



S.C. **W E S T E R N O U T D O O R** S.R.L.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

PLAN URBANISTIC ZONAL

DEZVOLTARE URBANĂ A ZONEI DE SUD EST A MUNICIPIULUI BUZĂU PRIN REALIZAREA UNUI POL DE SĂNĂTATE ȘI CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE – COMPLEX DE SĂNĂTATE – SPITAL MUNICIPAL

VOLUMUL 2 –REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

TABEL DE RESPONSABILITĂȚI

DENUMIRE PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL “DEZVOLTARE URBANĂ A ZONEI DE SUD EST A MUNICIPIULUI BUZĂU PRIN REALIZAREA UNUI POL DE SĂNĂTATE ȘI CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE – COMPLEX DE SĂNĂTATE – SPITAL MUNICIPAL”	
ETAPĂ PROIECT	PLAN URBANISTIC ZONAL – VARIANTA PRELIMINARĂ	
BENEFICIAR PROIECT	U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU	
INIȚIATOR PROIECT	U.A.T. MUNICIPIUL BUZĂU	
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S.C. WESTERN OUTDOOR S.R.L.	
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM	NUME	SEMNĂTURĂ
	Arh. Bogdan Brănescu Specialist RUR, simbol Dz0	
PROIECTANT DE SPECIALITATE REȚELE TEHNICO-EDILITARE	Ing. Radu P. Pîrvan Specialist RUR, simbol G1	
DATA	SEPTEMBRIE 2023	



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	4
ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	4
BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII.....	4
DOMENIUL DE APLICARE	5
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	6
A. TERENURILE AFLATE PERMANENT SUB APE ȘI ZONELE INUNDABILE	6
B. FONDUL FORESTIER.....	6
C. SPAȚIILE VERZI.....	6
D. ZONE DE PATRIMONIU NATURAL	7
E. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MONUMENTE ISTORICE ȘI SITURI ARHEOLOGICE.....	7
REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.	7
REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	7
REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	8
REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE.....	9
REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.	9
REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.	9
A. Parcelarea	9
B. Înălțimea construcțiilor	10
C. Aspectul exterior al construcțiilor.....	10
REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	10
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	12
ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE.....	13
IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE	14
ZF09 ZONA INSTITUȚII PUBLICE	18
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	26



I. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- Art.1 Planul Urbanistic Zonal „DEZVOLTARE URBANĂ A ZONEI DE SUD EST A MUNICIPIULUI BUZĂU PRIN REALIZAREA UNUI POL DE SĂNĂTATE ȘI CONFIGURAREA TRAMEI STRADALE – COMPLEX DE SĂNĂTATE – SPITAL MUNICIPAL” este documentația de urbanism prin care se stabilesc reglementari complexe, necesare asigurării dezvoltării urbanistice coerente și armonioase a zonei de sud vest a municipiului Buzău, în corelare cu programe și reglementari stabilite la nivel național și zonal, în vederea dezvoltării și funcționării noului spital municipal, în conformitate cu prevederile temei program.
- Art.2 Regulamentul Local de Urbanism, componentă a P.U.Z., cuprinde reglementari urbanistice detaliate și explicite, pentru toate zonele din teritoriul delimitat prin certificatul de urbanism Nr. 628/22.12.2022, așa cum sunt descrise în planșa Reglementări Urbanistice a P.U.Z.. Sunt cuprinse reglementări cu privire la utilizarea terenurilor și funcțiunile clădirilor, indicatorii urbanistici, condiționările privind conformarea parcelei, condițiile de ocupare a parcelei, spațiile verzi și plantate, echiparea edilitară, căile de acces, conformarea aliniamentului și amprizei drumurilor și străzilor, spațiile publice, zonele de risc și de protecție, alte reglementari și condiționări specifice.
- Art.3 După aprobarea P.U.Z. prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Buzău, primăria U.A.T. Buzău va transmite hotărârea însoțită de documentația de aprobare a PUG către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară al județului Buzău, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Baza Legală a elaborării

- Art.4 La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău stau următoarele izvoare de drept, în variantele valabile, republicate, modificate și/sau completate la data întocmirii R.L.U.:
- 1) Legi:
 - i. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - ii. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - iii. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - iv. Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
 - v. Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
 - vi. Legea nr. 07/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
 - vii. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
 - viii. Legea nr. 219/1998, privind regimul juridic al concesiunilor;
 - ix. Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
 - x. Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural național;
 - xi. Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
 - xii. Legea nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice;
 - xiii. Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
 - xiv. Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
 - xv. Legea nr. 46/2008 privind Codul Silvic;
 - xvi. Legea nr. 107/1996 **Legea Apelor;**



- xvii. Legea nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- xviii. LEGEA nr.101/2006 privind serviciului de salubritate a localităților.
- 2) Acte normative ale Guvernului (ordonanțe, ordonanțe de urgență, hotărâri);
 - i. H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - ii. O.U.G nr. 57/2019 pentru adoptarea Codului Administrativ;
 - iii. Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor;
 - iv. Ordonanța nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național;
- 3) Acte normative emise de administrația publică centrală (ordine ale ministrului, instrucțiuni și regulamente):
 - i. Ordinul nr. 34/N/1995, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
 - ii. Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare a documentațiilor de urbanism;
 - iii. ORDIN Nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - iv. Ordin nr. 176N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-20009;
 - v. Ordin nr. 21N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M. - 007 – 2000;
 - vi. Ordin Nr. 2.182/2005 pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004 - modificări și completări - și a Listei monumentelor istorice 2004 - monumente dispărute - modificări și completări;
 - vii. Ordin nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991;
 - viii. Ordinul nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale;
 - ix. Ordinul nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
 - x. Ordinul nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
 - xi. Ordinul nr. 2264/2004, pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
 - xii. ORDIN nr. 172 / 2023 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022"

Domeniul de aplicare

Art.5 Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.



- Art.6 Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe întreg teritoriul desemnat ca „zonă studiată” prin Certificatului de Urbanism Nr. 628/22.12.2022 emis de către Primăria Municipiului și stabilește regulile obligatorii aplicabile în utilizarea tuturor terenurilor din acest teritoriu.
- Art.7 Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc regulile obligatorii aplicabile în referitoare la dimensiunile în plan și pe verticală și de amplasare a tuturor construcțiilor din zona studiată.
- Art.8 Prezentul Regulament Local de Urbanism încorporează:
- Art.9 Reglementările valabile ale Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău aprobat prin HCL Municipiul Buzău nr.235/2009 prelungit cu HCL Municipiul Buzău nr. 255/2019,
- Art.10 Reglementările documentațiilor de urbanism, P.U.Z. și P.U.D. legal aprobate anterior și aflate în termen de valabilitate.
- Art.11 Reglementările documentațiilor de urbanism, P.U.Z. legal aprobate anterior, a căror temeni de valabilitate a expirat dar care au produs efecte.
- Art.12 Alte acte de autoritate publica, planuri și programe publice, aprobate la nivel local, județean sau național.
- Art.13 Prezentul Regulament Local de Urbanism se coordonează cu proiectul de actualizare a Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău, aflat în procedură de avizare, preluând reglementările directe privitoare la utilizarea terenurilor, la extinderea tramei stradale și la dezvoltarea echipării edilitare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

A. TERENURILE AFLATE PERMANENT SUB APE SI ZONELE INUNDABILE

- Art.14 ANIF Buzău și .OUAI SOO 10 Buzău în calitate de proprietar, respectiv adminiatrator al Amenajării BH Călmățui, are obligația de a întreține infrastructura de desecare astfel încât acestea să permită evacuarea apelor pluviale și să prevină afectarea terenurilor limitrofe. În vederea întreținerii infrastructurii menționnate în lungul canalelor a fost prevăzută o zonă de protecție, cu caracter de spațiu verde de aliniament verde, parte a tramei stradale reglementate prin P.U.Z. care va permite accesul nestingherit al angajaților și echipamentelor în vederea întreținerii canalelor.
- Art.15 La fazade întocmire a studiilor de fezabilitate și a Documentațiilor tehnice necesare autorizării străzilor care, conform cu prevederile P.U.G. actualizat, vor traversa canalele mai sus menționate se va obține avizul A.N.I.F..

B. FONDUL FORESTIER

- Art.16 În apropierea zonei de studiu nu se afla terenuri inregistrate in cadastru forestier.

C. SPAȚIILE VERZI

- Art.17 Este interzisă ocuparea spațiilor verzi cu construcții provizorii.



Art.18 Transformarea ulterioară a zonelor cu alte funcțiuni, reglementate conform prezentului Plan Urbanistic General, în zone de locuințe și funcțiuni complementare se poate realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.

Art.19 Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi.

D. ZONE DE PATRIMONIU NATURAL

Art.20 În apropierea zonei de studiu nu se afla zone de patrimoniu natural..

E. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, MONUMENTE ISTORICE ȘI SITURI ARHEOLOGICE

Art.21 În apropierea zonei de studiu nu sunt listate, identificate prin studii de specialitate sau propuse spre reglementare Zone Construite Protejate, monumente istorice sau situri arheologice.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Art.22 Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zona de studiu fără obținerea avizului Ministerului Apărării Naționale este interzisă.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.23 În zona de protecție sanitară a exploatațiilor agricole existente și care funcționează conform prevederilor legale se interzice eliberarea autorizațiilor de construire a locuințelor și a altor obiective socioeconomice.¹

Art.24 Noile unități sanitare cu servicii de spitalizare continuă, altele decât cele prevăzute prin tea program pentru terenurile ce au generat P.U.Z., se vor amplasa la mai mult de 50 de metri de zonele de locuințe și de arterele de trafic intens – străzi de categoria I.

Art.25 Se interzice amplasarea de construcții² în zona drumului public a drumurilor naționale, județene și comunale aflate în administrarea C.N.A.I.R. sau a Consiliului Județean Buzău, cu excepția:

- 1) construcțiilor și instalațiilor aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- 2) parcajelor, garajelor și stațiilor de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- 3) conductelor de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

¹ Art. 3 si 4 Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

² Conf. art 14 si 47 [Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor](#)



- Art.26 Autorizarea construcțiilor în zona donductei de gaze Barbucești Albești și în zonele de restricție și protecție ale acestora se va face în baza avizului Transgaz cu respectarea Normelor tehnice de proiectare, execuție și mentenanță, aferente obiectivelor din domeniul producției / înmagazinării gazelor naturale, Romgaz Cod proiect: 911/4254.
- Art.27 Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul urbanistic Zonal și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.
- Art.28 Autorizarea lucrărilor de construire pentru discoteci, cluburi de noapte sau pentru amplasarea saloanelor de evenimente în structuri temporare sau clădiri, se va face doar cu obținerea avizului conform al D.S.P. Buzău.³

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art.29 Parcelele sunt considerate construibile dacă este asigurat un acces auto dintr-un drum public, direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
Prin excepție de la prevederile art. 70, autorizarea lucrărilor de construcții pentru noile instituții de sănătate este condiționată de asigurarea a 2 accesuri carosabile separate.
- Art.30 În funcție de destinația construcțiilor și categoria de importanță, accesul auto trebuie să asigure condiții de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu⁴. Lățimea minimă a accesului auto pentru echipajele de intervenție este minim 3,8 metri. Amenajarea căii de circulație la construcții trebuie să permită accesul nestânjenit al autospecialelor de intervenție.
- Art.31 Autorizarea construcțiilor ce formează curți interioare neacoperite, cu suprafață mai mare de cu 600 m², este condiționată de asigurarea a cel puțin un acces carosabil (gang) pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. Numărul și amplasarea accesurilor se va stabili prin avizul conform al I.S.U. „Neron Lupascu” al Județului Buzău.
- Art.32 Accesurile și gangurile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Art.33 Dacă accesul echipajelor de urgență nu este asigurat, parcela este neconstruibilă.
- Art.34 În cazul parcelărilor, drumurile de interes local, publice sau private trebuie să îndeplinească condițiile de mai jos:
- 1) În cazul drumurilor cu o lungime maximă de 30,00 metri – trebuie să respecte caracteristicile de profil transversal, profil longitudinal și accesuri ale unei străzi categoria IV
 - 2) În cazul drumurilor cu o lungime între 30,00 de 100,00 metri – trebuie să respecte caracteristicile de profil transversal, profil longitudinal și accesuri ale unei străzi categoria III.
 - 3) În cazul drumurilor cu o lungime mai mare de 100,00 metri – trebuie să respecte caracteristicile de profil transversal, profil longitudinal și accesuri ale unei străzi categoria III, cu trotuarele separate de partea carosabilă prin fâșii libere de 1,5 m lățime pe fiecare parte.

³ Conf. art. 5 alin (1), (2), (3) Ordin 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

⁴ Conf. Art. 2.9 "Normativ de siguranță la foc a construcțiilor" Indicativ P11899. adoptat prin Ordinul MLPAT nr. 27 /N/din 7.04.1999



- 4) Nu se admit fundături mai lungi de 100,00 m. Toate fundăturile, indiferent de lungimea lor vor fi prevăzute cu supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Art.35 Autorizarea construcțiilor este condiționată, în toate cazurile, de obținerea avizului administratorului drumului public către care se realizează accesul.

Reguli cu privire la asigurarea locurilor de parcare

Art.36 Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea numărului de locuri de parcare pentru automobile calculat conform prevederilor anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin hotărâre 525 din 27 iunie 1996, coroborate cu prevederile art. 6 al Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93.

Art.37 Locurile de parcare ale vehiculelor/autovehiculelor necesare desfășurării activităților economice (echipamentelor tehnico-edilitare, incintelor industriale sau de depozitare, sau altele asemenea) se vor dimensiona conform specificului acestora. Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de executarea locurilor de parcare necesare tuturor acestor vehicule/autovehicule, pe proprietate, în afara circulațiilor publice.

Reguli cu privire la echiparea edilitară.

Art.38 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu condiția racordării de la rețelele de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, propuse prin prezentul P.U.Z..

Art.39 Autorizarea executării celorlalte categorii de construcții este permisă, cu condiția obținerii avizului organelor administrației publice competente, în următoarele condiții:

- 1) Prelungirea rețelelor existente, prin grija solicitantului autorizației, atunci când acestea au capacitatea necesară,
- 2) Mărirea capacității rețelelor publice existente, prin grija solicitantului autorizației.
- 3) Construirea de noi rețele publice, prin grija solicitantului autorizației.

Art.40 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 solicitantului autorizației.

Art.41 Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale UAT Buzău ori ale solicitantului autorizației sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

A. Parcelarea

Art.42 În conformitate cu prevederile legii 350 parcelarea este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.



- Art.43 Pentru parcelarea unui teren în cel puțin 3 parcele este obligatorie emiterea de către Primăria Municipiului Buzău a unui certificat de urbanism în scopul efectuării de Operațiuni notariale privind circulația imobiliară.⁵
- Art.44 În cazul parcelării în mai mult de 3 parcelele terenurilor din zona de studiu, **cu excepția terenurilor ce au generat P.U.Z. (nr. cad. 73313și 73314) încadrate în sobzona ISs**, este obligatorie întocmirea, avizarea și aprobarea de către C.L. Buzău a unui Plan Urbanistic Zonal.⁶
- Art.45 Este interzisă parcelarea subsecventă a parcelelor pentru care nu se întocmește, avizează și aprobă Planuri Urbanistice Zonale.
- Art.46 În situația dezmembrărilor în mai puțin de 3 parcele, parcelele rezultate trebuie să respecte prevederile referitoare la construibilitate și echipare edilitară specifice zonei funcționale din care parcela inițială face parte.

B. Înălțimea construcțiilor

- Art.47 Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, a înălțimii la cornișă/atic/streașină, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- Art.48 Este permisă realizarea de niveluri subterane doar dacă caracteristicile hidro-geotehnice o permit. Numărul nivelurilor subterane va fi determinat în cadrul D.T.A.C. funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor propuse.
- Art.49 Reglementările referitoare la regimul de înălțime și înălțimea clădirilor din prezentul regulament au caracter definitiv și nu se admit derogări prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.⁷

C. Aspectul exterior al construcțiilor

- Art.50 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- Art.51 Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

- Art.52 Amenajările peisagistice, spațiile verzi de orice fel, amplasate pe terenurile în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, nu pot fi inventariate în registrul spațiilor verzi sau declarate ca spații verzi.

⁵ Conf. art.29 alin.(5) al Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁶ Conf. art.47 alin.(2) al Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

⁷ Conf. art. 46, alin. (5) al Legii Nr. 47350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul



Art.53 Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale din cadrul zonei studiate care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor în cazul locuințelor și un minimum de 5 % spații verzi publice din suprafața alocată celorlalte funcțiuni.

Art.54 Următoarele categorii de împrejmuiri sunt posibil a fi autorizate în conformitate cu prezentul regulament de urbanism, în funcție de funcțiunea clădirii și amplasare față de limitele de proprietate:

- 1) În cazul clădirilor cu funcțiuni publice, care nu presupun acces controlat al vizitatorilor, pe aliniament împrejmuirea va fi alcătuită din elemente de mobilier urban și sau vegetație care să permită accesul public nestânjenit.
- 2) În cazul celorlalte clădiri, pe aliniament împrejmuirea va fi alcătuită din parte inferioară opacă care să împiedice scurgerea apelor de pe proprietate pe domeniul public, cu înălțime de 60 cm. față de cota trotuarului, și din parte superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- 3) În cazul clădirilor cu funcțiuni publice menționate la alin. (1) la separarea zonei cu acces public de zona cu acces restricționat necesară asigurării funcționării clădirilor (parcare pentru angajați, acces servicii de salubritate, etc.) se vor aplica prevederile alin.(2).
- 4) În cazul tuturor împrejmuirilor aflate pe limitele de proprietate laterale sau posterioare, împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să fie opace pentru a asigura intimitatea și prevenă scurgerea apelor spre parcelele aflate la o cotă inferioară. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.
- 5) Porțile de acces auto sau pietonal din cadrul împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Porțile de acces auto vor avea prevăzute cu rigole sau alte sisteme care să permită colectare și preepurarea a apelor în interiorul parcelei.
- 6) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

În conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării, Lucrărilor Publice Și Administrației nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016, detaliate la anexa nr. 5, pentru standardizarea documentațiilor de urbanism au fost introduse o serie de prevederi necesare generării de seturi de date spațiale corelate cu temele de date spațiale prevăzute în anexa nr. 3 - Teme de date spațiale III, pct. III.4. Utilizarea terenului la Ordonanța Guvernului nr. 4/2010 privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România, republicată.

Aceste seturi de date bazate pe Sistemul de clasificare ierarhică INSPIRE a utilizării terenului HILUCS (Hierarchical INSPIRE Land Use Classification System) asigură conformitatea cu Directiva INSPIRE și sunt structurate după cum urmează:

- zonă aflată permanent sub ape;
- fond forestier;
- terenuri agricole;
- unități agrozootehnice;
- echipare tehnico-edilitară;
- căi de comunicație și transporturi;
- zonă centrală;
- zonă mixtă;
- zonă instituții publice;
- zonă comerț și servicii;
- zonă locuințe și funcțiuni complementare;
- zonă unități industriale și de depozitare;
- zonă gospodării comunale;
- zonă spații verzi, sport și agrement;
- zonă cu destinație specială;
- zonă exploatare resurse naturale –
- zonă terenuri neproductive.

În vederea unei reglementări detaliate, specifică seturilor de date gestionate de baze de date GIS au fost propuse subdivizări ale zonelor funcționale, în concordanță cu reglementările P.U.G. aprobat prin HCL Municipiul Buzău nr.235/2009, cu propunerile Temei de proiectare, emisă sub Nr. 226269/14.12.2022 și cu prevederile strategice ale P.U.G. alfat în curs de avizare, după cum urmează:

**Zone și subzone funcționale**

ZF05	Echipare tehnico-edilitară
ZF051	Subzona infrastructurii de alimentare cu apă și canalizare
ZF052	Subzona infrastructurii de transport și alimentare cu energie electrică,
ZF053	Subzona infrastructurii de transport și alimentare cu gaze naturale,
ZF09	Zonă instituții publice
ZF091	Subzona Instituții publice și servicii de interes general
ZF092	Subzona instituții publice sănătate și protecție socială

În zona de studiu stabilită prin certificatul de urbanism nr. Nr. 628/22.12.2022, după definirea rețelei stradale necesare urbanizării zonei de sud -vest au fost delimitate un număr de 11 subzone funcționale:

1	Subzona funcțională 1 IS p	Suprafață	77572 m ²
2	Subzona funcțională 2 IS p	Suprafață	45208 m ²
3	Subzona funcțională 3 IS p	Suprafață	73153 m ²
4	Subzona funcțională 4 IS s	Suprafață	59383 m ²
5	Subzona funcțională 5 G1	Suprafață	623 m ²
6	Subzona funcțională 6 IS p	Suprafață	12057 m ²
7	Subzona funcțională 7 IS p	Suprafață	17963 m ²
8	Subzona funcțională 8 G1	Suprafață	8091 m ²
9	Subzona funcțională 9 G1	Suprafață	12626 m ²
10	Subzona funcțională 10 IS p	Suprafață	13831 m ²
11	Subzona funcțională 10 IS p	Suprafață	38634 m ²



IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

Prezentul Regulament local de Urbanism stabilește pentru fiecare din zonele și subzonele detaliate la CAP.III, reglementări în conformitate cu structura Regulamentului General de Urbanism și a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general, după cum urmează:

ZF05 Echipare tehnico-edilitară

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) **ZF 05 – Echipare tehnico-edilitară** cuprinde toate imobilele ocupate cu construcții, amenajări, instalații și echipamente care compun infrastructura tehnico-edilitară majoră, de interes județean, regional și național, amplasate în teritoriul administrativ al municipiului Slobozia, după cum urmează: alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor, alimentarea cu energie electrică și alimentarea cu gaze naturale.
- (2) În sensul prezentului regulament local de urbanism, prin infrastructură tehnico-edilitară majoră se înțeleg următoarele obiective, încadrate în Subzonele funcționale 5,8 și 9, respectiv:
 - a. Terenul aferent stației de transformare electrică de 110/20kV propuse prin prezentul plan urbanistic zonal;
 - b. Terenul aferent stația de tratare a apei propuse prin prezentul plan urbanistic zonal;
 - c. Terenul aferent punctului de racord la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.
- (3) Prin prezentul regulament local de urbanism, în cadrul ZF 05 nu sunt incluse construcțiile, amenajările și echipamentele care compun infrastructura tehnico-edilitară de importanță și deservire locală (rețele de distribuție la consumatori, stații de pompare, posturi de transformare etc) acestea fiind cuprinse în cadrul celorlalte zone și subzone funcționale din regulament.
- (4) ZF 05 include următoarele categorii de terenuri proprietate privată propuse a fi transferate în doemniul public în vederea realizării infrastructurii edilitare necesare funcționării zonei în acord cu reglementările P.U.G., după cum urmează:
- (5) ZF 05 se compune din următoarele subzone funcționale:
 - a. Subzonele funcționale 7- - **Subzona infrastructurii de alimentare cu apă și canalizare**, alcătuită din toate imobilele pe care se află amplasate clădiri, echipamente și instalații de alimentare cu apă și canalizare și din terenurile rezervate extinderii rețelei.
 - b. Subzonele funcționale 8- **Subzona infrastructurii de transport și alimentare cu energie electrică**, alcătuită din toate imobilele pe care se află construite clădiri, echipamente și instalații de alimentare cu energie electrică și din terenurile rezervate extinderii rețelei.
 - c. Subzonele funcționale 5 - **Subzona infrastructurii de alimentare cu gaze naturale**, alcătuită din toate imobilele pe care se află construite clădiri, echipamente și instalații de alimentare cu gaze naturale și din terenurile rezervate extinderii rețelei.
- (6) Construcțiile și amenajările cuprinse în diferitele subzone funcționale se supun normelor tehnice specifice domeniului din care fac parte.



- (7) Dacă prin studiile de fundamentare, reglementările referitoare la rețelele și echipamentele edilitare ce se vor întocmi și aviza în vederea aporării P.U.G., se vor stabili alte amplasamente pentru echipamentele edilitare, terenurile incluse în Subzonele funcționale 5,8 și 9 vor primi reglementări echivalente Subzonelor învecinate, respectiv subzona 7 și subzona 10.

Art. 1 Utilizări admise

(1) Sunt permise următoarele utilizări:

- a. Amenajări, echipamente, instalații, rețele supraterane și subterane, construcții și clădiri specifice care asigură funcționarea infrastructurii tehnico edilitare majore de apă, alimentare și transport energie electrică și alimentare și transport gaze naturale, după caz;
- b. Extinderea, modernizarea și construcția de noi clădiri administrative de birouri pentru angajații operatorilor infrastructurii tehnico-edilitare majore de apă, canalizare, alimentare și transport energie electrică și alimentare și transport gaze naturale, după caz;
- c. Lucrări de înființare, dezvoltare, reabilitare și retehnologizare a sistemelor de utilități publice, precum și lucrările de revizii, reparații și remediere a avariilor;
- d. Amenajarea spațiilor interioare de incintă pentru organizarea parcajelor la sol, a circulațiilor pietonale și carosabile, amenajarea spațiilor verzi, a împrejmuirilor, după caz.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- (1) Autorizarea lucrărilor de construire vor respecta normativele tehnice specifice, elaborate de autoritățile competente.
- (2) Noile infrastructuri tehnico-edilitare majore se vor realiza în baza studiilor de specialitate avizate de autoritățile competente.
- (3) Pentru asigurarea protecției și funcționării normale a sistemelor de utilități publice, precum și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, se instituie zone de protecție și de siguranță ale acestora, în conformitate cu normele tehnice elaborate de autoritățile competente.
- (4) Utilizarea terenurilor cuprinse în zonele de protecție și de siguranță infrastructurilor tehnico-majore se va face în baza avizului autorității competente de reglementare din domeniul specific.
- (5) Extinderea capacităților existente, prin adăugarea de noi construcții, echipamente sau instalații tehnologice este permisă doar cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție sanitară sau a zonelor de protecție față de riscuri tehnologice.
- (6) Dacă amplasarea și realizarea componentelor sistemelor de utilități publice, respectiv dezvoltarea celor existente, impun ocuparea definitivă a unor terenuri sau dezafectarea unor clădiri, altele decât cele aparținând domeniului public ori privat al unităților administrativ-teritoriale, aceste terenuri vor fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale prin procedurile prevăzute de lege.

Art. 3 Utilizări interzise



- (1) În incintele aferente infrastructurii tehnico-edilitare majore sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la art. 1 și art. 2.
- (2) Sunt interzise lucrările de construire care prin amplasare dimensiuni sau formă pot afecta funcționarea infrastructurii publice.
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

- (1) Suprafața și dimensiunile terenurilor necesare amplasării instalațiilor și echipamentelor edilitare au fost determinate prin studiul de fundamentare ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ și corespund dimensiunilor și suprafețelor zonelor funcționale.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Dacă normativele tehnice și proiectele de specialitate, elaborate și avizate în condițiile legii nu prevăd altfel, construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,00 metri.

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

- (1) Dacă normativele tehnice și proiectele de specialitate, elaborate și avizate în condițiile legii nu prevăd altfel, construcțiile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare ale parcelei cu minim 5,00 metri.
- (2) Este interzisă crearea calcanelor prin amplasarea clădirilor pe limita de proprietate.

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

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, construcțiile și clădirile se vor amplasa în cadrul aceleiași parcele, astfel încât distanța dintre ele să fie minim 5,00 metri.
- (2) În toate situațiile se vor asigura condițiile pentru asigurarea securității la incendiu, în funcție de specificul activității și de în condițiile avizului conform al ISU „Neron Lupașcu” al județului Buzău.
- (3) Se vor respecta normele tehnice și specificațiile tehnologice în vederea exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor și echipamentelor.

Art. 8 Circulații și accesuri

- (1) Pentru toate incintele aferente obiectivelor parte a infrastructurii tehnico-edilitare majore se va asigura acces carosabil obligatoriu direct din drumul public, cu o lățime de minim 6,00 metri.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- (1) Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- (2) Numărul locurilor de parcare necesar fiecărei funcțiuni în parte va fi stabilit conform normelor tehnice, specificațiilor tehnologice și proiectelor de specialitate.
- (3) Spațiul necesar manevrelor acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara drumurilor publice.
- (4) Spre terenurile încadrate în alte zone funcționale circulațiile și locurile de parcare se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3,00 metri și se va realiza o perdea verde de protecție.

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor



- (1) Regimul maxim de înălțime al clădirilor va fi de P+2.
- (2) Înălțimea maximă a construcțiilor se va determina în conformitate cu Avziul M.Ap.N..

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul exterior al construcțiilor se va determina în conformitate cu studiile de specialitate, avizate în condițiile legii, cu respectarea următoarelor prevederi:
 - a. Volumele clădirilor vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
 - a. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Se recomandă evitarea de suprafețe strălucitoare a finisajelor și culorilor stridente.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

- (1) În toate situațiile, se vor respecta prescripțiile generale din prezentul regulament local de urbanism referitoare la regulile privind echiparea edilitară;

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- (1) Dacă normele tehnice, specificațiile tehnologice și proiectele de specialitate nu prevăd altfel, suprafața minimă de spații verzi se va calcula reglementărilor ce vor fi adaptate prin documentația de actualizare a P.U.G. municipiul Buzău.
- (2) Se recomandă crearea de plantații (perdele vegetale) de arbori aclimatizați zonei la limitele față de domeniul public și pe direcția vânturilor dominante.
- (3) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- (4) Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Art. 14 Împrejmuiri

- (1) Dacă normativele tehnice și proiectele de specialitate, elaborate și avizate în condițiile legii nu prevăd altfel, pe aliniament împrejmuirea va fi alcătuită din parte inferioară opacă care să împiedice scurgerea apelor de pe proprietate pe trotuar, cu înălțime de 0,60 metri față de cota trotuarului, și din parte superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri. Dacă nu se realizează perdele vegetale, conform recomandărilor art. 13, împrejmuirile către domeniul public vor fi dublate de garduri vii.
- (2) Dacă normativele tehnice și proiectele de specialitate, elaborate și avizate în condițiile legii nu prevăd altfel, împrejmuirile aflate pe limitele de proprietate laterale sau posterioare, vor fi realizate astfel încât să fie opace. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri.

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

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnologice și proiectelor de specialitate, dar nu va depăși 50%.

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

- (1) Conform normelor tehnice, specificațiilor tehnologice și proiectelor de specialitate, dar nu va depăși valoare de 1,5



ZF09 Zona instituții publice

Reglementările urmăresc asigurarea condițiilor optime de funcționare a instituțiilor și serviciilor și creșterea reprezentativității acestora în vederea conturării unui pol secundar de dezvoltare în legătura cu autostrada A7 și magistrala CF.

Această zonă se compune din 8 subzone.

Subzonele 1,2,3,6,7,10, 11 Instituții publice și servicii de interes general **ISp**

Subzona 4 instituții de sănătate **ISs**

Art. 1 Utilizări admise

(1) ISp:

- a. Instituții, servicii și echipamente publice;
- b. Sedii de companii și firme, birouri;
- c. Servicii de formare, cercetare și dezvoltare.
- d. Clădiri destinate activităților comerciale – structură de vânzare cu suprafață medii (≤ 1000 mp), centru comercial, supermagazin;
- e. Complexuri expoziționale, pavilioane de expoziție, platforme de expunere, săli de conferințe.
- f. Restaurante, baruri cofetării, cafenele, etc.
- g. Hoteluri, alte unități de alimentație publică, etc.
- h. Parcaje la sol și multietajate

(2) ISs

- a. Spital general și spitale de specialitate;
- b. Policlinici și dispensare;
- c. Alte unități: centre de recoltare sânge, stații de salvare, etc.
- d. Unități de asistență socială/servicii sociale: Cămin bătrâni, cămin persoane cu dizabilități, centre de zi, leagăn copii, etc.
- e. Clădiri de cazare în sistem de hotel, apart hotel, închiriere pe termen mediu și lung pentru cadrele medicale, aparținători ai bolnavilor sau pacienți în sistem ambulatoriu.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

(1) ISp:

- a. Echipamente urbane și spații conexe funcțiunilor admise;

(2) ISs



- a. Autorizarea lucrărilor de construire pentru lucrările de intervenție sau pentru construirea de obiective noi de investiții, expertizele tehnice pentru intervențiile la imobile sau studiile de fezabilitate pentru obiectivele noi de investiții, studiile de fezabilitate pentru lucrările de intervenție sau pentru obiectivele noi de investiții ce fac parte din infrastructura rețelei de sănătate se eliberează pe baza avizului emis de Ministerul Sănătății.

Art. 3 Utilizări interzise

(1) ISp și ISs

- a. Activități economice poluante, care produc noxe, particule în suspensie, deșeuri sau au program de activitate prelungit după orele 22:00;
- b. Activități economice ce generează riscuri tehnologice;
- c. Activități economice care utilizează spațiul vizibil din circulațiile publice pentru depozitare.
- d. Depozitări de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- e. Depozitarea și vânzarea materialelor de construcții, substanțelor inflamabile sau toxice.
- f. Lucrări de sistematizare verticală care să afecteze amenajările din spațiile publice.

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

(1) ISp:

- a. Pentru instituții servicii și echipamente urbane noi terenul minim este de 1000,00 mp cu un front la stradă de minim 20,00 m. ;

(2) ISs

- a. Pentru spital, se va stabili prin studii de specialitate dimensiune terenului pe care, în funcție de numărul de bolnavi propus, se pot îndeplini toate cerințele normativelor de proiectare: NP 015-2022, Normativ pentru construcții spitalicești.
- b. Pentru celelalte funcțiuni suprafața terenului se va stabili astfel încât se va respecta tema program a beneficiarului.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

(1) ISp:

- a. Clădirile se vor alinia pe o retragere față de aliniament de 6 metri, în vederea realizării de zone de acces public reprezentative dotate cu toate amenajările care să faciliteze accesul tuturor categoriilor de persoane;

(2) ISs

- a. Amplasarea de clădirilor spitalicești și de asistență socială/servicii sociale de față de aliniament se va face conform studiilor de specialitate cu respectarea normelor de



proiectare specifice fiecărei unități în parte, cu recomandarea de a se păstra o retragere față de aliniament de 6 metri.

- b. Celelalte clădiri propuse prin tema de proiectare se vor alinia pe o retragere față de aliniament de 6 metri, în vederea realizării de zone de acces public reprezentative dotate cutoate amenajările care să faciliteze accesul tuturor categoriilor de persoane.

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

(1) ISp:

- a. Clădirile propuse se e vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 5 metri.
- b. Retragerea se calculează din cel mai apropiat punct al fațadei față de limita de proprietate. Se acceptă depășirea retragerii doar cu balcoane cu adâncime maximă de 1,20 metri.

(2) ISs

- a. Amplasarea de noi clădiri spitalicești și de asistență socială/servicii sociale de față de se va face conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte, dar nu mai puțin de 5 metri..

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

(1) ISp:

- a. Clădirile propuse se vor amplasa pe aceeași parcelă, păstrând o distanță, una față de alta mai, mică de jumătate din înălțimea celei mai înalte;

(2) ISs

- a. Amplasarea de noi clădiri spitalicești și de asistență socială/servicii sociale de față de se va face conform studiilor de specialitate, cu respectarea normelor de proiectare specifice fiecărei unități în parte.

Art. 8 Circulații și accesuri

(1) ISp:

- a. Parcelele sunt construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.;

(2) ISs

- a. Spitalele generale și de specialitate vor avea asigurat un acces acoperit și securizat pentru ambulanțele (de toate categoriile A, B, C) și pentru autovehiculele de transport al bolnavilor. După caz, în incinta spitalelor va putea fi amenajată platformă pentru elicopter..



- b. Accesurile pietonale, în toate clădirile publice, vor fi conformate conform normelor legale, pentru a permite accesul nestânjenit al persoanelor cu dizabilități.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

(1) ISp:

- a. Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor P.U.G. / P.M.U.D. valabile la data autorizării.;
- b. Spațiul necesar manevrelor de acces pe proprietate și/sau de parcare se va amenaja în afara domeniului public.
- c. Atunci când se solicită autorizarea pe o singură parcelă a mai multor clădiri cu funcțiuni diferite, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar funcționării fiecărei clădiri în parte

(2) ISs

- a. Locurile de parcare a autovehiculelor și automobilelor se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu respectarea prevederilor P.U.G. / P.M.U.D. valabile la data autorizării.
- b. Pentru spital și căminul de seniori se va stabili modul de organizare a circulațiilor interioare în conformitate cu normativul de proiectare: NP 015-2022, Normativ pentru construcții spitalicești

Art. 10 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

În interpretarea prezentului articol următoarele definiții se aplică:

H. max. cornișă – înălțimea în planul fațadei, măsurată la streășină, cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt.

H. max. coamă / atic (m) - înălțimea maximă a clădirilor cuprinzând totalitatea elementelor componente: acoperișuri, etaje retrase, spații tehnice, case de scară, camere motor pt lifturi, etc.

Regimul de înălțime R.H. – numărul maxim de niveluri supraterane. Numărul de niveluri subterane va fi stabilit la faza D.T.A.C. în funcție de condițiile hidrogeotecnice și de condițiile de echipare edilitară și de staționare a autovehiculelor. Peste înălțimea și regimul de înălțime maxim admise se acceptă realizarea unui etaj tehnic, cu o suprafață de maxim 20% din suprafața etajului curent, retras față de toate fațadele, destinat exclusiv spațiilor tehnice și circulațiilor verticale.

(1) ISp:

- a. Înălțimea maximă la cornișă a clădirilor este de 13 metri.
- b. Înălțimea maximă la coamă / atic a clădirilor este de 16 metri.
- c. În subzonele 1, 2, 3 regimul maxim de înălțime – P+3 etaje.



- d. În subzonele 6, 7, 10 și 11 regimul maxim de înălțime – P+2 etaje.
- e. Înălțimea maximă la coamă/atic va fi confirmată prin avizul M.Ap.N., aviz obligatoriu pentru toate terenurile din zona de studiu.

(2) ISs

- a. Conform avizului preliminar al M.Ap.N. UM 02000 nr. A8826 din 06.04.2023 următoarele înălțimi ale clădirilor sunt permise:
 - i. În punctul 1 (404029.349 X, 639839.661 Y) se află la o distanță de 150 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 15 m;
 - ii. În punctul 2 (403930.484 X, 639668.483 Y) se află la o distanță de 150 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 15 m;
 - iii. În punctul 3 (404140.782 X, 639551.683 Y) se află la o distanță de 400 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 40 m;
 - iv. În punctul 4 (404236.757 X, 639719.907 Y) se află la o distanță de 370 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 37 m;
 - v. În punctul 5 (404286.311 X, 639807.765 Y) se află la o distanță de 350 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 35 m;
 - vi. În punctul 6 (404080.232 X, 639927.788 Y) se află la o distanță de 150 m de limita benzii de zbor, regimul de înălțime pentru acest punct fiind de maxim 15 m.
- b. Regimul maxim de înălțime – P+8 etaje.

Art. 11 Aspectul exterior al clădirilor

(1) ISp și ISs:

- a. Aspectul clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul funcțional al clădirii.
- b. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice fiecărei funcțiuni în parte și va trebui să exprime cu prestigiu și reprezentarea specifice instituțiilor de importanță județeană.



- c. Dacă sunt propuse spre autorizare clădiri cu acoperișuri cu șarpantă, următoarele condiții trebuie îndeplinite cumulativ:
 - i. Formele acoperișului vor fi simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
 - ii. Sunt permise doar următoarele materiale pentru învelitoare: țiglă ceramică, olane, șindrilă bituminoasă, tablă cutată, fălțuită, vopsită cu aspect mat, acoperișuri verzi.
 - iii. Este interzisă folosirea tablei zincate și a tablei de aluminiu strălucitoare, a tablei cutate vopsită în culori stridente (de ex. albastru), cu aspect lucios.
- d. Se vor evita finisajele și culorile stridente.
- e. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

(1) ISp:

- a. Autorizarea lucrărilor de construire este permisă numai dacă există posibilitatea racordării clădirilor la rețelele existente de canalizare, de alimentare cu apă potabilă, energie electrică și gaze naturale.
- b. Pentru clădiri noi condițiile de echipare edilitară minime sunt stabilite prin normele tehnice specifice fiecărei funcțiuni.
- c. Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să extindă rețeaua existentă, fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele.
- d. În situațiile menționate la lit b) autorizația de construire poate fi emisă, în condițiile legii, numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către administratorii/propietarii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / dezvoltarea / construire a rețelelor edilitare respective.
- e. Autorizarea executării construcțiilor va putea 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.
- f. Nu este permisă autorizarea lucrărilor de construire cu adoptarea de soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.



- g. Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperișuri și suprafețele impermeabilizate exclusiv în interiorul parcelei și vor fi deversate în sistemul de canalizare, folosite la irigarea vegetației, infiltrate local în sol sau evaporate pe cale naturală.;

(2) ISs

- a. În vederea construirii complexului de sănătate următoarele racorduri la rețelele de alimentare cu energie electrică și apă potabilă vor trebui realizate în baza unor proiecte tehnice de specialitate:
- i. Racord prin linie electrică LES 20kV la stația Buzău Nord;
 - ii. Racord prin linie electrică LES 20kV la stația Buzău Crâng;
 - iii. Racord la conducta PE 160 din aliniamentul străzii București;
 - iv. Racord la conducta PE 160 din aliniamentul căii Eroilor;
- b. În vederea construirii complexului de sănătate următoarele racorduri la rețeaua de canalizare din municipiul Buzău, vor trebui realizate în baza unor proiecte tehnice de specialitate:
- i. Canalizare menajera conectată cu SPAU strada București.
 - ii. Canalizare menajera conectată cu SPAU calea Eroilor
 - iii. Canalizare pluvială conectată la Canal De1000 din alea Industriilor.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

(1) ISp:

- a. Autorizarea lucrărilor este permisă doar dacă este asigurat un procentul minim de spații verzi amenajate pe sol natural de 20% din suprafața terenului pentru care se solicită emiterea autorizației.
- b. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- c. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

(2) ISs

- a. Pentru spital suprafața de spații verzi se va stabili în funcție de numărul de paturi conform NP 015-2022, Normativ pentru construcții spitalicești
- b. Autorizarea lucrărilor este permisă doar dacă este asigurat un procentul minim de spații verzi amenajate pe sol natural de 30% din suprafața terenului pentru care se solicită emiterea autorizației
- c. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- d. Pe teren se vor amenaja separat de incintele clădirilor spații verzi cu acces nelimitat în suprafață de 5% din suprafața terenurilor



Art. 14 Împrejmuiri

(1) ISp:

- a. Pentru clădiri noi în stabilirea modului de împrejmuire primează normele tehnice specifice fiecărei funcțiuni.
- b. În cazul clădirilor cu funcțiuni publice, care nu presupun acces controlat al vizitatorilor, pe aliniament împrejmuirea va fi alcătuită din elemente de mobilier urban și sau vegetație care să permită accesul public nestânjenit.
- c. În cazul celorlalte clădiri, pe aliniament împrejmuirea va fi alcătuită din parte inferioară opacă care să împiedice scurgerea apelor de pe proprietate pe domeniul public, cu înălțime de 60 cm. față de cota trotuarului, și din parte superioară transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- d. În cazul clădirilor cu funcțiuni publice menționate la lit.b) la separarea zonei cu acces public de zona cu acces restricționat necesară asigurării funcționării clădirilor (parcare pentru angajați, acces servicii de salubritate, etc.) se vor aplica prevederile lit.c).
- e. În cazul tuturor împrejmuirilor aflate pe limitele de proprietate laterale sau posterioare, împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să fie opace pentru a asigura intimitatea și preveni scurgerea apelor spre parcelele aflate la o cotă inferioară. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m.

(2) ISs

- a. Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

(1) ISp: maxim 50%.

(2) ISs; maxim 60%.

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

(1) ISp:

- a. **CUT maxim 2,0** în subzonele 1, 2, 3
- b. **CUT maxim 1,5** în subzonele 6, 7, 10 și 11;

(2) ISs

- a. **CUT maxim 3,5.**

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



Zona de studiu face parte din UTR nr. 29 al PUG Municipiul Buzău în zona de studiu a prezentului P.U.Z. fiind stabilite următoarele funcțiuni.

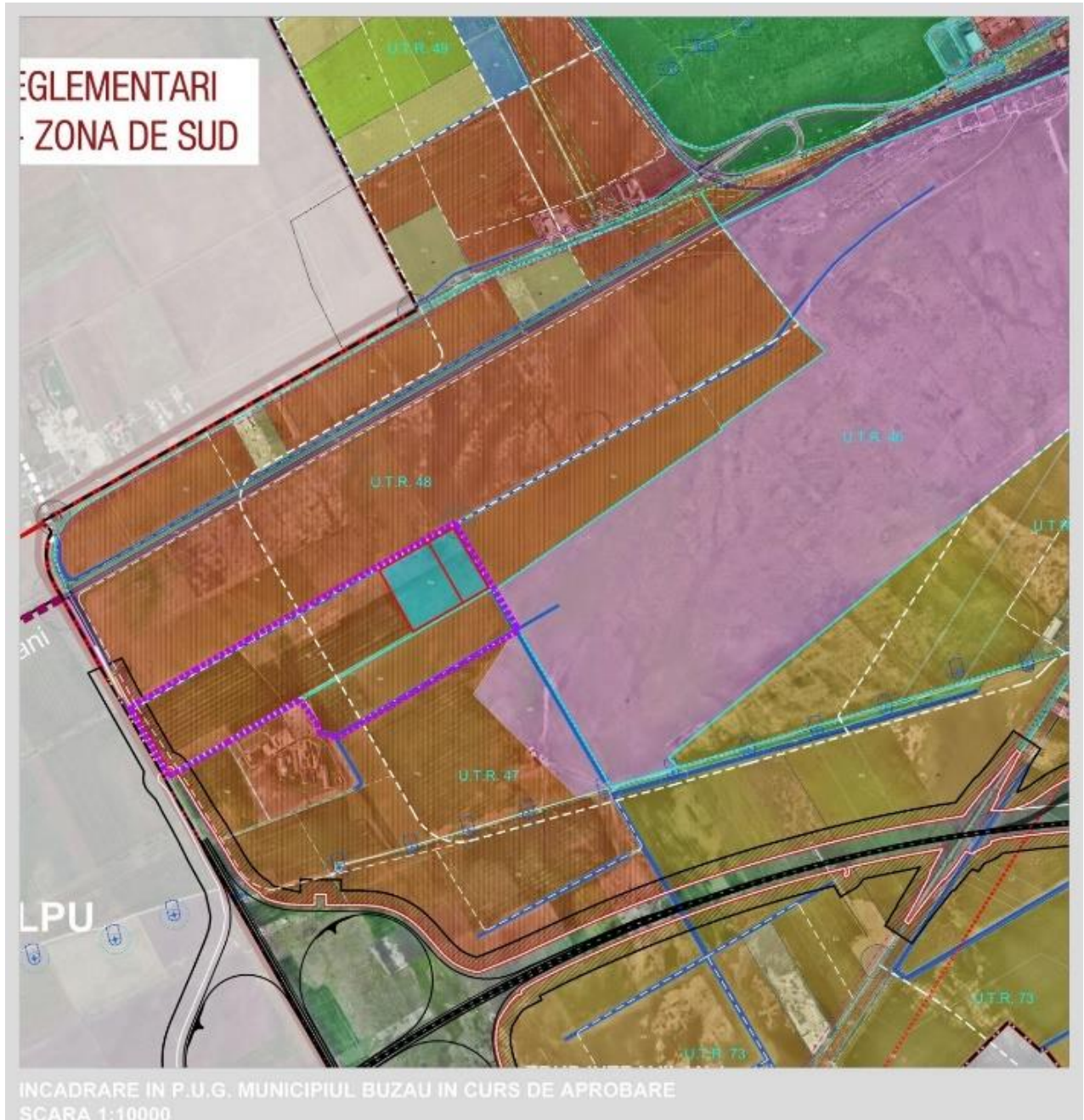
IS construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistență socială;

IS2 zona pentru instituții publice și servicii de interes general în care se va elabora P.U.Z.

ISi construcții pentru învățământ;

SV zone verzi, scuaruri, recreere.

În cadrul P.U.G. Municipiul Buzău aflat în curs de avizare zona de studiu face parte din U.T.R. nr. 47 și



48, fiind stabilite următoarele funcțiuni:

ISp instituții publice și servicii de interes general;

ISs construcții de sănătate.

Propunerile prezentului P.U.Z. sunt în concordanță cu prevederile documentației **Actualizare P.U.G.**

Municipiul Buzău în curs de avizare și aprobare.



s.c. **WESTERN OUTDOOR** s.r.l.



str. Stanislav Cihoschi nr. 12, etaj 1, Sector 1, Bucuresti, tel/fax (+4) 021 2303037, 021 2303898
www.wod.ro, e-mail: office@wod.ro, J40/25546/1994, CIF: RO 6645898

Întocmit

Arh. Bogdan Branescu

