

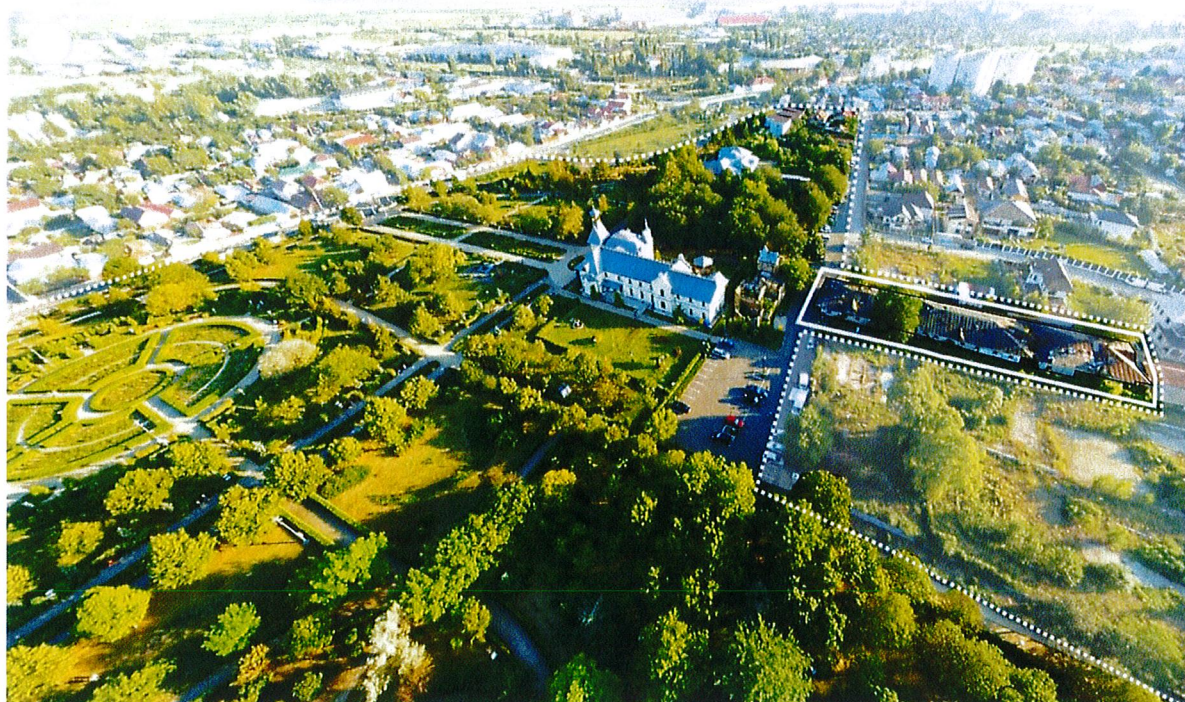
ELABORATOR: **URBIA** URBANISTS ARCHITECTS ENGINEERS

BENEFICIAR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

AMPLASAMENT: Loc. Buzau, Str Plantelor, Nr. 8B, Jud. Buzau
NR. CAD 57179, Intravilan Mun. Buzău

MEMORIU P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA PUNERII ÎN VALOARE A PEISAJULUI CULTURAL, NATURAL, CONSTRUIT SI PROTEJAREA ARHITECTURAL-URBANISTICĂ A ZONEI ADIACENTE GRAJDURILOR FOSTEI HERGHELII MARGHILOMAN, MUN. BUZĂU



MEMORIU JUSTIFICATIV PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

**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**

Data 30/05/2022

Cuprins

VOLUMUL 1 - MEMORIU GENERAL P.U.Z.

1	INTRODUCERE.....	5
1.1	Date de recunoaștere a documentației	5
1.2	Surse documentare:	6
1.3	Scopul și obiectivele planului urbanistic zonal pentru zona construită protejată:	7
2	DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE	7
2.1	Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei protejate, cadrul legislativ – normativ	7
2.2	Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuală a localității, zonei, construcțiilor) - ANEXA 1, ANEXA 2	7
2.3	Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, functionale, de vizibilitate, etc.), decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate) - ANEXA 1 ..	8
2.4	Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente - ANEXA 3.....	9
2.5	Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei - ANEXA 3	10
3	STUDIUL URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE	10
3.1	Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării P.U.Z.C.P.	10
3.1.1	1999, P.U.G. Municipiul Buzău, întocmit de S.C. „Proiect Buzău” S.A., aprobat în anul 2000. Documentația avea pentru Parcul Marghiloman prevederi contradictorii: în Planșa „Reglementări urbanistice” zona parcului are destinația „locuințe și funcțiuni complementare”; în „Anexa VIII – Parcul Marghiloman”, zona este declarată ca având „valoare peisagistică”, fără alte prevederi.....	10
3.1.2	2002 – 2007, diferite documentații de urbanism P.U.Z. și P.U.D. pentru parcelările terenurilor deținute de Constan Dezvoltări Imobiliare S.R.L., cu scopul construirii de locuințe unifamiliale. Pe baza unora dintre aceste documentații s-a realizat strada Demetriade și locuințe individuale.....	10
3.1.3	2007, Studiul istoric de fundamentare a construirii în zona Ansamblului Conacului Marghiloman, Municipiul Buzău, elaborat de Quattro Design S.R.L. București. Studiul a fost avizat de Ministerul Culturii și Cultelor (2008); prevederile studiului nu au fost luate în considerație de M.C.C. la elaborarea L.M.I. 2010 și de Primăria Municipiului Buzău în elaborarea noului P.U.G. (2009). ..	10
3.1.4	2009, Reactualizare P.U.G. Municipiul Buzău, întocmit de S.C. „Proiect Buzău” S.A. ..	10
3.1.5	2015, Parcelare a unor terenuri deținute de Constan Dezvoltări Imobiliare S.R.L., elaborată de TETACONS S.R.L. Buzău. Parcelare executată pe teren în cursul anului 2016.	11
3.1.6	2016, P.U.Z. Ansamblu rezidențial locuințe individuale P+2E, împreună teren și utilități. Jud. Buzău, oraș Buzău, str. Alexandru Marghiloman, nr. 275, Zona Parc Marghiloman, întocmit de SC Urban Profesional Consulting SRL, șef proiect: urb. Gabriel Codreanu, în curs de elaborare. Planul urbanistic Zonal nu a fost aprobat în Consiliul Local al Municipiului Buzău.	11

3.1.7	2016, Actualizare studiu istoric de fundamentare a construirii în zona ansamblului conacului Marghiloman – municipiul Buzău. A fost întocmit pentru fundamentarea "P.U.Z. Ansamblu rezidențial locuințe individuale P+2E, împrejmuire teren și utilități. Jud. Buzău, oraș Buzău, str. Alexandru Marghiloman, nr. 275, Zona Parc Marghiloman"	11
3.2	Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului sau comunei, conform P.U.G.:	11
3.2.1	Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent... ..	11
3.2.2	Elemente caracteristice rezultate din P.U.G. (populație, activități, dotări, amenajări, echipare tehnica)	19
3.2.3	Propuneri de organizare funcțională a zonei conform P.U.G. (inclusiv ponderea zonei în bilanțul teritorial).....	19
3.2.4	Evidențierea obiectivelor de interes public prevăzute conform P.U.G.	20
3.2.5	Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)	20
3.3	Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetică-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic	20
3.4	Precizarea limitei zonei construite protejate.....	21
4	ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE.....	22
4.1	Probleme de trafic și aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.)	22
4.2	Probleme de echipări edilitare	22
4.3	Date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupatională, mobilitatea populației, etc.	22
4.4	Probleme de marketing urban.....	22
4.5	Probleme de management urban	22
5	PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ.....	23
5.1	Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, trama stradală, volume construite, spații libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare)	23
5.2	Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea că unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor străzilor, străduțelor, piețelor, piațetelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației) ..	24
5.3	Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare	24
5.4	Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora	25
5.5	Bilanț teritorial / Indicatori Urbanistici	28
5.6	Analize costuri-beneficii (sub aspectul economic și social).....	29
5.7	Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadru legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane)	29

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII 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"

AMPLASAMENT N.C. 57179 DIN INTRAVILANUL MUN. BUZĂU
LIMITE ZONĂ DE STUDIU:
NORD - str. Luceafărului, str. Umbrelor, str. Luminii,
EST - str. Călmățui, str. Grăniceri, nr. cad.
SUD - calea ferată, str. Alexandru Marghiloman
VEST - str. Plantelor, fundătura Plantelor, str. Ion Caraion

BENEFICIAR U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU

PROIECTANT GENERAL S.C. URBIA ARCHITECTS ENGINEERS SRL
Expo Business Park Bucharest
str. Aviator Popisteanu 54A, Cladirea 2, et 2, Sector 1, 012095, București
CUI RO 45513090, J40/1064/2022
Director General, Răzvan ABAGIU (E.M.B.A.)



COLECTIV ELABORARE
Șef proiect
urb. Constantin Marian OLTEANU R.U.R. B, C, D, E
Expert MCC
Arh. Catalina Dana PREDA M.C.C. 1, 2, 3, A, B, D, G
Proiectat
Urb. Gabriel Alexandru ION
arh. Teodor Stelian ȘANDRU
Verificat
urb. Oana Georgiana VOICU R.U.R. D3 DZ0 E

DATA ELABORĂRII 30/05/2022

1.2 Surse documentare:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525 din 27/06/1996, republicată în data de 27/10/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în data de 13/10/2004, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.G. - Municipiul Buzău, aprobat prin H.C.L. nr.235/2009, prelungit prin H.C.L. nr. 255/2019 și Regulamentul Local de Urbanism aferent;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 de aprobare "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal" – Indicativ GM-010-2000;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în data de 05/11/2015, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;
- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- ORDONANTA Nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- ORDINUL nr. 3.143 din 2 decembrie 2019 pentru aplicarea prevederilor art. 4 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, respectiv prin serviciile publice deconcentrate ale acestuia în cazul vânzării de monumente istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat
- ORDIN Nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general”, indicativ GP038/99;
- ORDIN Nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000;
- ORDIN Nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, indicativ GM 009-2000;
- ORDIN Nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM-007-2000;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

1.3 Scopul și obiectivele planului urbanistic zonal pentru zona construită protejată:

Scopul Planului Urbanistic Zonal este de a include fostele grajduri ale Domeniului Marghiloman în lista monumentelor istorice (L.M.I.) și în limitele "Ansamblului conacului Marghiloman" – cod L.M.I. BZ-II-a-B-02347.

Pentru protejarea valorii culturale a ansamblului în relație cu dezvoltarea urbană adiacentă **au fost stabilite următoarele obiective:**

- Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Protejarea arhitectural-urbanistică a zonei adiacente grajdurilor fostei herghelii Marghiloman, mun. Buzău;
- Punerea în valoare a peisajului cultural, natural, construit - "Ansamblului conacului Marghiloman";
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Indici și Indicatori urbanistici: Regim de aliniere, Regim de înălțime, P.O.T., C.U.T., etc.;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Permisuni și restricții.

2 DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1 Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei protejate, cadrul legislativ – normativ

2.2 Studiul istoric general (stabilirea evenimentelor, faptelor și urmărilor acestora care au condus la configurarea actuala a localității, zonei, construcțiilor)

Conform Studiului Istoric aferent P.U.G. Municipiul Buzău, la capitolul B.Istoric Buzău, Subcapitolul B2. Cronologia evenimentelor urbanistic-arhitecturale, punctul B2.2. Informații scrise, există informații, ce descriu componența istorică a ansamblului Marghiloman conținând grajdurile fostei herghelii:

-sf. sec. XIX – se edifică **ansamblul Marghiloman**, compus dintr-un corp principal, un corp secundar, un grup de 3 grajduri etc. (str. Plantelor nr. 1)

- sf. sec. XIX –**ansamblul Marghiloman**, compus dintr-un corp principal, un corp secundar, un grup de 3 grajduri etc. (str. Plantelor nr. 1) adoptă o arhitectură romantică, cu elemente de Renaștere nordică ; este contemporan cu amenajarea parcului, actualmente defrișat

COMPLEXUL MARGHILOMAN

caracteristici: -*amplă incintă amenajată peisager (vegetația valoroasă distrusă total)*

-două corpuri principale ale reședinței, cu o arhitectură romantic-academică

-complexul grajdurilor, format din trei construcții dispuse liniar și articulate între ele

-începută restaurarea în anii '90, dar nefinalizată

-cu excepția grupului de construcții din vestul incintei (casă de retragere pentru bătrâni), restul ansamblului este părăsit

-în jur au apărut câteva construcții și amenajări agresive

2.3 Definirea/delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire (stabilirea suprafeței de manifestare a criteriilor (istorice, urbanistice, funcționale, de vizibilitate, etc.), decelarea calitatii diferitelor componente ale zonei, delimitarea zonei istorice protejate)

Conform listei monumentelor istorice și a anexelor P.U.G., în zona studiată se regăsesc următoarele elemente de patrimoniu / zone de protecție:

Ansambluri de arhitectură protejate existente cf. LMI						
Nr.	Tip	Nr.crt. Cf. LMI	Cod LMI	Denumire	Adresă	Dabare
19	monument	496	BZ-II-a-B-02347	Ansamblul conacului Marghiloman	Ansamblu delimitat de „zidul lui Marghiloman” - construcție desfășurată pe străzile: Luceafrului (din dreapta imobilului cu nr. 33C), Hortocolei, 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 carterului Dorobanț extindere; în partea de nord-vest de strada care separă ansamblul Conacului Marghiloman de carterul Dorobanț extindere	sec. XIX
Monumente existente cf. LMI						
Nr.	Tip	Nr.crt. Cf. LMI	Cod LMI	Denumire	Adresă	Dabare
65	monument	497	BZ-II-m-B-02347.01	Vila Albatos	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-N-m-B-02511	Crucea conacului Marghiloman	Str. Luceafrului, în incinta ansamblului conacului Marghiloman, la cca. 60 m de lac și 20 m de zidul lui Marghiloman	1777



Fig. 01: Inventarierea elementelor de patrimoniu

Sursa: P.U.G. Mun. Buzău

2.4 Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente

Obiectivul prezentei documentații este de a introduce Grajdurile fostei herghelii Alexandru Marghiloman în cadrul ansamblului Alexandru Marghiloman, astfel încât limita acestuia să înglobeze terenul ce a generat P.U.Z.

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 Marghiloman	Str. Plantelor	



Fig. 03: Delimitarea monumentelor, a ansamblurilor de arhitectură protejate și a zonelor de protecție - propunere
Sursa: autor

2.5 Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii fata de elementele componente ale zonei

3 STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE

3.1 Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării P.U.Z.C.P.

3.1.1 1999, P.U.G. Municipiul Buzău, întocmit de S.C. „Proiect Buzău” S.A., aprobat în anul 2000. Documentația avea pentru Parcul Marghiloman prevederi contradictorii: în Planșa „Reglementări urbanistice” zona parcului are destinația „locuințe și funcțiuni complementare”; în „Anexa VIII – Parcul Marghiloman”, zona este declarată ca având „valoare peisagistică”, fără alte prevederi.

3.1.2 2002 – 2007, diferite documentații de urbanism P.U.Z. și P.U.D. pentru parcelările terenurilor deținute de Constam Dezvoltări Imobiliare S.R.L., cu scopul construirii de locuințe unifamiliale. Pe baza unora dintre aceste documentații s-a realizat strada Demetriade și locuințe individuale.

3.1.3 2007, Studiul istoric de fundamentare a construirii în zona Ansamblului Conacului Marghiloman, Municipiul Buzău, elaborat de Quattro Design S.R.L. București. Studiul a fost avizat de Ministerul Culturii și Cultelor (2008); prevederile studiului nu au fost luate în considerație de M.C.C. la elaborarea L.M.I. 2010 și de Primăria Municipiului Buzău în elaborarea noului P.U.G. (2009).

3.1.4 2009, Reactualizare P.U.G. Municipiul Buzău, întocmit de S.C. „Proiect Buzău” S.A. Prevederile P.U.G. pentru Parcul Marghiloman (Rezervația naturală Parcul dendrologic “Alexandru Marghiloman”) sunt următoarele:

- Pe cuprinsul rezervației administratorul are următoarele prevederi specifice:
 - În interiorul parcului se admit amenajări pe principiul arhitecturii peisagistice de către agenții economici specializați pe baza documentației aprobate în prealabil de către A.P.M. Buzău și de Academia Română.
 - Se reconstituie situl vilei Albatros construită de Al. Marghiloman prin redarea detaliilor de arhitectură, plastică și peisagistică la calitatea inițială conform documentelor.
- Se interzice orice activitate, inclusiv cea turistică în măsura în care nu se respectă vestigiile istorice și nu se conservă calitatea reconstituită a sitului și peisajului.
- Sunt interzise activitățile din perimetrele ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot să genereze poluare sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci când aceste activități au un efect semnificativ, având în vedere un obiectiv de protecție și conservare a speciilor și cavităților.
- La proiectarea lucrărilor care pot modifica cadrul natural al unei arii naturale protejate este obligatorie procedura de evaluare a impactului asupra acesteia, urmată de avansarea soluțiilor tehnice de menținere a zonelor de habitat natural, de conservare a funcțiilor ecosistemelor și de protecție a speciilor salbatice de flora și fauna, inclusiv a celor migratoare, cu respectarea alternativei și a condițiilor impuse prin acordul de mediu, automonitorizarea, precum și monitorizarea de către structurile de administrare până la îndeplinirea acestora.
- Amplasarea de construcții provizorii: chioscuri ce se vor face fără a afecta fluenta circulației pietonale
- Nu se permite autorizarea de construcții definitive.
- Pentru intervențiile din Parcul Marghiloman se vor întocmi documentații de specialitate și se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice

ZONA APE - lacuri Parc Marghiloman
PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;
- se pot autoriza amenajări pentru agrement (debarcader)

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- nu se permite micșorarea suprafețelor existente ale oglinzilor de apă
- pentru intervenții se vor întocmi documentații de specialitate și se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice

3.1.5 2015, Parcelare a unor terenuri deținute de Constam Dezvoltări Imobiliare S.R.L., elaborată de TETACONS S.R.L. Buzău. Parcelare executată pe teren în cursul anului 2016.

3.1.6 2016, P.U.Z. Ansamblu rezidențial locuințe individuale P+2E, împrejmuire teren și utilități. Jud. Buzău, oraș Buzău, str. Alexandru Marghiloman, nr. 275, Zona Parc Marghiloman, întocmit de SC Urban Profesional Consulting SRL, șef proiect: urb. Gabriel Codreanu, în curs de elaborare. Planul urbanistic Zonal nu a fost aprobat în Consiliul Local al Municipiului Buzău.

3.1.7 2016, Actualizare studiu istoric de fundamentare a construirii în zona ansamblului conacului Marghiloman – municipiul Buzău. A fost întocmit pentru fundamentarea "P.U.Z. Ansamblu rezidențial locuințe individuale P+2E, împrejmuire teren și utilități. Jud. Buzău, oraș Buzău, str. Alexandru Marghiloman, nr. 275, Zona Parc Marghiloman".

3.2 Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului sau comunei, conform P.U.G.:

3.2.1 Încadrare în planul unității administrativ-teritoriale, respectiv al intravilanului existent

Parcela care a generat P.U.Z. (număr cadastral 57179) aferentă grajdurilor Ansamblului Alexandru Marghiloman din intravilanul Municipiului Buzău, în conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019, se încadrează în U.T.R. nr. 5, zona pentru instituții publice și servicii de interes general, subzona funcțională IS - construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială.

PERMISIUNI

- se menține în general situația existentă;
- se poate autoriza construirea de instituții și servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menținute sau curților aferente (școli);
- se pot autoriza lucrări de conservare a clădirilor monumente istorice.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- pentru construcțiile noi – P.O.T. maxim se stabilește în funcție de destinația zonei, (funcțiunea principală a construcției propuse), conform H.G. nr. 525 în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- regim de înălțime de la P – P+6 în funcție de vecinătăți;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;
- nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- intervențiile asupra clădirilor monument istoric se vor face cu avizul Comisiei Regionale de Monumente Istorice

- în zonele protejate delimitate în partea grafică a amplasamentelor cladirilor monument (în limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice
- pentru ansamblul Conacului Marghiloman zona protejată este cea stabilita prin studiul de specialitate avizat și este delimitată cu linie albastră în partea grafică

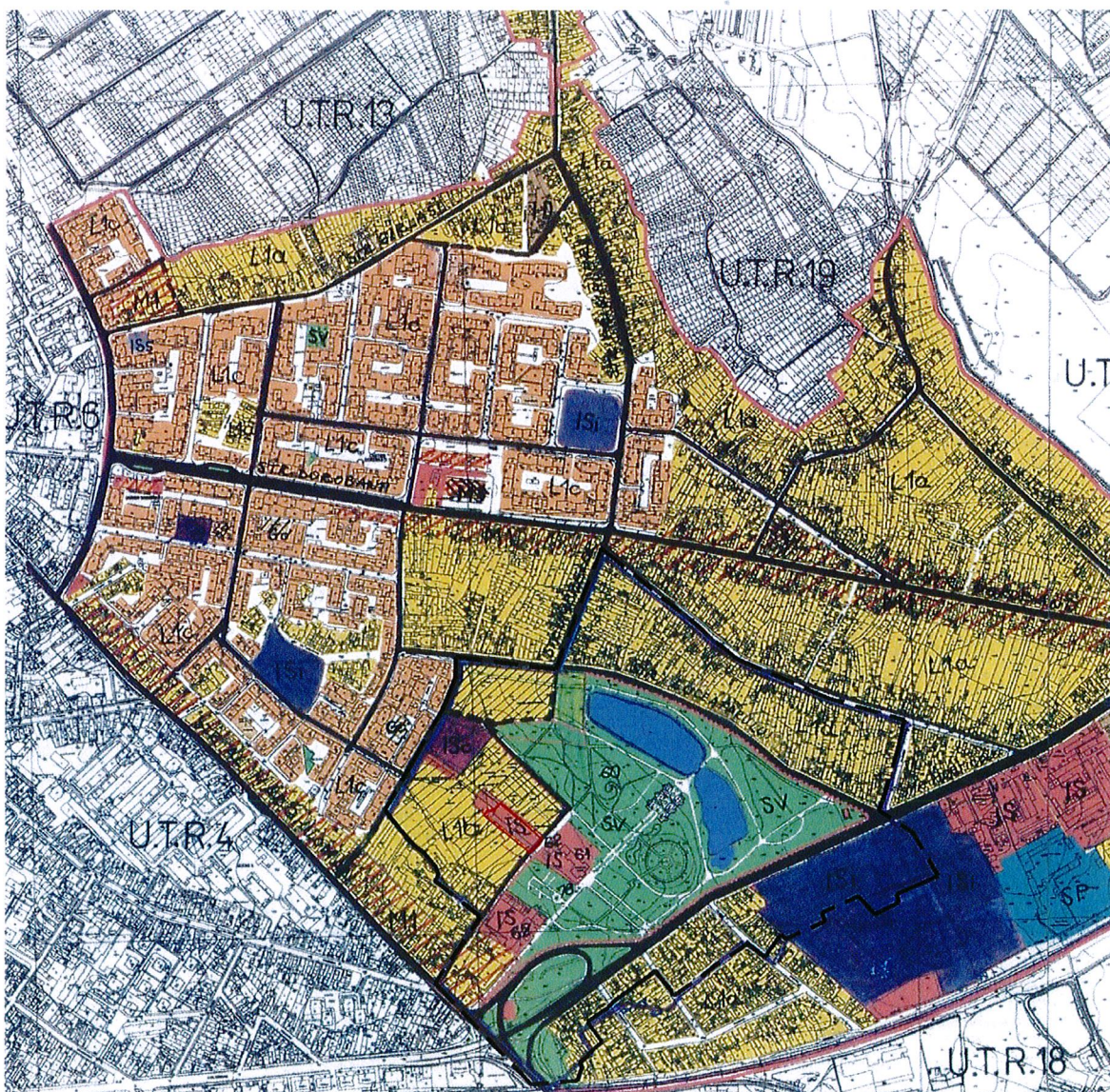


Fig. 01: Încadrare în P.U.G. Mun. Buzău
Sursa: P.U.G. Mun. Buzău

Limita zonei studiate prin P.U.Z. (în suprafață de 304.414,37m²) coincide cu limita de protecție a "Ansamblului Conacul Marghiloman" și în conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr.235/2009 și prelungit prin H.C.L. nr.255/2019 cuprinde următoarele zone funcționale:

- **L - ZONA DE LOCUIT**
 - **Subzona L1a** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)
 - **Subzona L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)
- **M - ZONA MIXTĂ**

- **Subzona M1** – subzonă mixtă cu locuințe individuale și cuplate mici, cu maxim P+2 nivele

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI

- L1a +L1b**
- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)
 - pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente
 - lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente
 - se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
 - extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calitatii spațiului locuibil
 - echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara
- M1**
- se pot autoriza construcții noi de locuințe sau funcțiuni complementare locuirii pe terenurile libere sau prin înlocuirea treptată a locuințelor restructurabile;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
 - servicii sociale, colective și personale;
 - sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
 - comerț cu amănuntul;
 - activități manufacturiere;
 - spații de alimentație publică de importanță locală, etc.;
 - locuințe cu partiu obișnuit;
 - locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- intervențiile asupra clădirilor monument istoric și arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice.
- în zonele protejate delimitate în partea grafică a amplasamentelor clădirilor monument (în limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice
- în zonele cu valoare ambientală construcțiile vor avea o tratare deosebită pentru încadrarea optimă în sit.
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu condiția să nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice și de biserici;
- în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;
- se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș, suprafața nivelului mansardei va fi de minim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit refuncționalizări cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile.

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament
- funcțiunile complementare pot fi retrase de la aliniament cu minim 1,00 m sau pot fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri.
- clădirile se pot alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă pe terenurile învecinate sunt cladiri cu funcțiune publică, biserică, cazuri în care noua construcție se va retrage față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 1,90 metri;
- clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului

ARTICOLUL 6 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară direct sau printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilitati motorii.

ARTICOLUL 7 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

ARTICOLUL 8 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii.
- în intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15 metri de la intersecția aliniamentelor
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de max. 25,0 metri dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.
- mansarda se considera nivel.
- înălțimea maximă a unui nivel este de 3-3,2 m pentru locuințe și 4-4,5 m pentru spații comerciale.
- panta acoperisului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

ARTICOLUL 9 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

ARTICOLUL 10 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă sau evaciare ape uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Actualizarea va avea în vedere și modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor regiilor autonome.

ARTICOLUL 11 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori

ARTICOLUL 12 - ÎMPREJMUIRI

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor cu funcțiuni complementare publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu

opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

ARTICOLUL 13 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

L1a +L1b - P.O.T. maxim 40%. In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilo

M1 - P.O.T. maxim 60%. In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

ARTICOLUL 14 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

L1a +L1b - C.U.T. maxim 1,2. In cazul zonelor constituite se admite o depasire de 10% a indicatorilor.

M1 - CUT maxim 1,8 (ADC / mp. teren).

Referitor la marimea suprafetei minime a unui lot mentionam ca se poate construi cu respectarea conditiilor Codului Civil, a POT si CUT ale zonei respective.

• ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

- **Subzona IS** - construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;
- **Subzona ISc** - construcții de cult;
- **Subzona ISi** - construcții pentru învățământ;

PERMISIUNI

- se mentine în general situatia existentă;
- se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
- se pot autoriza lucrări de întreținere, reparatii curente si îmbunătățire a confortului edilitar pentru constructiile existente;
- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a constructiilor parazitare (anexe, constructii provizorii) în scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente (scoli);
- se pot autoriza lucrări de conservare a clădirilor monumente istorice.

CONDITIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- pentru constructiile noi – POTmaxim se stabileste in functie de destinatia zonei, (functiunea principala a constructiei propuse), conform H.G. 525 in temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991
- regim de inaltime de la P – P+6 in functie de vecinatati;
- regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor;
- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- interventiile asupra clădirilor monument istoric se vor face cu avizul Comisiei Regionale de Monumente Istorice.
- în zonele protejate delimitate in partea grafica a amplasamentelor cladirilor monument (in limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice
- pentru ansamblul Conacului Marghiloman zona protejata este cea stabilita prin studiul de specialitate avizat si este delimitata cu linie albastra in partea grafica

- **ZONA DE PARCURI, RECREERE**

- **Subzona SV** - amenajare spații verzi, parcuri, scuaruri;

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;
- se poate autoriza amplasarea de monumente de artă plastică.
- se pot autoriza amenajări pentru spații de joacă, agrement
- se pot autoriza amplasarea unor construcții cu caracter provizoriu cu funcțiuni complementare zonei verzi, pe amplasamente ce nu afectează vegetația și nu stănesc circulația pietonilor.
- se permite amplasarea unor construcții cu caracter sezonier pe terenuri atribuite conform legislației în vigoare, cu funcțiuni complementare zonei verzi, numai după întocmirea unor documentații de specialitate avizate și aprobate conform legii cu obligativitatea ca suprafețele cumulate ale acestor construcții să nu ocupe mai mult de 10% din suprafața spațiului verde respectiv.

CONDIȚIONĂRI ȘI RESTRIȚII

- nu se permite micșorarea suprafețelor spațiilor verzi, luate în evidență de Administrația publică locală, în registrele locale ale spațiilor verzi cu respectarea reglementărilor Legii nr.24/2007, completată de Ordonanța de Urgență nr.114/2007 și nr.1549 din 4. dec.2008.
- Administrația locală are obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de min. 20 mp / locuitor până la 31 dec. 2010 și de min. 26 mp / locuitor până la 31 dec.2013
- nu se permite traversarea cu circulații carosabile curente;
- nu se permite amplasarea de mobilier urban ce stănesc circulația pietonilor
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate cu spații verzi sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori stramutarea lor, indiferent de regimul juridic al acestora.
- este interzisă scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri de pe ariile naturale protejate fără avizul autorității competente pentru protecția mediului.
- se va respecta regulamentul de administrare pentru Parcul dendrologic "Al. Marghiloman"
- lucrările de intervenție și întreținere se fac cu acordul A.P.M. Buzău și unde este cazul al Academiei Române.

REZERVATIA NATURALA PARCUL DENDROLOGIC "AL. MARGHILOMAN"

- Pe cuprinsul rezervației administratorul are următoarele prevederi specifice:
 - în interiorul parcului se admit amenajări pe principiul arhitecturii peisagistice de către agenții economici specializați pe baza documentației aprobate în prealabil de către A.P.M. Buzău și de Academia Română.
 - Se reconstituie situl vilei Albatros construită de Al. Marghiloman prin redarea detaliilor de arhitectură, plastică și peisagistică la calitatea inițială conform documentelor.
- Se interzice orice activitate, inclusiv cea turistică în măsura în care nu se respectă vestigiile istorice și nu se conservă calitatea reconstituită a sitului și peisajului.
- Sunt interzise activitățile din perimetrul ariilor naturale protejate de interes comunitar care pot să genereze poluare sau deteriorarea habitatelor, precum și perturbări ale speciilor pentru care au fost desemnate ariile respective, atunci când aceste activități

au un efect semnificativ, având în vedere un obiective protecție și conservare a speciilor și cavitatelor.

- La proiectarea lucrărilor care pot modifica cadrul natural al unei arii naturale protejate este obligatorie procedura de evaluare a impactului asupra acesteia, urmată de avansarea soluțiilor tehnice de mentinere a zonelor de habitat natural, de conservare a funcțiilor ecosistemelor și de protecție a speciilor salbatice de flora și fauna, inclusiv a celor migratoare, cu respectarea alternativei și a condițiilor impuse prin acordul de mediu, automonitorizarea, precum și monitorizarea de către structurile de administrare până la îndeplinirea acestora.
- amplasarea de construcții provizorii : chioscuri ce se vor face fără a afecta fluenta circulației pietonale;
- nu se permite autorizarea de construcții definitive
- pentru intervențiile din Parcul Marghiloman se vor întocmi documentații de specialitate și se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice

• **ZONA APE**

- **Subzona** - lacuri Parc Marghiloman

PERMISIUNI

- se pot autoriza lucrări de protejare, întreținere, cu scopul îmbunătățirii aspectului calitativ și funcțional al zonei;
- se pot autoriza amenajări pentru agrement (debarcader)

CONDITIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- nu se permite micșorarea suprafețelor existente ale oglinzilor de apă
- pentru intervenții se vor întocmi documentații de specialitate și se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice

• **C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE**

- **Subzona** - căi de comunicație rutieră;

PERMISIUNI

- se mențin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- se pot autoriza amenajări ale intersecțiilor și de noi parcaje.

CONDITIONĂRI ȘI RESTRICȚII

- intervențiile nu sunt permise decât pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.
- la strada Al. Marghiloman aliniamentul frontului construit va fi minim de 6,50 m din axul drumului existent

3.2.4 Evidențierea obiectivelor de interes public prevazute conform P.U.G.

Profilul dominant regăsit în zona studiată este cel public, fiind reprezentate de prezența Parcului Marghiloman, Conacul Marghiloman, Complexul de Servicii Persoane Varstnice Alexandru Marghiloman, Grădinița nr. 6, Biserica ortodoxa "Sf. Teodosie", Biserica ortodoxa "Sf. Apostol Toma", LICEUL TEHNOLOGIC "HENRI COANDA".

3.2.5 Disfuncționalități și constrângeri existente (naturale, construite, proiectate, etc.)

În interiorul limitei de protecție a Ansamblului Conacului Marghiloman, situația reală diferă de cea reglementată prin Planul Urbanistic General aflat în vigoare. Astfel în partea vestică a ansamblului, adiacent limitei acestuia, se regăsesc loturi libere de construcții deține de proprietari privați.

Întrucât "Studiul istoric de fundamentare a construirii în zona Ansamblului Conacului Marghiloman, Municipiul Buzău", elaborat de Quattro Design S.R.L. București în 2007 nu a fost preluat în P.U.G.-ul aprobat în 2009, în partea vestică a ansamblului au fost construite locuințe individuale ce nu respectă indicatorii urbanistici propuși prin studiu și nici retragerile minime față de grajduri (15 metri).

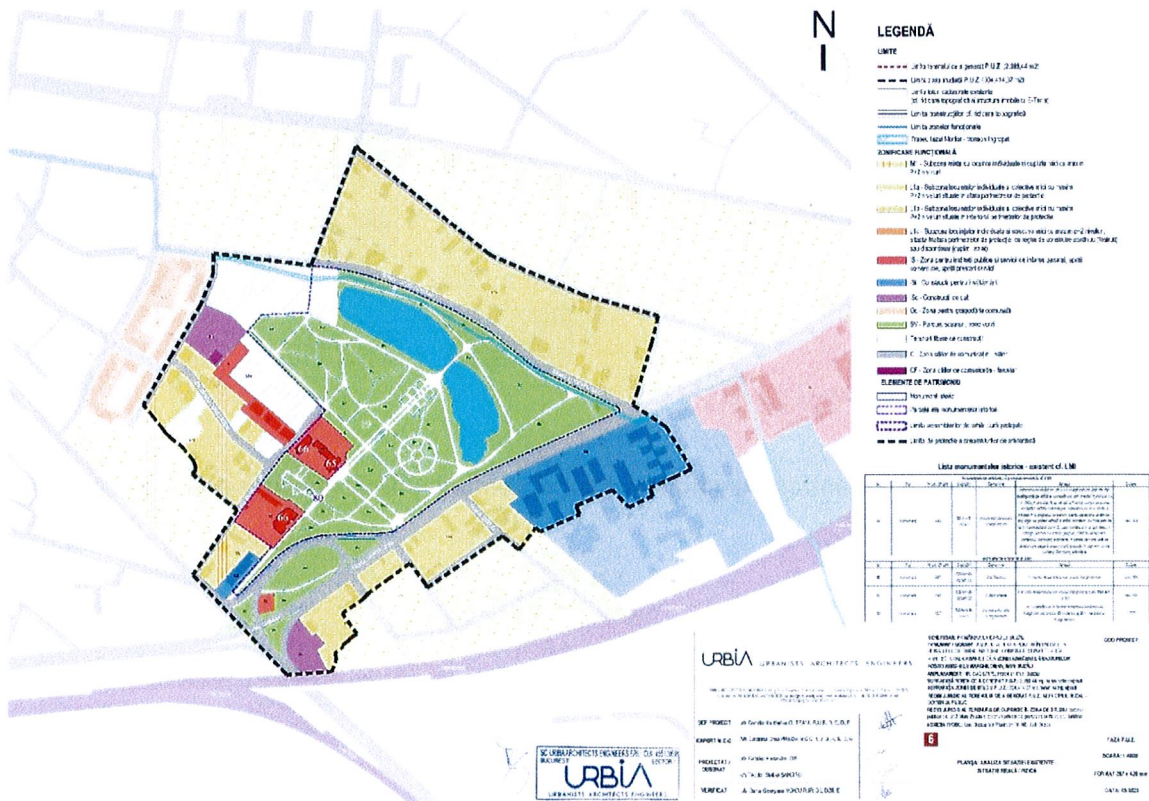


Fig. 03: Situația existentă în teren
Sursa: autor

3.3 Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetic-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic

Străzile perimetrare ansamblului au fronturi bine constituite, cu o dispunere a construcțiilor pe aliniament. Se remarcă o dispunere echilibrată a funcțiunilor în zona de studiu, configurându-se un pol urban pentru zona de sud-est a Municipiului Buzău.

Parcul Marghiloman este unul din cele trei mari parcuri ale municipiului, distribuite echitabil din punct de vedere spațial în interiorul actualului intravilan. Acesta este străbătut în partea nordică de Canalul lazul Morilor, un canal natural ce se desprinde din Râul Buzău, în lungul căruia s-a dezvoltat orașul cu

aceiași nume și care a fost sistematizat în perioada socialistă. Acesta alimentează cele două lacuri din Parcul Tineretului.

Fondul construit cu cea mai mare valoare este constituit de clădirile ce au aparținut lui Alexandru Marghiloman și anume: Conacul Marghiloman (Vila Albatros), Clădiri anexe (fosta casa de oaspeți aflată în stare de degradare și clădirea în care funcționează "Complexul de servicii pt. persoane vârstnice Al. Marghiloman"), fostele grajduri, casa grădinarului.

Din punct de vedere funcțional, un rol esențial în zona îl au construcțiile din partea estică: Liceul Tehnologic "Henri Coandă" Buzău, Liceul Special pentru Deficienți de Vedere, Centrul Școlar de Educație Incluzivă Buzău, Liceul Tehnologic Special pentru Copii cu Deficiențe Auditivă Buzău, Direcția Sanitar-Veterinară Buzău.

3.4 Precizarea limitei zonei construite protejate

Descriere cf. LMI

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



Fig. 03: Delimitarea monumentelor, a ansamblurilor de arhitectură protejate și a zonelor de protecție
Sursa: autor

4 ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

4.1 Probleme de trafic și aspecte conexe (pavaj, semnalizare, etc.)

Terenului studiat / reglementat este poziționat la intersecția Străzii Plantelor (profil general 10m – 6m carosabil + 2m x 2 trotuar) cu Strada Iancu Demetriade (profil general 10m – 6m carosabil + 2m x 2 rezervă de teren). Problematika principală regăsită în zona studiată este nivelul scăzut al accesibilității pietonale în interiorul ansamblului Alexandru Marghiloman, acest element fiind cauzat de segmentarea actualelor circulații pietonale de către locurile de parcare și numărul restrâns al accesurilor în interiorul ansamblului.

4.2 Probleme de echipări edilitare

Terenului studiat / reglementat nu este racordat la rețelele edilitare existente ale Municipiului Buzău. Terenul va fi racordat la sistemul de echipare edilitară al municipiului Buzău, conform avizelor specifice ce vor fi obținute în faza P.U.Z.

4.3 Date demografice și socio-economice privind: evoluția populației, structura demografică și socio-ocupațională, mobilitatea populației, etc.

Profilul dominant regăsit în zona studiată este cel public, fiind reprezentate de prezența Parcului Marghiloman, Conacul Marghiloman, Complexul de Servicii Persoane Varstnice Alexandru Marghiloman, Grădinița nr. 6, Biserica ortodoxa "Sf. Teodosie", Biserica ortodoxa "Sf. Apostol Toma", LICEUL TEHNOLOGIC "HENRI COANDA". În extremitățile Ansamblului sunt regăsite zone de locuit cu regim de înălțime de maxim P+1+M, acestea făcând parte din zone preponderent constituite (zona de N și S-E) și din zone aflate în curs de dezvoltare (zona adiacentă terenului ce a generat P.U.Z.).

4.4 Probleme de marketing urban

4.5 Probleme de management urban

5 PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1 Propuneri privind atitudinea fata de țesutul urban cu toate componentele sale (parcelar, trama stradală, volume construite, spații libere) concretizată în: protejare, conservare, punere în valoare, demolare, completare, schimbări de utilizare)

Unul din obiectivele principale ale prezentei documentații de tip P.U.Z. este reglementarea specifică a zonei adiacente Grajdurilor fostei herghelii Alexandru Marghiloman, iar în acest sens au fost reglementate terenurile adiacente prin raportarea la vecinătăți, în mod gradual, pentru a permite percepția Monumentului Propus (Grajdurile fostei herghelii Alexandru Marghiloman) în mod integral din strada Plantelor și pentru a permite o dezvoltare omogenă a zonelor de locuit din proximitatea Ansamblului Al. Marghiloman.

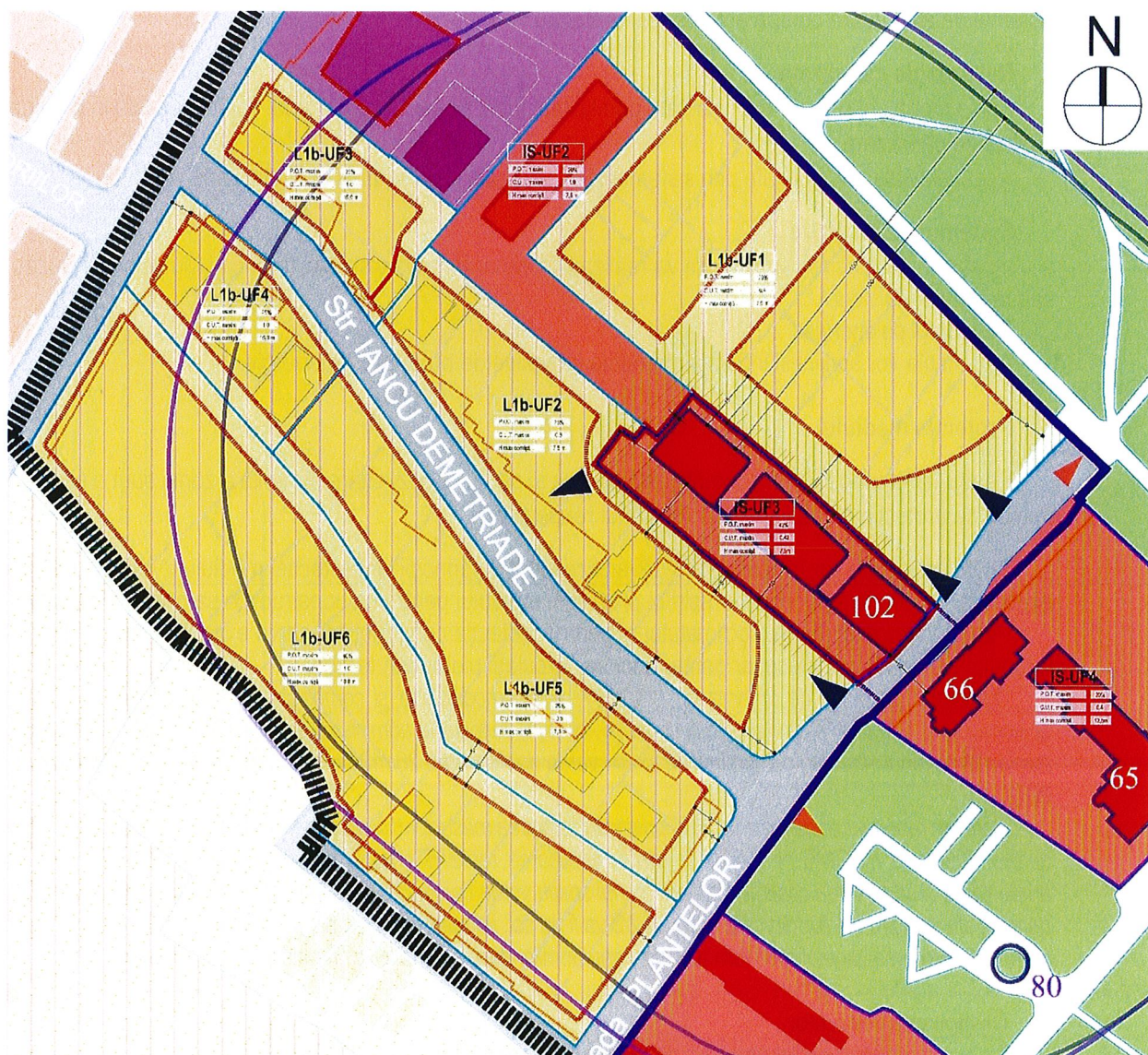


Fig. 04: Reglementarea zonelor adiacente terenului ce a generat P.U.Z.

Sursa: autor

5.2 Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale (cu mențiunea ca unul din obiectivele esențiale ale conservării calității zonelor protejate constă în menținerea nealterată a spațiilor străzilor, straduțelor, piețelor, piațetelor și pasajelor, ameliorarea circulației în astfel de zone fiind făcută numai printr-o mai bună organizare generală a circulației)

La nivelul circulațiilor, s-au propus noi accesuri publice în cadrul Ansamblului Marghiloman pentru a valorifica Patrimoniul local și pentru a activa spațiile publice amenajate din proximitatea acestora.

5.3 Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare

Rețeaua de apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă și cu apă pentru stingerea incendiilor se va face prin racordarea la sistemul de alimentare cu apă al Municipiului Buzău.

Rețeaua de canalizare

Apele menajere uzate vor fi colectate prin sistem local de canalizare și apoi vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Apele pluviale vor fi dirijate prin sistematizare verticală spre spațiile verzi din zona studiată.

Sistemul de încălzire

Încalzirea sau răcirea spațiilor se va realiza prin racordarea la sistemul termic al Municipiului Buzău sau în sistem individual.

Consumul de energie

Autoritățile vor sprijini și încuraja metodele inovative de producție de energie.

Protecția mediului

Pentru buna funcționare a complexului propus și pentru o dezvoltare durabilă a zonei sunt o serie de măsuri de protecție a mediului care vor trebui respectate.

Toate proiectele vor trebui să facă dovada respectării principiilor protecției mediului. Vor trebui să fie executate lucrări de amenajare în spiritul protecției mediului pentru ca construcțiile să poată fi realizate.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

Conform Ordonanței de urgență nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului Art. II (1) Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura din terenul intravilan o suprafață de spațiu verde de minimum 26 m²/locuitor, până la data de 31 decembrie 2013.

Conform raportului anual pe anul 2010 privind îndeplinirea măsurilor din programul integrat de gestionarea calității aerului, Anexa la HCGMB nr.116/2011: pentru aprobarea realizării oricărei construcții noi va fi condiționată de amenajarea și întreținerea corespunzătoare a unui spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului, din care cel puțin 2/3 va fi pe sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor sau pomilor mici, și condiții de drenare a excesului de umiditate.

Gestionarea deșeurilor

Se vor respecta recomandările din Cadrul National Strategic de Referință, din Legea Protecției Mediului nr. 137/1995 și din Planul Regional de Gestionare a Deșeurilor.

Deșeurile se vor depozita în europubele și se vor ridica de către o firmă specializată. Trebuie să amenajate drumuri pentru accesul mașinilor de colectare.

Trebuie impus sistemul de triere selectivă a deșeurilor. Pentru gunoiul menajer, categoriile sunt: sticle și flacoane din plastic, cartoane de ambalaj, ambalaje alimentare, ambalaje metalice.

Masuri contra zgomotului

Pentru evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental se vor lua in considerare Directiva 2002/49/EC a Parlamentului si a Consiliului European si HG nr.321/aprilie2005.

Poluarea aerului

Pentru reducerea poluarii se recomanda executarea constructiilor cu eficienta termica ridicata.

Poluarea solului

Solul este in general definit ca stratul superior al crustei pamantului, format din particule minerale, materie organica, apa, aer si organisme vii. Solul foloseste ca platforma pentru activitatile umane si este interfata dintre pamant, aer si apa si gazduieste cea mai mare parte a biosferei.

Intrucat formarea solului este un proces extrem de indelungat, acesta poate fi considerat o resursa care nu poate fi reinnoita. Solul ne furnizeaza hrana, biomasa si materiile prime. Solul constituie o platforma pentru activitatile umane, peisaj, o arhiva istorica. inmagazineaza, filtreaza si transforma multe substante, printre care apa, nutrientii si carbonul. De fapt este cel mai mare depozit de carbon din lume (1500 gigatone). Aceste functii trebuiesc protejate datorita importantei lor atat din punct de vedere socio-economic cat si din punct de vedere al mediului.

Aceste sunt motivele care au determinat elaborarea de catre Comisia Comunitatilor Europene a Tematicii Strategice pentru Protectia Solului si a Studiului de Impact pentru Protectia Solului comunicate catre Consiliul, Parlamentul European, Comitetul European Economic si Social si Comitetul Regiunilor la 22.06.2006, Bruxelles. Degradarea solului are un impact direct asupra calitatii aerului, apei, biodiversitatii si schimbarii climatice. Poate, deasemenea, afecta sanatatea oamenilor si periclitata siguranta alimentara.

Extinderea urbana este unul din factorii care pot provoca deteriorarea solului. De aceea prin reglementarile stabilite am impus conditii de construire care sa reduca la minimum impactul negativ al constructiilor. (Spatii verzi, canalizarea si preepurarea apelor pluviale, regimul de ocupare a solului).

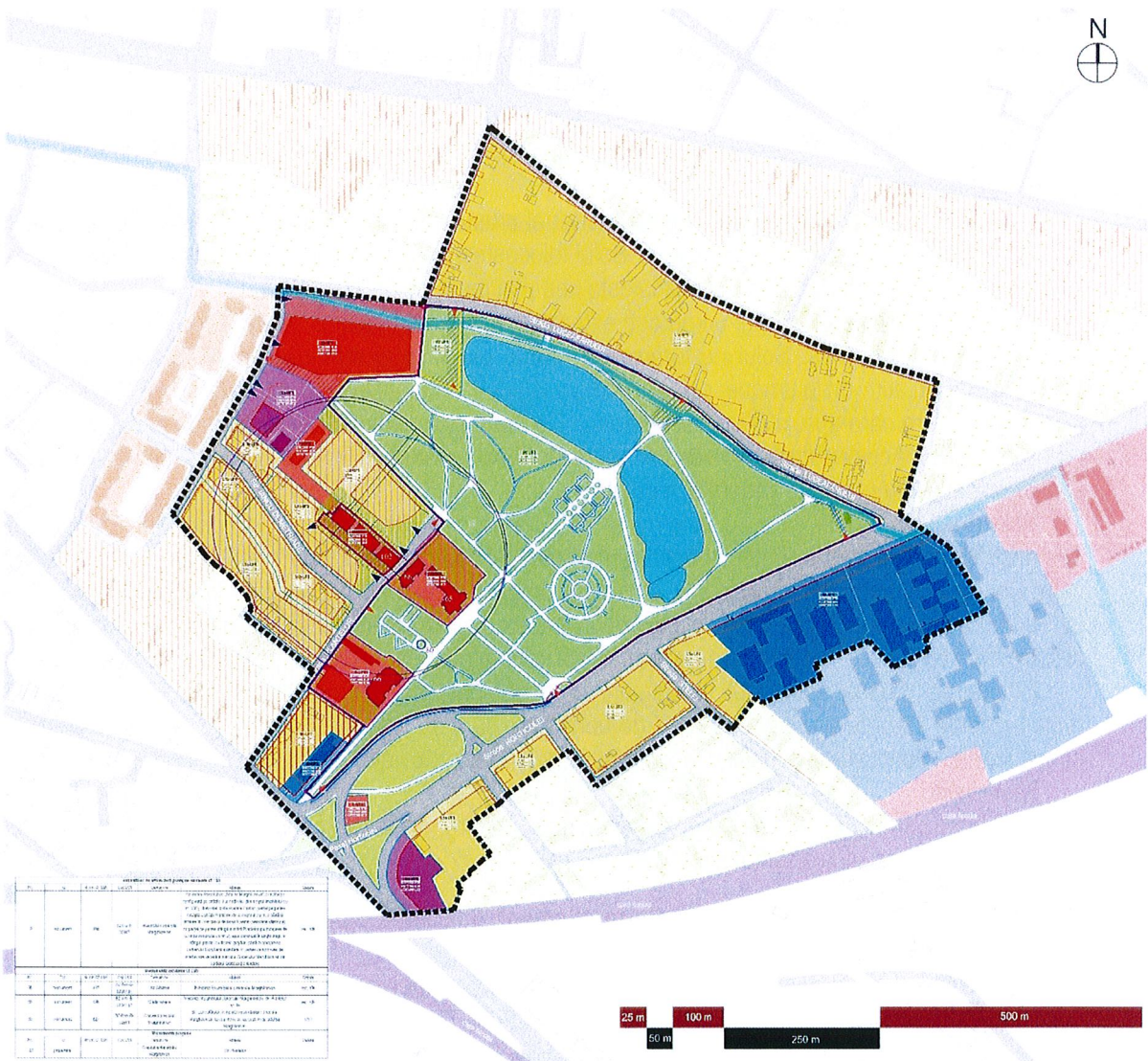
Spatii verzi

Varietatea esentelor vegetale, alternanta foioase/conifere, preferinta pentru speciile locale contribuie la identitatea peisagistica a teritoriului.

5.4 Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora

La nivelul zonei studiate au fost reglementate în mod specific zone funcționale ținând cont de deschiderea la stradă, proximitățile acestora (Parc, Stradă, Țesut existent, etc.), și tendințele actuale de dezvoltare. Grupuri de parcele ce fac parte din aceeași zonă funcțională cu aceleași caracteristici sunt definite ca Unități Funcționale, fiind reglementate în mod specific față de amplasamentul și raportarea acestora la vecinătăți.

Astfel, Reglementarea Urbanistică a zonei studiate ține cont de proximitatea față de patrimoniul construit, morfologia țesutului existent, adiacența terenurilor față de diferite elemente și de actualele tendințe de dezvoltare.



NO.	PROIECT	SCURT	DESCRIERE	DATE
1	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
2	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
3	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
4	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
5	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
6	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
7	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
8	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
9	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
10	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
11	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
12	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
13	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
14	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
15	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
16	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
17	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
18	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
19	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
20	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
21	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
22	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
23	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
24	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
25	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
26	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
27	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
28	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
29	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
30	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
31	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
32	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
33	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
34	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
35	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
36	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
37	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
38	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
39	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
40	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
41	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
42	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
43	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
44	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
45	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
46	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
47	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
48	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
49	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500
50	URB	URB	Planul de amenajare a teritoriului urbanizat (P.A.T.U.)	1/500

LEGENDĂ

LIMITE

- Linia terenului ce a generat P.U.Z. (2.088,44 m²)
- Linia zona studiată P.U.Z. (304.414,37 m²)
- Linia obor cadastral existente (cf. indicașe topografică și str. Liniile imobilelor E-Terra)
- Linia construcțiilor cf. indicașe topografică
- Linia zonelor funcționale
- Linia zidului de incintă
- Traseu lazi Monitor - tronson îngropat
- Linia amfiteilor funcționale (UF)
- Amplasarea străzilor a construcțiilor existente

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

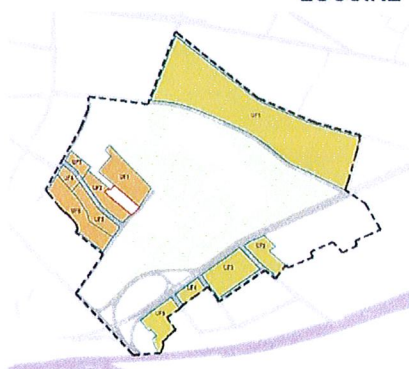
- M1 - Subzona mică cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 nivele
- L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele situate în afara perimetrului de protecție
- L1b - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele situate în interiorul perimetrului de protecție
- L1c - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 nivele situate în afara perimetrului de protecție, cu regim de construcție continuă (înșur) sau discontinuu (cuplate izolate)
- S - Zona pentru instituții publice și servicii de interes general: spații comerciale, spații prestan servicii
- SI - Construcții pentru învățământ
- SC - Construcții de cult
- GC - Zona pentru gospodărie comunală
- SV - Parcuri, scuaruri, zone verzi
- SP - Vegetație de amenajare
- C - Zona căilor de comunicație - rutier
- CF - Zona căilor de comunicație - feroviar

ELEMENTE DE PATRIȘIONU

- SITUAȚII EXISTENTE
 - Monument istoric
 - Parcele de monumente istorice
 - Linia intervențiilor de arhitectură peșteră
 - Linia de protecție a amenajărilor de arhitectură
- SITUAȚII PROPUSE
 - Monument istoric
 - Parcele de monumente istorice
 - Linia intervențiilor de arhitectură peșteră
 - Linia de protecție a amenajărilor de arhitectură (se distinge de linia existentă)
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE
 - Edificii înalte în afara Ariei de protecție a monumentelor
 - Zona de protecție față de lazi Monitor
 - Plasarea canalului de protecție față de lazi Monitor
 - Amenajarea în vederea valorificării traseului lazi Monitor
 - Traseu și pozitie de grup
 - Accese publice propuse în Parcul Marghitana
 - Accese publice de veneturi organizate public și servite
 - Peretele de protecție în vederea amenajării spațiilor de intervenție în caz de incendiu
 - Intarziere de construcție a impozant

Fig. 05: Reglementări Urbanistice Propuse
Sursa: autor

REPARTIȚIA UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE LOCUIRE



L1a - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

SUPRAFAȚĂ = 69.569 m² (23%)

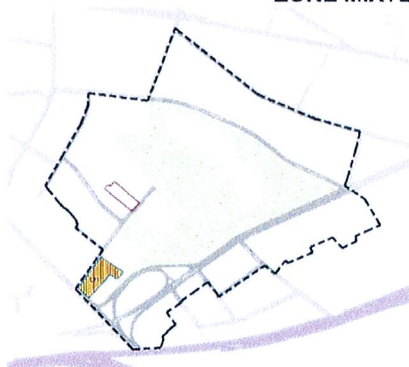
L1b - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție

SUPRAFAȚĂ = 26.133 m² (9%)

TOTAL ZONE DE LOCUIRE

SUPRAFAȚĂ = 95.702 m² (32%)

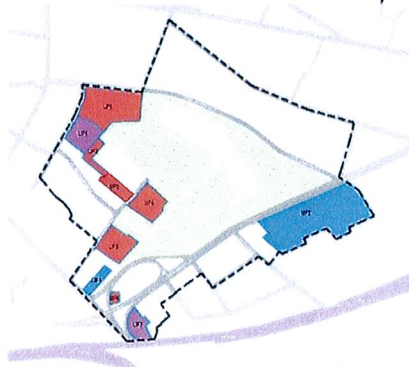
ZONE MIXTE



M1 - Subzona mixta cu locuințe individuale și cuplate mici cu maxim P+2 niveluri

SUPRAFAȚĂ = 3.974 m² (1%)

INSTITUȚII



IS - Zona pentru institutii publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii

SUPRAFAȚĂ = 23.944 m² (8%)

ISI - Construcții 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%)

Fig. 06: Repartiția Unităților Funcționale (U.F.)

Sursa: autor

5.5 Bilanț teritorial / Indicatori Urbanistici

BILANȚ TERITORIAL											
ACRONIM AL ZONELORE 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 LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA 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 LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA 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 LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA 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 LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA 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 LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA 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 LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	7135.1686	2.3%	0.4	2854.06744	20%	1427.03372	7.5m	2140.55058	30%
L1b	UF2	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	4083.0645	1.3%	0.5	2041.53225	25%	1020.766125	7.5m	1224.91935	30%
L1b	UF3	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	1620.7452	0.5%	1	1620.7452	25%	405.1863	15m	486.22356	30%
L1b	UF4	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE ÎN AFARA 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 LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	4027.6028	1.3%	0.5	2013.8014	25%	1006.9007	7.5m	1208.28084	30%
L1b	UF6	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN INTERIORUL PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	7751.3848	2.5%	1	7751.3848	40%	3100.55392	10m	2325.41544	30%
TOTAL LOCUIRE			95702.3502	31.4%	0.91	87365.9139	37%	35166.82197		28710.70506	30%
ACRONIM AL ZONELORE 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 LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELE	3973.802	1.3%	1	3973.802	40%	1589.5208	10m	1192.1406	30%
ACRONIM AL ZONELORE 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 PREȘTERII 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 PREȘTERII 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 PREȘTERII 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 PREȘTERII 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 PREȘTERII SERVICII	4428.5328	1.5%	0.37	1617.5891	37%	1617.5891	9m	1328.55984	30%
IS	UF6	ZONĂ PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII DE INTERES GENERAL, SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII PREȘTERII 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			54092.2603	17.8%	0.90	48775.21315	31%	16648.49821		16218.67309	30%
ACRONIM AL ZONELORE 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	2588.15072	90%
SP		PLĂNȚĂRI DE ALINIAMENT - SPAȚII VERZI CU ROL ESTETIC ȘI DE AMELIORARE A CLIMATULUI ȘI CALITĂȚII AERULUI, REALIZATE ÎN LUNGUL CĂILOR DE CIRCULAȚIE	9386.8435	3.1%	-	-	-	-	-	9386.8435	100%
		SPAȚII VERZI PE LOTURI	46121.52375	15.2%	-	-	-	-	-	46121.52375	100%
TOTAL SPAȚII VERZI			160843.1311	52.8%	0.2	31540.42914	7%	10513.47639		150129.6547	49%
C	CIRCULAȚII CAROSABILE	ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICATIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	45541.2022	15.0%	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL			304414.3785	100.0%	0.56	171855.3597	21%	63918.31476		150129.6547	49%

Fig. 07: Tabel – Bilanț teritorial – Indicatori urbanistici
Sursa: autor

- 5.6 Analize costuri-beneficii (sub aspectul economic și social)
- 5.7 Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor (cadrul legal, cadrul instituțional, mijloace financiare, resurse umane)

Proiectant general

URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.

Expo Business Park Bucharest - str. Aviator Popisteanu 54A,

et 2, Sector 1, 012095, Bucuresti

C.U.I. 45513090 J40/1064/2022



Șef proiect

urb. Constantin Marian OLTEANU R.U.R. B, C, D, E

Expert MCC

Arh. Catalina Dana PREDA M.C.C. 1, 2, 3, A, B, D, G

Proiectat

Urb. Gabriel Alexandru ION

arh. Teodor Stelian ȘANDRU

Verificat

urb. Oana Georgiana VOICU R.U.R. D3 DZ0 E

