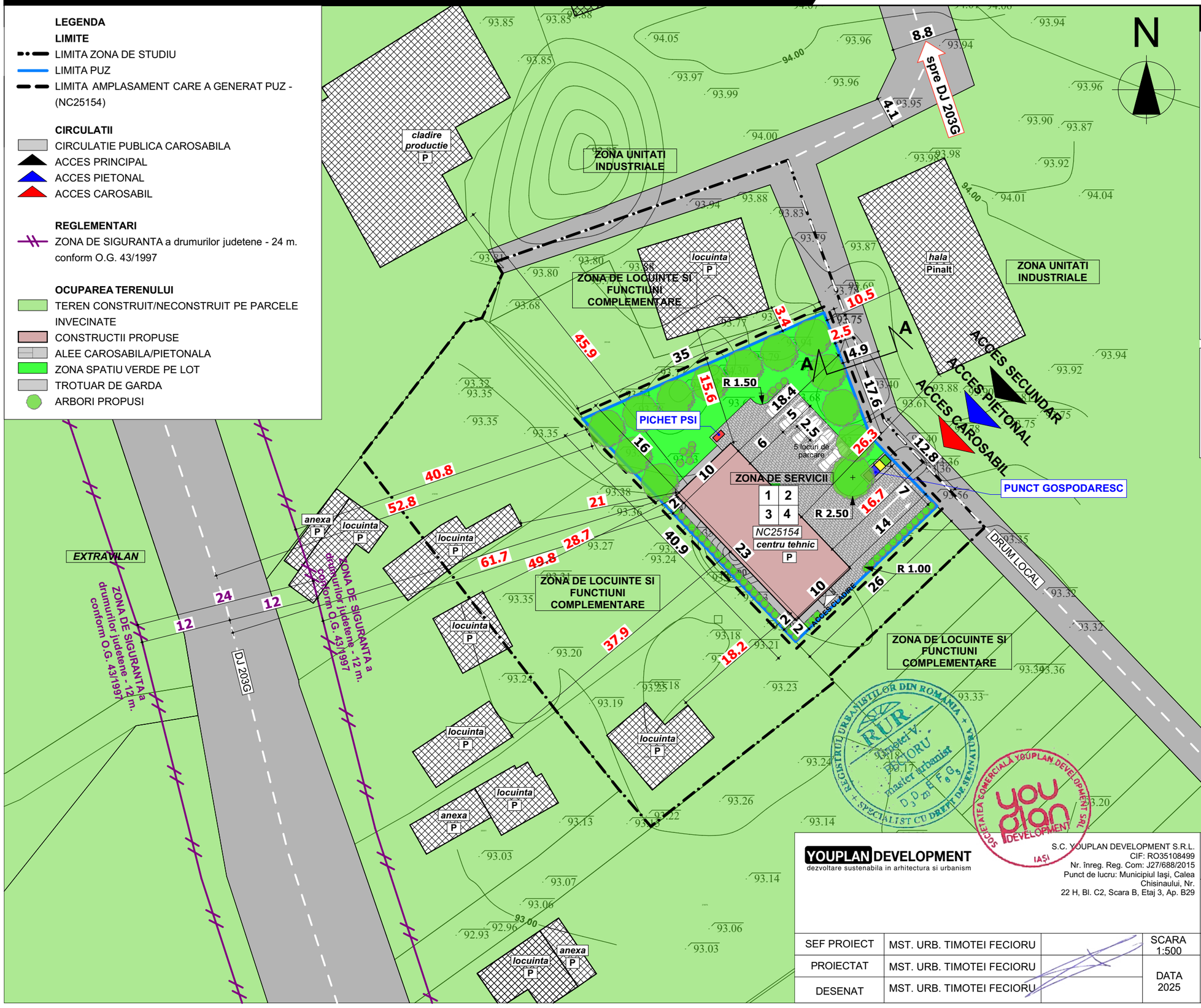
LEGENDA

LIMITE
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC25154)

CIRCULATII
- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
- ACCES PRINCIPAL
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

REGLEMENTARI
- ZONA DE SIGURANTA a drumurilor judetene - 24 m. conform O.G. 43/1997

OCUPAREA TERENULUI
- TEREN CONSTRUIT/NECONSTRUIT PE PARCELE INVECINATE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- ALEE CAROSABILA/PIETONALA
- ZONA SPATIU VERDE PE LOT
- TROTUAR DE GARDA
- ARBORI PROPUSI



CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ este destinat unei zone de servicii.
Amplasamentul are acces la drum local la est - de categoria a IV-a. care ulterior debuseaza in DJ 203G.
Terenul are o suprafata de 1.005mp. si este format dintr-o singura parcela: NC25154 - 1.005mp.

Zona de servicii:
POT max propus = 30 %
CUT maxim propus = 0.6
regim maxim de inaltime - P+1E

Terenul are asigurat accesul la reteaua de electricitate si telecomunicatii, apa si canalizare.

Functiuni propuse:
1. Zona de srvicii.
Utilizari permise:
- centru de date, centru tehnic de reparatii, mentenanta si depozitare pentru echipamente (drone, gps-uri, scanere, statii totale etc.).
- sedii ale unor companii şi firme, organizatii
- servicii sociale, colective şi personale;
- parcaje la sol
- anexe, imprejmuiri

INDICATORI URBANISTICI
ZONA DE SERVICII

1	Suprafata teren = 1.005 mp
2	POT = 30 %
3	CUT = 0.6
4	REGIM DE INALTIME MAXIM = P+1E

1	2
3	4

YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
CIF: RO35108499
Nr. înreg. Reg. Com: J27/688/2015
Punct de lucru: Municipiul Iaşi, Calea Chisinaului, Nr. 22 H, Bl. C2, Scara B, Etaj 3, Ap. B29

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

BENEFICIAR: S.C. GENERAL SURVEY CORPORATION S.R.L.
AMPLASAMENT: intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF25154

Proiect nr. 55YD

Faza PUZ

SEF PROIECT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		SCARA 1:500
PROIECTAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		DATA 2025
DESENAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		

REGLEMENTARI URBANISTICE - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

Plansa nr. 4.0

5.0 REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA - (NC25154)

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC25154)

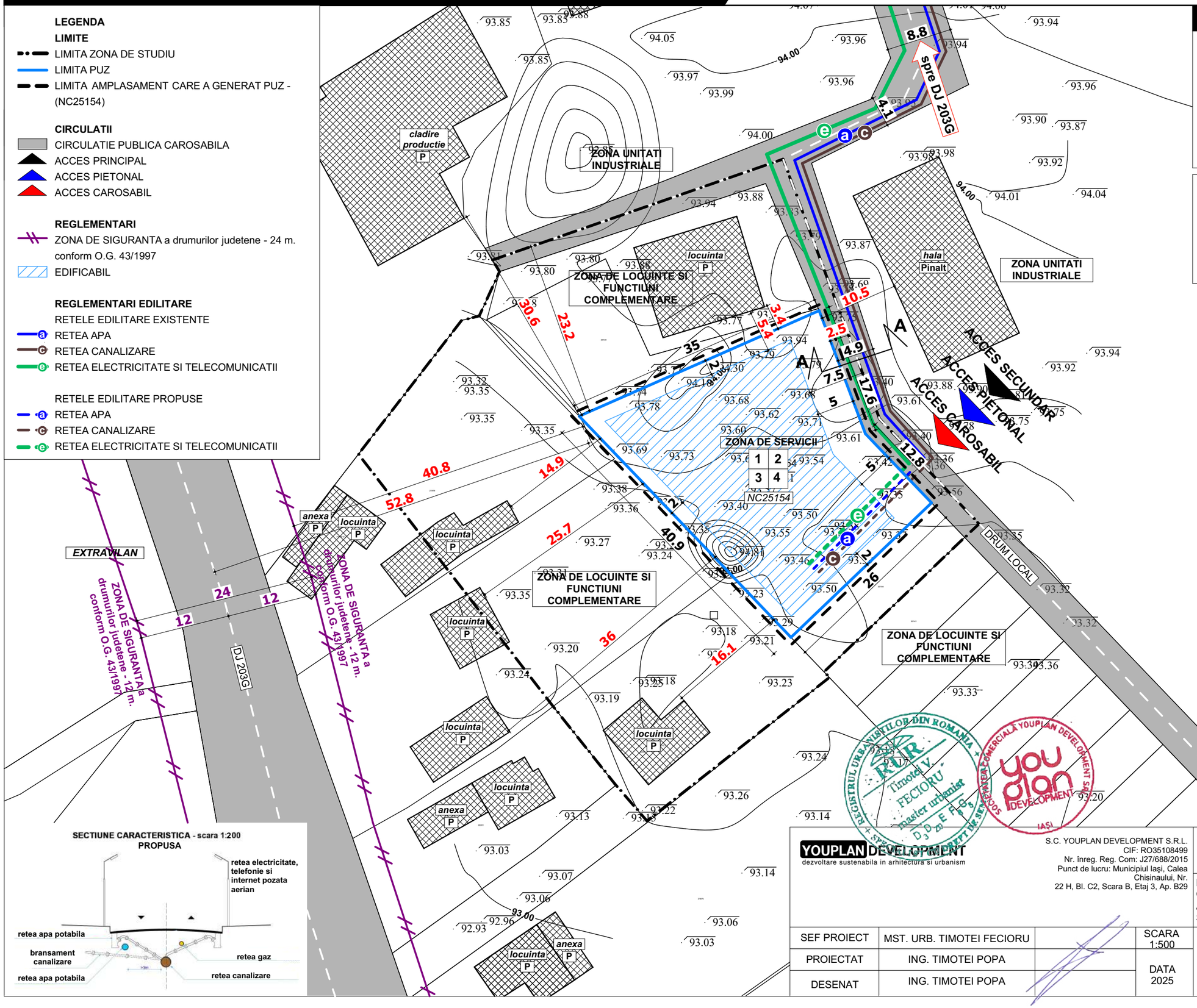
CIRCULATII
- CIRCULATIE PUBLICA CAROSABILA
- ACCES PRINCIPAL
- ACCES PIETONAL
- ACCES CAROSABIL

REGLEMENTARI
- ZONA DE SIGURANTA a drumurilor judetene - 24 m. conform O.G. 43/1997
- EDIFICABIL

REGLEMENTARI EDILITARE

RETELE EDILITARE EXISTENTE
- RETEA APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATII

RETELE EDILITARE PROPUSE
- RETEA APA
- RETEA CANALIZARE
- RETEA ELECTRICITATE SI TELECOMUNICATII



SECTIUNE CARACTERISTICA - scara 1:200
PROPUSA

CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ, NU este deservit de reteaua publica de energie electrica, telecomunicatii, apa si canalizare.

Evacuarea apelor uzate se va realiza in reteaua de canalizare.

Apa potabila va fi asigurata din retea.

Electricitatea se va asigura din reteaua existenta in zona

INDICATORI URBANISTICI
ZONA DE SERVICII

1	Suprafata teren = 1.005 mp
2	POT = 30 %
3	CUT = 0.6
4	REGIM DE INALTIME MAXIM = P+1E

YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
CIF: RO35108499
Nr. înreg. Reg. Com: J27/688/2015
Punct de lucru: Municipiul Iaşi, Calea Chisinaului, Nr. 22 H, Bl. C2, Scara B, Etaj 3, Ap. B29

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

BENEFICIAR: S.C. GENERAL SURVEY CORPORATION S.R.L.
AMPLASAMENT: intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF25154

Proiect nr. 55YD

Faza PUZ

SEF PROIECT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		SCARA 1:500
PROIECTAT	ING. TIMOTEI POPA		DATA 2025
DESENAT	ING. TIMOTEI POPA		

REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA

Plansa nr. 5.0

6.0 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR - (NC25154)

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA PUZ
- LIMITA AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - (NC25154)

REGLEMENTARI

- ZONA DE SIGURANTA a drumurilor judetene - 24 m. conform O.G. 43/199

DOMENIUL PUBLIC

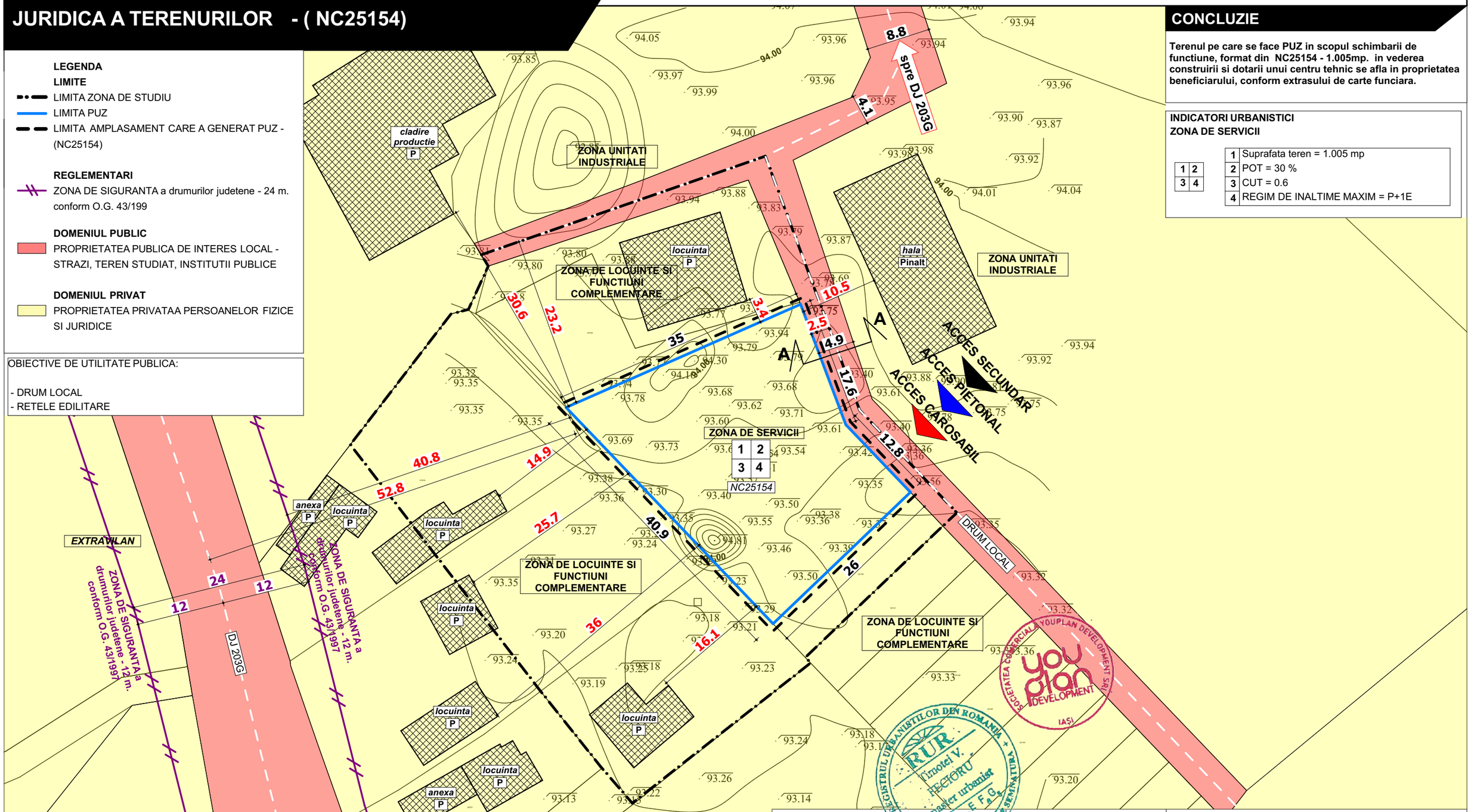
- PROPRIETATEA PUBLICA DE INTERES LOCAL - STRAZI, TEREN STUDIAT, INSTITUTII PUBLICE

DOMENIUL PRIVAT

- PROPRIETATEA PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

- DRUM LOCAL
- RETELE EDILITARE



CONCLUZIE

Terenul pe care se face PUZ in scopul schimbarii de functiune, format din NC25154 - 1.005mp. in vederea construirii si dotarii unui centru tehnic se afla in proprietatea beneficiarului, conform extrasului de carte funciara.

INDICATORI URBANISTICI
ZONA DE SERVICII

1	Suprafata teren = 1.005 mp
2	POT = 30 %
3	CUT = 0.6
4	REGIM DE INALTIME MAXIM = P+1E

YOUPLAN DEVELOPMENT
dezvoltare sustenabila in arhitectura si urbanism

S.C. YOUPLAN DEVELOPMENT S.R.L.
CIF: RO35108499
Nr. înreg. Reg. Com: J27/688/2015
Punct de lucru: Municipiul Iaşi, Calea Chisinaului, Nr. 22 H, Bl. C2, Scara B, Etaj 3, Ap. B29

CRESTEREA COMPETITIVITATII SOCIETATII GENERAL SURVEY CORPORATION SRL, PRIN CONSTRUIRE SI DOTARE CENTRU TEHNIC

BENEFICIAR: S.C. GENERAL SURVEY CORPORATION S.R.L.
AMPLASAMENT: intravilan Stalpu, comuna Stalpu, T2/P36,34, judetul Buzau, CF25154

Proiect nr. 55YD

Faza PUZ

SEF PROIECT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		SCARA 1:500
PROIECTAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		DATA 2025
DESENAT	MST. URB. TIMOTEI FECIORU		

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

Plansa nr. 6.0