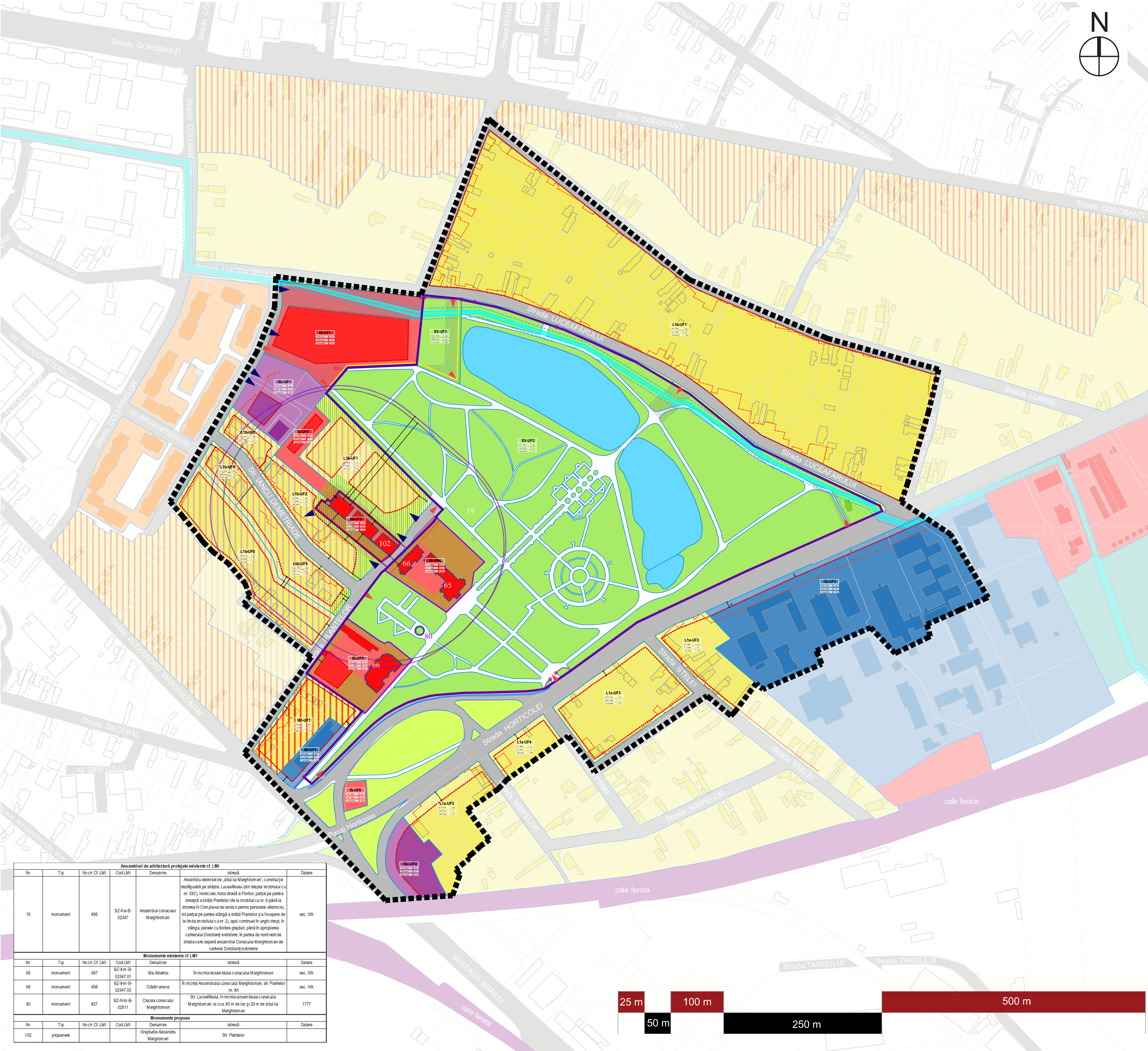
# REGLEMENTĂRI URBANISTICE - SCARA 1:2000

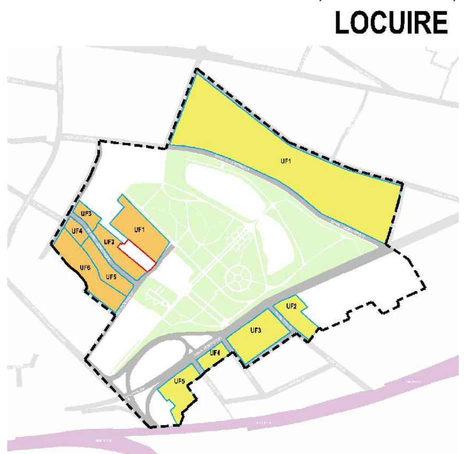
URBIA URBANISTS ARCHITECTS ENGINEERS




| Ansambluri de arhitectură protejate existente cf. LMI | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nr. | Tip | Nr.crt. Cf. LMI | Cod LMI | Denumire | Adresă | Datare |
| 19 | monument | 496 | BZ-II-a-B-02347 | Ansamblul conacului Marghiloman | Ansamblu delimitat de „zidul lui Marghiloman", construcție desfășurată pe străzile: Luceafărului (din dreptul imobilului cu nr. 33C), Horticolei, fosta stradă a Florilor, parțial pe partea dreaptă a străzii Plantelor (de la imobilul cu nr. 6 până la intrarea în Complexul de servicii pentru persoane vârstnice), tot parțial pe partea stângă a străzii Plantelor (cu începere de la limita imobilului cu nr. 2), apoi continuat în unghi drept, în stânga, paralel cu fostele grajduri, până în apropierea cartierului Dorobanți extindere; în partea de nord-vest de strada care separă ansamblul Conacului Marghiloman de cartierul Dorobanți extindere | sec. XIX |
| **Monumente existente cf. LMI** | | | | | | |
| Nr. | Tip | Nr.crt. Cf. LMI | Cod LMI | Denumire | Adresă | Datare |
| 65 | monument | 497 | BZ-II-m-B-02347.01 | Vila Albatros | În incinta Ansamblului conacului Marghiloman | sec. XIX |
| 66 | monument | 498 | BZ-II-m-B-02347.02 | Clădiri anexe | În incinta Ansamblului conacului Marghiloman, str. Plantelor nr. 8A | sec. XIX |
| 80 | monument | 827 | BZ-IV-m-B-02511 | Crucea conacului Marghiloman | Str. Luceafărului, în incinta ansamblului conacului Marghiloman, la cca. 60 m de lac și 20 m de zidul lui Marghiloman | 1777 |
| **Monumente propuse** | | | | | | |
| Nr. | Tip | Nr.crt. Cf. LMI | Cod LMI | Denumire | Adresă | Datare |
| 102 | propunere | | | Grajdurile Alexandru Margiloman | Str. Plantelor | |

## REPARTIȚIA UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### LOCUIRE



L1a - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

**SUPRAFAȚĂ = 69.569 m2 (23%)**

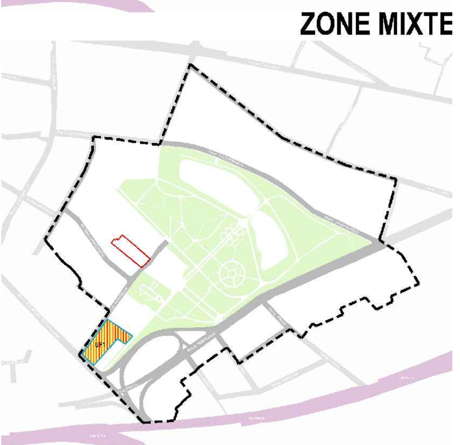
L1b - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie

**SUPRAFAȚĂ = 26.133 m2 (9%)**

TOTAL ZONE DE LOCUIRE

**SUPRAFAȚĂ = 95.702 m2 (32%)**

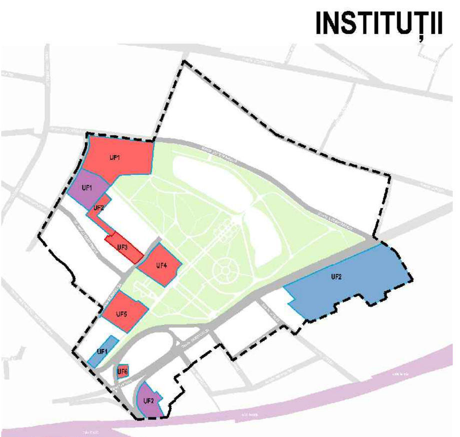
### ZONE MIXTE



M1 - Subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri

**SUPRAFAȚĂ = 3.974 m2 (1%)**

### INSTITUȚII



IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii

**SUPRAFAȚĂ = 23.944 m2 (8%)**

ISi - Constructii pentru învățământ

**SUPRAFAȚĂ = 23.004 m2 (8%)**

ISc - Construcții de cult

**SUPRAFAȚĂ = 7.113 m2 (2%)**

TOTAL INSTITUȚII

**SUPRAFAȚĂ = 54.062 m2 (18%)**

### SPAȚII VERZI

SV - Parcuri, scuaruri, zone verzi

**SUPRAFAȚĂ = 105.134 m2 (35%)**

SP - Vegetație de aliniament

**SUPRAFAȚĂ = 9.386 m2 (3%)**

Spații verzi pe lot propriu

**SUPRAFAȚĂ = 46.121 m2 (15%)**

TOTAL SPAȚII VERZI

**SUPRAFAȚĂ U.F. = 160.643 m2 (52%)**

**SUPRAFAȚĂ = 150.130 m2 (49%)**

## BILANȚ TERITORIAL

| ACRONIMAL ZONELOR FUNCȚIONALE | UTR | DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ | SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP) | PROCENT | C.U.T. | ARIE DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m2) | P.O.T. | AMPRENTA LA SOL A CONSTRUCȚIILOR (m2) | H.max | Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m2) | Procent minim de spații verzi pe parcelă |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L1a | UF1 | SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT) | 51259.6455 | 16.8% | 1 | 51259.6455 | 40% | 20503.8582 | 10m | 15377.89365 | 30% |
| L1a | UF2 | SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT) | 3887.9994 | 1.3% | 1 | 3887.9994 | 40% | 1555.19976 | 10m | 1166.39982 | 30% |
| L1a | UF3 | SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT) | 7436.021 | 2.4% | 1 | 7436.021 | 40% | 2974.4084 | 10m | 2230.8063 | 30% |
| L1a | UF4 | SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT) | 1975.3421 | 0.6% | 1 | 1975.3421 | 40% | 790.13684 | 10m | 592.60263 | 30% |
| L1a | UF5 | SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT) | 5009.5555 | 1.6% | 1 | 5009.5555 | 40% | 2003.8222 | 10m | 1502.86665 | 30% |
| L1b | UF1 | SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE | 7135.1686 | 2.3% | 0.4 | 2854.06744 | 20% | 1427.03372 | 7.5m | 2140.55058 | 30% |
| L1b | UF2 | SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE | 4083.0645 | 1.3% | 0.5 | 2041.53225 | 25% | 1020.766125 | 7.5m | 1224.91935 | 30% |
| L1b | UF3 | SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE | 1620.7452 | 0.5% | 1 | 1620.7452 | 25% | 405.1863 | 15m | 486.22356 | 30% |
| L1b | UF4 | SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎNAFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE, CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU (ÎNȘIRUIT) SAU DISCONTINUU (CUPLAT, IZOLAT) | 1515.8208 | 0.5% | 1 | 1515.8208 | 25% | 378.9552 | 15m | 454.74624 | 30% |
| L1b | UF5 | SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE | 4027.6028 | 1.3% | 0.5 | 2013.8014 | 25% | 1006.9007 | 7.5m | 1208.28084 | 30% |
| L1b | UF6 | SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECTIE | 7751.3848 | 2.5% | 1 | 7751.3848 | 40% | 3100.55392 | 10m | 2325.41544 | 30% |
| | | TOTAL LOCUIRE | 95702.3502 | 31.4% | 0.91 | 87365.91539 | 37% | 35166.82137 | | 28710.70506 | 30% |
| ACRONIMAL ZONELOR FUNCȚIONALE | UTR | DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ | SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP) | PROCENT | C.U.T. | ARIE DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m2) | P.O.T. | AMPRENTA LA SOL A CONSTRUCȚIILOR (m2) | H.max | Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m2) | Procent minim de spații verzi pe parcelă |
| M1 | UF1 | SUBZONĂ MIXTĂ CU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE | 3973.802 | 1.3% | 1 | 3973.802 | 40% | 1589.5208 | 10m | 1192.1406 | 30% |
| ACRONIMAL ZONELOR FUNCȚIONALE | UTR | DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ | SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP) | PROCENT | C.U.T. | ARIE DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m2) | P.O.T. | AMPRENTA LA SOL A CONSTRUCȚIILOR (m2) | H.max | Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m2) | Procent minim de spații verzi pe parcelă |
| IS | UF1 | ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII | 10603.6778 | 3.5% | 1 | 10603.6778 | 20% | 2120.73556 | 15m | 3181.10334 | 30% |
| IS | UF2 | ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII | 1808.7445 | 0.6% | 1 | 1808.7445 | 20% | 361.7489 | 7.5m | 542.62335 | 30% |
| IS | UF3 | ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII | 2082.656 | 0.7% | 0.42 | 868.35 | 42% | 868.35 | 7.5m | 624.7968 | 30% |
| IS | UF4 | ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII | 4428.5328 | 1.5% | 0.40 | 1766.187 | 20% | 883.0935 | 12.5m | 1328.55984 | 30% |
| IS | UF5 | ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII | 4428.5328 | 1.5% | 0.37 | 1617.6861 | 37% | 1617.6861 | 6m | 1328.55984 | 30% |
| IS | UF6 | ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PRESTĂRI SERVICII | 591.8534 | 0.2% | 1.00 | 591.8534 | 40% | 236.74136 | 10m | 177.55602 | 30% |
| ISi | UF1 | CONSTRUCȚII PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT | 1466.6156 | 0.5% | 1.00 | 1466.6156 | 40% | 586.64624 | 10m | 439.98468 | 30% |
| ISi | UF2 | CONSTRUCȚII PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT | 21538.1207 | 7.1% | 1.00 | 21538.1207 | 40% | 8615.24828 | 12.5m | 6461.43621 | 30% |
| ISc | UF1 | CONSTRUCȚII DE CULT | 4312.624 | 1.4% | 1.00 | 4312.624 | 25% | 1078.156 | 15m | 1293.7872 | 30% |
| ISc | UF2 | CONSTRUCȚII DE CULT | 2800.9027 | 0.9% | 1.50 | 4201.35405 | 10% | 280.09027 | 12.5m | 840.27081 | 30% |
| | | TOTAL INSTITUȚII | 54062.2603 | 17.8% | 0.90 | 48775.21315 | 31% | 16648.49621 | | 16218.67809 | 30% |
| ACRONIMAL ZONELOR FUNCȚIONALE | UTR | DENUMIRE ZONĂ FUNCȚIONALĂ | SUPRAFAȚĂ U.T.R. (MP) | PROCENT | C.U.T. | ARIE DESFĂȘURATĂ CONSTRUITĂ (A.D.C. m2) | P.O.T. | AMPRENTA LA SOL A CONSTRUCȚIILOR (m2) | H.max | Suprafață minimă de spații verzi pe parcelă (m2) | Procent minim de spații verzi pe parcelă |
| SV | UF1 | SPAȚII VERZI | 102281.263 | 33.6% | 0.3 | 30684.3789 | 10% | 10228.1263 | 9 m | 92053.1367 | 90% |
| SV | UF2 | SPAȚII VERZI | 2853.5008 | 0.9% | 0.3 | 856.05024 | 10% | 285.35008 | 9 m | 2568.15072 | 90% |
| SP | VEGETAȚIE DE ALINIAMENT | PLANTAȚII DE ALINIAMENT - SPAȚII VERZI CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, REALIZATĂ ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE | 9386.8435 | 3.1% | - | - | - | | - | 9386.8435 | 100% |
| | SPAȚII VERZI PE LOTURI | SPAȚII VERZI PRIVATE / PUBLICE | 46121.52375 | 15.2% | - | - | - | | - | 46121.52375 | 100% |
| | | TOTAL SPAȚII VERZI | 160643.1311 | 52.8% | 0.2 | 31540.42914 | 7% | 10513.47638 | | 150129.6547 | 49% |
| C | CIRCULAȚII CAROSABILE | ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE | 45541.2022 | 15.0% | - | - | - | | - | | |
| | | TOTAL | 304414.3785 | 100.0% | 0.56 | 171655.3597 | 21% | 63918.31476 | | 150129.6547 | 49% |

## LEGENDĂ

**LIMITE**

- Limita terenului ce a generat P.U.Z. (2.088,44 m2)
- Limita zona studiată P.U.Z. (304.414,37 m2)
- Limita loturi cadastrale existente (cf. ridicare topografică și structura imobilelor E-Terra)
- Limita construcțiilor cf. ridicare topografică
- Limita zonelor funcționale
- Limita zidului de incintă
- Traseu Iazul Morilor - tronson îngropat
- Limita unităților funcționale (UF)
- Alinierea la stradă a construcțiilor (existent)

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- M1 - Subzona mixta cu locuinte individuale si cuplate mici cu maxim P+2 niveluri
- L1a - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie
- L1b - Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie
- L1c - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim p+2 niveluri, situate înafara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)
- IS - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general, spatii comerciale, spatii prestari servicii
- ISi - Constructii pentru învățământ
- ISc - Construcții de cult
- Gc - Zona pentru gospodărie comunală
- SV - Parcuri, scuaruri, zone verzi
- SP - Vegetație de aliniament
- C - Zona căilor de comunicație - rutier
- CF - Zona căilor de comunicație - feroviar

**ELEMENTE DE PATRIMONIU**

SITUAȚIE EXISTENTĂ

- Monument istoric
- Parcele ale monumentelor istorice
- Limita ansamblurilor de arhitectură protejate
- Limita de protecție a ansamblurilor de arhitectură

SITUAȚIE PROPUSĂ

- Monument istoric
- Parcele ale monumentelor istorice
- Limita ansamblurilor de arhitectură protejate
- Limita de protecție a ansamblurilor de arhitectură (se păstrează limita existentă)

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

- Edificabil maxim admis / Alinierea construcțiilor - propunere
- Zonă de protecție față de Iazul Morilor
- Păstrarea culoar de protecție față de Iazul Morilor
- Amenajare în vederea valorificării traseului Iazul Morilor
- Traseu și poziții obligatorii
- Accese publice propuse în Parcul Marghiloman
- Accese propuse pe terenuri în proprietate publică sau privată
- Plantații de mică înălțime, alei de acces, amenajări sportive, împrejmuiri transparente
- Interdicție de construire a împrejmuirii

| URBIA URBANISTS ARCHITECTS ENGINEERS<br>URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L. \| Expo Business Park Bucharest - str. Aviator Popisteanu 54A, et 2, Sector 1, 012095, București \| C.U.I. 45513090 J40/1064/2022 contact@urbiadesign.ro \| www.urbiadesign.ro \| Tel: 031 805 2194 \| Mobil: 0722.600.899 \| Fax: 037.409.71.00 | | | BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU<br>DENUMIRE LUCRARE: P.U.Z. ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A PEISAJULUI CULTURAL, NATURAL, CONSTRUIT ȘI PROTEJAREA ARHITECTURAL-URBANISTICĂ A ZONEI ADIACENTE GRAJDURILOR FOSTEI HERGHELII MARGHILOMAN, MUN. BUZĂU<br>AMPLASAMENT: NR. CAD 57179, Intravilan Mun. Buzău<br>SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.: 2.088,44 mp, teren neîmprejmuit<br>SUPRAFAȚA ZONEI DE STUDIU P.U.Z.: 304.414,37 mp, teren neîmprejmuit<br>REGIM JURIDIC AL TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.: MUNICIPIUL BUZAU - DOMENIUL PUBLIC<br>REGIM JURIDIC AL TERENURILOR CUPRINSE ÎN ZONA DE STUDIU: terenuri publice ale UAT Mun. Buzău și terenuri private ale persoanelor fizice sau juridice<br>ADRESA IMOBIL: Loc. Buzau, Str Plantelor, Nr. 8B, Jud. Buzau | COD PROIECT: |
|---|---|---|---|---|
| ȘEF PROIECT | urb. Constantin Marian OLTEANU R.U.R. B, C, D, E | | | |
| EXPERT M.C.C. | Arh. Catalina Dana PREDA M.C.C. 1, 2 ,3 ,A, B, D, G | | 8 | FAZA P.U.Z. |
| PROIECTAT / DESENAT | urb. Gabriel Alexandru ION | | PLANȘA: REGLEMENTĂRI URBANISTICE | SCARA: 1:2000 |
| | arh. Teodor Stelian ȘANDRU | | | FORMAT 594 x 841 mm |
| VERIFICAT | urb. Oana Georgiana VOICU RUR: D3, DZ0, E | | | DATA: 05.2022 |