

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

investiție :

**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU D.R.D.P.
BUZĂU (SPAȚII BIROURI), BULEVARDUL GĂRII NR. 8,
MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, NR CAD 68048**

beneficiar :

C.N.A.I.R. - D.R.D.P. BUZĂU

FOAIE DE GARDĂ

investiție :
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
SEDIU D.R.D.P. BUZĂU (SPAȚII BIROURI)**

localizare:
**BULEVARDUL GĂRII NR. 8,
MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, NR CAD 68048**

proiect nr :
06 / 2023

beneficiar :
C.N.A.I.R. - D.R.D.P. BUZĂU

proiectant de urbanism :
URBANISTI.RO CITY PLANNING & DESIGN S.R.L.

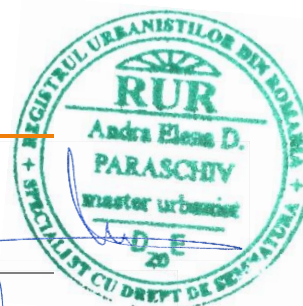


TABEL RESPONSABILITĂȚI

Șef proiect (urbanism) :
m. urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)

Proiectant :
**m. urb. Andra Elena Grecu (Paraschiv)
arh. Alexandru Mușat**

Desenator :
arh. Alexandru Mușat



CUPRINS

Capitolul I.	Dispoziții generale	5
Art. 1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	5
Art. 2.	Baza legală a elaborării	5
Art. 3.	Domeniul de aplicare	6
Capitolul II.	Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	6
Secțiunea I	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural si construit	6
Art. 4.	Terenuri agricole din extravilan	6
Art. 5.	Terenuri agricole din intravilan	6
Art. 6.	Suprafețe împădurite	6
Art. 7.	Resursele subsolului	6
Art. 8.	Resurse de apă și platforme meteorologice	6
Art. 9.	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate	6
Art. 10.	Zone construite protejate	7
Secțiunea II	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	7
Art. 11.	Expunerea la riscuri naturale	7
Art. 12.	Expunerea la riscuri tehnologice	7
Art. 13.	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice	7
Art. 14.	Asigurarea echipării edilitare	7
Art. 15.	Asigurarea compatibilității funcțiunilor	8
Art. 16.	Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului	8
Art. 17.	Lucrări de utilitate publică	8
Capitolul III.	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	8
Secțiunea I	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	8
Art. 18.	Orientarea față de punctele cardinale	8
Art. 19.	Amplasarea față de drumurile publice	8
Art. 20.	Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile	9
Art. 21.	Amplasarea față de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.	9
Art. 22.	Amplasarea față de aeroporturi	9
Art. 23.	Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat	9
Art. 24.	Amplasarea față de aliniament	9
Art. 25.	Amplasarea în interiorul parcelei	9
Secțiunea II	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	10
Art. 26.	Accese carosabile	10
Art. 27.	Accese pietonale	10
Secțiunea III	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	10
Art. 28.	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	10
Art. 29.	Realizarea de rețele edilitare	10
Art. 30.	Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	11
Secțiunea IV	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	11
Art. 31.	Parcelarea	11
Art. 32.	Înălțimea construcțiilor	12
Art. 33.	Aspectul exterior al construcțiilor	12
Secțiunea V	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii	12
Art. 34.	Parcaje	12
Art. 35.	Spații verzi și plantate	12
Art. 36.	Împrejurii	12
Capitolul IV.	Zonificare funcțională	13

Secțiunea I	Unități și subunități funcționale	13
Art. 37.	Teritoriul de reglementare aferent Planului Urbanistic Zonal	13
Art. 38.	Unități și subunități funcționale	13
Art. 39.	Structura regulamentului local de urbanism pentru zonele funcționale	13
Capitolul V.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	14
Secțiunea I	Zona pentru instituții publice și servicii de interes general,	14
Subzona IS – Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială		14
Art. 1.	Utilizări admise	14
Art. 2.	Utilizări admise cu condiționări	14
Art. 3.	Utilizări interzise	14
Art. 4.	Caracteristici ale parcelor	15
Art. 5.	Amplasarea clădirilor față de aliniament	15
Art. 6.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	15
Art. 7.	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	15
Art. 8.	Circulații și accesuri	15
Art. 9.	Staționarea autovehiculelor	16
Art. 10.	Înălțimea maximă a construcțiilor	16
Art. 11.	Aspectul exterior al construcțiilor	17
Art. 12.	Echiparea edilitară	17
Art. 13.	Spații libere și spații plantate	17
Art. 14.	Împrejmuiri	17
Art. 15.	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	17
Art. 16.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	17
Secțiunea II	Zona L – Zona de locuit, Subzona L1a – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)	18
Art. 1.	Utilizări admise	18
Art. 2.	Utilizări admise cu condiționări	18
Art. 3.	Utilizări interzise	19
Art. 4.	Caracteristici ale parcelor	19
Art. 5.	Amplasarea clădirilor față de aliniament	19
Art. 6.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	19
Art. 7.	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	19
Art. 8.	Circulații și accesuri	20
Art. 9.	Staționarea autovehiculelor	20
Art. 10.	Înălțimea maximă a construcțiilor	20
Art. 11.	Aspectul exterior al construcțiilor	20
Art. 12.	Echiparea edilitară	20
Art. 13.	Spații libere și spații plantate	20
Art. 14.	Împrejmuiri	21
Art. 15.	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	21
Art. 16.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	21
Secțiunea III	Zona C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente,	22
Subzona C – Subzona căi de comunicație rutieră		22
Art. 1.	Utilizări admise	22
Art. 2.	Utilizări admise cu condiționări	22
Art. 3.	Utilizări interzise	22
Art. 4.	Caracteristici ale parcelor	22
Art. 5.	Amplasarea clădirilor față de aliniament	22
Art. 6.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor	22
Art. 7.	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	23
Art. 8.	Circulații și accesuri	23
Art. 9.	Staționarea autovehiculelor	23
Art. 10.	Înălțimea maximă a clădirilor	23
Art. 11.	Aspectul exterior al construcțiilor	23

Art. 12.	Echiparea edilitară	23
Art. 13.	Spatii libere si spatii plantate	23
Art. 14.	Împrejmuiiri	23
Art. 15.	Procentul maxim de Ocupare a Terenului (POT)	23
Art. 16.	Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului (CUT)	23
Secțiunea IV	Zona Gc – Zona pentru gospodărie comunală	24
Art. 1.	Utilizări admise	24
Art. 2.	Utilizări admise cu condiționări	24
Art. 3.	Utilizări interzise	24
Art. 4.	Caracteristici ale parcelelor	24
Art. 5.	Amplasarea clădirilor față de aliniament	24
Art. 6.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	24
Art. 7.	Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela	24
Art. 8.	Circulații si accesuri	24
Art. 9.	Staționarea autovehiculelor	24
Art. 10.	Înălțimea maximă a clădirilor	24
Art. 11.	Aspectul exterior al construcțiilor	24
Art. 12.	Echiparea edilitară	24
Art. 13.	Spatii libere si spatii plantate	25
Art. 14.	Împrejmuiiri	25
Art. 15.	Procentul maxim de Ocupare a Terenului (POT)	25
Art. 16.	Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului (CUT)	25

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Capitolul I. Dispoziții generale

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor teritoriului documentației PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) generat de investiția **“CONSTRUIRE SEDIU D.R.D.P. BUZĂU (SPAȚII BIROURI)” pe terenul în suprafață de 4.053mp, situat în BULEVARDUL GĂRII NR. 8, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU, NR CAD 68048.**
- (2) Prezentul regulament local de urbanism însoțește documentația Plan Urbanistic Zonal definită în alin. (1) și face parte integrată din acesta.
- (3) Regulamentul local de urbanism reprezintă o piesă de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal, întărind și detaliind reglementările urbanistice stabilite prin acesta.
- (4) Prescripțiile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.
- (5) Prezentul Regulament Local de Urbanism intră în vigoare odată cu aprobarea sa în Consiliul Local al Municipiului Buzău și nu poate fi modificat decât în condițiile și în limitele prevederilor legale prevăzute în Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 2. Baza legală a elaborării

- (1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este întocmit în conformitate cu următoarele documente emise de Primăria Municipiului Buzău:
 - a) Certificat de Urbanism Nr. 128 din 21.03.2023;
 - b) Certificat de Urbanism Nr. 450 din 13.09.2023;
 - c) Aviz de Oportunitate Nr. 08 din 04.09.2023;
 - d) Reglementările cuprinse în documentația de urbanism Plan Urbanistic General al UAT Municipiul Buzău, aprobat prin HCL nr. 235/2009 și prelungit prin HCL nr. 255/2019.
 - e) H.C.L. Buzău Nr. 92/2023 pentru aprobarea regulamentului local privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Buzău.
 - f) H.C.L. Buzău Nr. 115/2002 pentru aprobarea regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriului municipiului Buzău.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele avize și acte administrative emise pentru documentația de urbanism:
 - a) Aviz Nr. 244/18.09.2023 emis de Compania de Apă Buzău;
 - b) Aviz Nr. 3030230916438 din 26.09.2023 emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Buzău;
 - c) Aviz Nr. 12491 din 20.10.2023 emis de TRANSELECTRICA SA;
 - d) Punct de vedere Hidroelectrică răspuns la adresa nr. 25313 din 05.10.2023;
 - e) Aviz Nr. 37529-319.088.445 din 27.09.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele;
 - f) Notificare Nr. 3/4998/18.09.2023 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Buzău;
 - g) Proces verbal de recepție Nr. 3459/2023 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău;
 - h) Aviz Nr. 60/16.10.2023 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Buzău;
 - i) Aviz Nr. 125874/24.09.2023 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Buzău – Serviciul Rutier;
 - j) Adresă Nr. 12626/27.09.2023 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Buzău.
- (3) Prezentul Regulament Local de Urbanism este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative de nivel ierarhic superior:
 - a) Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
 - b) Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aprobat prin H.G. Nr. 525/27 iunie 1996 (publicată în Monitorul Oficial nr. 146/1996), cu modificările și completările ulterioare;
 - c) Conținutul tehnic și structura din “Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000);
 - d) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- e) Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- f) Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- g) Legea nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale;
- h) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificările și completările ulterioare;
- i) Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare.
- j) H.G.R. nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- k) Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare
- l) Noul Cod Civil, republicat în M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011;
- m) Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil.

Art. 3. Domeniul de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism se aplică zonei de studiu a Planului Urbanistic Zonal, în suprafață de 16.726mp, așa cum este stabilită prin Certificatul de Urbanism Nr. 128 din 21.03.2023, confirmată prin Avizul de Oportunitate nr. 08/04.09.2023, recepționat de O.C.P.I. Buzău prin procesul verbal de recepție nr. 3459/2023 și figurat în planșele ce alcătuiesc partea desenată a prezentei documentații, fiind delimitată după cum urmează:
 - la nord: terenuri NC 66584, NC 58603, NC 72785, NC 5627;
 - la est: teren NC 69019;
 - la sud: terenuri NC 9273, NC 8120, NC 57776, NC 64922;
 - la vest: terenuri NC 63447, NC 61028, NC 6460, str. Păcii.
- (2) Zonificarea funcțională aferentă Planului Urbanistic Zonal este stabilită în funcție de categoriile activităților desfășurate și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone de configurația naturală a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum și de caracterul de operaționalitate care trebuie obținut.
- (3) R.L.U. stabilește reglementări specifice pentru fiecare zonă funcțională din teritoriul documentației de urbanism, acestea fiind detaliate în cadrul Cap. IV din R.L.U.

Capitolul II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Secțiunea I Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 4. Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Art. 5. Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

Art. 6. Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Art. 7. Resursele subsolului

Nu este cazul.

Art. 8. Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

Art. 9. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Art. 10. Zone construite protejate

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire se face în baza avizului emis de Direcția Județeană pentru Cultură Buzău;
- (1) Dreptul de construire poate fi condiționat/respins în mod justificat de către Primăria Municipiului Buzău, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și în următoarele situații:
 - a) prezenta unor vestigii arheologice;
 - b) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase;

Secțiunea II Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 11. Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul

Art. 12. Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în actele administrative emise de autoritățile competente pentru protecția mediului, securitatea la incendiu, protecția civilă și sănătatea populației;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și obiectivelor care intră sub incidența prevederilor H.G. Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, este interzisă;
- (3) Se interzice amplasarea în zona de studiu a planului urbanistic zonal de obiective și desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului;
- (4) Procesul de colectare și evacuare a deșeurilor menajere din zonele de instituții publice și servicii, industrie și depozitare se va realiza având în vedere normele și legislația în vigoare;
- (5) Platformele de depozitare deșeurilor vor fi ecologice, fără a infesta solul cu diverse substanțe nocive, care prin apele pluviale s-ar putea infiltra în sol; platformele de depozitare deșeurilor vor fi protejate prin construirea unor incinte cu gard cu accese clare de intrare și ieșire a vehiculelor care transportă gunoierii; apele uzate care deversează vor fi epurate și preepurate;
- (6) Clădirile cu destinație de instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii, precum și cu destinație de unități industriale și depozitare, vor fi prevăzute cu recipiente pentru colectarea deșeurilor, preponderent pentru colectarea selectivă;
- (7) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă documentației P.U.Z. trebuie să acționeze în sensul întreținerii igienei stradale.

Art. 13. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitudine și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicație și altor lucrări de infrastructură.
- (3) Dreptul de construire poate fi condiționat/respins în mod justificat, de către Primăria Municipiului Buzău, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, precum și în următoarele situații:
 - a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor minime de salubritate;
 - b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
 - c) existența unui risc privind afectarea rețelelor edilitare existente pe sit.

Art. 14. Asigurarea echipării edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale Primăriei Municipiului Buzău, ori ale investitorilor interesați, sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- (2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe imobile grevate de zonele de protecție ale rețelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, telecomunicații) se va face doar cu avizul deținătorilor sau administratorilor de rețele edilitare din zona de studiu a planului urbanistic zonal;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor minime menționate în planșa U3 – Reglementări – echipare edilitară, ce însoțește Planul Urbanistic Zonal.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (5) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care nu au asigurată o echipare edilitară corespunzătoare.
- (6) Este permisă modernizarea rețelelor edilitare existente conform avizelor administratorilor și deținătorilor care dețin rețele edilitare în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal.

Art. 15. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, așa cum este stabilită în planșa U2 – Reglementări urbanistice - zonificare, ce însoțește planul urbanistic zonal și așa cum este precizat în capitolul V - *Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale*, din prezentul regulament local de urbanism.
- (2) Zonele funcționale sunt cele menționate în art. 38 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Art. 16. Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform capitolului V - *Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale* la prezentul regulament pentru fiecare zonă funcțională reglementată prin prezentul plan urbanistic zonal.
- (2) Modalitatea de calcul a indicatorilor urbanistici este cea stabilită în Anexa 2 din Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 17. Lucrări de utilitate publică

- (1) Realizarea lucrărilor de utilitate publică, așa cum sunt menționate în planul de acțiune ce însoțește Planul Urbanistic Zonal, se vor realiza în condițiile legii.

Capitolul III. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Secțiunea I Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 18. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Art. 19. Amplasarea față de drumurile publice

- (2) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona drumurilor publice se face în baza avizului emis de Inspectoratul de Poliție Județean Buzău – Serviciul Rutier;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor conținute în Ordinul Nr. 1.835 din 22 decembrie 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice, emis de Ministerul Transporturilor;
- (4) Amplasarea unor construcții, instalații și a mijloacelor de publicitate, amenajarea intersecțiilor, amenajarea căilor de acces, precum și execuția oricăror lucrări în zona drumului public (Bulevardul Gării) se realizează cu asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a traficului rutier și cu respectarea retragerilor impuse de administratorul drumului public;
- (5) Autorizarea executării construcțiilor față de drumurile publice existente se face cu respectarea retragerilor minime stabilite în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, ce însoțește Planul Urbanistic Zonal;

- (6) Autorizarea executării construcțiilor față de drumurile publice se face cu avizul I.P.J. Buzău – Serviciul Poliției Rutiere și în baza acordului pentru amenajare acces din drumul public emis de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Buzău;
- (7) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelilor edilitare, în zona drumului public Bulevardul Gării lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare (conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare

Art. 20. Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Art. 21. Amplasarea față de cai ferate din administrarea Companiei Naționale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

Art. 22. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 23. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Art. 24. Amplasarea față de aliniament

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public;
- (2) Amplasarea noilor clădiri față de aliniamentul generat de Bulevardul Gării se va face cu respectarea retragerilor precizate în planșa U2 - *Reglementări urbanistice – zonificare*, ce însoțește Planul Urbanistic Zonal și a retragerilor minime precizate în prezentul Regulament Local de Urbanism.
- (3) Pentru imobilul cu NC 68049 se menține amplasamentul reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Municipiul Buzău Nr. 43/2020, respectiv P.U.D. aprobat prin H.C.L. Nr. 241 din 29.11.2022;

Art. 25. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Construcțiile se vor amplasa în regim izolat, conform prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism;
- (2) Distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă, vor respecta retragerile care decurg din necesități de igienă (buna iluminare a construcțiilor), în general în funcție de înălțimea construcțiilor;
- (3) Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. și conform Codului Civil;
- (4) Pentru imobilele în care planșa U2 – *Reglementări urbanistice – zonificare* reglementează retrageri minime față de limitele posterioare și laterale ale parcelelor, se vor respecta aceste retrageri.
- (5) Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure spațiile minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.; de asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire conform OMS Nr. 119/2014, de salubritate, de securitate în caz de seism, conform legislației în vigoare;
- (6) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public.
- (7) Pentru imobilul cu NC 68049 se menține amplasamentul reglementat prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Municipiul Buzău Nr. 43/2020, respectiv P.U.D. aprobat prin H.C.L. Nr. 241 din 29.11.2022;

Secțiunea II Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 26. Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor față de drumurile publice se face cu avizul I.P.J. Buzău – Serviciul Poliției Rutiere și în baza acordului pentru amenajare acces din drumul public emis de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Buzău.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (Bulevardul Gării, respectiv Strada Păcii), direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (3) Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislației specifice.
- (4) Pentru construcțiile cu destinația construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare, asistență socială, organizarea și amenajarea accesurilor se va realiza în conformitate cu normele tehnice specifice, sau cu tema beneficiarului.
- (5) Pentru construcțiile cu destinația de locuit, organizarea și amenajarea accesurilor se va realiza în conformitate cu normele tehnice specifice, sau cu tema beneficiarului.
- (6) Staționarea autovehiculelor se va realiza în afara domeniului public, în condițiile prezentului RLU, asigurându-se numărul de locuri de parcare necesare, conform H.C.L Buzău Nr. 115/2022.

Art. 27. Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) Accesele pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neîngrădit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public

Secțiunea III Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 28. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Este obligatorie racordarea construcțiilor noi la toate utilitățile disponibile în zonă, în funcție de necesități.
- (2) Autorizarea construcțiilor noi este condiționată de asigurarea racordării la rețelele tehnico-edilitare, în conformitate cu avizele/acordurile administratorilor și/sau deținătorilor de infrastructuri edilitare din zona de studiu PUZ;
- (3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), autorizarea executării construcțiilor este permisă și cu soluții de echipare în sistem individual, autorizate în condițiile legii, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- (4) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (5) Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețeaua de canalizare menajeră.
- (6) Se recomandă utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajere.

Art. 29. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau mărirea capacității rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii și/sau deținătorii de rețele edilitare din zona de studiu PUZ.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor, sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (5) La executarea rețelelor electrice se vor asigura spațiile necesare montării altor conducte (apă, canalizare, cabluri electrice), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătura și în Normativul NTE007- 2008;
- (6) La proiectarea și executarea rețelelor de telecomunicații se vor respecta prevederile Legii nr. 154 / 2012 privind regimul infrastructurii rețelelor de comunicații electronice;
- (7) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- (8) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, a automatelor pentru semnalizare rutieră ; montarea acestor echipamente tehnice se execută în varianta de amplasare subterană, sau după caz, în incinte sau nișe ale construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor; în mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, conform prevederilor art. 45 din Legea nr. 123 / 2012;
- (9) Se interzice amplasarea rețelelor de telecomunicații pe stâlpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor;
- (10) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu apă, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare.

Art. 30. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a Municipiului Buzău, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Secțiunea IV Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 31. Parcelarea

- (1) Autorizarea executării lucrărilor de construire, în baza prezentului regulament local de urbanism, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - Front la stradă de min. 12,00m;
 - Suprafața minimă a parcelei de 200,00mp.
- (2) Este obligatorie elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. în cazul parcelarilor rezultate din divizarea unui teren în mai mult de 3 parcele, conform Legii Nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- (3) Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii Nr. 350/2001) pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor în 3 (trei) parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli, ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții sau de infrastructură, precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil; sunt permise aceste operațiuni cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de construibilitate; în caz contrar, se va solicita întocmirea unei documentații de tip P.U.Z.;
- (4) Operațiunea de divizare a unei parcele în 2 (două) parcele, în vederea construirii, este permisă numai dacă ambele parcele rezultate îndeplinesc condițiile de construibilitate minime, stabilite la alin. (1);
- (5) Pentru parcelele a căror capacitate de ocupare și utilizare a terenului a fost epuizată (prin utilizarea la maxim a POT și/sau CUT) restul terenului rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării acestuia sau a divizării parcelelor.

- (6) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate privind suprafața minimă a terenului pot deveni construibile numai prin comasare cu una sau mai multe parcele învecinate; parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate (altele decât suprafața minimă a terenului) pot deveni construibile prin elaborarea unei documentații de urbanism de tip P.U.D.;
- (7) Construirea pe parcele va fi reglementată în funcție de destinație și de caracteristicile specifice ale fiecărui tip de clădire; densitatea ocupării și utilizării este reglementată prin intermediul indicilor urbanistici POT și CUT, calculați conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Art. 32. Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime stabilită prin prezentul Regulament Local de Urbanism.
- (2) Înălțimea maximă a construcțiilor reprezintă înălțimea la cornișă, sau atic, după caz și se măsoară de la cota terenului amenajat.

Art. 33. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) În scopul asigurării calității spațiului public și a imaginii urbane generale, autorizarea executării construcțiilor noi se face în conformitate cu prevederile H.C.L. Buzău Nr. 92/2023 pentru aprobarea regulamentului local privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Buzău.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Secțiunea V Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 34. Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor H.C.L. Buzău Nr. 115/2002 pentru aprobarea regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriului municipiului Buzău.
- (2) Organizarea spațiilor de parcare se va face pe parcelă, în afara domeniului public.
- (3) Prin excepție de la prevederilor alin. (2), staționarea autovehiculelor pe domeniul public se va realiza în spațiile de parcare amenajate și avizate conform legii, fără a stânjeni circulația pietonilor și a celorlalte autovehicule.

Art. 35. Spații verzi și plantate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor H.C.L. Buzău Nr. 115/2002 pentru aprobarea regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriului municipiului Buzău.
- (2) Pentru creșterea calității mediului, se vor amenaja în incintă spații verzi în suprafață minimă de 20% din suprafața terenului.
- (3) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice este în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte, conform destinației acestora.
- (4) Plantarea arborilor se va face pe zona fâșiilor plantate de pe Bulevardul Gării, așa cum este figurată în planșa U2 – *Reglementări urbanistice – zonificare*, ce însoțește Planul Urbanistic Zonal.
- (5) Se recomandă ca, din considerente estetice privind calitatea spațiului public aferent Bulevardului Gării, spațiul rezultat în zona de retragere a construcțiilor față de aliniament să fie tratat ca grădină de fațadă.
- (6) Plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcela în cauză și de pe parcelele învecinate, de necesitățile de iluminare ale acestora, precum și de protecția rețelelor edilitare pozate subteran.

Art. 36. Împrejurimi

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
 - a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- (2) Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției, astfel că autorizarea executării împrejuririlor se face în conformitate cu prevederile H.C.L. Buzău Nr. 92/2023 pentru aprobarea regulamentului local privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Buzău.
- (3) Realizarea împrejuririlor vor răspunde exigențelor Noului Cod Civil referitoare la prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune.

Capitolul IV. Zonificare funcțională

Secțiunea I Unități și subunități funcționale

Art. 37. Teritoriul de reglementare aferent Planului Urbanistic Zonal

- (1) Reglementările urbanistice stabilite prin Planul Urbanistic Zonal se aplică pentru terenurile cuprinse în zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal, în suprafață de 16.726mp, conform art. 3, alin. (1) din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Art. 38. Unități și subunități funcționale

- (1) Reglementările urbanistice formulate în prezentul regulament local de urbanism sunt structurate pe următoarele zone funcționale, delimitate în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, ce însoțește prezentul plan urbanistic zonal, după cum urmează:
 - **Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, Subzona IS** – Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială
 - **Zona L – Zona de locuit, Subzona L1a** – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)
 - **Zona C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, Subzona C** – Subzona căi de comunicație rutieră
 - **Zona Gc – Zona pentru gospodărie comunală**

Art. 39. Structura regulamentului local de urbanism pentru zonele funcționale

- (1) Pentru fiecare zonă funcțională regulamentul este structurat astfel :

GENERALITATI

UTILIZARE FUNCTIONALA

- Art. 1 Utilizări admise
- Art. 2 Utilizări admise cu condiționări
- Art. 3 Utilizări interzise

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Art. 8 Circulații și accesuri
- Art. 9 Staționarea autovehiculelor
- Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor
- Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 12 Echiparea edilitară
- Art. 13 Spații libere și spații plantate
- Art. 14 Împrejuriri

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)
- Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Capitolul V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Secțiunea I Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, Subzona IS – Construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială

GENERALITĂȚI

- (1) Zona este compusă din imobilele situate în UAT Municipiul Buzău, cu NC 68048, 68049, 1279/7, 1279/6/3, 63571.
- (2) Funcțiunea dominantă a zonei:
 - a) Instituții publice.
 - b) Servicii.
 - c) Comerț.
- (3) Activități și utilizări complementare:
 - a) Amenajarea de spații verzi;
 - b) Amenajarea accesurilor auto și carosabile;
 - c) Amplasare rețelelor tehnico – edilitare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- (1) Sunt admise următoarele utilizări și activități:
 - a) Sedii ale instituțiilor publice;
 - b) Construcții administrative și birouri aferente activităților existente în cadrul zonei de instituții și servicii;
 - c) Activități de servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, asistență socială;
 - d) Servicii financiar-bancare și de asigurări;
 - e) Servicii pentru cercetare – dezvoltare;
 - f) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale;
 - g) Circulații pietonale sau ocazional carosabile;
 - h) Amenajarea acceselor carosabile și pietonale;
 - i) Parcaje la sol, supraterane și subterane;
 - j) Amenajarea spațiilor verzi de incintă;
 - k) Construcții aferente echipamentelor tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonei de instituții și servicii;

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- (1) Sunt admise următoarele utilizări și activități cu condiționări:
 - a) locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
 - b) la nivelurile inferioare ale clădirilor pot fi amenajate: sedii de companii și firme, galerii comerciale, comerț specializat, showroom-uri, servicii de interes general, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, servicii financiar-bancare și de asigurări, spații pentru expoziții (altele decât showroom), alimentație publică.

Art. 3. Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări în afara celor menționate în art. 1 și art. 2.
- (2) Suplimentar se interzic următoarele utilizări și activități:
 - a. Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat;
 - b. Activități care intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase
 - c. Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor

- (1) Se consideră construibile parcelele cu adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, având o suprafață de minim 200,00 mp și o deschidere la drumul public de minim 12,00 metri.
- (2) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de construibilitate pot deveni construibile doar prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate sau prin elaborarea unei documentații de urbanism – P.U.D.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul determinat de Bulevardul Gării (aferent nr. cad. 68048), se va realiza respectând următoarele condiții:
 - a) clădirile se vor retrage de la aliniament cu 15,50 metri, așa cum este prezentat în planșa U2 Reglementari Urbanistice – zonificare, ce însoțește prezentul Plan Urbanistic Zonal;
 - b) în zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite realizarea niciunei construcții, cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces, parcajelor, rampelor de acces, platformelor sau a echipamentelor edilitare. Se recomandă ca echipamentele edilitare să fie amplasate subteran.
- (3) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul determinat de Bulevardul Gării (aferent nr. cad. 68049) se va face conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Municipiul Buzău Nr. 43/2020, respectiv P.U.D. aprobat prin H.C.L. Nr. 241 din 29.11.2022;
- (4) Pentru suprafețele de teren din zona IS, altele decât cele menționate în alin. (2) și (3), prescripțiile privind amplasarea clădirilor față de aliniament sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin H.C.L. Nr. 235/29.10.2009 prelungit prin H.C.L. Nr. 255/2019;

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (aferent nr. cad. 68048) se va realiza respectând retragerile menționate în planșa nr. U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, după cum urmează:
 - a) Față de limita laterală de nord clădirile se vor retrage la o distanță minimă de 5,00m;
 - b) Față de limita laterală de sud clădirile se vor retrage la o distanță minimă de 7,50m;
 - c) Față de limita posterioară de vest clădirile se vor retrage la o distanță minimă de 8,00m;
- (2) Pentru construcțiile de mici dimensiuni (de până la 100mp ADC) aferente echipamentelor edilitare existente pe teren la momentul aprobării prezentului regulament local de urbanism se menține amplasamentul actual;
- (3) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (aferent nr. cad. 68049) se va face conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Municipiul Buzău Nr. 43/2020, respectiv P.U.D. aprobat prin H.C.L. Nr. 241 din 29.11.2022;
- (4) Pentru suprafețele de teren din zona IS, altele decât cele menționate în alin. (1) și (2), prescripțiile privind amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin H.C.L. Nr. 235/29.10.2009 prelungit prin H.C.L. Nr. 255/2019;

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte.
- (2) Construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii;
- (3) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin de 10,00m;
- (4) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă (aferent nr. cad. 68049) se va face conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Municipiul Buzău Nr. 43/2020, respectiv P.U.D. aprobat prin H.C.L. Nr. 241 din 29.11.2022;
- (5) Pentru suprafețele de teren din zona IS, altele decât cele aferente nr. cad. 68048 și 68049, prescripțiile privind înălțimea maximă a construcțiilor sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin H.C.L. Nr. 235/29.10.2009 prelungit prin H.C.L. Nr. 255/2019;

Art. 8. Circulații și accesuri

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00 metri din Bulevardul Gării în mod direct.
- (2) Se va solicita avizul I.P.J. Buzău – Serviciul rutier și al administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile;

- (3) Organizarea accesurilor și va face în conformitate cu prevederile art. 26 și art. 27, Secțiunea II, Capitolul III din prezentul Regulament Local de Urbanism
- (4) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri și căi de circulație în incintă pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- (5) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- (6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) Necesarul de locuri de parcare va respecta prevederile H.C.L. Buzău nr. 115 din 29.06.2022 pentru aprobarea regulamentului local privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare și stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriului municipiului Buzău, astfel:

a) Construcții de instituții publice :

- 1 loc de parcare la 5 salariați plus un spor de 20% pentru invitați sau 1 loc de parcare la 60mp ADC plus un spor de 20% pentru invitați.

b) Construcții administrative și de birouri :

- sub 10 angajați 1 loc de parcare la 5 salariați, loc de parcare la 30mp ADC și spor 100% pentru vizitatori;
- 10-30 angajați 1 loc de parcare la 7 salariați, loc de parcare la 45mp ADC și spor 75% pentru vizitatori;
- 30-100 angajați 1 loc de parcare la 10 salariați, loc de parcare la 60mp ADC și spor 50% pentru vizitatori;
- peste 100 angajați 1 loc de parcare la 15 salariați, loc de parcare la 90mp ADC și spor 25% pentru vizitatori;
- 1 loc de parcare biciclete la 60mp Arie Utilă.

c) Construcții de servicii :

- pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor;
- pentru clienți se vor asigura câte un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 mp – 600 mp ; la acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor.

d) Construcții de comerț:

- 1 loc de parcare pentru 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp ADC; se va asigura 1 loc de parcare biciclete la 100mp AU;
- 1 loc de parcare pentru 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități cuprinse între 400-600mp ADC; se va asigura 1 loc de parcare biciclete la 120mp AU;
- 1 loc de parcare pentru 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități cuprinse între 600-1500mp ADC; se va asigura 1 loc de parcare biciclete la 140mp AU;
- 1 loc de parcare pentru 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de peste 1500mp ADC; se va asigura 1 loc de parcare biciclete la 160mp AU.

Art. 10. Înălțimea maximă a construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor, exprimată în numărul de niveluri supratereane, este de S(D)+P+3E-5E (cu retrageri succesive);
- (2) Înălțimea maximă a construcțiilor, exprimată în metri (măsurată de la cota terenului amenajat), este de 27,00m.
- (3) Înălțimea maximă spre Bulevardul Gării (aferent nr. cad. 68048) este de P+3E (16,00 m), până la P+5 pe partea vestică a lotului.
- (4) Înălțimea maximă a construcțiilor (aferent nr. cad. 68049) este cea stabilită conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Municipiul Buzău Nr. 43/2020;
- (5) Pentru suprafețele de teren din zona IS, altele decât cele precizate în alin. (3) și (4), prescripțiile privind înălțimea maximă a construcțiilor sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin H.C.L. Nr. 235/29.10.2009 prelungit prin H.C.L. Nr. 255/2019;

Art. 11. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Aspectul exterior al construcțiilor va respecta prevederile art. 33, Secțiunea IV, Capitolul III din prezentul regulament local de urbanism.

Art. 12. Echiparea edilitară

- (1) Modalitățile de echipare și racordare a viitoarelor construcții la rețelele tehnico-edilitare, precum și realizarea rețelelor edilitare vor respecta prevederile art. 28,29, Secțiunea III, Capitolul III din prezentul regulament local de urbanism.
- (2) După caz, se vor aplica prevederile conținute în planșa U3 – *Reglementări – echipare edilitară*, ce însoțește planul urbanistic zonal.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- (1) Amenajările suprafeței de spații verzi vor respecta prevederile art. 35, Secțiunea V, Capitolul III din prezentul regulament local de urbanism.
- (2) Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă, prin plantarea de arbori și arbuști;
- (3) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbori;
- (4) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- (5) Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- (6) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu.

Art. 14. Împrejmuiri

- (1) Condițiile de autorizare a împrejmuirilor vor respecta prevederile art. 36, Secțiunea V, Capitolul III din prezentul regulament local de urbanism.
- (2) Gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 metri, partea superioară fiind transparentă sau semi-transparentă și vor putea fi dublate de gard viu;
- (3) Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirilor principale și al gardurilor alăturate;
- (4) Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- (5) Pe limitele laterale și posterioare, gardurile pot fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim (aferent nr. cad. 68048) = 40%;
- (2) Pentru suprafețele de teren din zona IS, prescripțiile privind POT maxim permis sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin H.C.L. Nr. 235/29.10.2009 prelungit prin H.C.L. Nr. 255/2019, respectiv P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 43/2020;

Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (1) CUT maxim (aferent nr. cad. 68048) = 2,5 ADC/mp teren;
- (2) Pentru suprafețele de teren din zona IS, prescripțiile privind CUT maxim permis sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin H.C.L. Nr. 235/29.10.2009 prelungit prin H.C.L. Nr. 255/2019, respectiv P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Nr. 43/2020;

Secțiunea II Zona L – Zona de locuit, Subzona L1a – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)

NOTA: Conform Aviz de Oportunitate Nr. 08 / 04.09.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău (pagina 2 din 4), pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) funcționale L1a, Gc, C – prescripțiile specificate referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General Buzău aprobat cu H.C.L. Nr. 235/29.10.2009 și prelungit cu H.C.L. Nr. 255/2019.

GENERALITĂȚI

- (1) Zona este compusă din imobilele situate în UAT Municipiul Buzău, cu NC 7491, 72212, 56824, 56371, 65023, 55623, 57864.
- (2) Funcțiunea dominantă a zonei :
 - a) Locuire individuală;
 - b) Locuire colectivă mică;
- (3) Activități și utilizări complementare :
 - a) Amenajarea spațiilor verzi;
 - b) Amenajarea și organizarea accesurilor pietonale și carosabile;
 - c) Echiparea cu rețele tehnico – edilitare;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- (1) Sunt admise următoarele utilizări și activități:
 - a) Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): pe terenuri libere sau prin restructurarea construcțiilor existente;
 - b) Lucrări de reabilitare și refuncționalizare a construcțiilor existente;
 - c) Se pot autoriza lucrări de întreținere și îmbunătățire a stării fizice și a aspectului arhitectural al locuințelor;
 - d) Extinderi, supraetajare a construcțiilor existente pentru îmbunătățirea calității spațiului locuibil;
 - e) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - f) Reabilitare sau dezvoltare echipare edilitară.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- (1) Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări și activități:
 - a) intervențiile asupra clădirilor monument istoric și arhitectural se vor face cu avizul Comisiei de Monumente Istorice;
 - b) în zonele protejate delimitate în partea grafică a amplasamentelor clădirilor monument (în limita razei de 100 m) se va solicita avizul Comisiei de Monumente Istorice;
 - c) Echipamente și dotări pentru deservirea zonei rezidențiale;
 - d) în zonele cu valoare ambientală construcțiile vor avea o tratare deosebită pentru încadrarea optimă în sit;
 - e) clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, cu condiția să nu se formeze segmente de astfel de fronturi mai mici de 40 m;
 - f) se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de echipamente publice și de biserici;
 - g) în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția menținerii zonei de locuit în proporție de minim 30 % din ADC;
 - h) 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;
 - i) se admit refuncționalizări cu funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- j) 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).

Art. 3. Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise următoarele utilizări
- a) funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - b) 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;
 - c) realizarea unor false mansarde;
 - d) anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - e) depozitare en-gros;
 - f) depozitari de materiale re folosibile.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor

- (1) Se consideră constructibile parcelele cu adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei, având o suprafață de minim 200,00 mp și o deschidere la drumul public de minim 12,00 metri.
- (2) Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de constructibilitate pot deveni constructibile doar prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate sau prin elaborarea unei documentații de urbanism – PUD.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și domeniul privat;
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent al parcelei (Strada Păcii) se va realiza respectând următoarele condiții:
 - a) se va respecta caracterul zonei prin menținerea tipului tradițional de raportare la aliniament
 - b) 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

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele parcelelor va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 1,90 metri;
- (2) Clădirile se pot alipi de calcanale clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 metri de la aliniament;
- (3) 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 cornișă, dar nu mai puțin de 1,90 metri;
- (4) Clădirile vor respecta prevederile codul civil față de limitele de proprietate;
- (5) În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Pe aceeași parcelă se pot amplasa maxim două construcții principale distincte; construirea a mai mult de două construcții principale distincte pe aceeași parcelă este condiționată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip P.U.D. avizată și aprobată conform legii;
- (2) Distanța între două construcții distincte amplasate pe aceeași parcelă va fi cel puțin de 5,00m; în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire conform OMS nr. 119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

Art. 8. Circulații și accesuri

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

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) Necesarul de locuri de parcare va respecta prevederile Hotărârii de Consiliu Local Buzău nr. 115 din 29.06.2022, după cum urmează:
 - a. Pentru locuințe individuale cu suprafața desfășurată până la 100mp – 1 loc de parcare;
 - b. Pentru locuințe individuale cu suprafața desfășurată între 100mp – 250mp – 2 locuri de parcare;
 - c. Pentru locuințe individuale cu suprafața desfășurată peste 250mp – 3 locuri de parcare.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara circulațiilor publice;
- (3) 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.

Art. 10. Înălțimea maximă a construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de subzona funcțională L1a, respectiv P+2 nivele. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii;
- (2) Mansarda se consideră nivel;
- (3) Înălțimea maximă a unui nivel este de 3,0-3,2m pentru locuințe și 4,0-4,5 m pentru spații comerciale;
- (4) Panta acoperișului va fi funcție de panta învelitorii din normative.

Art. 11. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Aspectul exterior al construcțiilor va respecta prevederile art. 33, Secțiunea IV, Capitolul III din prezentul regulament local de urbanism.
- (2) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei zone rezidențiale, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (3) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță";
- (4) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Art. 12. Echiparea edilitară

- (1) Modalitățile de echipare și racordare a viitoarelor construcții la rețelele tehnico-edilitare, precum și realizarea rețelelor edilitare vor respecta prevederile art. 28, 29, Secțiunea III, Capitolul III din prezentul Regulament Local de Urbanism;
- (2) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- (3) În cazul alimentării cu apă sau evacuare ape uzate în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- (4) Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații;
- (5) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- (1) Amenajările suprafeței de spații verzi vor respecta prevederile art. 35, Secțiunea V, Capitolul III din prezentul regulament local de urbanism;
- (2) 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

Art. 14. Împrejurări

- (1) Condițiile de autorizare a împrejurărilor vor respecta prevederile art. 36, Secțiunea V, Capitolul III din prezentul Regulament Local de Urbanism;
- (2) 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;
- (3) 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.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR
--

Art. 15. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- (1) POT maxim = 40%. În cazul zonelor constituite se admite o depășire de 10% a indicatorilor.

Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- (2) CUT maxim = 1,2 ADC/mp teren. În cazul zonelor constituite se admite o depășire de 10% a indicatorilor.

Secțiunea III Zona C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente, Subzona C – Subzona căi de comunicație rutieră

NOTA: Conform Aviz de Oportunitate Nr. 08 / 04.09.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău (pagina 2 din 4), pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) funcționale L1a, Gc, C – prescripțiile specificate referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General Buzău aprobat cu H.C.L. Nr. 235/29.10.2009 și prelungit cu H.C.L. Nr. 255/2019.

GENERALITĂȚI

- (1) Zona este compusă din suprafața de teren aferentă Bulevardului Gării, așa cum este marcată în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare aferentă prezentului plan urbanistic zonal.
- (2) În zona de studiu PUZ, pentru Bulevardul Gării se menține prospectul total existent de 17,60m, compus din suprafață carosabilă de 9,30m în dublu sens (câte un fir pe sens), trotuar de 4,20m pe aliniamentul vestic, trotuar de 2,00m pe aliniamentul estic, fâșie plantată de 1,10m pe aliniamentul vestic și fâșie plantată de 1,00m pe aliniamentul estic.
- (3) Funcțiunea dominantă a zonei :
 - a. Căi de comunicații carosabile și pietonale și amenajări aferente;
- (4) Activități și utilizări complementare:
 - a. Amenajarea spațiilor verzi;
 - b. Amenajarea și organizarea accesurilor pietonale și carosabile;
 - c. Echiparea cu rețele tehnico – edilitare;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- (1) Sunt admise următoarele utilizări și activități:
 - a) Se menține traseul existent al Bulevardului Gării;
 - b) Se pot autoriza lucrări de întreținere a Bulevardului Gării;
 - c) Lucrări de extindere, reabilitare sau introducere de noi rețele edilitare publice;

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- (1) Intervențiile precizate în art. 1, alin. (1), lit. b) sunt permise doar pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare, avizate de administratorul drumului public;

Art. 3. Utilizări interzise

- (1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare a circulațiilor carosabile și pietonale aferente Bulevardului Gării, precum și cele care diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare și/sau extindere;
- (2) Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- (3) Se interzic orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare au impact negativ asupra construcțiilor edilitare existente.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor

Nu este cazul.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

Art. 8. Circulații și accesuri

- (1) Se va solicita I.P.J. Buzău – Serviciul rutier și avizul administratorului drumului pentru amenajarea accesurilor carosabile;
- (2) Caracteristicile accesurilor carosabile la drumurile publice (lățimi, geometrie, racorduri etc) trebuie să permită intervenția vehiculelor de pompieri, conform normelor specifice;

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- (1) Staționarea autovehiculelor se va asigura doar în interiorul parcelelor, deci în afara domeniului public;
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), staționarea autovehiculelor pe domeniul public se va realiza în spațiile de parcare amenajate și avizate conform legii, fără a stânjeni circulația pietonilor și a celorlalte autovehicule.

Art. 10. Înălțimea maximă a clădirilor

Nu este cazul.

Art. 11. Aspectul exterior al construcțiilor

Nu este cazul.

Art. 12. Echiparea edilitară

Nu este cazul.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- (1) Pentru realizarea plantațiilor de aliniament se vor utiliza arbori de talie înaltă, cu respectarea unui pas de plantare de minimum 7,0m, reprezentând distanța dintre trunchiurile arborilor plantați în aliniament;
- (2) Pentru suprafețele verzi amenajate la sol, se va utiliza vegetație de talie mică (ex: gazon) sau medie (arbuști);

Art. 14. Împrejmuiri

Nu este cazul.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15. Procentul maxim de Ocupare a Terenului (POT)

Nu este cazul.

Art. 16. Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului (CUT)

Nu este cazul.

Secțiunea IV Zona Gc – Zona pentru gospodărie comunala

NOTA: Conform Aviz de Oportunitate Nr. 08 / 04.09.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău (pagina 2 din 4), pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) funcționale L1a, Gc, C – prescripțiile specificate referitoare la permisiuni, condiționări și restricții sunt cele stabilite prin Planul Urbanistic General Buzău aprobat cu H.C.L. Nr. 235/29.10.2009 și prelungit cu H.C.L. Nr. 255/2019.

GENERALITĂȚI

- (1) Zona cuprinde centrala termică din imobilul cu NC 1279/7, pentru care se propune menținerea situației existente.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- (1) Sunt admise următoarele utilizări și activități:
a) Construcții puncte termice;

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se pot autoriza lucrări de re tehnologizare, reabilitare și îmbunătățire a eficienței energetice a echipamentului edilitar, în baza proiectelor de specialitate avizate conform legii;

Art. 3. Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice alte activități și utilizări în afara celor menționate în art. (1) și art. (2).

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor

- (2) Se menține situația existentă.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Se menține situația existentă.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Se menține situația existentă.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- (1) Se menține situația existentă.

Art. 8. Circulații și accesuri

- (1) Se menține situația existentă privind accesul din drumul public la construcția edilitară, pentru intervenții și situații de urgență;

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

Nu este cazul.

Art. 10. Înălțimea maximă a clădirilor

- (1) Se menține situația existentă.

Art. 11. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Se menține situația existentă.

Art. 12. Echiparea edilitară

- (1) Se menține situația existentă.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

Nu este cazul.

Art. 14. Împrejurimi

Nu este cazul.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15. Procentul maxim de Ocupare a Terenului (POT)

(1) Se menține POT existent.

Art. 16. Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului (CUT)

(1) Se menține CUT existent.

ÎNTOCMIT

Master urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

Urbanist RUR Dz0, E

DATA

Noiembrie 2023

