

PLAN URBANISTIC ZONAL

"CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312"

**- ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE S/DS+P+4E+6E+8E+Eth,
SERVICII, DOTARI SI ECHIPAMENTE PUBLICE
AFERENTE-**

DENUMIREA LUCRĂRII	PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + P+4E ÷ 6E + 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-
AMPLASAMENT	teren intravilan situat in Tarla 32, Mun. Buzău, Jud. Buzău, Nr. cadastral / Nr. topografic cu Suprafața de 69.518 mp conform Carte Funciară Nr. 71312 Buzău
BENEFICIAR	HOME DEVELOPMENT S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L. Expo Business Park Bucharest - str. Aviator Popișteanu, nr. 54A, et 2, Sector 1, 012095, București, C.U.I. 45513090, J40/1064/2022 www.urbiadesign.com
COLECTIV ELABORARE	Șef proiect - Urbanist RUR B, C, D, E OLTEANU C. Constantin Marian
CAI DE COMUNICATIE, CIRCULATII SI RETELE TEHNICO EDILITARE	Desenat arh. Teodor Stelian ȘANDRU ing. M. Eugen IONESCU - R.U.R. F4, G1, G7
DATA ELABORĂRII	24/04/2024



BORDEROU PIESE SCRISE, DESENATE SI ANEXE

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. ANEXE

- 1) Dovada titlului asupra imobilului – extras de carte funciară de informare la zi, nr cerere 47824 din 16.04.2024 referitor la nr. cadastral nr. topografic 71312 Mun. Buzău in suprafața de 69.518 mp, teren neîmprejmuit, imobil intravilan neîmprejmuit, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 SC HOME DEVELOPMENT SRL – copie;
- 2) Extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE 71312, UAT Buzău / BUZAU, Loc. Buzău, la zi, nr cerere 47827 din 16.04.2024.
- 3) Certificat de urbanism nr. 158 din 31.03.2022 emis de Primăria Mun. Buzău si prelungit pana in data de 30.03.2025, prin care se stabilesc avizele, acordurile – copie;
- 4) Aviz de Oportunitate nr. 02 din 02.03.2022 emis de Primăria Mun. Buzău, prin care se stabilesc zonele funcționale si indicatorii / indicii urbanistici asociați aferenți suprafeței de studiu de 25,29ha – copie;
- 5) Certificat de urbanism nr. 543 din 11.10.2021 emis de Primăria Mun. Buzău, prin care se stabilește suprafața de studiu de 25,29ha – copie.

C. PIESE DESENATE

C.1.0. PLAN DE INCADRARE IN PUG BUZAU – FORMAT A3	SCARA 1:10000
C.2.0. PLAN DE INCADRARE IN PUG UTR 20 – FORMAT A3	SCARA 1: 5000
C.3.0. PLAN TOPOGRAFIC SI CADASTRAL ZONA DE STUDIU – FORMAT A0	SCARA 1: 2000
C.4.0. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE – FORMAT A0 EXTINS	SCARA 1: 1000
C.5.0. PLAN REGIM JURIDIC – FORMAT A0 EXTINS	SCARA 1: 1000
C.6.0. PLAN REțele EDILITARE SI CAI DE COMUNICATIE – FORMAT A0 EXTINS	SCARA 1: 1000
C.7.0. PLAN DIRECTOR CIRCULATII – FORMAT A2	SCARA 1: 1000

CUPRINS

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

1.	INTRODUCERE.....	6
1.1	DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2	OBIECTIVUL LUCRĂRII	7
1.3	SURSE DOCUMENTARE	11
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	12
2.1	EVOLUȚIA ZONEI	12
2.2	ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	13
2.3	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	15
2.4	CIRCULAȚIA	21
2.5	OCUPAREA TERENURILOR.....	29
2.6	ECHIPARE EDILITARĂ.....	36
2.7	PROBLEME DE MEDIU.....	37
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	40
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	40
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	40
3.2	PREVEDERI ALE PUG MUN BUZAU ÎN VIGOARE	48
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	55
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	56
3.5	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	62
3.6	RETELE TEHNICO EDILITARE – UTILITATI	65
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI	65
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	66
4.	CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE. PROPUNERI DE DEZVOLTARE/ MOBILARE URBANISTICĂ	67



I. VOLUMUL 1 – MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL, N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + P + 4E ÷ 6E ÷ 8E + Eth, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE

Amplasament: teren intravilan situat in Tarla 32, Mun. Buzău, Jud. Buzău, Nr. cadastral / Nr. topografic cu suprafața de 69.518 mp conform Carte Funciară Nr. 71312 Buzău

Beneficiar: HOME DEVELOPMENT S.R.L.

Data 24/04/2024

1. INTRODUCERE

Planul urbanistic zonal are ca obiect stabilirea reglementarilor și regulilor necesare construirii unui ansamblu imobiliar mixt cu un front comercial cu regim de înălțime P+1E la estul B-dului Unirii, aproximativ vis a vis de cartierul rezidențial Orizont din Mun. Buzău și începând cu planul secund a unei zone rezidențiale formate din locuințe colective cu regim de locuințe variabil S / DS + P + 4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, incluzând și servicii, dotări și echipamente publice aferente. Frontul comercial este propus și la strada publică de categoria a 3-a propusă a fi creată la sudul terenului care a generat PUZ, mai precis prin transformarea DE402 într-o arteră publică cu un profil de 17m, incluzând: 7m parte carosabilă, spații verzi de aliniament stradal de 4,5m, trotuare de 1,5 m pe fiecare parte, pista de biciclete de 2,6m.

Documentația PUZ are ca scop propunerea unei modalități de intervenție în zona studiată, definirea normelor pentru amplasarea viitoarelor construcții și stabilește reglementările specifice (preliminare) pentru:

- Organizarea rețelei stradale;
- Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- Zonificarea funcțională a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturală;
- 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.

PUZ-ul este întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru lucrări de construire aferente obiectivului propus pe PS189/3 și în conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, reglementare tehnică elaborată de "Urbanproiect" București și emisă de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu nr.54/11.2000, precum și în conformitate cu Legea 350/2001 actualizată și ordinul MDRAP 233/2016.

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL, N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + P + 4E ÷ 6E ÷ 8E + Eth, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE
Tipul lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL
Amplasament	teren intravilan situat în Tarla 32, Mun. Buzău, Jud. Buzău, Nr. cadastral / Nr. topografic cu suprafața de 69.518 mp conform Carte Funciară Nr. 71312 Buzău
Beneficiar	HOME DEVELOPMENT SRL, Cod Unic de Înregistrare 19162674, Nr. Înmatriculare J23/121/2022, Localitate Otopeni Județ Ilfov.
Proiectant general	S.C. URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L. Cod fiscal 45513090, cu sediul în BUCUREȘTI, Expo Business Park Bucharest, str. Aviator Popișteanu, nr. 54A, Clădirea 2, Etaj 2, Sector 1, 012095, București, România. Mobile: +4 0751 210 211 Email: architects@urbiadesign.com office@urbiadesign.com Web: www.urbiadesign.com
Data elaborării	24/04/2024

1.2 OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectivul prezentei documentații este PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL, N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + P + 4E ÷ 6E ÷ 8E + Eth, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE, pe amplasamentul situat în TARLA 32, identificat prin N.C. / Carte Funciară Nr. 71312 MUN. BUZĂU, JUD. BUZĂU în suprafața totală de 69.518 mp.

Scopul documentației de față este:

- CONFIGURAREA UNEI ZONE COMERCIALE SI DE SERVICII LA FRONTUL BULEVARDULUI UNIRII SI A IN UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI COMPLEMENTARE, IN REGIM DE INALTIME MAXIM S/DS+P+8E+ETH, ANSAMBLU CARUIA SA I SE ADAUGE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMERCIALE SI RECREERE, BIROURI, PARCARI SUBTERANE, PARCARI LA SOL, LOCURI DE JOACA,

- REALIZAREA UNEI TRAME STRADALE MODERNE, CU ECHIPAREA UTILITARĂ AFERENTĂ

- REALIZAREA UNUI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM SI A UNEI ZONIFICARI, CU REGULI SPECIFICE SUBZONELOR COMERCIALE, DE SERVICII SI DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE

Planul Urbanistic Zonal stabilește zonele edificabile aferente construcțiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată și viitoare, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele actuale economice, cu modelarea arhitectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigențelor programului arhitectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta.

Obiectivul lucrării îl constituie și elaborarea unor reglementări urbanistice integrate pentru întreaga zona de studiu a P.U.Z. care să orienteze dezvoltarea urbană a zonei și pregătirea procesului de investiții publice și private.

Consecințe economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt proiectate la cele mai înalte standarde de calitate, administrate optim din punct de vedere investitional și comercializate în mod profesional către publicul buzoian, pe parcursul funcționării zonelor funcționale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea unui ansamblu, cu toate dotările necesare, reper din punct de vedere volumetricarhitectural, dar și funcțional, Buzăul fiind un oraș în continuă dezvoltare
- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuințe cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Predarea în domeniul public al municipiului Buzău a terenurilor necesare creării sistemului de circulație rutier, vehicular și pietonal ce se va amenaja pentru dimensionarea corespunzătoare a drumurilor publice, cu echipare edilitară în beneficiul zonei și a orașului
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături
- Potențial de a atrage clienți de afaceri, datorită locației cu mare potențial de dezvoltare
- Dezvoltarea zonelor de recreere și comunitare
- Acces ușor la mijloace de transport în comun.

Categoriile de costuri:

1. Cheltuieli private. Costurile investiției propuse pe proprietatea privată vor fi suportate în întregime de către beneficiari (investitori privați), în ceea ce privește infrastructura rutieră internă noilor dezvoltări comerciale și rezidențiale (drumurile private închise circulației publice), rețele de utilități publice (apa-canal, energie electrică, gaze, telecomunicații, etc.), devieri / relocări în subteran a Liniei Electrice Aeriene 110 kV care afectează proprietățile private, iluminatul stradal, echipamente și servicii de colectare a deșeurilor menajere, construirea propriu-zisă a clădirilor / construcțiilor care formează ansablul imobiliar propus, etc.
2. Cheltuieli publice aferente investițiilor publice (modernizarea și/sau crearea de drumuri / străzi publice, construcții, instalații și echipamente specifice pentru întreținerea, repararea și parcarea mijloacelor de transport public, servicii de transport public, rețele de utilități publice / tehnico-edilitare, spații verzi de folosință publică, etc.) vor fi realizate din surse publice de finanțare.

Punerea în aplicare a reglementărilor urbanistice care, succesiv, încep cu trecerea în domeniul public a terenurilor destinate obiectivelor de interes public, eliberarea terenurilor de eventuale servituti sau condiții impuse de rețele subterane sau aeriene, realizarea proiectelor și execuția străzilor și rețelelor de utilități publice, se vor realiza strict conform prevederilor legale și procedurilor juridice.

La baza elaborării PUZ:

- Certificat de urbanism nr. 158 din 31.03.2022 emis de Primăria Mun. Buzău și prelungit în condițiile legii.
- Aviz de Oportunitate nr. 02 din 02.03.2022 emis de Primăria Mun. Buzău.
- Certificat de urbanism nr. 543 din 11.10.2021 emis de Primăria Mun. Buzău, prin care se stabilește suprafața de studiu de 25,29ha.

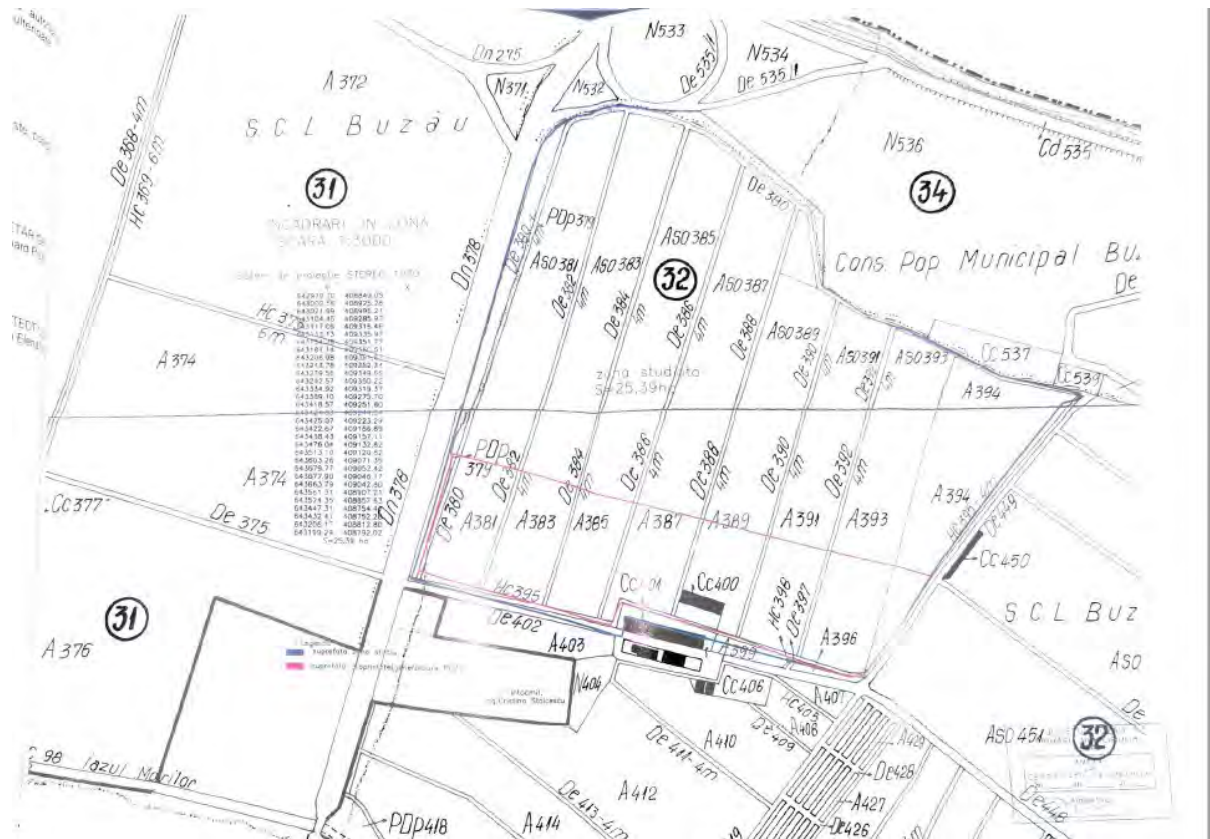


Fig. 01: plan zona de studiu - Sursa: Certificat de urbanism nr. 543 din 11.10.2021 emis de Primăria Mun. Buzău

Suprafață teren ce a generat P.U.Z. = 69.518 mp - PROPUNERE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PE TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z. CU CARACTER DIRECTOR - OBLIGATORIU.

Suprafață teren zona studiată: 25,39 HA - PROPUNERE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CU CARACTER ORIENTATIV ÎN AFARA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.



Fig. 02: situația cadastrală la zi - 24 aprilie 2024 Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Fig. 03: situația cadastrală la zi - aprilie 2024 Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur ZONA DE STUDIU		Parcela (1) LOT STUDIAT - NC 71312			
	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
				X [m]	Y [m]	
1	642979.100	408849.050	800	408996.120	643026.500	252.458
2	643002.560	408925.280	801	408937.550	643272.070	272.120
3	643021.990	408996.210	802	408874.408	643536.763	20.902
4	643104.450	409285.970	803	408857.648	643524.273	0.079
5	643117.090	409316.460	804	408857.630	643524.350	128.800
6	643133.130	409335.970	805	408754.410	643447.310	15.051
7	643134.780	409351.770	806	408752.280	643432.410	50.647
8	643181.140	409360.510	807	408766.970	643383.940	3.461
9	643206.980	409361.870	808	408768.510	643380.840	29.490
10	643243.780	409352.340	809	408778.870	643353.230	33.161
11	643279.560	409349.650	810	408791.210	643322.450	66.848
12	643292.570	409350.220	811	408809.940	643258.280	4.189
13	643334.920	409319.370	812	408810.750	643254.170	32.069
14	643389.100	409275.700	813	408820.150	643223.510	25.779
15	643418.570	409251.800	814	408826.860	643198.620	25.382
16	643424.890	409244.040	815	408803.770	643188.080	19.770
17	643425.070	409223.290	816	408807.420	643168.650	51.171
18	643422.670	409166.890	817	408821.060	643119.330	3.604
19	643438.430	409157.110	818	408821.920	643115.830	93.150
20	643476.040	409132.820	819	408845.330	643025.670	32.480
21	643513.100	409120.820	820	408854.460	642994.500	8.658
22	643603.260	409071.350	821	408856.888	642986.189	51.803
23	643679.770	409052.420	822	408906.560	643000.894	73.939
24	643677.900	409046.170	823	408977.650	643021.220	19.210
25	643663.790	409042.800				
26	643561.310	408907.210				
27	643524.350	408857.630				
28	643447.310	408754.410				
29	643432.410	408752.280				
30	643206.170	408812.800				
31	643199.290	408792.020				
S= 253878.34mp P=2091.48m			S(1)=69518.12mp P=1314.221m			

Fig. 04: inventar de coordonate

1.3 SURSE DOCUMENTARE LEGISLAȚIE SPECIFICĂ ȘI CONEXĂ

- Planul Urbanistic General în vigoare al Municipiului Buzău, aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin HCL 255/2019;
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Imobilul / terenul proprietate privată care a generat Planul Urbanistic Zonal face parte din tarlaua 32, o fostă zonă agricolă a Municipiului Buzău.



Fig. 05: Evoluția zonei – an 2010 Sursa: prelucrare imagine Google Earth Pro



Fig. 06: Evoluția zonei – an 2022 Sursa: prelucrare imagine Google Earth Pro

2.2 ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla în intravilanul localității Buzău, în zona de nord a orașului, spre râul Buzău și ieșirea spre comuna Mărăcineni, fiind amplasat vis a vis de cartierul Orizont.

La nivel local amplasamentul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este parte a intravilanului Municipiului Buzău situat în nordul orașului, tarla 32, cu următoarele vecinătăți:

- Limită Nord: proprietăți private: NC 73872, NC 73882;
- Limită Est: canal al vechiului sistem de irigație (HC 395) și drum de exploatare agricolă (DE 449). Dincolo de canal și de drumul de exploatare, spre est se afla proprietățile Stației de Cercetare-Dezvoltare pentru Legumicultură Buzău;
- Limită Sud: canal al vechiului sistem de irigație (HC 395) și drum de exploatare agricolă (DE 402). Dincolo de canal și de drumul de exploatare, spre sud se afla proprietățile private identificate prin NC 51431, NC 54574 și o zonă posibilă a fi în proprietatea Stației de Cercetare-Dezvoltare pentru Legumicultură Buzău;
- Limită Vest: B-dul Unirii identificat prin NC 67138.

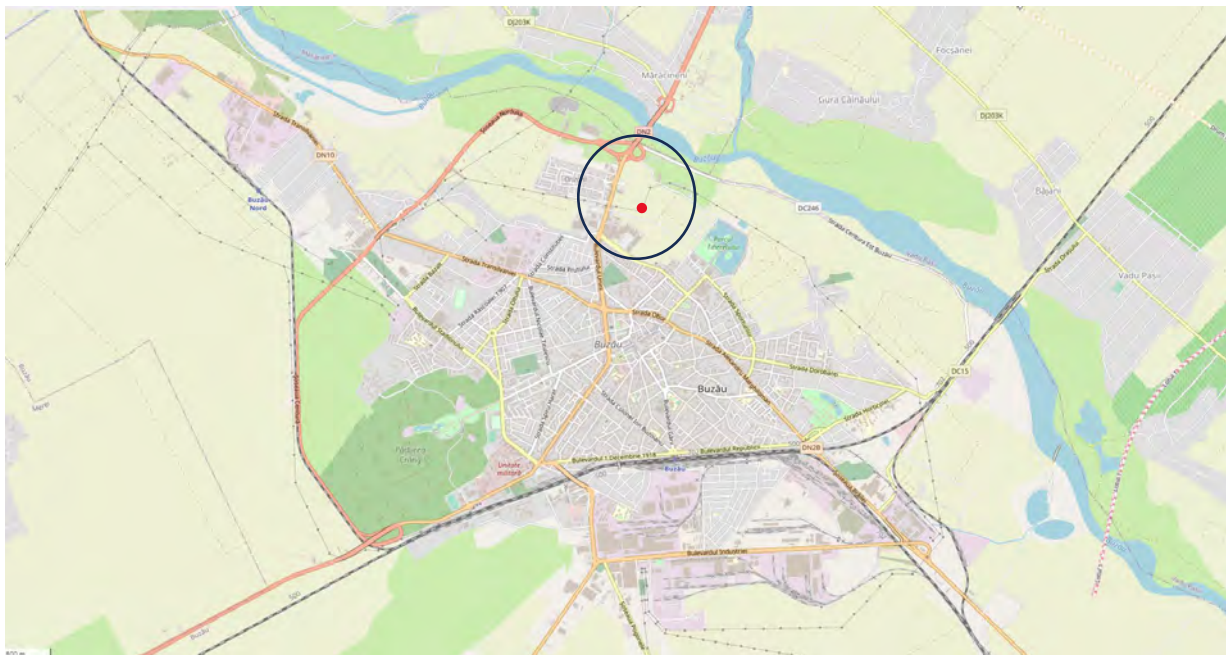


Fig. 07: Încadrare la nivelul orașului Sursa: prelucrare imagine OpenStreetMap



Fig. 08: Încadrare la nivelul zonei de nord a orașului Sursa: prelucrare imagine OpenStreetMap

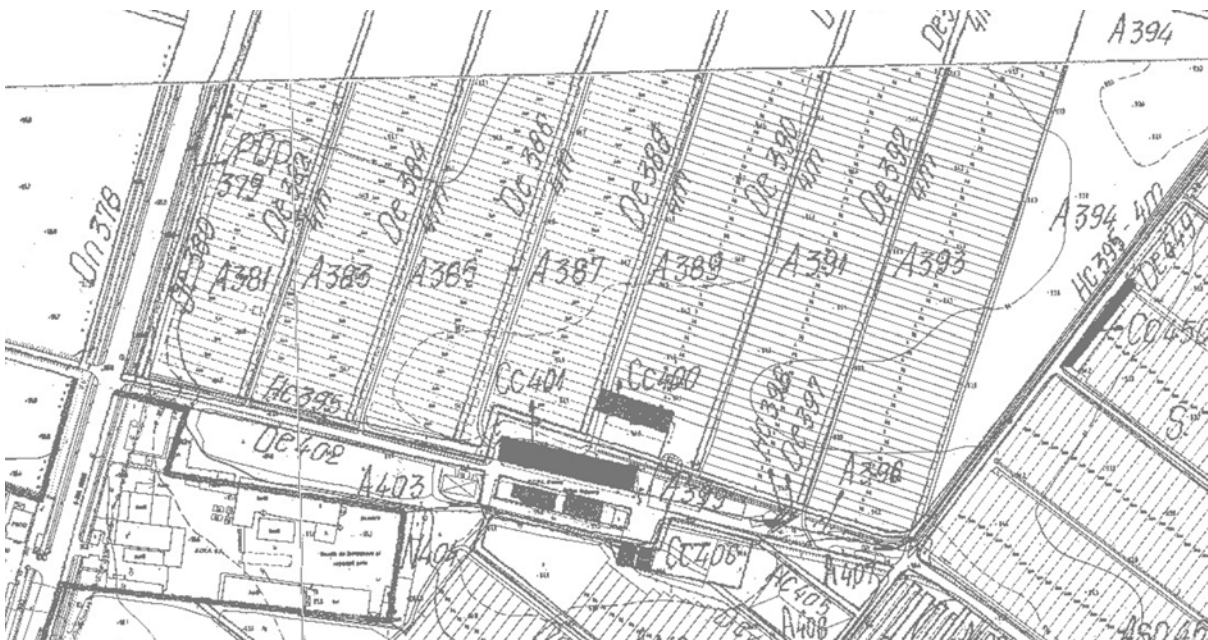


Fig. 09: Încadrare teren care a generat PUZ la nivelul microzonei Tarla 32 Sursa: prelucrare imagine suport P.U.G Buzău în vigoare

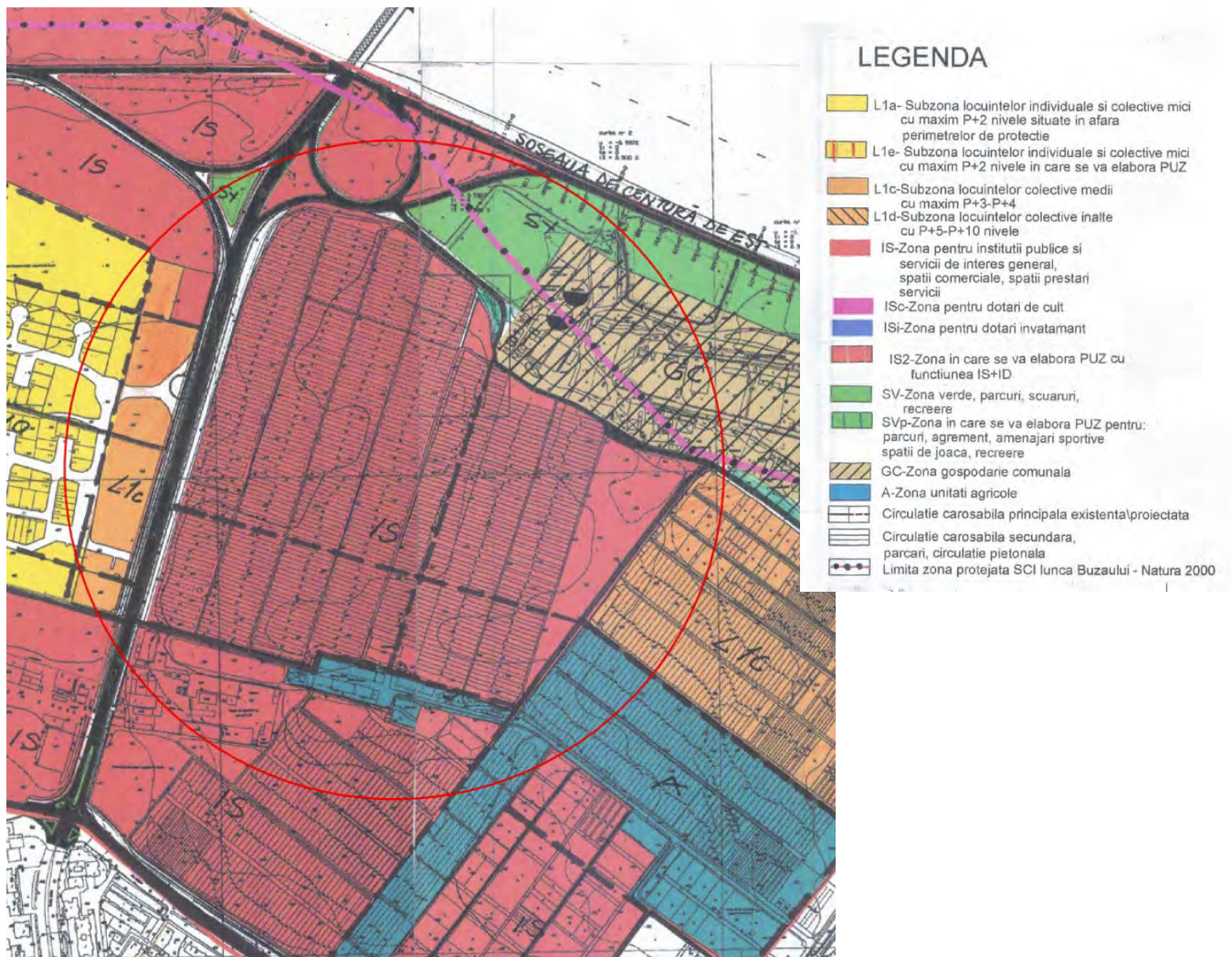


Fig. 10: Încadrare în Tarla 32 – Funcțiunea reglementată aferentă amplasamentului, precum și circulațiile propuse prin P.U.G. în vigoare Sursa: prelucrare imagine P.U.G Buzău în vigoare

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Geomorfologic:

Municipiul Buzău s-a dezvoltat pe malul drept al râului cu același nume în zona în care acesta părăsește terasele înalte intrând în zona de ses, mai exact aparține subunității denumite Câmpia de divagare Buzău – Călmățui, care împreună cu câmpia Buzău-Siret ce se află în partea stângă a râului Buzău și formează Câmpia Română de est.

Litologic:

Zona se caracterizează printr-o varietate de faciesuri specifice formațiunilor de con de dejectie cu stratificație încrucișată, de cele mai multe ori stratul fiind înlocuit de depuneri sub formă de lentile de diferite dimensiuni.

Astfel, la suprafață se întâlnesc pământuri fine, ca argile și prafuri (uneori cu intercalatii lenticulare de mături) cu trecere în nisipuri cu grosimi de 3 – 8 m, de vârstă Cuaternar-Holocen urmate în adâncime de depunerile grosiere aparținând conului de dejectie al râului Buzău, care se dezvoltă la adâncimi de cca 30 m constituite din elemente mai mari (bolovăniș cu pietris) la partea superioară și mai mărunță (nisip cu pietris) la cea inferioară. În continuare până la cca 200 m adâncime apar “Stratele de Căndești” care aparțin Pleistocenului inferior și care sunt reprezentate de un complex de pietris, nisip și bolovăniș cu intercalatii argiloase.

Hidrogeologic:

Din punct de vedere hidrologic zona este legată de râul Buzău, care în decursul timpului geologic, dar și în prezent a format un bazin subteran apreciabil ca dimensiuni pe care îl alimentează permanent.

Zona se caracterizează prin prezenta apei subterane la adâncimi de 4 - 8 -12 m, aceasta fiind cantonată atât în depozite grosiere aparținând conului de dejectie al râului Buzău, cât și în stratele de Căndesti de sub acestea, cele două strate fiind în legătură hidraulică directă.

Climatologic - Datorită așezării sale geografice la limita de contact dintre Câmpia Bărăganului și Subcarpații de Curbura, orașul Buzău se află sub acțiunea cu prioritate a centrilor barici ai Europei sud-estice și nord-estice. Această dinamică și invazie succesivă de mase de aer se asigură în centrele barice principale - anticlonul Azorelor, anticlonul Siberian, ciclonii mediteraneeni ca și cei care se deplasează de-a lungul meridianelor imprimă cliimei caractere termice și hidrice specifice regiunilor temperat continentale excesive.

Originea și frecvența maselor de aer care afectează zona orașului Buzău sunt puse în evidență de frecvența și viteza vântului pe următoarele direcții:

- masele de aer de origine polar-continentală reci și uscate provenite din direcțiile N, N-E și E, sunt caracteristice sezonului rece și ating maximum de frecvență multianual 37,20%;
- masele de aer tropical de origine tropicală maritimă și tropicală continentală
- S-SE-SV au frecvență moderată și de întalnesc în perioada caldă cu ploi torențiale, dar și în anotimpul rece, cu ninsori abundente.
- În timpul calduros predomină vântul de N-NE - 33,5%, urmat de vântul NV - 24,7%; vântul de SV - 9,5%.
- În timpul friguros - vântul de N-NE cu predominanță 41,3% și cel SV - 20,7%.
- Viteza vântului pe direcții - în anotimpul friguros 4,4 m/s până la 5,5 m/s; în timpul calduros - 3 m/s - 4,5 m/s.

Acordul de la Paris din 2015 stabilește un cadru global pentru a limita încălzirea globală la mult sub 2°C, de preferință la 1,5°C (grade Celsius), comparativ cu nivelurile preindustriale. Pentru a atinge acest obiectiv privind temperatura globală, țările urmăresc reducerea creșterii emisiilor de gaze cu efect de seră cât mai curând posibil și reduceri rapide ulterioare, pe baza celor mai bune date științifice disponibile și a fezabilității economice și sociale.

Efectele schimbărilor climatice sunt deja bine vizibile prin creșterea temperaturii aerului, topirea ghețarilor și diminuarea calotelor polare, creșterea nivelului mării, creșterea deșertificării, precum și prin fenomene meteorologice extreme mai frecvente, cum ar fi valurile de căldură, seceta, inundațiile și furtunile. Schimbările climatice nu sunt uniforme la nivel global și afectează unele regiuni mai mult decât altele. Pe diagramele următoare, puteți vedea cum au afectat deja schimbările climatice regiunea Buzău în ultimii 40 de ani. Sursa de date utilizată este ERA5, cea de-a cincea generație de reanaliză atmosferică ECMWF a cliimei globale, care acoperă intervalul de timp 1979-2021, cu o rezoluție spațială de 30 km.

Datele nu vor arăta condițiile dintr-o locație exactă. Microclimatele și diferențele locale nu vor apărea. Prin urmare, temperaturile vor fi adesea mai ridicate decât cele afișate, în special în orașe, iar precipitațiile pot varia local, în funcție de topografie.

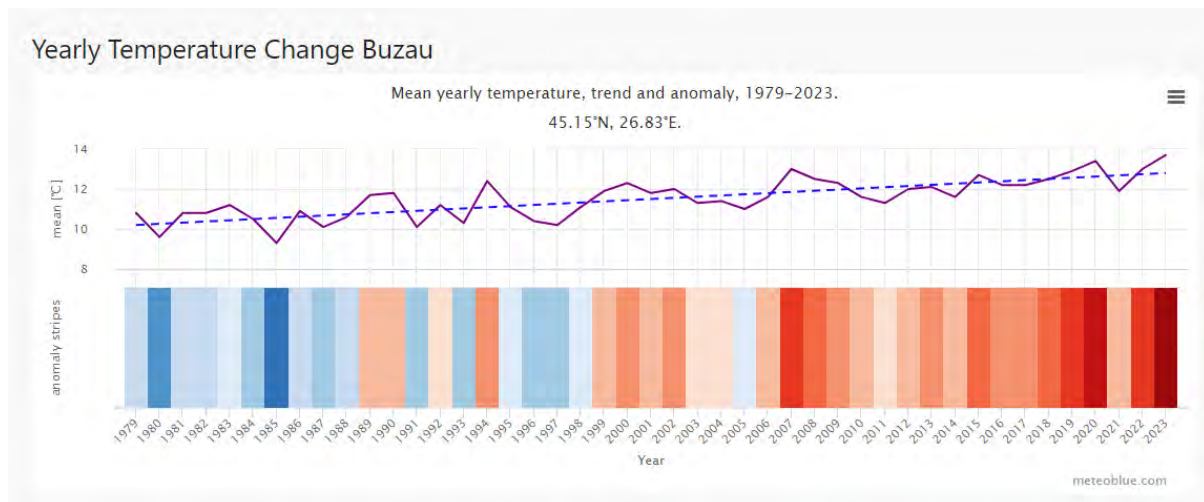


Fig. 11: Dinamica anuală a temperaturii Buzău https://www.meteoblue.com/en/climate-change/buzau_romania_683123. Graficul de sus arată o estimare a temperaturii medii anuale pentru regiunea mai mare a Buzăului. Linia albastră punctată reprezintă tendința liniară a schimbărilor climatice. Dacă linia de tendință este ascendentă de la stânga la dreapta, înseamnă că tendința temperaturii este pozitivă și că se încălzește în Buzău din cauza schimbărilor climatice. Dacă este orizontală, nu se observă nicio tendință clară, iar dacă este descendentă, condițiile din Buzău se răcesc în timp. În partea de jos a graficului sunt reprezentate așa-numitele dungi de încălzire. Fiecare bandă colorată reprezintă temperatura medie pentru un an - albastru pentru anii mai reci și roșu pentru anii mai calzi.

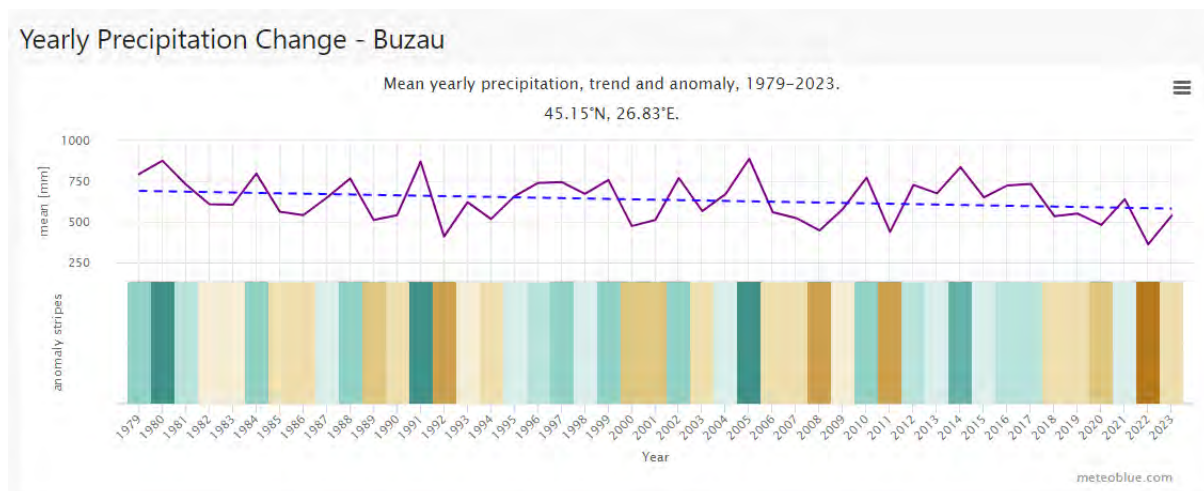


Fig. 12: Dinamica anuală a precipitațiilor Buzău https://www.meteoblue.com/en/climate-change/buzau_romania_683123. Graficul de sus arată o estimare a precipitațiilor totale medii pentru regiunea mai mare a Buzăului. Linia albastră punctată reprezintă tendința liniară a schimbărilor climatice. Dacă linia de tendință este ascendentă de la stânga la dreapta, tendința precipitațiilor este pozitivă și este din ce în ce mai umedă în Buzău din cauza schimbărilor climatice. Dacă este orizontală, nu se observă nicio tendință clară, iar dacă este descendentă, condițiile devin mai uscate în Buzău de-a lungul timpului. În partea de jos a graficului sunt reprezentate așa-numitele benzi de precipitații. Fiecare bandă colorată reprezintă precipitațiile totale dintr-un an - verde pentru anii mai umezi și maro pentru anii mai secetoși.

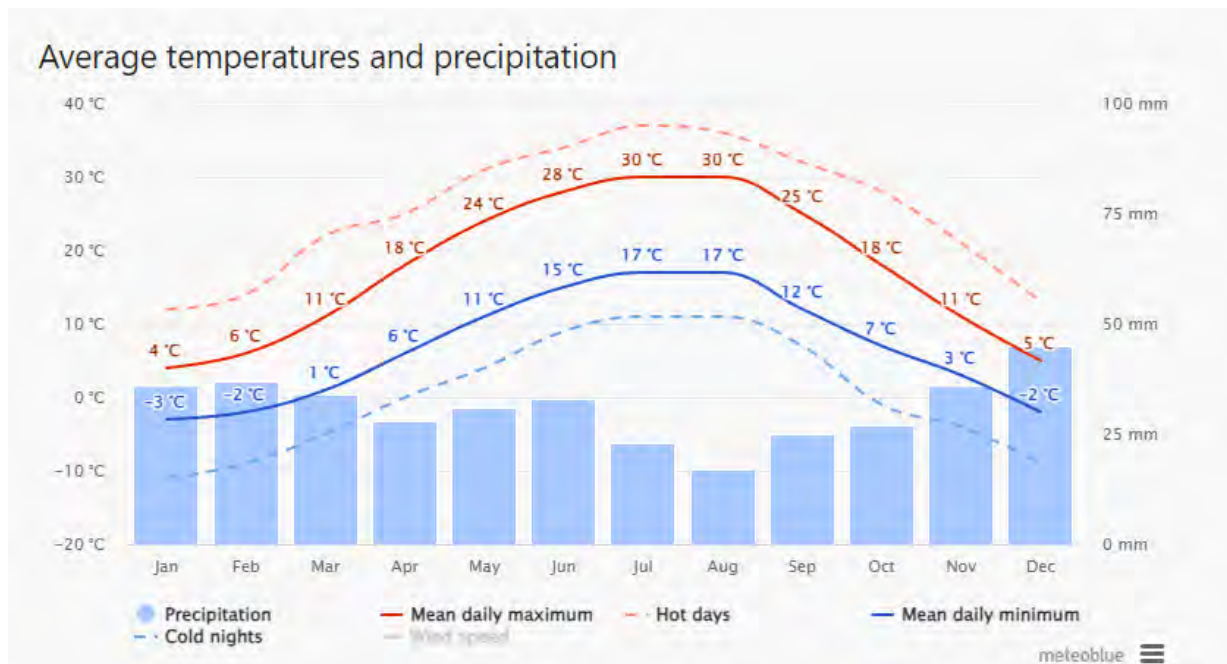


Fig. 13: Dinamica anuală a temperaturilor și precipitațiilor Buzău https://www.meteoblue.com/en/climate-change/buzau_romania_683123

"Media maximă zilnică" (linia roșie continuă) arată temperatura maximă a unei zile medii pentru fiecare lună pentru Buzău. De asemenea, "media zilnică minimă" (linia albastră continuă) arată temperatura minimă medie. Zilele fierbinți și nopțile reci (liniile roșie și albastră punctate) arată media celei mai fierbinți zile și a celei mai reci nopți din fiecare lună din ultimii 30 de ani.

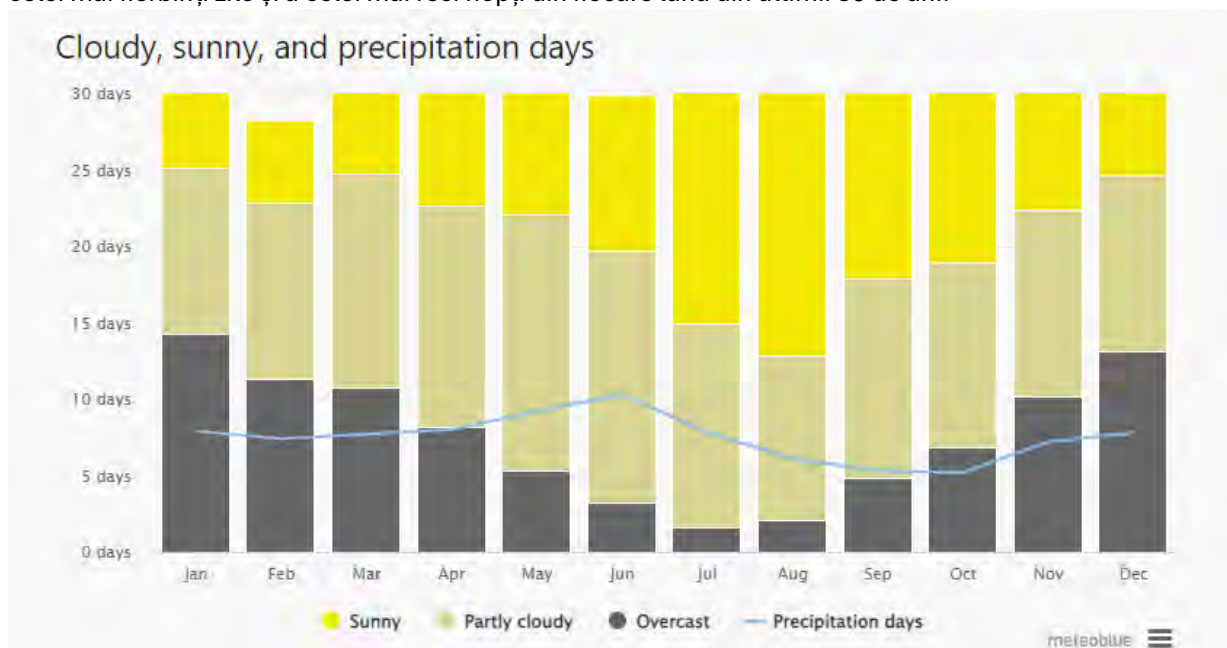


Fig. 14: Dinamica anuală a zilelor însorite, cu soare și precipitații Buzău https://www.meteoblue.com/en/climate-change/buzau_romania_683123

Graficul arată numărul lunar de zile însorite, parțial însorite, însorite și cu precipitații. Zilele cu un grad de nebulozitate mai mic de 20% sunt considerate însorite, cele cu un grad de nebulozitate de 20-80% sunt considerate parțial însorite, iar cele cu un grad de nebulozitate mai mare de 80% sunt considerate acoperite de nori.

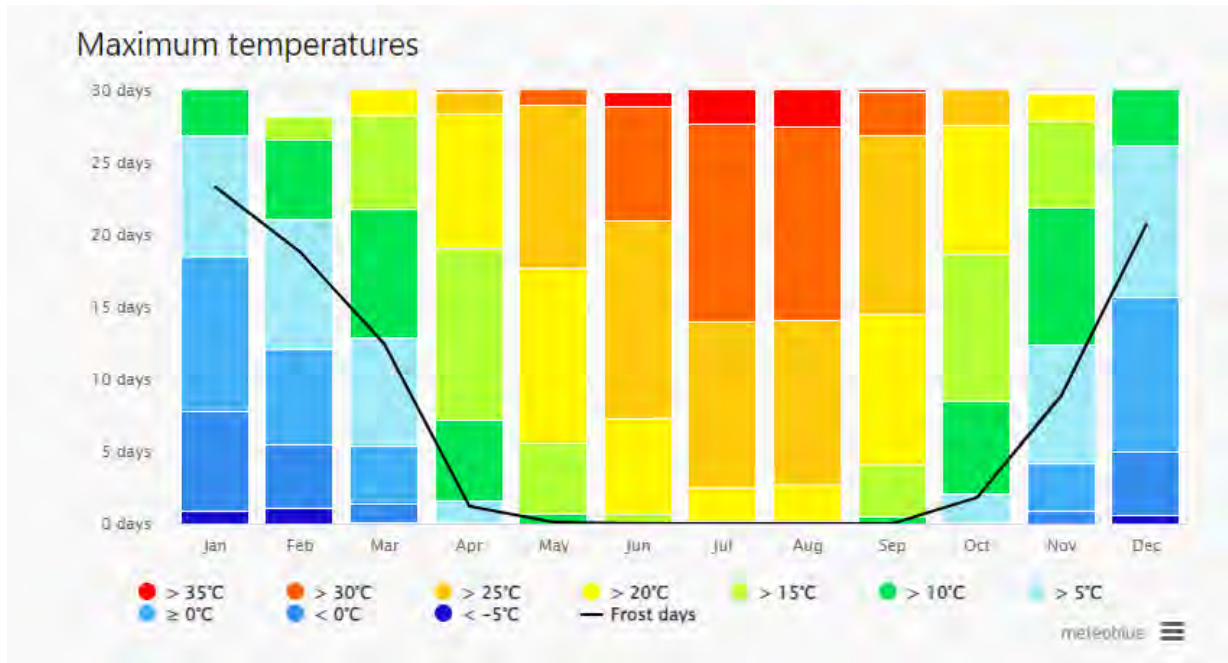


Fig. 15: Dinamica anuală a temperaturii maxime Buzău https://www.meteoblue.com/en/climate-change/buzau_romania_683123

Diagrama temperaturii maxime pentru Buzău afișează câte zile pe lună ating anumite temperaturi.

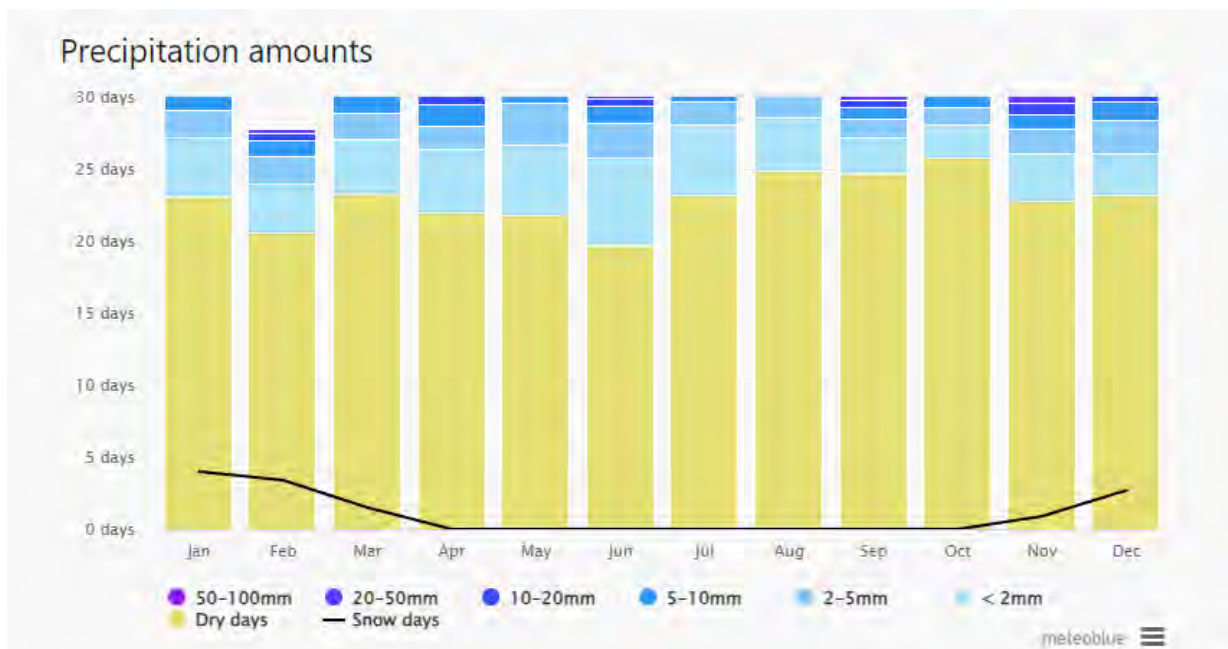


Diagrama precipitațiilor pentru Buzău arată în câte zile pe lună este atinsă o anumită cantitate de precipitații.

Fig. 16: Dinamica anuală a precipitațiilor Buzău https://www.meteoblue.com/en/climate-change/buzau_romania_683123

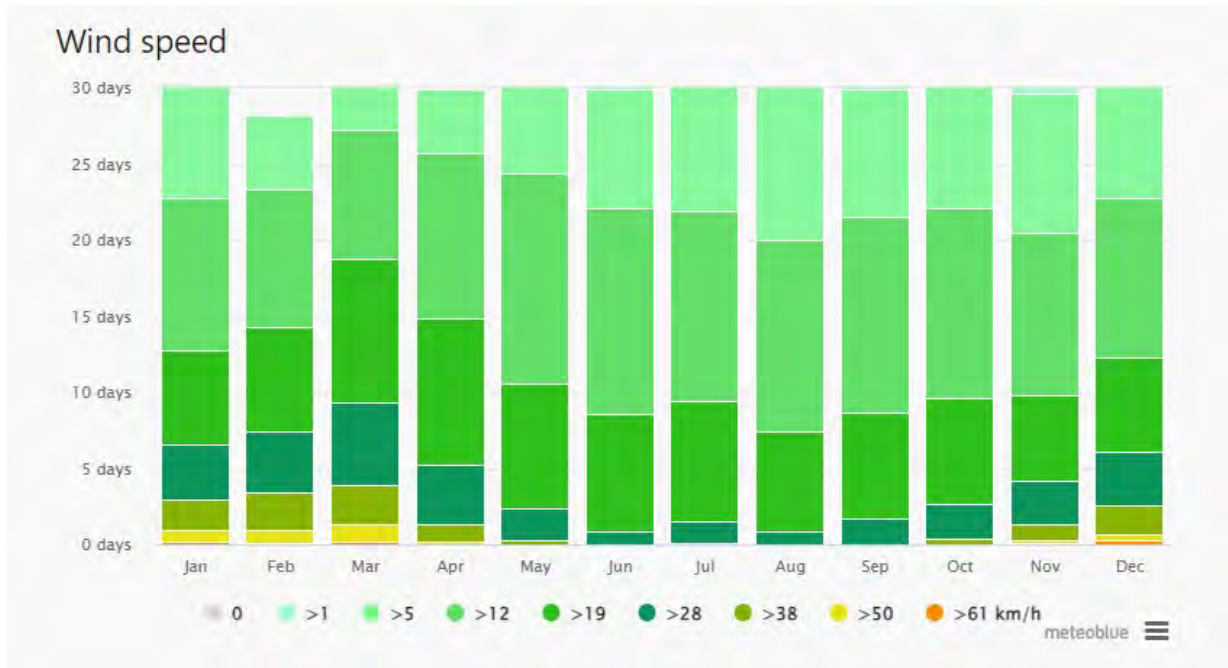


Fig. 17: Dinamica anuală a vitezei vantului Buzău https://www.meteoblue.com/en/climate-change/buzau_romania_683123

Diagrama pentru Buzău indică zilele dintr-o lună în care vântul atinge o anumită viteză.

Diagrama pentru Buzău arată zilele din lună în care vântul atinge o anumită viteză.

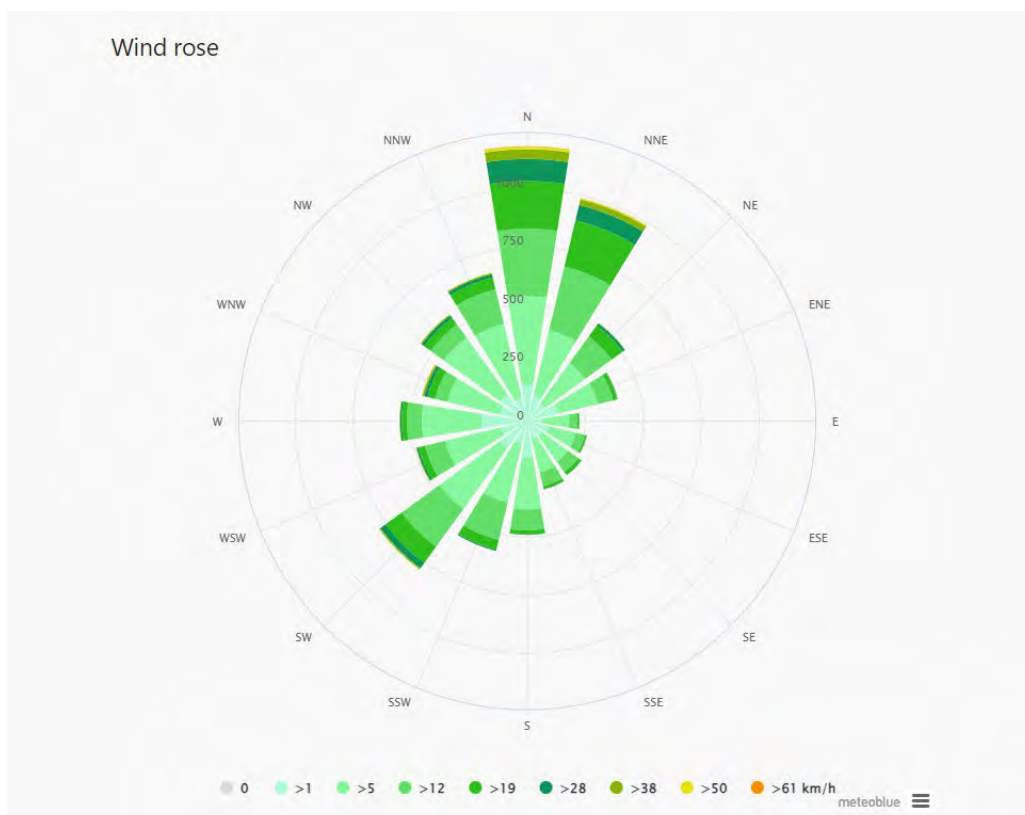


Fig. 18: Roza vântului Buzău https://www.meteoblue.com/en/climate-change/buzau_romania_683123

2.4 CIRCULAȚIA

Accesul pe terenul propus spre reglementare se realizează din Bulevardul Unirii la 250 de metri față de intersecția dintre B-dul Unirii și strada Frăsinet (Monument Avion), pe partea dreapta spre direcția de ieșire din oraș, și la aproximativ 700 de metri până la râul Buzău / podul Mărăcineni.

Actualmente, drumul de acces secundar reprezentat de drumul de exploatare DE 402 are o lățime de aproximativ 4,6m - 4,8m (10,5m între aliniamentele existente) și o lungime de 190m până la ruinele unor construcții parter, șoproane.



Fig. 19: B-dul Unirii în punctul de acces către terenul propus spre reglementare la intersecția cu DE402
sursa <https://www.google.com/maps>



Fig. 20: : B-dul Unirii in punctul de acces către terenul propus spre reglementare sursa <https://www.google.com/maps>



Fig. 21: acces către teren din B-dul Unirii si DE402 propus spre modernizare si conversie in strada publica cat. a 3-a sursa <https://www.google.com/maps>



Fig. 22: acces către teren din B-dul Unirii si DE402 propus spre modernizare si conversie in strada publica cat. a 3-a sursa <https://www.google.com/maps>



Fig. 23: acces către teren din B-dul Unirii si DE402 propus spre modernizare si conversie in strada publica cat. a 3-a sursa <https://www.google.com/maps>



Fig. 24: acces către teren din B-dul Unirii și DE402 propus spre modernizare și conversie în stradă publică cat. a 3-a sursa [proprie](#)

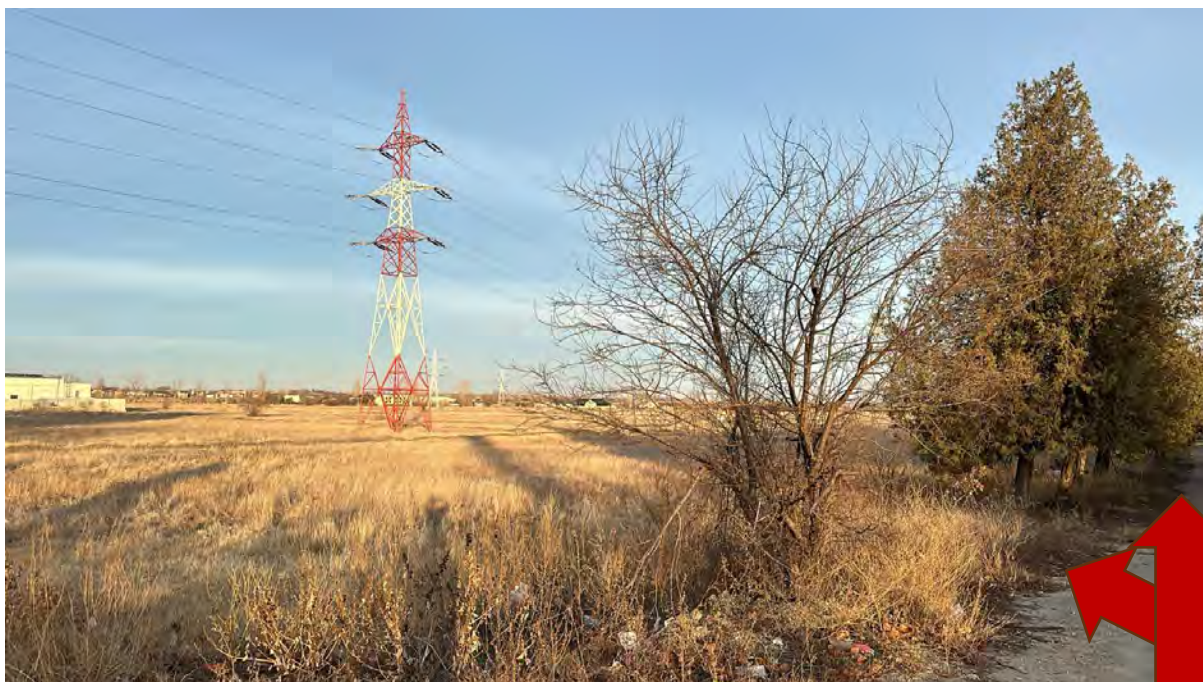


Fig. 25: acces către teren din B-dul Unirii și DE402 propus spre modernizare și conversie în stradă publică cat. a 3-a sursa [proprie](#)



Fig. 26: acces către teren din B-dul Unirii si DE402 propus spre modernizare si conversie in strada publica cat. a 3-a sursa [proprie](#)

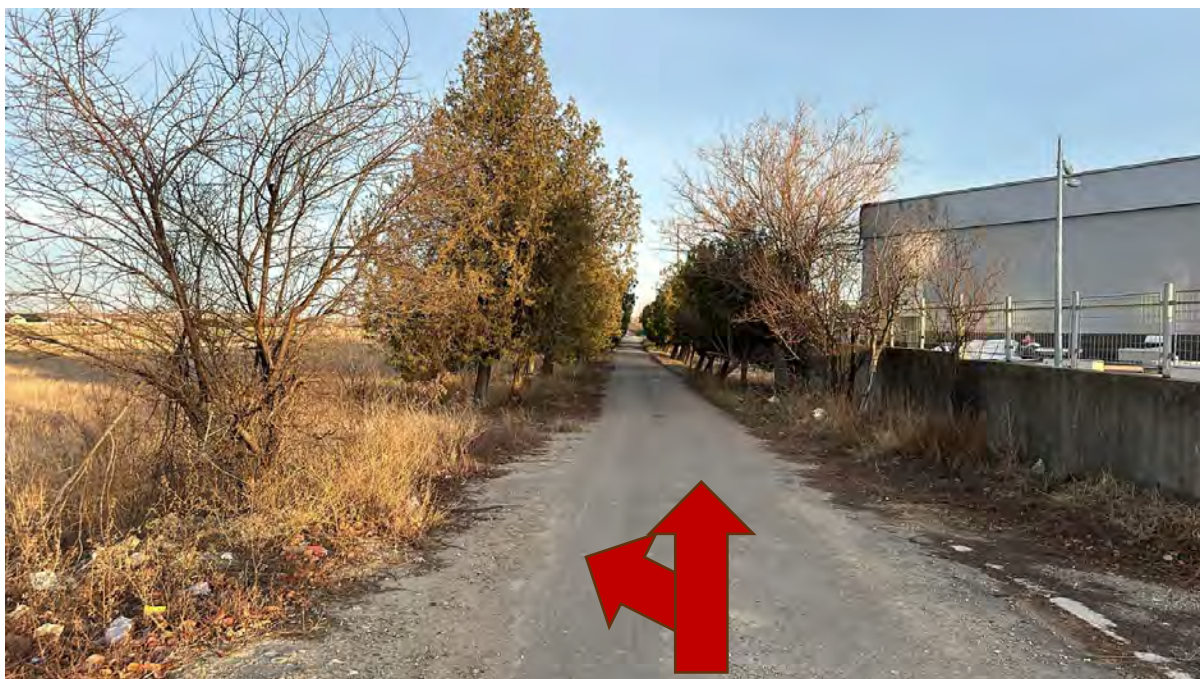


Fig. 27: acces către teren din B-dul Unirii si DE402 propus spre modernizare si conversie in strada publica cat. a 3-a sursa [proprie](#)



Fig. 28: B-dul Unirii la intersecția cu drumul de acces – drumul de exploatare DE 402 sursa: [proprie](#)

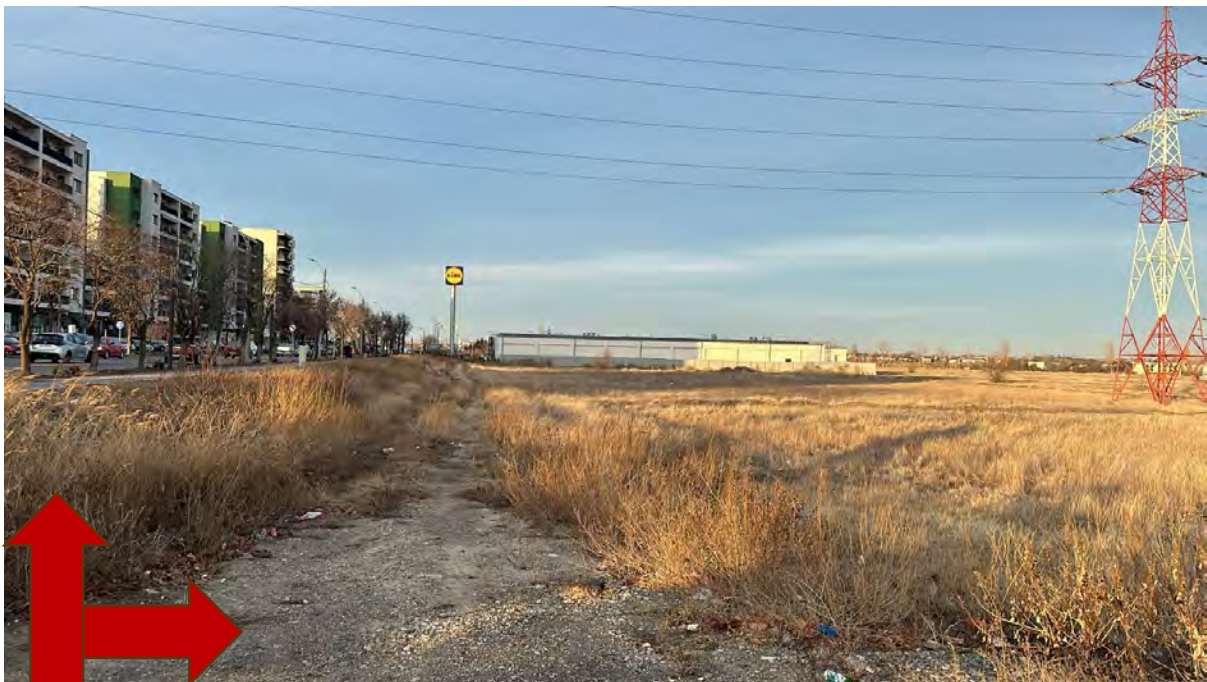


Fig. 29: B-dul Unirii la intersecția cu drumul de acces – drumul de exploatare DE 402 propus spre modernizare și conversie în stradă publică cat. a 3-a sursa [proprie](#)

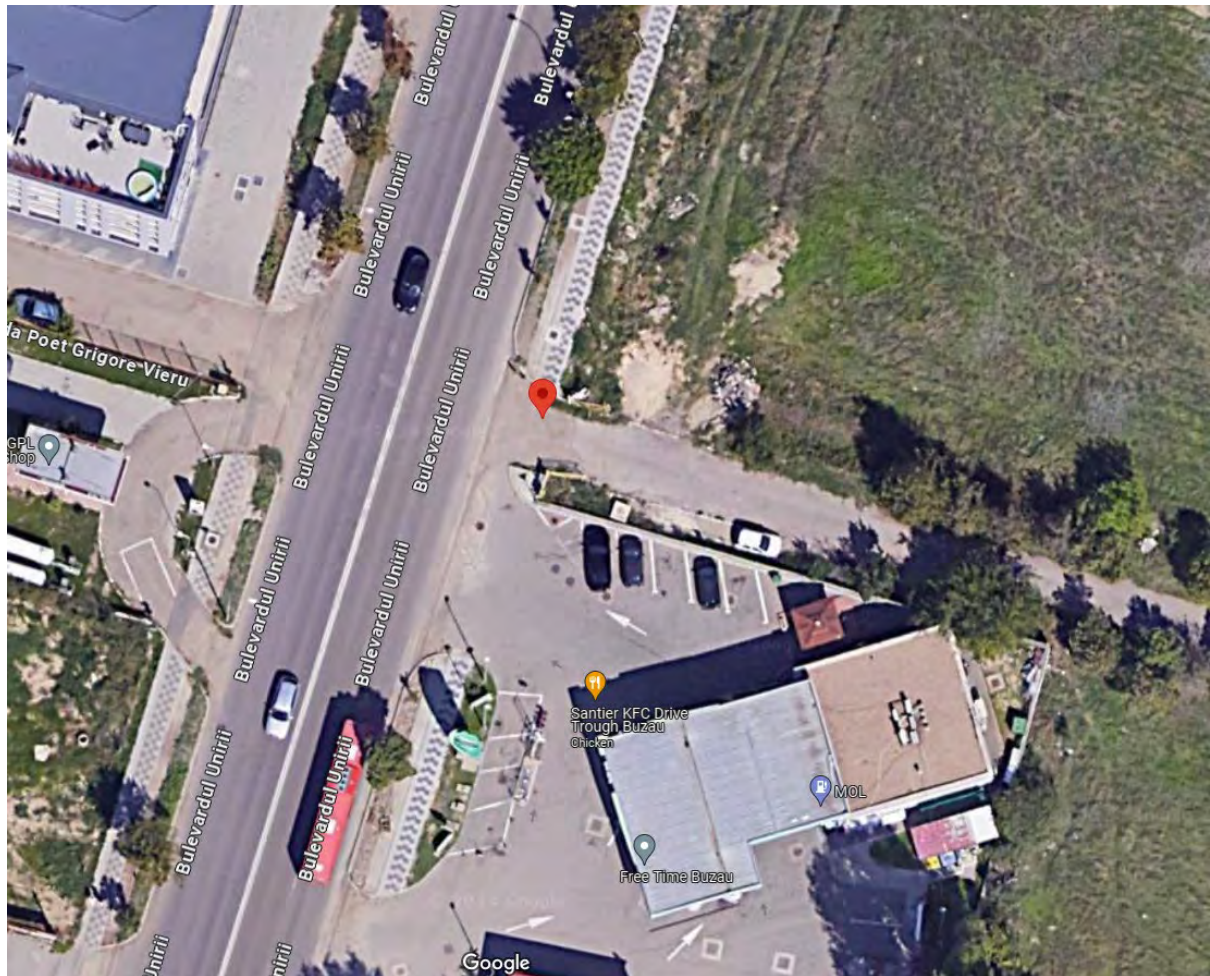


Fig. 30: punct aproximativ din care au fost realizate fotografiile de la fig. 21 la 29 de mai sus cu drumul de acces – drumul de exploatare DE 402 către teren din B-dul Unirii sursa: [proprie](#)



Fig. 31: drum de acces secundar – drumul de exploatare DE 402 către teren din B-dul Unirii sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile care constituie zona studiată sunt lipsite de construcții, având categoria de folosință arabile intravilan.

Vecinătatea zonei studiate este caracterizată de dezvoltarea zonelor de locuire colectivă și a zonelor comerciale / de servicii.



Fig. 32: vedere aeriana zona si teren care a generat PUZ sursa <https://www.google.com/maps>

Disfuncționalități:

- lipsa urbanizării interne, a circulațiilor / străzilor publice și a spațiilor verzi amenajate în interiorul Tarlelor 32, 33 și 34;
- lipsa rețelelor de apă și canalizare, de gaze, de electricitate, de telecomunicații, în interiorul Tarlelor 32, 33 și 34;

Avantaje:

- poziția favorabilă: distanța față de centrul orașului: 1,5 km față de centrul orașului reprezentat de Palatul Comunal – Primăria Mun. Buzău. Aproximativ la 5 minute de mers cu mașina față de centru și la 15 – 20 de minute de mers pe jos față de aceleași obiective centrale;
- accesibilitate directă dintr-o stradă publică existentă de categoria I - B-dul Unirii – front stradal de 145m liniari;
- mobilitate urbană bună prin faptul că terenul se află la 700m față de Centura Est Buzău – Șoseaua Digului, aflată în curs de modernizare, ca parte a viitorului Orbital. Aproximativ la 3 minute de mers cu mașina față de centru și la 7 – 10 de minute de mers pe jos față de Centura de Est;

- posibilitate racordare directa la rețelele publice – tehnico edilitare (apa, canal, gaze, electricitate, telecomunicații) aflate pe B-dul Unirii;
- apropierea fata de coridoarele verzi – albastre constituite – 700m - (parcuri, de exemplu: parcul Tineretului si noul parc ca parte a proiectului de regenerare urbana a zonei de nord a orașului) aflate in imediata proximitate a râului Buzău.



Fig. 33: B-dul Unirii in zona frontului terenului sursa: [proprie](#)

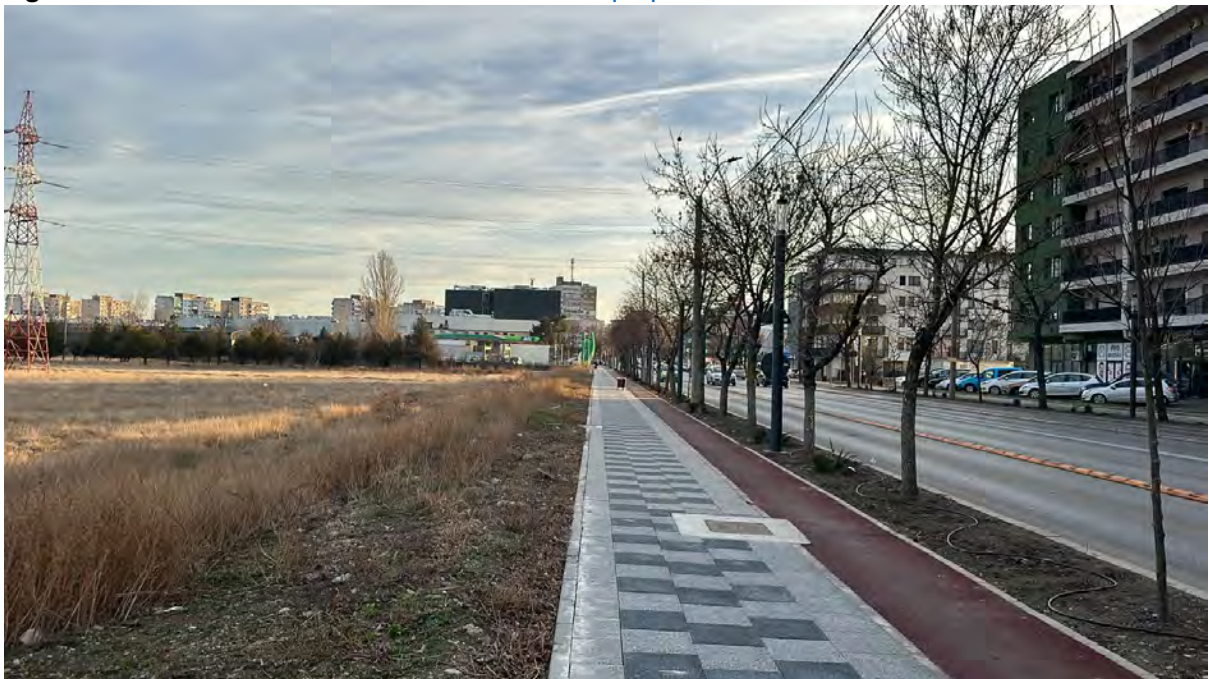


Fig. 34: B-dul Unirii in zona frontului terenului sursa: [proprie](#)

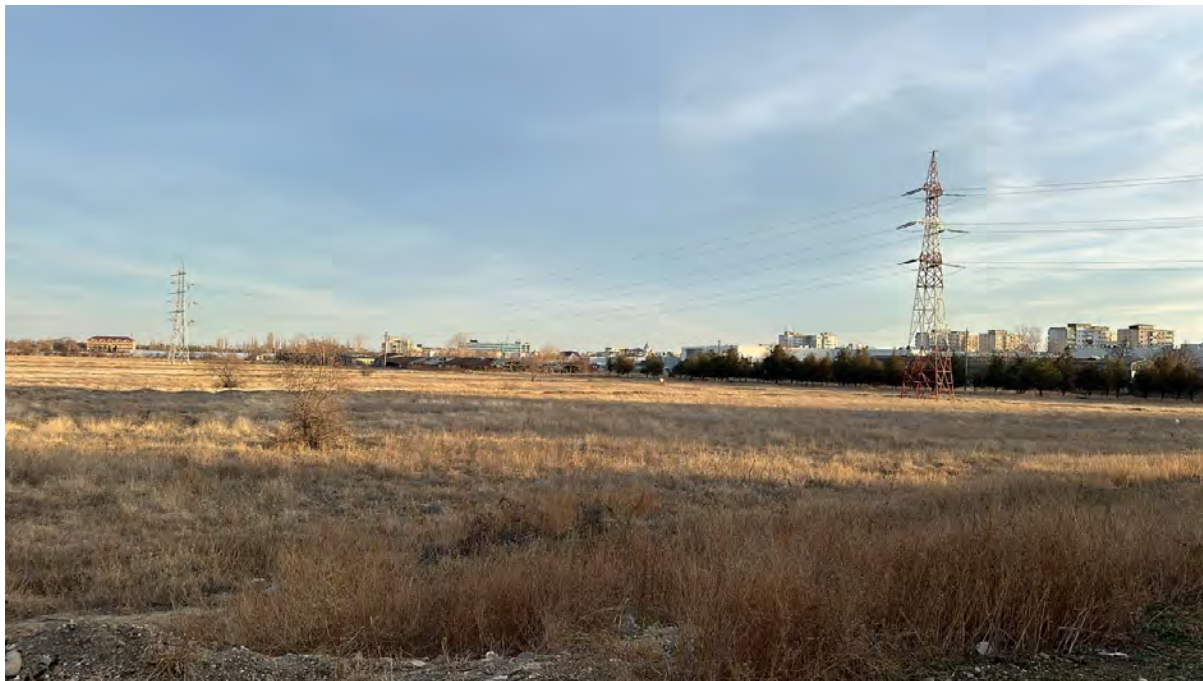


Fig. 35: din zona frontului terenului către terenul care a generat PUZ din B-dul Unirii, sursa: [proprie](#)



Fig. 36: din zona frontului terenului către terenul care a generat PUZ din B-dul Unirii, sursa: [proprie](#)

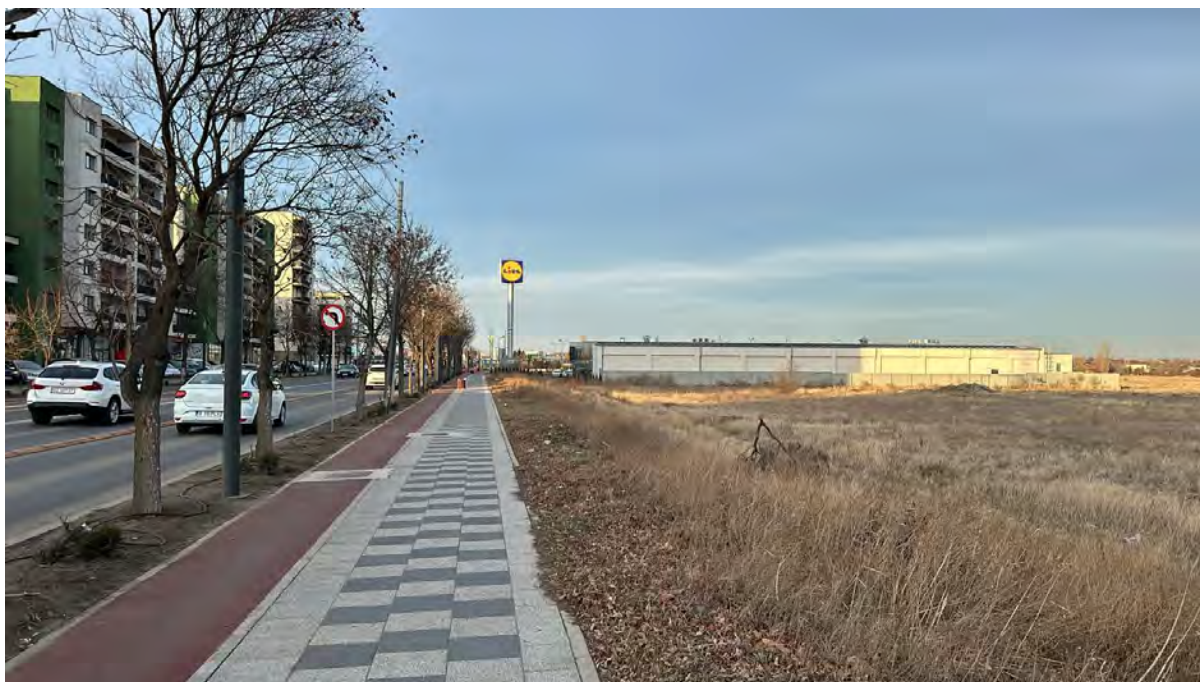


Fig. 37: B-dul Unirii in zona frontului terenului sursa: [proprie](#)



Fig. 38: B-dul Unirii in zona frontului terenului – limita nord - vestica a terenului care a generat PUZ sursa: [proprie](#)



Fig. 39: din zona frontului B-dul Unirii terenului către terenul care a generat PUZ, sursa: [proprie](#)



Fig. 40: din zona frontului terenului către terenul care a generat PUZ din B-dul Unirii, sursa: [proprie](#)

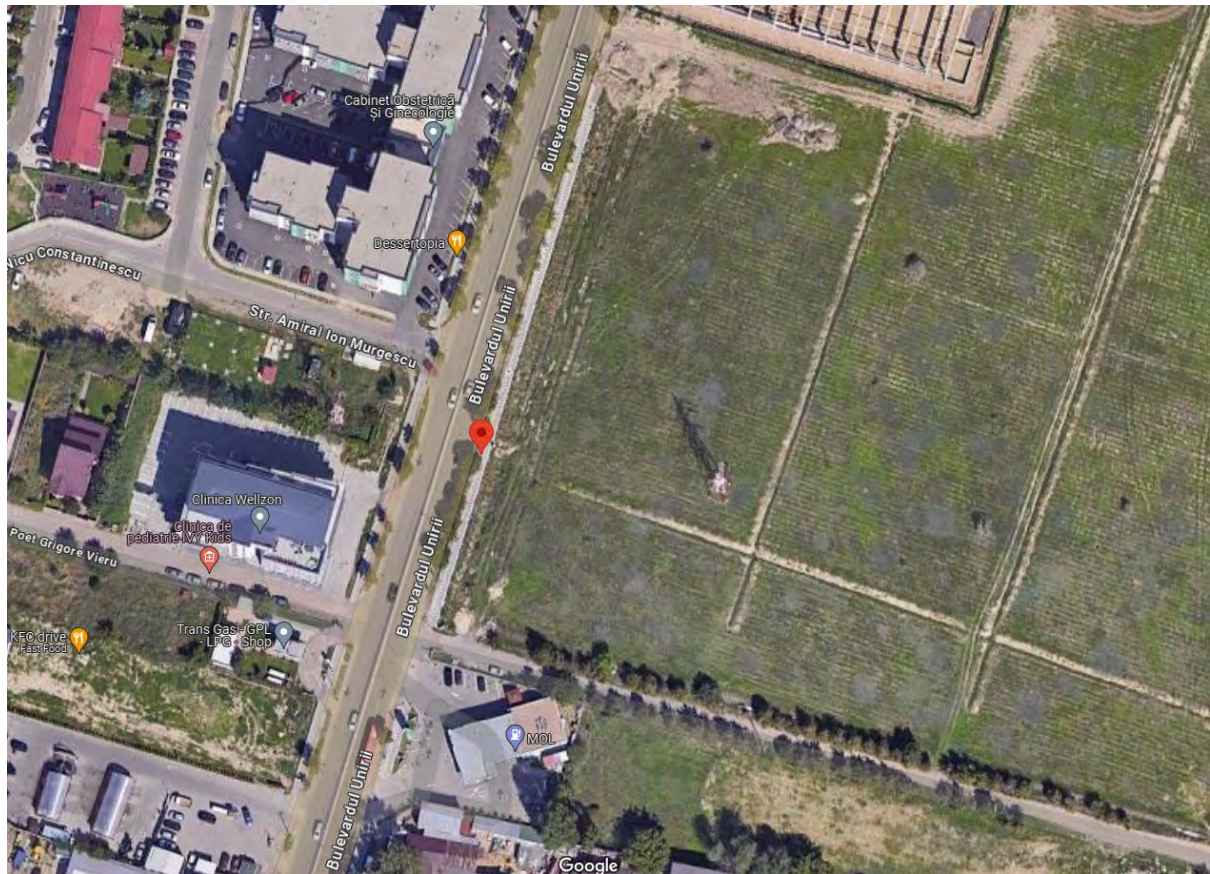


Fig. 41: punct aproximativ din care au fost realizate fotografiile de la fig. 30 la 40 de mai sus cu drumul de acces – drumul de exploatare DE 402 către teren din B-dul Unirii sursa: [proprie](#)

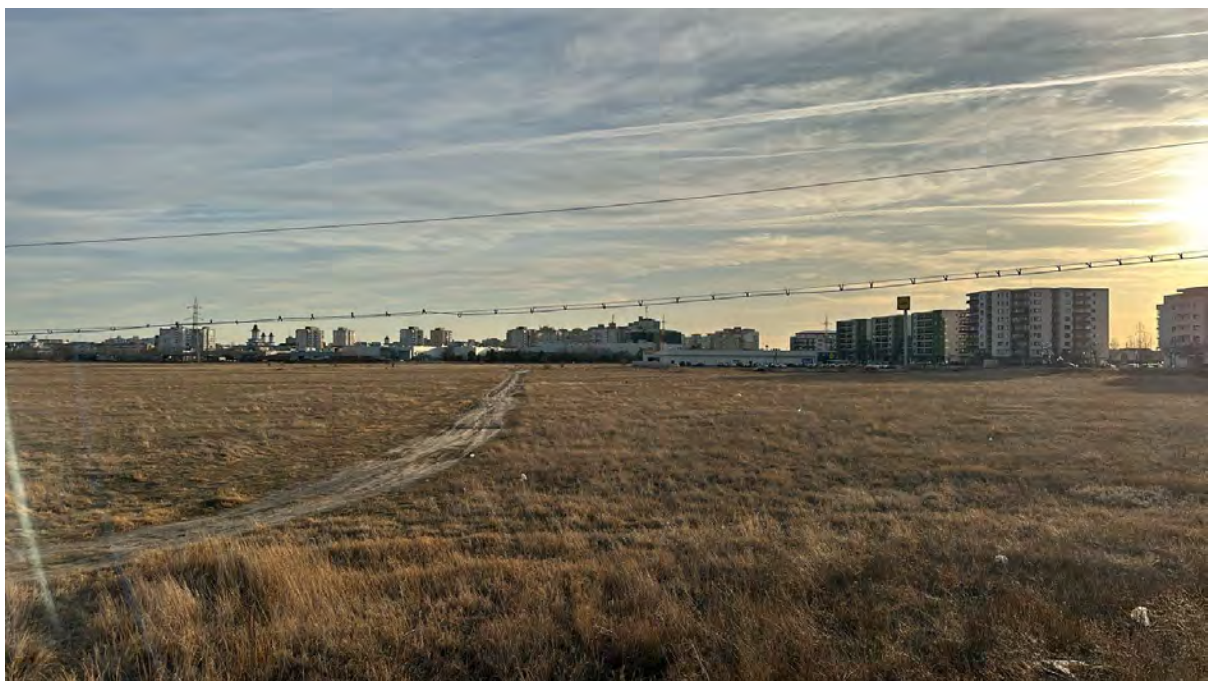


Fig. 42: din zona de studiu PUZ (nord) către terenul care a generat PUZ, sursa: [proprie](#)



Fig. 43: din zona de studiu PUZ (nord) către terenul care a generat PUZ, sursa: [proprie](#)

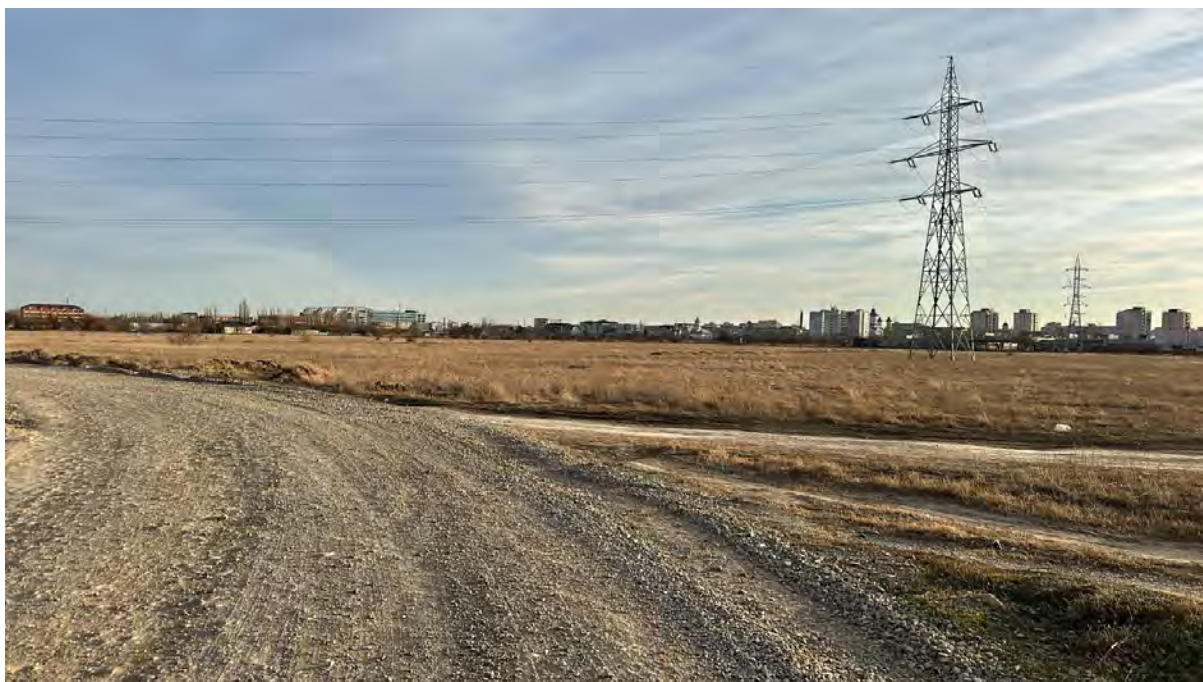


Fig. 44: din zona de studiu PUZ (nord) către terenul care a generat PUZ, sursa: [proprie](#)



Fig. 45: din zona de studiu PUZ (nord) către terenul care a generat PUZ, sursa: [proprie](#)

2.6 ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată / terenul propus spre reglementare are posibilitatea racordării directe la rețelele edilitare existente ale Municipiului Buzău.

Construcțiile, echipamentele tehnice și amenajările propuse în cadrul proiectului se vor realiza în afara zonelor de protecție a utilităților.

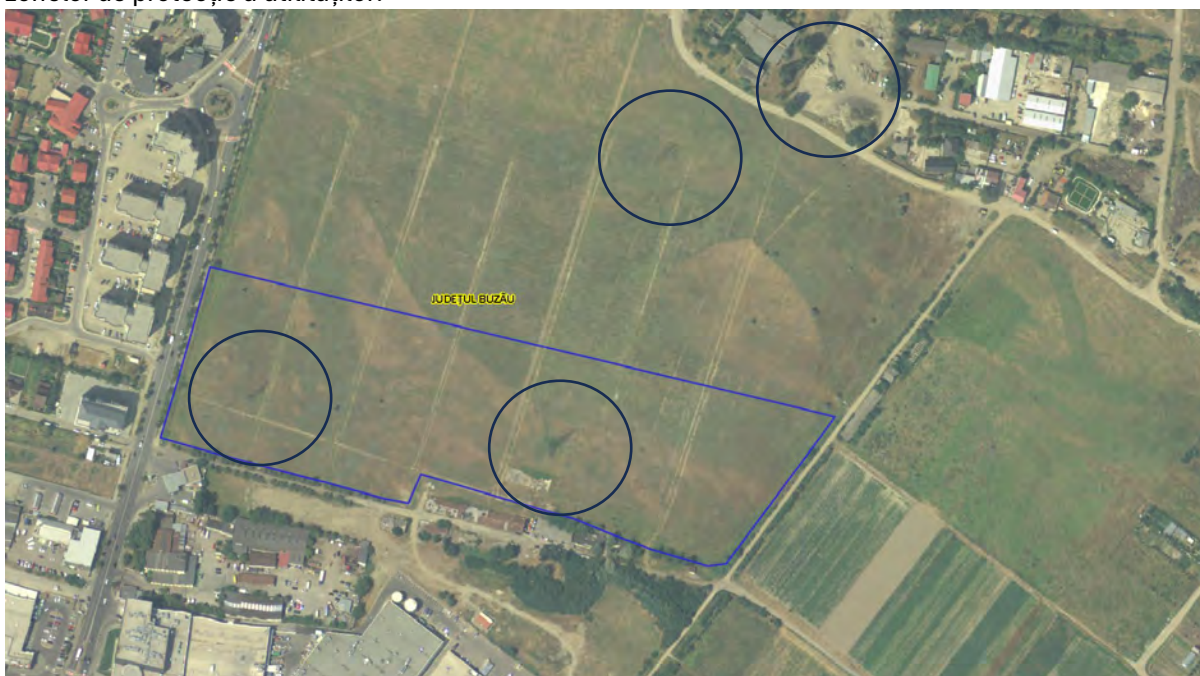


Fig. 46: situația existentă la nivelul zonei a infrastructurii edilitare LES 110kV

(1) Linie electrică aeriană (LEA) existentă cu tensiune de 110 kV care traversează terenul care a generat P.U.Z. va fi relocată în subteran și convertită în Linie electrică subterană (LES) 110 kV pe latura nordică, respectiv vestică a

proprietății care a generat PUZ, respectiv N.C. 71312 Mun. Buzău. Stâlpii existenți pentru liniile de curent de 110 kV aflați pe proprietatea care a generat P.U.Z. vor fi desființați, unul dintre aceștia fiind înlocuit și relocat pe direcția actuală a LEA 110 kV către nord în interiorul terenului care a generat P.U.Z. Autorizarea lucrărilor se va face strict în condițiile legii și în baza proiectelor de specialitate elaborate, și avizate conform normelor tehnico – legale în vigoare.



Fig. 47: situația existența stâlpi aferenți LES 110kV pe proprietatea Home Development ce urmează a fi desființați/ terenul care a generat PUZ

sursa <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

2.7 PROBLEME DE MEDIU

În zona nu există surse de poluare sau alți factori cu impact negativ asupra mediului.

Terenurile care au generat PUZ nu sunt cuprinse în limitele Natura 2000.

Terenurile care au generat PUZ nu sunt încadrate în Zonele Funcționale Verzi (SV) ale PUG Mun. Buzău în vigoare.

Terenurile care au generat PUZ nu sunt încadrate în limitele zonelor inundabile ale râului Buzău.

- relația cadru natural - cadru construit: zone libere de construcții. Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una de echilibru, construcțiile propuse neinfluențând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervații naturale);
- existența riscurilor naturale și antropice: nu este pericol de inundație, pe teritoriul studiat nu există alunecări active de teren. În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosință de teren arabil;
- evidența valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: terenul studiat nu are valori de patrimoniu și nu se află în zona de protecție a vreunui monument;
- evidența potențialului balnear și turistic: nu este cazul.

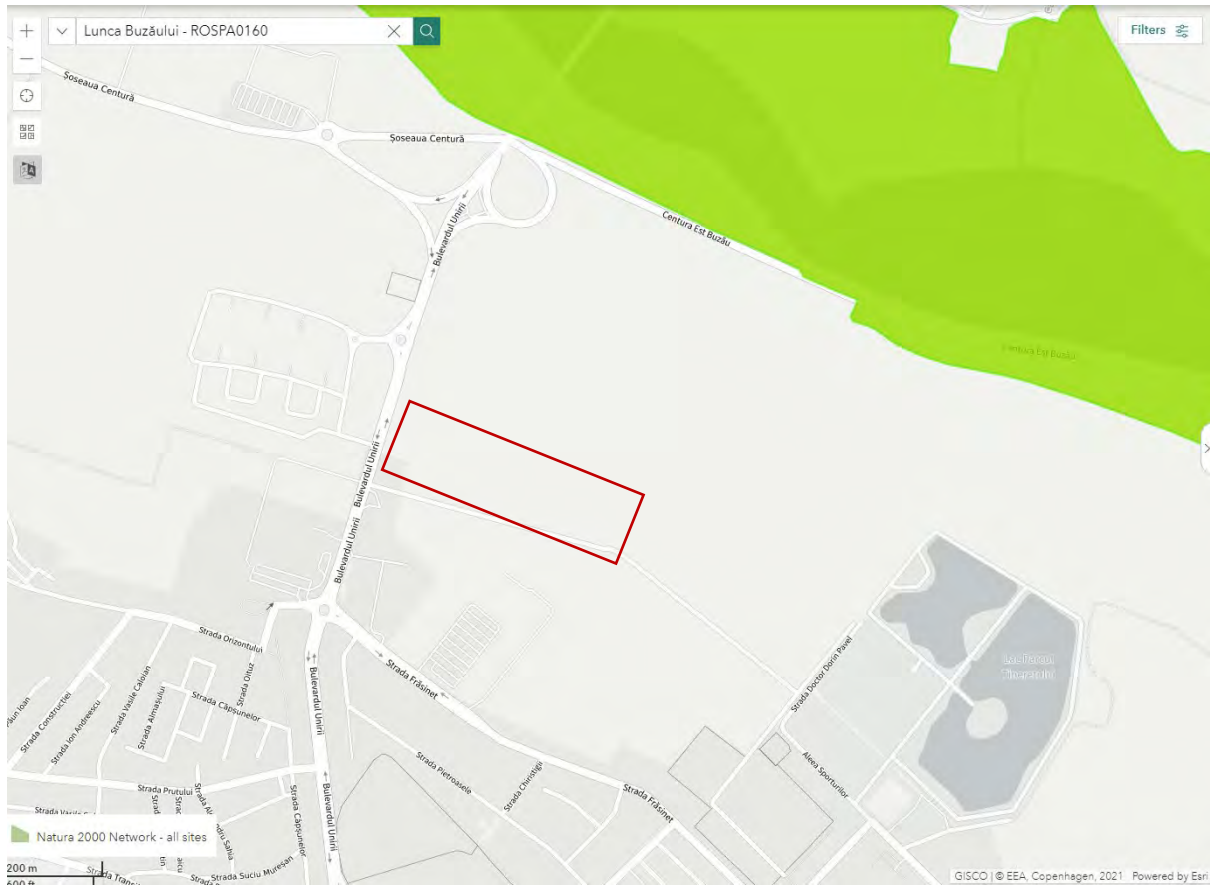


Fig. 48: zona terenului care a generat PUZ si Lunca Buzăului - ROSPA0160 sursa: https://natura2000.eea.europa.eu/?page=Page-1&views=Sites_View



Fig. 49: distante fata de Șoseaua Digului (670m) si zonele cu risc de inundabilitate sursa: autor



Fig. 50: distante fata de Natura 2000 si zonele cu risc de inundabilitate sursa: autor

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Conform “Raportului de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor cu privire la intenția de elaborare a unui P.U.Z. și a obiectivelor acestuia pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312 – ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S/DS+P+4E – P+6E -P+8E, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE” obiecțiunile înregistrate din partea vecinilor sau a cetățenilor cu privire la prezenta documentație de urbanism au fost preluate în prezenta documentație.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1 GEOTEHNIC

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat se situează în partea central-estică a județului Buzău în zona de terasă a râului Buzău cca.600....900m dreapta-sud-est, și este caracterizat printr-un relief cu energie și pante mici, care nu favorizează desfășurarea unor procese geomorfologice actuale (eroziune accelerată).

Din punct de vedere geologic, zona în care se afla amplasamentul, la alcătuirea structurii terenului natural în limitele adâncimii de interes (~20/25m) iau parte conform fragmentului de hartă geologică și coloanei litologice tip depozite cuaternare – etaj holocen inferior și superior, genetic de tip deluvio-proluvial cu depozite de tip leossoid, aparținând șesului (qh1) și teraselor joase(qh2). Roca de bază este formată din marne și argile cu intercalații de nisipuri fine (qp) – „Strate de Cândești”

Nivelul apei subterane conform Hărții hidrogeologice a zonei variază între - 4,00m și -8,00mCTN.



Fig. 51: foraje conform studiu geotehnic sursa: autor

Stratul de argilă nisipoasă cu variațiile sale laterale de facies constituie un coperiș slab permeabil, care favorizează infiltrațiile de la suprafața terenului spre partea superioară a orizontului acvifer. În forajele executat în amplasament, apa a fost întâlnită la -5,00...6,00mCTN, NH(acvifer liber fără presiune) fiind influențat de nivelul hidric al zonei, respectiv nivelul râului Buzău.

Din punct de vedere climatic, zona studiată aparține sectorului cu climă continentală și se caracterizează prin veri foarte calde, cu precipitații nu prea abundente ce cad mai ales sub formă de averse, și prin ierni relativ reci, marcate uneori de viscole puternice, dar și de frecvente perioade de încălzire care provoacă discontinuități repetate ale stratului de zăpadă și repetate cicluri de îngheț – dezgheț.

Vântul dominant suflă în toate anotimpurile din nord-est . Valorile presiunii de referință, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 minute, la 10 m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,5 kPa.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054-77, este de 0,80- 0,90 m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I=81 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform STAS 11100/1-93.

Din punct de vedere al perioadelor de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin valori ale $T_c=1,6$ sec.

În scopul identificării litologiei și stratificației și determinării caracteristicilor geotehnice ale terenului din amplasamentului studiat au fost executate 3 foraje cu prelevare de probe pentru testarea în laboratorul geotehnic, fișa acestora prezentându-se astfel:

Forajul geotehnic F1(CTN=+93,50mDNMN)

Adâncime	Descrierea Stratului	Proba tulburată (adancime)	Proba netulburată (adancime)	NH (m) Apa subterană
0,00	Sol Vegetal			
-0,30	Argilă prăfoasă nisipoasă galbenă cu concrețiuni calcaroase plastic vartoasă			
-1,20	Argilă nisipoasă plastic vartoasă		-1,00m -1,20m	
-1,60	Nisip fin argilos cu pietriș		-1,60m	
-2,00	Nisip fin cu pietriș mediu indesar		-2,00m	
-3,00	Nisip mediu-grosier și pietriș mic mare mediu indesar		-3,00m	
-4,50	Pietriș mare umed - saturat indesar		-4,50m	
-6,00				-6,00m

Forajul geotehnic F2(CTN=+93,00mDNMN)

Adâncime	Descrierea Stratului	Proba tulburată (adancime)	Proba netulburată (adancime)	NH (m) Apa subterană
0,00	Sol Vegetal			
-0,30				
-0,30	Argilă prăfoasă nisipoasă galbenă cu concrețiuni calcaroase plastic vartoase		-1,00m	
-1,60			-1,60m	
-1,60	Nisip fin cu pietriș mediu indesar			
-3,00			-3,00m	
-3,00	Nisip mediu-grosier și pietriș mic mare mediu indesar			
-4,50			-4,50m	
-4,50	Pietriș mare umed - saturat indesar			-5,50m
-6,00				

Forajul geotehnic F3(CTN=+92,50mDNMN)

Adâncime	Descrierea Stratului	Proba tulburată (adancime)	Proba netulburată (adancime)	NH (m) Apa subterană
0,00	Sol Vegetal			
-0,30				
-0,30	Argilă nisipoasă galbenă cu concrețiuni calcaroase plastic vartoase		-1,00m	
-1,50			-1,50m	
-1,50	Nisip fin cu pietriș mediu indesar			
-3,00			-3,00m	
-3,00	Nisip grosier și pietriș mare mediu indesar			
-4,50			-4,50m	
-4,50				

-6,00	Pietriș mare umed - saturat indesar			-5,00m
-------	-------------------------------------	--	--	--------

Având în vedere următoarele aspecte:

- structura litologică a terenului de fundare bun;
- nivelul apei la cca. -5,00....-6,00m sub CTN, ușor influențabil de precipitații, și cu o relativă agresivitate față de betoane și metale;
- valoarea de calcul a presiunii convenționale se situează în zona convenabilă >250KPa, care sa suporte sarcinile clădirilor care se vor construi, se va alege pentru construcția tip imobil cu regim tehnic de înălțime S+P+4E÷6E÷8E, fundarea directă începând cu cota -2,00mCT), tipul de fundație fiind Radier General.

De asemenea nivelul +/-0.00 al suprastructurilor va fi definit si mai ridicat >0,50m față de CTS.

Taluzele excavațiilor grosiere, se pot realiza la verticală cu sprijinirile respective, iar materialul excavat poate fi utilizat prin compactare în zonele ce vor necesita umpluturi, atât la construcție cât și în patul platformelor.

Se vor lua masuri de protecție a fundațiilor construcțiilor - izolarea cu folii geotextile, față de posibilitatea apariției apei în imediata apropiere – sistem de colectarea apelor de infiltrații sau meteorice canalizați/drenuri corespunzător între drumuri de acces și clădiri.

Scurgerea apelor de suprafață se va studia și corela în profil transversal, profil longitudinal și plan de situație, funcție de situația concretă din teren, cu respectarea limitelor de proprietate existente, astfel încât să se evite dirijarea apelor spre proprietățile riveranilor sau băltirea acestora pe suprafața adiacentă.

La drumurile de acces se va asigura o rambleiere cu material de umplură necoeziv (nisip cu rol anticapilar + balast + macadam) care să asigure protecția la îngheț a stratului de argilă prăfos/nisipoasă.

Pământurile din alcătuirea terenului de fundare în ampriza drumurilor de acces sunt argile prafoase nisipoase de tipul P5 cu Ep -modulul de elasticitate dinamic cuprins între 70...75 Mpa și respectiv ν - coeficientul lui Poisson 0,42, foarte sensibile la fenomenul de îngheț-dezghet și la variații de umiditate, calitate acestora pentru terasamente fiind mediocră. (conform Tab.1-3 din Normativul pentru dimensionarea sistemelor rutiere suple și semirigide – indic.PD 177/2001)

Amplasarea utilităților se va face sub adâncimea de îngheț considerată conform STAS 6054/77 ca fiind 0,80–0,90m de la CT.

3.1.2 CADASTRAL SI TOPOGRAFIC

Suprafață teren ce a generat P.U.Z. = 69.518 mp - Carte Funciară Nr. 71312 Buzău – deschidere la B-dul Unirii: 145ml si adâncimea cea mai lungă: 525ml.

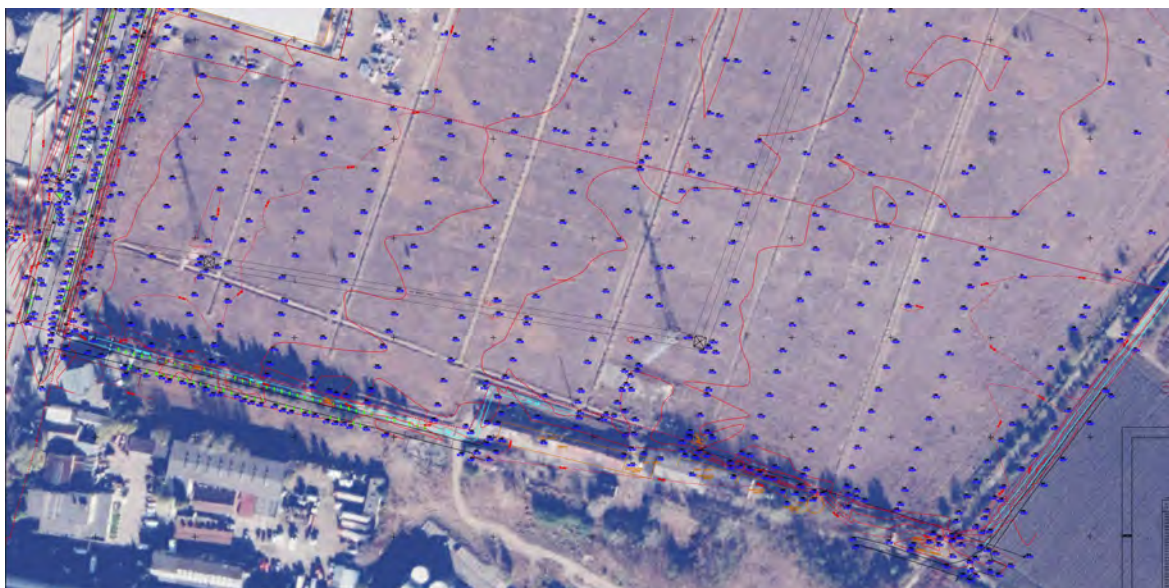


Fig. 52: suport topo si cadastral pentru terenul care a generat PUZ sursa: autor

Suprafață teren zona studiată: 25,39 HA

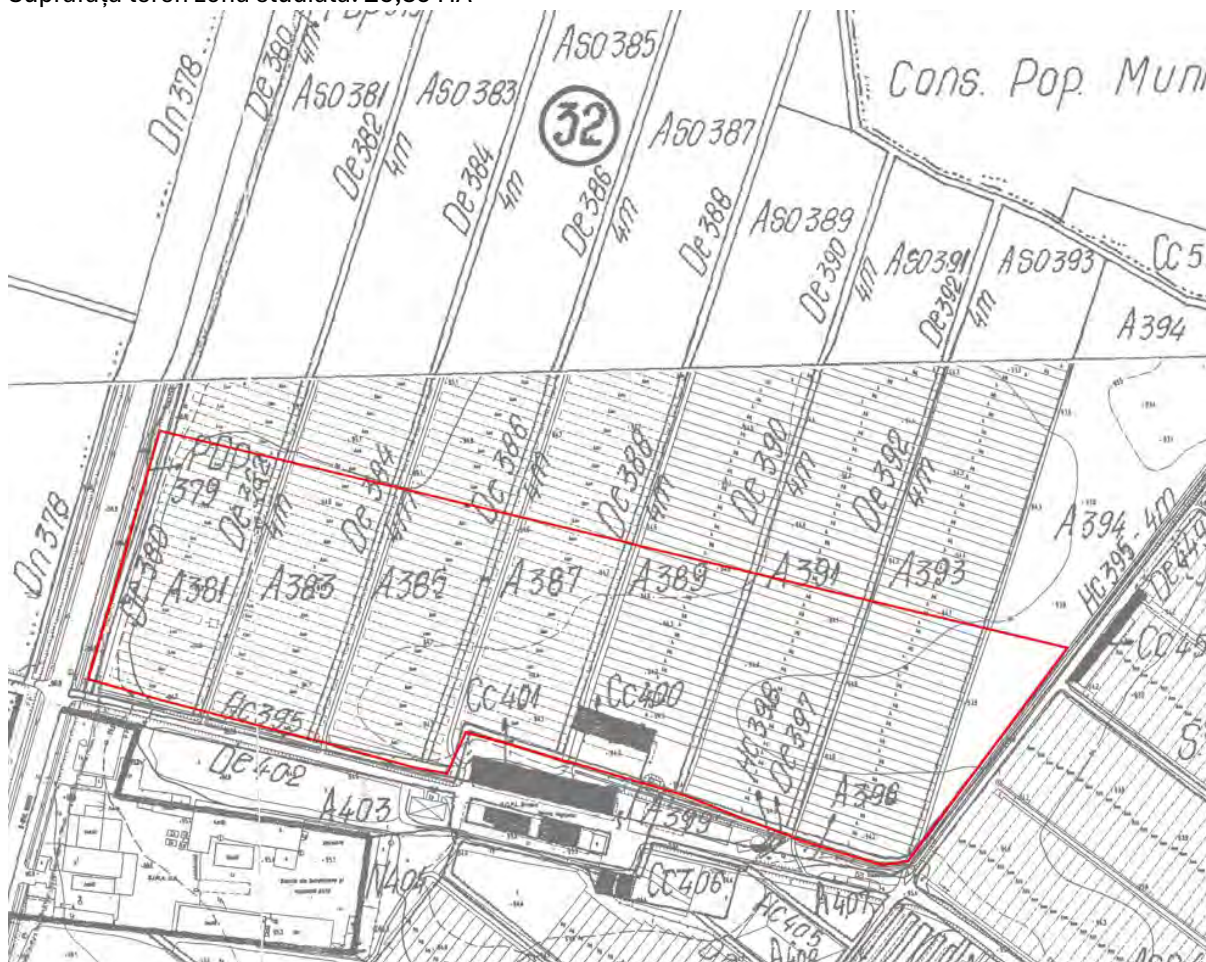


Fig. 53: suport topo si cadastral pentru zona studiată sursa: autor

3.1.3 CADRUL NATURAL

Municipiul Buzău, reședința județului cu același nume, este situat în zona centrală a județului, pe malul drept al râului Buzău, determinat de coordonatele 45°09" latitudine nordică, și 25°5" longitudine estică, ocupând o suprafață totală de 81,3 km pătrați.

Se află la confluența dintre drumul european E85, ce leagă sudul continentului cu zona de nord și drumul național ce unește Transilvania cu porturile dunărene și litoralul Mării Negre. Cadrul geografic cuprinde teritorii variate sub aspect fizico- și economico- geografic.

În partea de nord și nord-vest apare o ramă de dealuri cu înălțimi cuprinse între 500-700 m, iar spre nord-est câmpia piemontană coboară în pantă lină dinspre nord spre sud. În partea de est a orașului se află Lunca râului Buzău, iar în sud Câmpia Buzăului, cu terenuri roditoare. Clima orașului Buzău are un caracter continental.

Temperatura medie anuală este de 10,7° C; cea mai călduroasă lună este iulie, cea mai friguroasă este ianuarie. Vremea este schimbătoare, se produc o serie de disfuncționalități, în anotimpul cald – ploi torențiale, iar în anotimpul rece – viscolirea și troienirea arterelor de circulație. Consecințele mișcărilor de aer peste municipiul Buzău le constituie vânturile caracteristice fiecărui sezon.

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Buzău și afluenții săi. Vegetația este caracteristică zonei de stepă.

Cea mai prețioasă podoabă naturală a orașului Buzău este pădurea Crâng cu o suprafață de 189 ha, din care 10 ha sunt amenajate ca parc, apoi parcul Tineretului și parcul Marghiloman.

Resursele de apă de la suprafața solului, cât și cele subterane, sunt exploatate din cele mai vechi timpuri, fiind surse de alimentare cu apă a locuințelor și unităților industriale, dar și pentru irigarea terenurilor agricole.

Din albia râului Buzău sunt exploatate cantități însemnate de balast, nisip și pietriș.

Solurile sunt propice culturilor irigate, precum și cerealelor.

Alte resurse naturale: pădurile, exploatate pentru lemn de foc și care au și rol peisagistic și de protecție a malurilor. În apropierea Buzăului se află însemnate resurse ale solului ca: petrol, gaze de sondă, cărbuni (lignit), piatră de construcții etc.

3.1.4 POPULAȚIA SI FONDUL CONSTRUIT

Conform recensământului realizat la nivel național în 2022, populația municipiului Buzău este de 103,481 de locuitori. Față de recensământul din 2011, populația municipiului Buzău a scăzut cu 12,013 locuitori, ceea ce reprezintă o scădere de 10.40% a numărului de locuitori.

Dintre cele 102 municipii din România, Municipiul Buzău se situează pe locul 18 în clasamentul municipiilor după numărul de locuitori.

Evoluția Populației municipiului Buzău (2011 - 2022)

Potrivit datelor colectate în urma recensământului din 2011, Municipiul Buzău avea o populație de 115,494 locuitori. Cu toate acestea, în ultimii 10 ani, numărul de locuitori a înregistrat o scădere de 12,013 persoane, reprezentând o diminuare de 10.40% în comparație cu cifrele din recensământul din 2011. Prin urmare, conform informațiilor obținute în anul 2022, populația municipiului Buzău este estimată la 103,481 locuitori.

Analiza evoluției populației în Municipiul Buzău în ultimii ani oferă perspective importante pentru planificarea strategică. Creșterea sau scăderea numărului de locuitori indică nevoia de adaptare a infrastructurii și serviciilor publice. De exemplu, un declin demografic poate semnala probleme economice ce determină migrația tinerilor, impunând măsuri de creștere a atractivității orașului.

O creștere rapidă a populației necesită extinderea sistemelor de transport, locuințe, utilități etc. pentru a susține numărul mai mare de locuitori. Prin urmare, înțelegerea tendințelor demografice este esențială pentru ca autoritățile să poată răspunde eficient nevoilor în schimbare pe termen lung ale comunității.

Populație Municipiul Buzău, Județul Buzău - Grupe de Vârstă

În Municipiul Buzău, populația totală numără 103,481 de locuitori. Dintre aceștia, grupa de vârstă cu cea mai mare populație este cea cuprinsă între 60 - 69 de ani, în care se regăsesc 18,289 de persoane, ceea ce reprezintă aproximativ 17.67% din totalul populației.

Pe de altă parte, grupa de vârstă cu cei mai puțini rezidenți este cea cu vârsta 80+ ani, cu 3,942 de persoane, adică 3.81% din întreaga populație a municipiului Buzău.

Intervalul de vârstă cuprins între 0 și 49 de ani reprezintă 54.28% (vs. 60%, media pe toată țara).

În același timp, intervalul de vârstă 50 - 80+ ani constituie 45.72% din populație, (vs. 40%, media pe țară).

Grupa de vârstă 0 - 9 ani se situează la un nivel mai scăzut decât media la nivel național, reprezentând 8.98% din populație. Acest procent este mai mic decât media națională de 10.4%.

Analiza populației pe grupe de vârstă în Municipiul Buzău este esențială pentru adaptarea serviciilor publice la nevoile în schimbare ale locuitorilor. De exemplu, o pondere mare a tinerilor necesită investiții în școli, licee, universități, locuri de muncă pentru absolvenți.

O populație îmbătrânită impune măsuri privind asistența socială și medicală dedicată vârstnicilor. Autoritățile pot regândi amenajările urbane, programele culturale, opțiunile de petrecere a timpului liber în funcție de vârsta cetățenilor. Astfel, înțelegerea structurii demografice ajută la furnizarea unor servicii publice adecvate fiecărui segment al populației.

Populație Municipiul Buzău, Județul Buzău - Distribuție după Gen

Conform recensământului realizat la nivel național în 2021, populația municipiului Buzău este compusă din 48,355 persoane de sex masculin, reprezentând 46.73% din totalul populației și 55,126 persoane de sex feminin, ce reprezintă 53.27% din totalul locuitorilor.

Distribuția Populației după Religie

Analiza distribuției populației după religie oferă o imagine complexă asupra diversității unei localități și a potențialelor nevoi specifice ale diferitelor grupuri religioase.

Religiile cu cei mai mulți membri sunt:

Ortodoxa (Biserica Ortodoxă Română): 85,726.00 persoane (82.84% din totalul populației)

Adventista de Ziua a Saptea: 291.00 persoane (0.28% din totalul populației)

Ateu: 250.00 persoane (0.24% din totalul populației)

De asemenea 587 persoane reprezentand 0.57% s-au declarat ca fiind Fara religie, Ateu sau Agnostic.

Populație Municipiul Buzău, Județul Buzău – Etnii

În cadrul acestei comunități, diversitatea etnică este reprezentată în mod remarcabil. Mai jos sunt prezentate principalele etnii, împreună cu numărul de membri și procentul pe care îl reprezintă în populație:

Români: 84,722.00 membri (81.87% din populația totală)

Romi: 3,697.00 membri (3.57% din populația totală)

Altă etnie: 69.00 membri (0.07% din populația totală)

FONDUL CONSTRUIT

Conform SIDU Mun. Buzau, număr total de locuințe existente, la nivelul anului 2019, a fost de 50.563. Suprafața locuibilă totală, conform aceluiași document, a fost de 2.345.203m².

Se poate concluziona că la fondul construit al Mun. Buzau se impune adăugarea unui nou care să satisfacă nevoile de dezvoltare ale orașului și de locuire ale cetățenilor săi.

3.1.5 CAILE DE COMUNICATIE SI CIRCULATIA

Accesul auto, velo și pietonal la terenul care a generat PUZ se face direct din Bdul Unirii, strada publică de categoria II, modernizată de curând cu fonduri europene, având următorul profil:

- Parte carosabilă cu o lățime de 14m = patru (4) benzi carosabile - două (2) pe fiecare sens;
- Spații verzi publice / plantărie de aliniament cu o lățime de totală de 3,6m = 1,8m pe fiecare sens;
- Piste de biciclete cu o lățime de totală de 2m = 1m pe fiecare sens;
- Trotuar cu o lățime de totală de 4m = 2m pe fiecare sens;

Distanța între aliniamente, de o parte aflându-se terenul care a generat PUZ și pe de altă parte cartierul Orizont, este de 24m.

Terenul beneficiază de transport public asigurat de către TRANS BUS S.A., compania de Transport Buzău. La 120m sud față de terenul propus spre reglementare se află stația de autobuz

Carrefour Panou, și la 430m nord, față de același punct (intersecția Bdului Unirii și a DE402) se află stația de autobuz Raul Buzău – OMV cu următoarele linii: 2, 2B, 3, 11, 11B, 22, 28, 111, care deservește atât zona urbană a orașului, cât și zona sa periurbană.

Trama stradală existentă în interiorul zonei de studiu este compusă exclusiv din drumuri de exploatare, având profile cuprinse între 4 și 8 m. Acestea au o calitate a învelișului asfaltic scăzută, de cele mai multe ori drumuri de pământ și sunt subcapacitate pentru viitoarele investiții în această zonă.

3.1.6 REȚELE TEHNICO EDILITARE

- Alimentare cu apă: zona studiată dispune de rețele de apă potabilă în apropierea terenului, zona B-dul Unirii;
- Canalizare: zona studiată dispune de rețele de canalizare în apropierea terenului, zona B-dul Unirii;
- Alimentare cu energie electrică: zona studiată dispune de rețele de energie electrică în apropierea terenului, zona B-dul Unirii;
- Alimentare cu gaze naturale: zona studiată dispune de rețele de energie electrică în apropierea terenului, zona B-dul Unirii;
- Alimentare cu energie termică: se va studia la fazele următoare de proiectare prin documentații de tip Proiect tehnic;

3.2 PREVEDERI ALE PUG MUN BUZĂU ÎN VIGOARE

Conform P.U.G. Mun. Buzău aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin H.C.L. 255/2019, terenul care a generat PUZ se află în intravilanul Municipiului Buzău și este situat în U.T.R. 20.

La acest moment se afla în elaborare și actualizarea integrală a Planului Urbanistic General al Mun. Buzău, de a căror prevederi prezenta documentație a ținut cont.

Prin prezenta documentație tip P.U.Z., **terenul care a generat PUZ este reglementat în P.U.G. Mun. Buzău ca IS - ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL. Subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistenta sociala.**

Pentru autorizarea construirii ansamblului imobiliar mixt format din frontul comercial cu regim de înălțime P+1E la estul B-dului Unirii și a zonei rezidențiale formate din locuințe colective cu regim de locuințe variabil S / DS + P + 4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, incluzând și servicii, dotări și echipamente publice aferente - propus a fi dezvoltat pe terenul liber de construcții aflat în tarlăua 32, încadrat în UTR 20 conform PUG și identificat prin Nr. cad. 71312 Buzău, se impune elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze în mod specific condițiile privind: circulațiile, rețelele edilitare, zonele funcționale și indicatorii/indicii urbanistici, spațiile verzi, permisiunile și restricțiile privind construirea și încadrat funcțional după cum urmează:

- **Planul unu - frontul va rămâne în zona IS – subzona ISr - subzona construcțiilor comerciale (retail), construcții financiar-bancare, etc. De asemenea, se va prelua din PUG Mun. Buzău în vigoare frontul comercial de proximitate și servicii publice situat de-a lungul De402 propus a fi convertit în artera publică de categoria a 3-a.**
- **Planul doi – urmează după frontul comercial, va fi transformat și încadrat într-o zonă mixtă - zonă M – subzona M3a - subzona mixtă cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 nivele (cf. Aviz de Oportunitate PUZ) sau M4a - subzona mixtă cu locuințe colective înalte, cu P+5 până la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate (cf. actualizare PUG Mun. Buzău 2022)**
- **Planurile trei, patru și cinci vor fi încadrate în zona L – subzona L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate.**

Prin urmare, prezenta documentație de urbanism răspunde pe de o parte prevederilor P.U.G. Mun. Buzău în vigoare, cât și nevoilor comunității de dezvoltare urbană echilibrată, inclusiv prin stimularea unui nou fond construit și atragerea de investiții durabile în zonă.

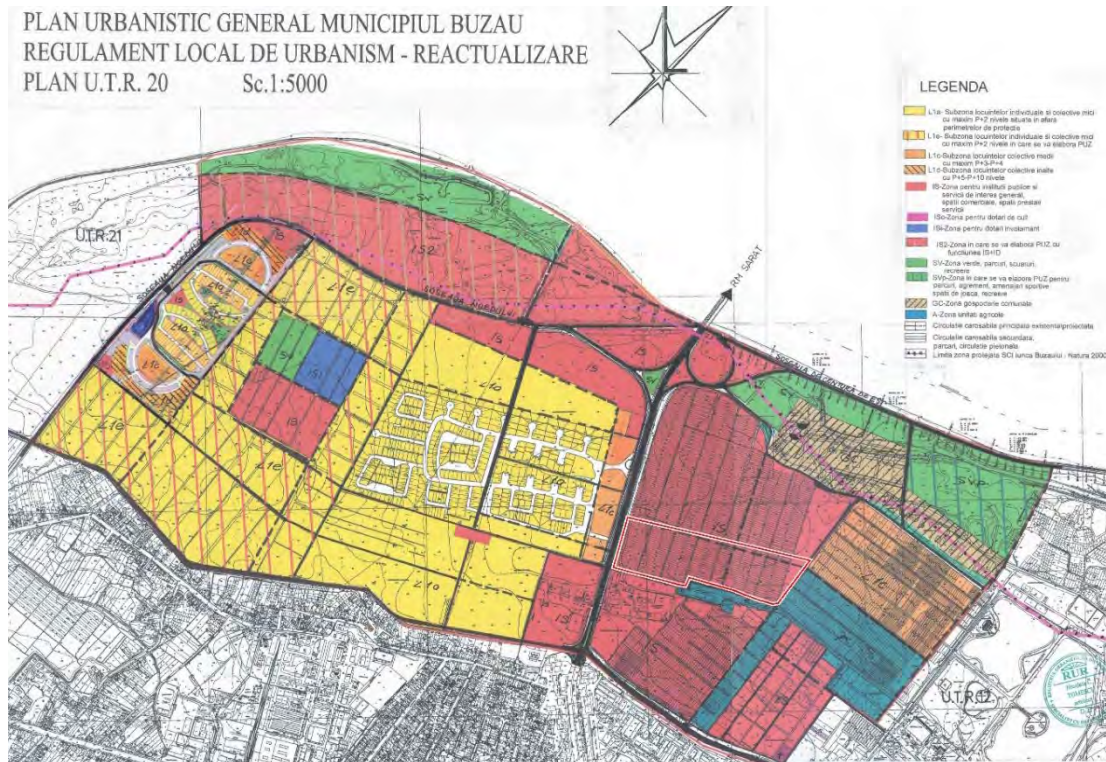


Fig. 54: Reglementări conform P.U.G. Mun. Buzău in vigoare UTR 20

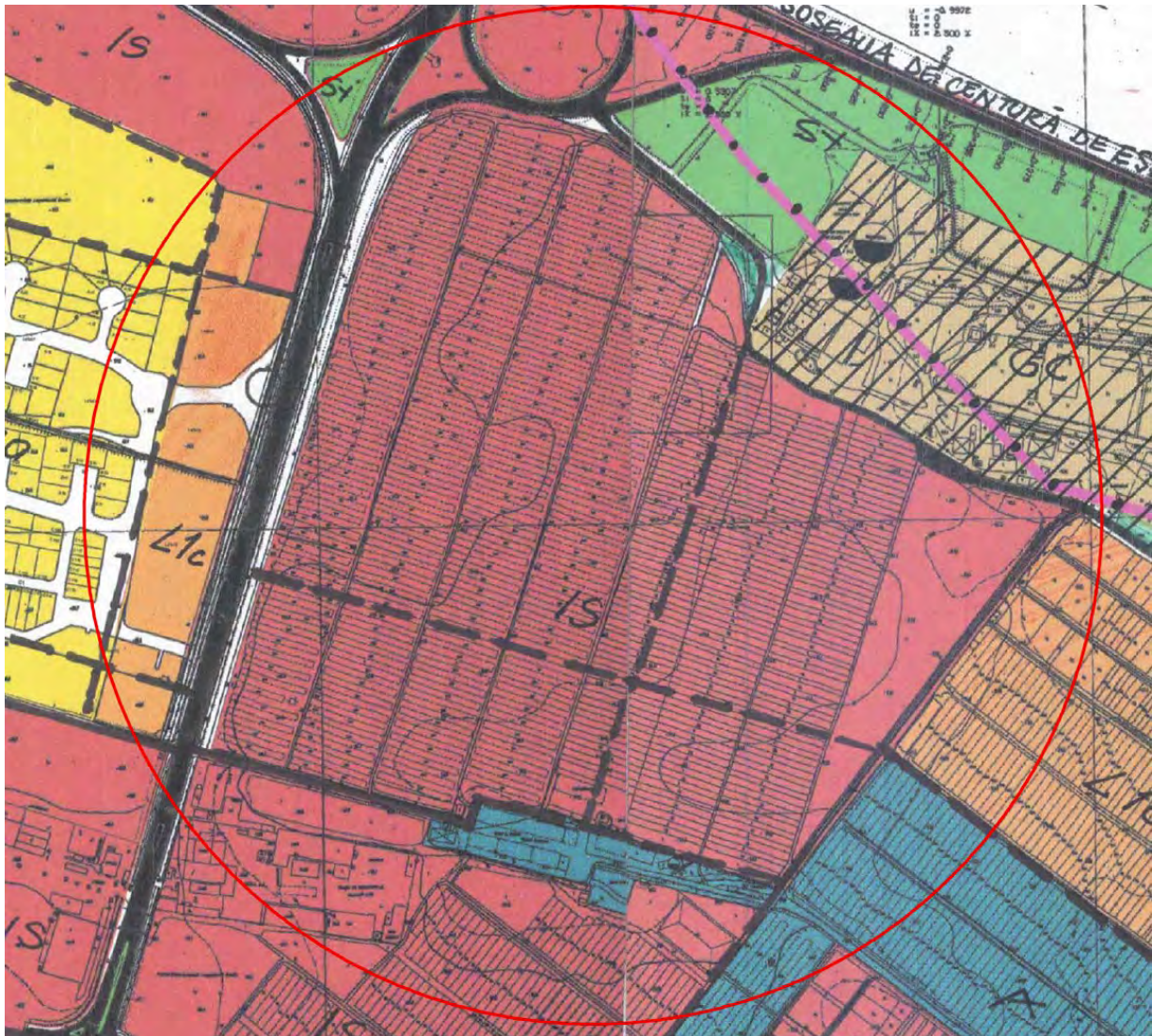


Fig. 55: Extras Reglementări conform P.U.G. Mun. Buzău în vigoare UTR 20

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Mun. Buzău pentru UTR 20, ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL subzona: IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistența socială, prevede următoarele:

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru căile de comunicație și infrastructura tehnic edilitara.

PERMISIUNI

- se mentine 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;

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza constructii care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- 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;

La emiterea autorizatiei de constructie se va respecta Regulamentul Local de Urbanism avizat la faza PUZ.

L - ZONA DE LOCUIT se compune din diferite tipuri de țesut urban (subzone)

L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru căile de comunicație si infrastructura tehnic edilitara.

UTILIZĂRI ADMISE – PERMISIUNI

L1d - S-au prevazut locatii noi pentru aceste subzone prin documentatii urbanistice PUZ. La eliberarea certificatului de urbanism se vor respecta regulamentele locale intocmite la PUZ.

In zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru caile de comunicatie si infrastructura tehnic edilitara.

L1d - locuințe individuale și colective înalte cu maxim P+5- P+10 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) pe terenuri libere:

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- reabilitare sau dezvoltare echipare edilitara

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

- in zonele cu valoare ambientală constructiile vor avea o tratare deosebita pentru incadrarea optima in sit.
- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific, cu conditia sa 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;
- 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)

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 refolosibile.

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului traditional 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;
- la intersecția dintre străzi aliniamentul construcției de racord a direcțiilor stradale va fi la minim 12,00 metri din axul străzii de categoria I, a II-a și de 6,00 metri din axul străzii de categoria a III-a.
- în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri vor fi de tip „plomba” prin înlocuirea celor degradate sau pe amplasate libere cu condiția ca pe parcelele adiacente construcțiile să prezinte calcane.

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 clădiri 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.

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.

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 prelungi 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.

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.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă sau evacuare 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.

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.

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.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1d – P.O.T. maxim 25%. S-au prevăzut locații noi pentru această subzonă funcțională pe terenuri libere.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1d – C.U.T. maxim 2,75. S-au prevăzut locații noi pentru această subzonă funcțională pe terenuri libere.

ZONA DE PARCURI, RECREERE

subzone SV - amenajare spații verzi, scuaruri;

SVp – zona în care se va elabora PUZ pentru: parcuri, agrement, amenajări sportive, spații de joacă, recreere

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, amenajări sportive
- 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 definitiv pe terenuri concesionate, conform legislației în vigoare, cu funcțiuni complementare zonei verzi, numai după întocmirea unor documentații de specialitate, de amenajarea teritoriului, 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.

CONDITIONĂRI ȘI RESTRICTII

- toate documentațiile urbanistice elaborate ulterior vor respecta Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane.
- este interzisă schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor, indiferent de regimul juridic, conform prevederilor Legii nr. 265/2006 privind protecția mediului.
- este interzisă scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol sau silvic de terenuri din ariile naturale protejate fără avizul autorității competente pentru protecția mediului.
- 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.
- 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. În acest scop se vor executa PUZ-uri pentru extinderea zonei verzi spre raul Buzău (zona hasurată în partea grafică).
- nu se permite traversarea cu circulații carosabile curente;

S-a materializat în partea grafică limita S.C.I. – NATURA 2000 zona protecție Lunca Buzăului, conform legislației în vigoare

A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

PERMISIUNI

- se menține în general situația existentă;
- se pot autoriza lucrări de modernizare, reparații și întreținere a clădirilor din incintele existente;
- se pot autoriza construcții noi în limita incintelor;

- se pot autoriza lucrări de îndepărtare a unor anexe sau constructii provizorii din propria parcelă în scopul extinderii constructiilor mentionate;
- se pot autoriza lucrări de modernizare a circulatiei carosabile, realizarea de parcaje si dezvoltarea lucrărilor edilitare.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- nu se vor autoriza lucrări în zonă ce pot avea grad ridicat de nocivitate;

C - ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE

- subzone - căi de comunicatie rutiere;

Organizarea transportului public de calatori va prelua concluziile studiului intocmit de S.C. IPTANA S.A.

Căi RUTIERE

PERMISIUNI

- se mentin traseele existente;
- se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
- se pot autoriza noi trasee dupa întocmirea PUZ sau PUD.

CONDITIONĂRI SI RESTRICTII

- interventiile nu sunt permise decât pe baza unor documentatii de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersectii si amplasamentele de noi locuri de parcare necesare.
- trama stradală a noua a zonei de locuit si functiuni complementare va fi dată în PUZ cu permisiunile si restrictiile necesare;
- la DN2 - soseaua centură se va respecta profilul transversal si distanta de 16 m ax drum front construit conform normativelor in vigoare.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spații verzi și plantate

Se vor respecta dispozițiile aprobate ale REGULAMENTULUI LOCAL PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE SI STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPATII VERZI SI PLANTATE PENTRU CONSTRUCTII SI AMENAJARI AUTORIZATE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BUZAU.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Conform PUG Mun. Buzău în vigoare, zona de studiu are următoarea configurație a străzilor publice:

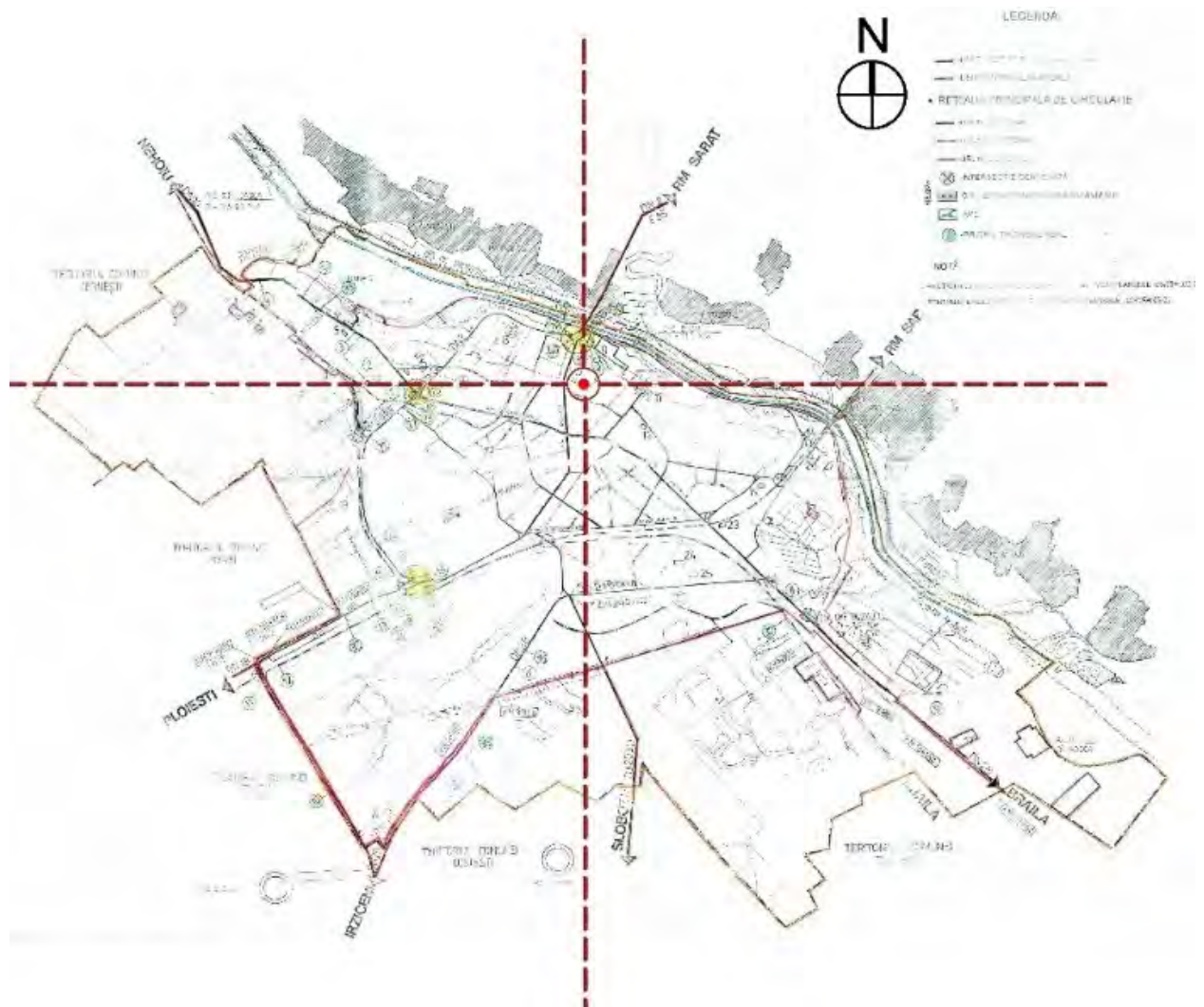


Fig. 56: Plan Circulației conform P.U.G. Mun. Buzău

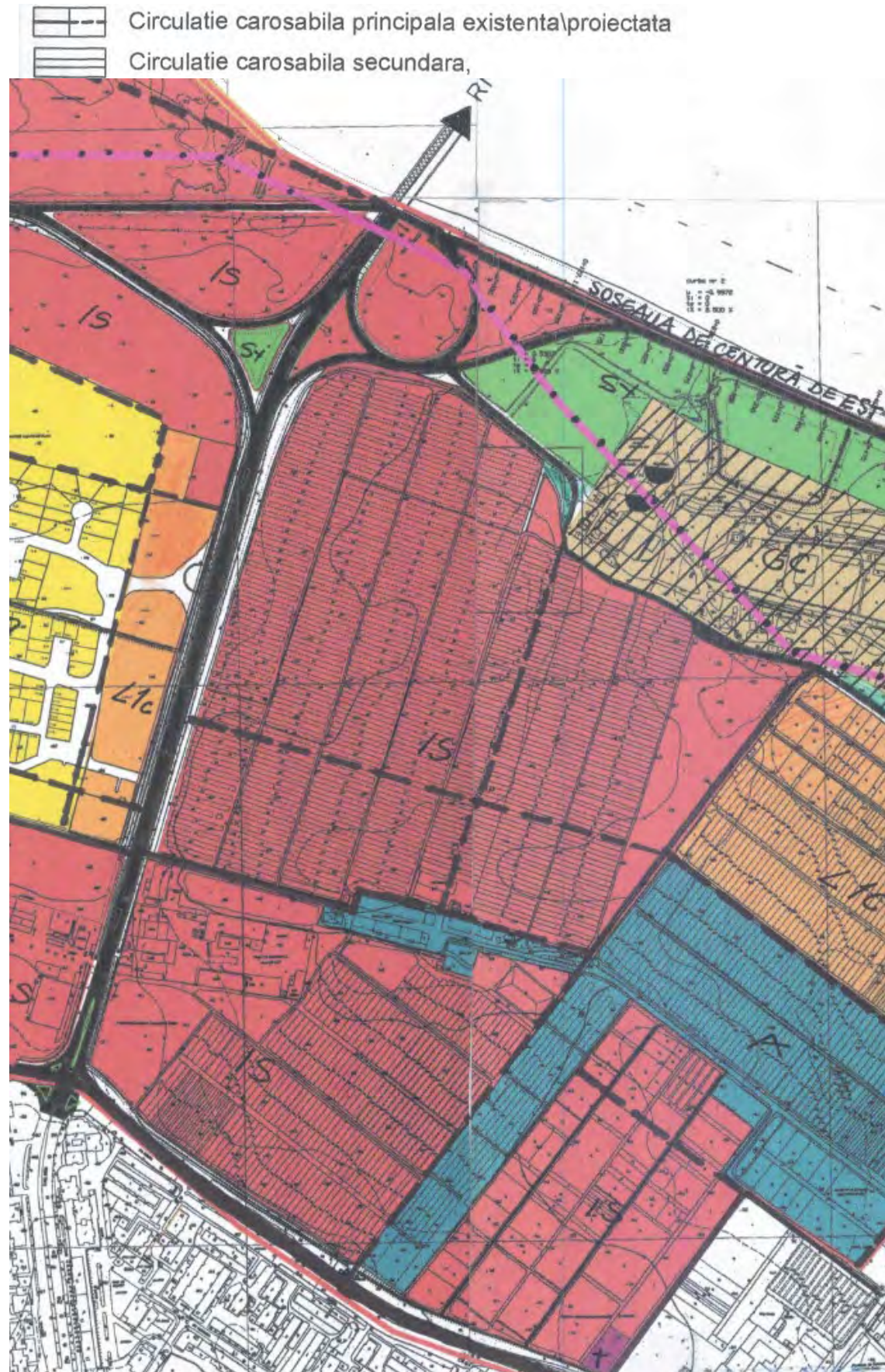
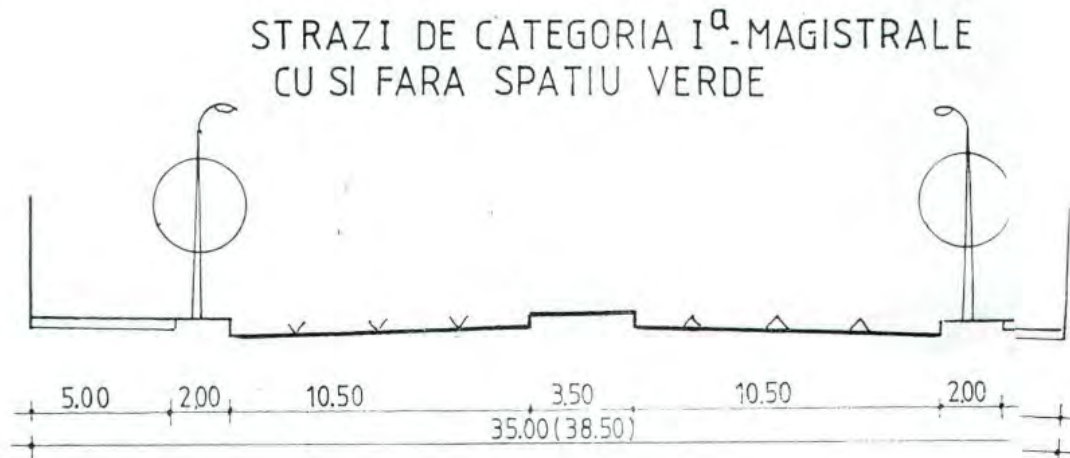


Fig. 57: extras Reglementări urbanistice și circulații conform P.U.G. Mun. Buzău în vigoare UTR 20

În ceea ce privește circulațiile și căile de comunicații propuse și reglementate prin PUG Mun. Buzău în vigoare, profilele caracteristice pentru străzile de categoriile I, II și III sunt următoarele:



STRAZI DE CATEGORIA III^a - COLECTOARE

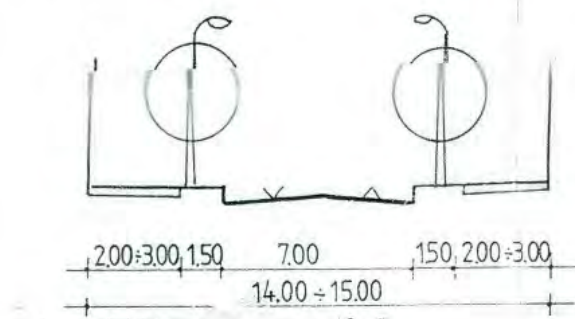


Fig. 58: Profile străzi PUG Mun. Buzău in vigoare

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău în vigoare, precum și versiunii actualizate a Planului Urbanistic General supus procedurilor de avizare în faza finală, zona de studiu aferentă P.U.Z. necesită reconfigurare și completare a căilor de comunicații și circulații în vederea completării accesului la Bulevardul Unirii – strada publică de categoria a II a și la Șoseaua de Centură a Municipiului Buzău pe sectorul estic și sudic, în vederea conversiei acesteia într-o stradă publică de categoria a II-a, numită Orbitalul Municipiului Buzău.

Prin documentații tehnice ulterioare aprobate în condițiile legii (studii de fezabilitate, documentații de urbanism, proiecte tehnice, autorizații de construire) se vor determina: gradul de afectare al imobilelor, soluția proiectată și constructivă, modalitatea de transfer în proprietatea publică a suprafețelor de teren necesare configurării noilor artere publice de circulație, alte aspecte conform cadrului legal în vigoare.

Prin urmare, se propune **prin documentația de urbanism tip PUZ prezenta in zona de studiu următoarea schema și configurație a străzilor publice:**

- La nivelul macro zonei delimitate la sud de strada Frăsinet, la nord de Șoseaua Digului centura de est, la vest de Bulevardul Unirii și la est de străzile Mesteacănului, Aleea Sporturilor și doctor Dorin Pavel,

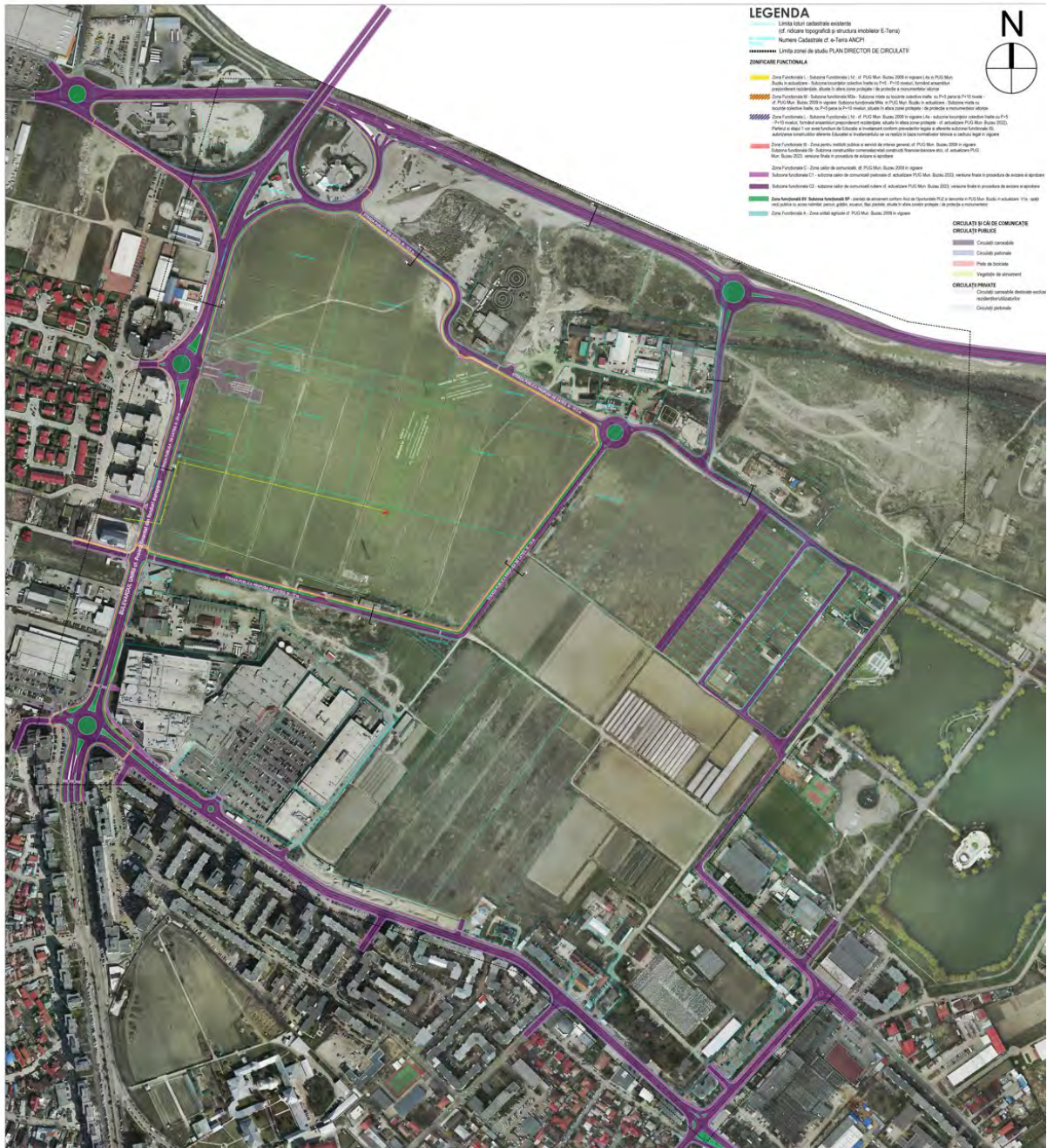


Fig. 59: Plan director de circulații, scara macro

- La nivelul mezo zonei de studiu aferenta PUZ, in suprafata de 25.39 ha este delimitat pe latura nordica de N.C. 53611, 56958, 56959, 71286, pe latura estica - De 449, pe latura sudica - N.C. 51431, 54574, Stațiunea de Cercetări Legumicole Buzău, pe latura vestica - N.C. 67138



Fig. 60: Plan director de circulații, scara mezo

- La nivelul micro zonei, respectiv a terenului care a generat PUZ.



Fig. 61: Plan director de circulații, scara micro

SE VOR RESPECTA DISPOZIȚIILE REGULAMENTULUI LOCAL PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE SI STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPATII VERZI SI PLANTATE PENTRU CONSTRUCTII SI AMENAJARI AUTORIZATE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BUZAU.

3.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE PE TERENUL CARE A GENERAT P.U.Z. - OBLIGATORII

Pentru terenul reglementat prin acest studiu - teren intravilan situat in Tarla 32, Mun. Buzău, Jud. Buzău, Nr. cadastral / Nr. topografic cu Suprafața de 69.518 mp conform Carte Funciară Nr. 71312 Buzău - se propun:

- a) **Mentținerea in U.T.R. nr. 20 cf P.U.G. Mun. Buzău in vigoare si încadrarea in UTR 29 cf P.U.G. Mun. Buzău in actualizare.**
- b) **Mentținerea in Zona Funcționala IS – Zona pentru instituții publice si servicii de interes general, respectiv Subzona funcționala IS (denumita in PUG Mun. Buzău in vigoare Subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistenta socială) sau Subzona funcționala ISr (denumita in PUG Mun. Buzău in actualizare Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc)) a frontului stradal – planul unu al proiectului – a unei suprafețe de teren de 22.226 mp din totalul de 69.518 mp, reprezentând 32% din suprafața proprietății care a generat P.U.Z.**
- c) **Schimbarea Zonei Funcționale IS – Zona pentru instituții publice si servicii de interes general in Zona Funcționala M – Zona Mixta, M3a - subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 pana la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate. Subzona funcționala M4a in PUG Mun. Buzău in actualizare - Subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 pana la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate / de protecție a monumentelor istorice – pentru planul doi - a unei suprafețe de teren de 16.074 mp din totalul de 69.518 mp, reprezentând 23% din suprafața proprietății care a generat P.U.Z.**

- d) **Schimbarea Zonei Funcționale IS – Zona pentru instituții publice si servicii de interes general in L – Zona de locuit, respectiv Subzona funcțională L1d (denumita in PUG Mun. Buzău in vigoare - Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate) sau Subzona funcțională L4a (denumita in PUG Mun. Buzău in actualizare. Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate si denumita in prezentul R.L.U. P.U.Z. L4a - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P + 8E + Eth formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate) pentru planurile trei, patru si cinci ale proiectului – a unei suprafețe de teren de 31.219 mp din totalul de 69.518 mp, reprezentând 45% din suprafața proprietății care a generat P.U.Z.**
- e) **Configurarea Zonei Funcționale C - Zona Pentru Căi de Comunicație si Construcții Aferente inclusiv introducerea Subzonei funcționale SP – plantații de aliniament conform Aviz de Oportunitate PUZ si denumita in PUG Mun. Buzău in actualizare V1a - spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate, situate în afara zonelor protejate / de protecție a monumentelor in acord cu prevederile PUG Mun. in vigoare. Prin prezenta documentație de urbanism se propune transferul din proprietatea privata care a generat P.U.Z in domeniul public a unei suprafețe de teren de 1.729mp, reprezentând 2,5% din suprafața proprietății care a generat P.U.Z.**

Pentru imobilele cuprinse in zona de studiu P.U.Z. se propun următoarele – având la baza principiile urbanistice si limitele proprietăților la zi:

- **Număr carte funciară: 74883, Număr carte funciară: 74859, Număr carte funciară: 74855, Număr carte funciară: 64497, Număr carte funciară: 64498 (parțial – pana la limita zonei de protecție LEA 110kV), Număr carte funciară: 60711 – se mențin in Zona Funcționala IS – Zona pentru instituții publice si servicii de interes general, respectiv Subzona funcționala IS (denumita in PUG Mun. Buzău in vigoare Subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistenta socială) sau Subzona funcționala ISr (denumita in PUG Mun. Buzău in actualizare Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc))**
- **Număr carte funciară: 64498 (parțial), Număr carte funciară: 73872, Număr carte funciară: 73882 (parțial – pana la limita zonei de protecție LEA 110kV) - Schimbarea Zonei Funcționale IS – Zona pentru instituții publice si servicii de interes general in Zona Funcționala M – Zona Mixta, M3a - subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 pana la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate. Subzona funcționala M4a in PUG Mun. Buzău in actualizare - Subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 pana la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate / de protecție a monumentelor istorice.**
- **Număr carte funciară: 73882 (parțial – de la limita zonei de protecție LEA 110kV) pana la latura estica a proprietății - Schimbarea Zonei Funcționale IS – Zona pentru instituții publice si servicii de interes general in L – Zona de locuit, respectiv Subzona funcțională L1d (denumita in PUG Mun. Buzău in vigoare - Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate) sau Subzona funcțională L4a (denumita in PUG Mun. Buzău in actualizare. Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate si denumita in prezentul R.L.U. P.U.Z. L4a - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P + 8E + Eth formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate).**

- **Număr carte funciară: 74859, Număr carte funciară: 64498, Număr carte funciară: 73882 – sunt afectate de ZONA V - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică.**
- **Număr carte funciară: 74883, Număr carte funciară: 74859, Număr carte funciară: 64498, Număr carte funciară: 73882 sunt afectate de configurarea și extinderea circulațiilor și cailor de comunicație publice, respectiv Zonei Funcționale C - Zona Pentru Căi de Comunicație și Construcții Aferente inclusiv introducerea Subzonei funcționale SP – plantații de aliniament.**

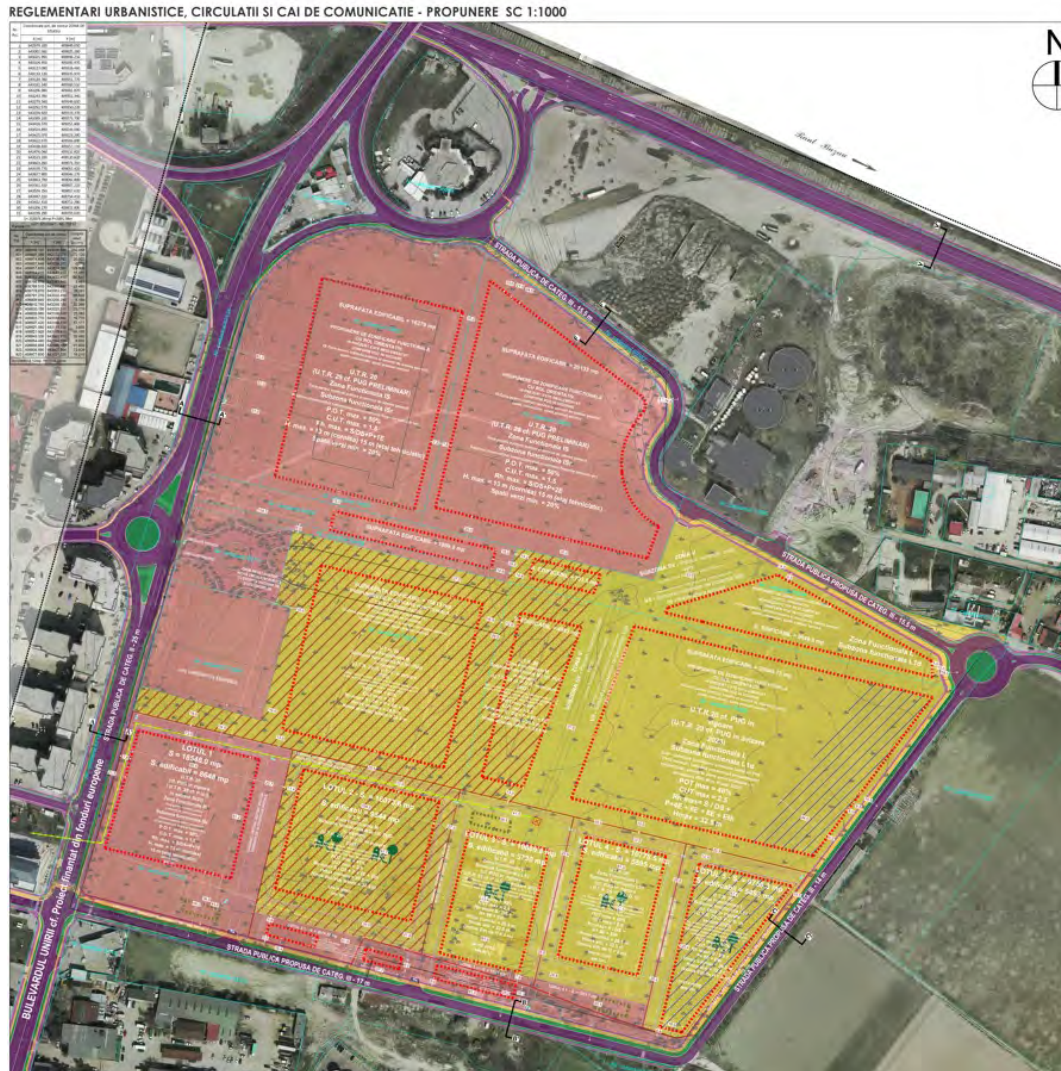


Fig. 62: propunere zonificare zona de studiu PUZ.



Fig. 63: propunere lotizarea si zonificarea terenului care generat PUZ.

3.6 REȚELE TEHNICO EDILITARE – UTILITATI

- Alimentare cu apa: zona studiata dispune de rețele de apa potabila in apropierea terenului, zona B-dul Unirii;
- Canalizare: zona studiata dispune de rețele de canalizare in apropierea terenului, zona B-dul Unirii;
- Alimentare cu energie electrica: zona studiata dispune de rețele de energie electrica in apropierea terenului, zona B-dul Unirii;
- Alimentare cu gaze naturale: zona studiata dispune de rețele de energie electrica in apropierea terenului, zona B-dul Unirii;
- Alimentare cu energie termica: se va studia la fazele următoare de proiectare prin documentații de tip Proiect tehnic.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor lua măsuri pentru a respecta Normele de protecția a mediului în vigoare, în conformitate cu legislația și prevederile specifice ale acordului de mediu.

În cadrul prezentului P.U.Z. se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare, după cum urmează:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.);
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și preepurarea apelor uzate;
- Depozitarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc. in zona de nord a zonei studiate prin PUZ;
- Organizarea sistemelor de spatii verzi;
- Refacere peisagistică și rehabilitare urbană;
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului.

Pentru a păstra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare P.U.Z..

SE VOR RESPECTA DISPOZITIILE REGULAMENTULUI LOCAL PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE SI STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPATII VERZI SI PLANTATE PENTRU CONSTRUCTII SI AMENAJARI AUTORIZATE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BUZAU.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul propus spre reglementare urbanistica - teren intravilan situat in Tarla 32, Mun. Buzău, Jud. Buzău, Nr. cadastral / Nr. topografic cu Suprafața de 69.518 mp conform Carte Funciară Nr. 71312 Buzău - este proprietatea privată a inițiatorului si beneficiarului prezentei documentații tip PUZ si

Conform dispozițiilor PUG Mun. Buzău in vigoare in zona in care se solicita elaborare PUZ se vor rezerva terenuri pentru amenajarea căilor de comunicație si dezvoltarea infrastructurii tehnico edilitara. Prin urmare, prezenta documentație de urbanism propune transferul in domeniul public a suprafețelor de teren necesare configurării tramei stradale si schemei utilităților publice propuse prin documentații de urbanism anterior aprobate.

REGIMUL JURIDIC - AFECTARI PROPUNERE SC 1:1000

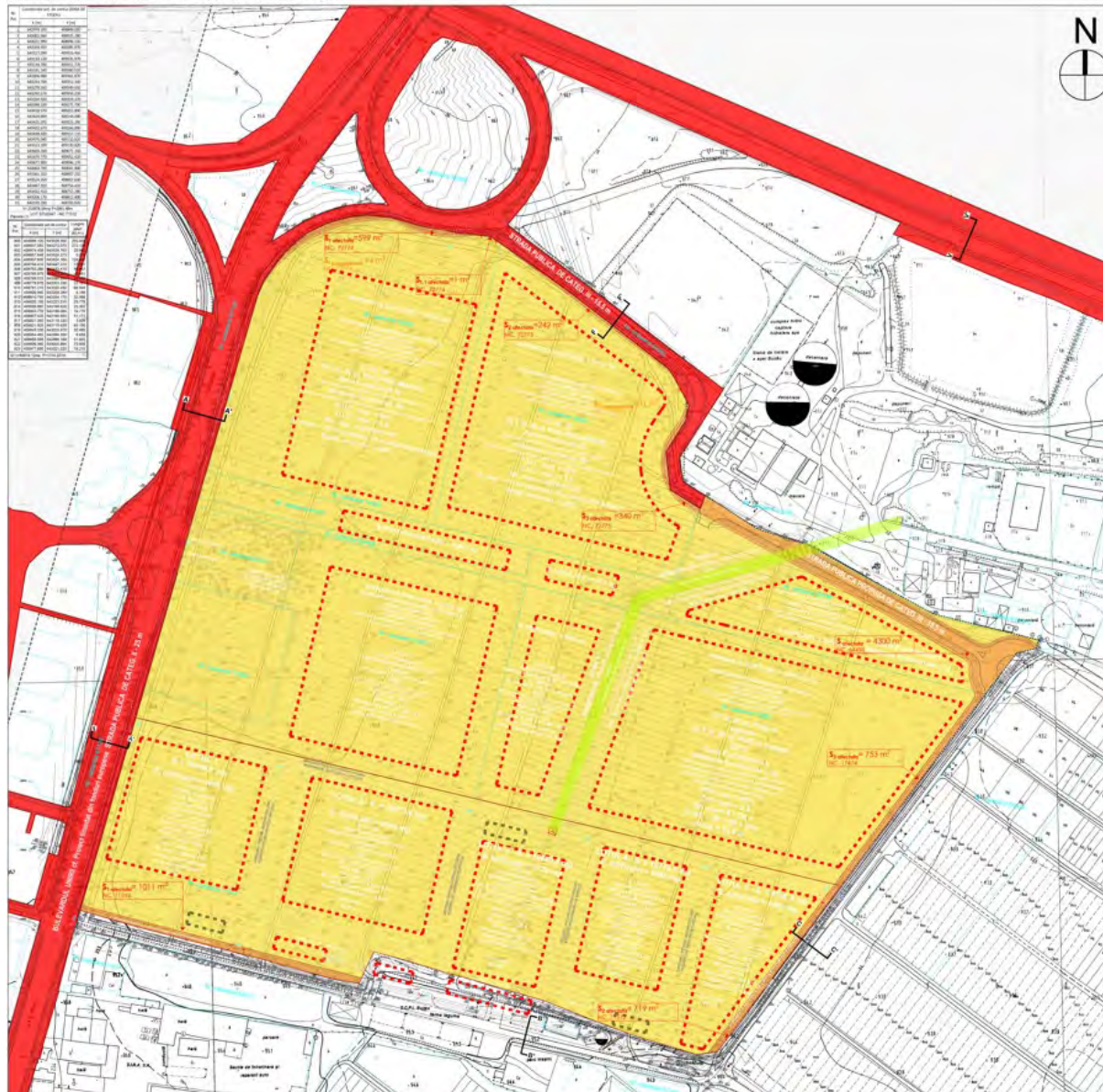


Fig. 64: afectări generate de către configurarea cailor de comunicație și rețele tehnico-edilitare terenurilor studiate prin PUZ. Pentru detalii a se vedea partea desenată C.5.0. PLAN REGIM JURIDIC – FORMAT A0 EXTINS SCARA 1: 1000

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE. PROPUNERI DE DEZVOLTARE/ MOBILARE URBANISTICĂ

Se estimează ca în zona de studiu a PUZ de 29,5ha să se dezvolte aprox. 3.500 de unități locative și aprox. 50.000m² – 70.000m² de spații comerciale și de servicii.

- **Număr carte funciară: 71312 (parțial), Număr carte funciară: 74883, Număr carte funciară: 74859, Număr carte funciară: 74855, Număr carte funciară: 64497, Număr carte funciară: 64498 (parțial – până la limita zonei de protecție LEA 110kV), Număr carte funciară: 60711** – se propun a fi încadrate în **Zona Funcțională IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, respectiv Subzona funcțională IS** (denumită în PUG Mun. Buzău în vigoare Subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice

sau servicii, construcții financiar-bancare; asistentă socială) sau Subzona funcțională ISr (denumită în PUG Mun. Buzău în actualizare Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc))

- **Număr carte funciară: 71312 (parțial), Număr carte funciară: 64498 (parțial), Număr carte funciară: 73872, Număr carte funciară: 73882 (parțial – pana la limita zonei de protecție LEA 110kV)** - se propun a fi încadrate în **Zona Funcțională M – Zona Mixta, M3a - subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 pana la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate.** Subzona funcțională M4a în PUG Mun. Buzău în actualizare - Subzona mixta cu locuințe colective înalte, cu P+5 pana la P+10 niveluri, situate în afara zonei protejate / de protecție a monumentelor istorice – ceea ce presupune: parterul și etajul 1 cu funcțiuni comerciale și de servicii, restul etajelor supraterane fiind ocupate de locuire colectivă.
- **Număr carte funciară: 71312 (parțial), Număr carte funciară: 73882 (parțial – de la limita zonei de protecție LEA 110kV) pana la latura estică a proprietății** - se propun a fi încadrate în **L – Zona de locuit, respectiv Subzona funcțională L1d (denumită în PUG Mun. Buzău în vigoare - Subzona locuințelor colective înalte cu P+5-P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate)** sau Subzona funcțională L4a (denumită în PUG Mun. Buzău în actualizare. Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate și denumită în prezentul R.L.U. P.U.Z. L4a - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P + 8E + Eth formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate) - ceea ce presupune: locuire colectivă având la parter și etajul 1 funcțiuni de educație și învățământ. .
- **Număr carte funciară: 71312 (parțial), Număr carte funciară: 74859, Număr carte funciară: 64498, Număr carte funciară: 73882** – sunt afectate de **ZONA V - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI V5 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică aferentă LEA110kV.**
- **Număr carte funciară: 71312 (parțial), Număr carte funciară: 74883, Număr carte funciară: 74859, Număr carte funciară: 64498, Număr carte funciară: 73882** sunt afectate de configurarea și extinderea circulațiilor și căilor de comunicație publice, respectiv **Zonei Funcționale C - Zona Pentru Căi de Comunicație și Construcții Aferente inclusiv introducerea Subzonei funcționale SP – plantații de aliniament.**

Pentru a asigura circulația în zona și mobilitatea urbană optimă, prezenta documentație de urbanism propune pentru zona de studiu a PUZ o trasa strădală nouă, care să asigure fluenta traficului și posibilitatea echipării edilitare a întregii zone.

Propunerea de mobilare urbană este o reprezentare cu caracter informativ, menită să reprezinte utilizarea spațiilor, modul de accesibilitate pe parcelă și respectarea reglementărilor din planurile de reglementare, zonificare și circulație.

Sunt necesare pentru dezvoltarea optimă a infrastructurilor rutiere și edilitare de transferuri din proprietatea privată în domeniul public a suprafețelor de teren necesare amenajării căilor de comunicație / circulației publice.

Suprafețele exacte de teren ce se vor transfera din proprietatea privată în vederea realizării străzilor publice și a infrastructurii tehnico-edilitare publice vor fi determinate cu exactitate la următoarele faze de proiectare: studiile de fezabilitate și proiectele tehnice aferente căilor de comunicație și infrastructurii tehnico-edilitare, avizate și aprobate conform legii, însoțite de ridicări topografice actualizate la momentul declarării utilității publice.

Toate procedurile de transfer se vor realiza cf. cadrului legal în vigoare (de exemplu: expropriere pentru cauză de utilitate publică, compensare la justa valoare, acorduri de transfer, etc.), în mod clar și transparent conform dispozițiilor și prevederilor legale.

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face în baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, după obținerea în prealabil a Hotărârii de aprobare PUZ de către Consiliu Local.

Consecințele realizării investiției propuse:

- determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a clădirilor;
- stabilirea coeficienților urbanistici;
- reglementarea regimului de înălțime;
- configurarea tramei stradale publice;
- soluționarea acceselor auto și pietonale;
- stabilirea numărului de parcaje și de spații verzi;
- echiparea cu utilități edilitare.

Măsuri ce decurg în continuarea PUZ-ului:

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții
- dezvoltarea relațiilor funcționale cu vecinătățile
- creșterea valorii imobiliare pentru terenurile aflate în zona studiată.

Punctul de vedere al elaboratorului soluției urbanistice:

Proiectantul considera tema beneficiarului ca fiind oportună și pe deplin realizabilă urmând să soluționeze propunerile în conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice în vigoare, acordurile și avizele de specialitate emise pentru zona.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanism, respectând prevederile din Planul Urbanistic General în vigoare la data prezentei.

PROIECTANT GENERAL

URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.

Expo Business Park Bucharest - str. Aviator Popișteanu, nr. 54A, et 2, Sector 1, 012095, București, C.U.I. 45513090, J40/1064/2022

www.urbiadesign.com

Șef proiect - Urbanist RUR B, C, D, E
OLTEANU C. Constantin Marian

