

PLAN URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

investiție :

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE SEDIU S.G.A.
BUZĂU, ȘOSEAUA BRĂILEI, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU

beneficiar :

ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA

FOAIE DE GARDĂ

investitie :
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
SEDIU S.G.A. BUZĂU**

localizare:
ȘOSEAUA BRĂILEI, MUNICIPIUL BUZĂU, JUDEȚUL BUZĂU

proiect nr :
03 / 2022

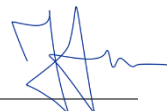
beneficiar :
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ BUZĂU-IALOMIȚA

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)
urb. Andreea Cristina Ioniță**



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 bază 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	6
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	10
Art. 23.	Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat	10
Art. 24.	Amplasarea față de aliniament	10
Art. 25.	Amplasarea în interiorul parcelei	10
Secțiunea II	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	10
Art. 26.	Accese carosabile	10
Art. 27.	Accese pietonale	11
Secțiunea III	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	11
Art. 28.	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente	11
Art. 29.	Realizarea de rețele edilitare	11
Art. 30.	Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	12
Secțiunea IV	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	12
Art. 31.	Parcelarea	12
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	13
Art. 34.	Parcaje	13
Art. 35.	Spații verzi și plantate	13
Art. 36.	Împrejurii	13
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	14
Capitolul V.	PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE	15
Secțiunea I	Zona funcțională IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii	15
Art. 1.	Utilizări admise	15
Art. 2.	Utilizări admise cu condiționări	15
Art. 3.	Utilizări interzise	15
Art. 4.	Caracteristici ale parcelelor	16
Art. 5.	Amplasarea clădirilor față de aliniament	16
Art. 6.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	16
Art. 7.	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	16
Art. 8.	Circulații și accese	16
Art. 9.	Stationarea autovehiculelor	17
Art. 10.	Înălțimea maximă a construcțiilor	17
Art. 11.	Aspectul exterior al construcțiilor	17
Art. 12.	Echiparea edilitară	17
Art. 13.	Spații libere și spații plantate	17
Art. 14.	Împrejurii	18
Art. 15.	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	18
Art. 16.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	18
Secțiunea II	Zona funcțională ID – Zona unități industriale și depozitare	19
Art. 1.	Utilizări admise	19
Art. 2.	Utilizări admise cu condiționări	19
Art. 3.	Utilizări interzise	19
Art. 4.	Caracteristici ale parcelelor	20
Art. 5.	Amplasarea clădirilor față de aliniament	20
Art. 6.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor	20
Art. 7.	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	21
Art. 8.	Circulații si accese	21
Art. 9.	Staționarea autovehiculelor	21
Art. 10.	Înălțimea maximă a construcțiilor	22
Art. 11.	Aspectul exterior al construcțiilor	22
Art. 12.	Echiparea edilitară	22
Art. 13.	Spații libere și spații plantate	22
Art. 14.	Împrejurii	22
Art. 15.	Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)	22
Art. 16.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)	22

Secțiunea III	Zona funcțională C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente	23
Art. 1.	Utilizări admise	23
Art. 2.	Utilizări admise cu condiționări	23
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 față de altele pe aceeași parcelă	24
Art. 8.	Circulații și 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.	Spații libere și spații plantate	24
Art. 14.	Împrejmuiri	24
Art. 15.	Procentul maxim de Ocupare a Terenului (POT)	24
Art. 16.	Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului (CUT)	24
Secțiunea IV	Zona funcțională Gc – Zona pentru gospodărie comunală	25
Art. 1.	Utilizări admise	25
Art. 2.	Utilizări admise cu condiționări	25
Art. 3.	Utilizări interzise	25
Art. 4.	Caracteristici ale parcelelor	25
Art. 5.	Amplasarea clădirilor față de aliniament	25
Art. 6.	Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	25
Art. 7.	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	25
Art. 8.	Circulații și accesuri	25
Art. 9.	Staționarea autovehiculelor	25
Art. 10.	Înălțimea maximă a clădirilor	25
Art. 11.	Aspectul exterior al construcțiilor	25
Art. 12.	Echiparea edilitară	25
Art. 13.	Spații libere și spații plantate	26
Art. 14.	Împrejmuiri	26
Art. 15.	Procentul maxim de Ocupare a Terenului (POT)	26
Art. 16.	Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului (CUT)	26

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Capitolul I. Dispoziții generale

Art. 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modurile de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor pe întregul teritoriu al documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) generat de investitia **“CONSTRUIRE SEDIU S.G.A. BUZĂU” pe terenul în suprafață de 10.622,00mp, situat în JUDEȚUL BUZĂU, MUNICIPIUL BUZĂU, ȘOSEAUA BRĂILEI, NR. CAD. 52957.**
- (2) R.L.U. însoțește documentația de urbanism definită în alin. (1) și face parte integrantă din aceasta.
- (3) R.L.U. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., întărind și detaliind reglementările urbanistice stabilite prin acesta.
- (4) Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.
- (5) Prezentul R.L.U. intră în vigoare după 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) La baza elaborării R.L.U. stau următoarele documente emise de Primăria Municipiului Buzău:
 - a) Certificatul de Urbanism Nr. 461 din 22.09.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău
 - b) Certificatul de Urbanism Nr. 345/12.07.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău;
 - c) Avizul de Oportunitate Nr. 02 / 02.05.2023, emis de Primăria Municipiului Buzău;
 - 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 teritoriul municipiului Buzău.
- (2) R.L.U. este elaborat în conformitate cu următoarele avize și acte administrative emise pentru documentația de urbanism:
 - a) Aviz Compania de Apă Buzău Nr. 200 din 10.08.2023;
 - b) Aviz Distrigaz Sud Nr. 34915-318.948.729 din 17.08.2023;
 - c) Aviz DEER Sucursala Buzău Nr. 251385 din 23.08.2023;
 - d) Aviz protecție civilă Nr. 1106143 din 04.09.2023;
 - e) Aviz securitate la incendiu Nr. 1106142 din 04.09.2023;
 - f) Proces Verbal de Recepție Nr. 3270 din 2023 emis de OCPI Buzău și plan anexă;
 - g) Punct de vedere APM Buzău Nr. 12065 din 12.09.2023;
 - h) Aviz DSP Nr. 3-4967 din 06.09.2023;
 - i) Aviz IPJ Buzău Nr. 125563 din 21.09.2023;
 - j) Aviz MAPN Nr. DT 10346 din 25.09.2023;
 - k) Acord Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității nr. 149077 din 04.09.2023;
 - l) Aviz SRI Nr. 631.870 din 03.10.2023;
 - m) Aviz Regionala CF Galați Nr. 460 din 16.10.2023;
- (3) R.L.U. 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) Continutul 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) Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- g) Legea nr. 153 / 2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale;
- h) Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- i) Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea sptiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare.
- j) H.G.R. nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor;
- k) Ordonanta Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile si completarile ulterioare
- l) Noul Cod Civil, republicat in M. Of. Nr. 505 din 15 iulie 2011;
- m) Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil.

Art. 3. Domeniul de aplicare

- (1) Prevederile R.L.U. se aplică zonei de studiu a P.U.Z, în suprafață de 4,17ha, așa cum a fost stabilită prin Certificatul de Urbanism Nr. 461 din 22.09.2022 emis de Primăria Municipiului Buzău și confirmată prin Avizul de Oportunitate nr. 02 / 02.05.2023, emis de Primăria Municipiului Buzău și figurat în planșele ce alcătuiesc partea desenată a P.U.Z, fiind delimitată după cum urmează:
 - la nord terenuri NC 66300, NC 61592, NC 59329, NC 59328, NC 59327, NC 18586;
 - la est: terenuri NC 68729, NC 68730, 72048;
 - la sud: Cimitirul "Sfantul Gheorghe";
 - la vest: terenuri NC 67102, NC 59329, NC 59328, NC 59326, NC 59325;
- (2) Zonificarea funcțională a zonei de studiu aferentă P.U.Z. este stabilită în funcție de categoriile activităților permise și de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcțională a fiecărei zone, 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 PUZ, acestea fiind detaliate în cadrul Cap. IV din R.L.U.

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

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

Nu este cazul.

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 construcțiilor și obiectivelor care intra sub incidența prevederilor H.G. Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, este interzisă.
- (2) 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;
- (3) Se interzice amplasarea 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 în conformitate cu normele și cu legislația în vigoare;
- (5) Platformele de depozitare deșeurilor vor fi ecologice, fără a se 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) Deșeurile menajere vor fi transportate la platformele de depozitare deșeurilor, interzicându-se categoric ancorarea lor în altă parte; aceste platforme se vor găsi la o distanță de 1000m față de localitate conform normelor sanitare;
- (7) 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;
- (8) Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferentă documentației PUZ 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 rețelilor 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 administrației publice locale, ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe imobile grevate de zonele de protecție ale rețelilor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă potabilă, a conductelor de canalizare, telecomunicații) se va face doar cu avizul detinatorilor de rețele;
- (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 rețelilor 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 P.U.Z. și așa cum este precizat în capitolul V- *Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale*, din prezentul R.L.U.
- (2) Zonele funcționale sunt cele menționate în art. 38 din prezentul R.L.U.

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 unitatilor si subunitatilor functionale* la prezentul regulament pentru fiecare zonă funcțională reglementată prin prezentul P.U.Z.
- (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) Este interzisă autorizarea executării construcțiilor permanente pe zona non-aedificandi rezervată prin prezentul plan urbanistic zonal pentru realizarea străpungerii Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), este permisă utilizarea temporară a suprafețelor de teren aferente zonei non-aedificandi pentru construcții cu caracter provizoriu, împrejmui, alei, platforme și amenajarea spațiilor verzi cu gazon, care vor fi desființate în momentul realizării lucrărilor de utilitate publică.
- (3) Utilitatea publică aferentă lucrării menționată în alin. (1) se declară prin Hotărârea Consiliului Local Buzău.
- (4) Autorizarea executării lucrărilor de străpungere Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei se face în baza documentațiilor tehnice de specialitate, avizate și aprobate prin HCL, în condițiile legii, prin care vor fi stabilite condițiile detaliate privind modalitatea de execuție a proiectului public: momentul demarării investiției, durata de realizare a acesteia, modalitatea de transfer a drepturilor de proprietate, profilul/traseul/configurația viitoarei conexiuni, suprafețele de teren afectate, costurile de implementare și obligațiile și drepturile părților implicate în implementarea proiectului public.
- (5) Realizarea executării altor lucrări de utilitate publică, așa cum sunt menționate în planul de acțiune ce însoțește planul urbanistic zonal, se va face 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

- (1) 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.
- (2) Amplasarea unor construcții, instalații și a mijloacelor de publicitate, amenajarea intersecțiilor, amenajarea căilor de acces, precum și execuția oricăror lucrări în zona drumului public (Strada Târgului și Șoseaua Brăilei) se realizează cu asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a traficului rutier și cu respectarea retragerilor impuse de administratorul drumului public
- (3) La stabilirea amplasării trebuie să se asigure, spațiile de dezvoltare viitoare a Străzii Târgului, cu minimum lățimea unei benzi de circulație în aliniament și cu respectarea condițiilor de vizibilitate pe drum și eventuale supralărgiri în curbe.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor față de drumurile publice existente sau propuse pentru extindere se face cu respectarea retragerilor minime stabilite în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, ce însoțește planul urbanistic zonal.

- (5) 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.
- (6) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice Strada Târgului și Șoseaua Brăilei lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare (conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, 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.

- (1) Autorizarea amplasării construcțiilor față de infrastructura feroviară aferentă magistralei 500 Buzău-Suceava (interval CF Buzău – Boboc, zona km CF 129+367- Km CF 131+729), se va face cu respectarea prevederilor O.G. Nr. 12/1998, modificată cu O.G. Nr. 83/2016 și în conformitate cu prevederile avizului S.N.C.F.R.
- (2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (3) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.
- (4) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este permisă realizarea și amenajarea aleilor de acces, platformelor, împrejmuirilor și amenajărilor de incintă cu aviz favorabil emis de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.
- (5) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.
- (6) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, conform avizului emis de S.R.C.F. Galați în baza documentațiilor tehnice de specialitate întocmite conform Ordinului MTIC Nr. 2031/2020 și a Dispoziției Directorului CNCF CFR SA Nr. 253/19.10.2020
- (7) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
 - a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz.
 - b) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare.
 - c) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară.
 - d) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic.
 - e) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acestora, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- (8) Delimitarea zonelor de siguranță și de protecție aferente magistralei 500 Buzău-Suceava (interval CF Buzău – Boboc, zona km CF 129+367- Km CF 131+729) se realizează în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, ce însoțește planul urbanistic zonal.
- (9) Autorizarea executării noilor construcții se va face cu respectarea zonei non-aedificandi aferentă infrastructurii feroviare publice, așa cum este marcată în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, ce însoțește planul urbanistic zonal.

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 Strada Târgului și de Șoseaua Brăilei se va face cu respectarea retragerilor minime precizate în planșa U2 - Reglementări urbanistice – zonificare, ce însoțește P.U.Z. a retragerilor minime precizate în prezentul R.L.U.
- (3) Autorizarea amplasării noilor construcții se face cu respectarea zonei non-aedificandi aferentă extinderii Străzii Târgului, astfel încât conexiunea (într-o perspectivă viitoare) Străzii Târgului cu Șoseaua Brăilei să nu fie obstrucționată.

Art. 25. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Construcțiile se vor amplasa în regim izolat, conform prevederilor prezentului R.L.U.
- (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) 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 ISU; de asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, de însorire, de salubritate, de securitate în caz de seism, conform legislației în vigoare;
- (5) Se recomandă, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public;

Secțiunea II Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 26. Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice (Strada Târgului sau Șoseaua Brăilei), direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de construire se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în avizele emise de 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.
- (3) Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (4) Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislației specifice.
- (5) Pentru construcțiile cu destinația instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări și servicii, accesele carosabile se vor amenaja separat pentru acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează:
 - a) accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii;
 - b) accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
 - c) aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial;
- (6) Pentru construcțiile cu destinația de unități industriale și depozitare, organizarea și amenajarea accesurilor se va realiza în conformitate cu normele tehnice specifice, sau cu tema beneficiarului.
- (7) Stationarea autovehiculelor se va realiza în afara domeniului public, în condițiile prezentului RLU, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform H.C.L Buzău Nr. 115/2022.
- (8) Numărul spațiilor de parcare necesare se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare

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 neingradit 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 edilitare 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; este interzisă autorizarea executării construcțiilor care prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare care depășesc posibilitățile financiare ale investitorilor.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă și cu soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- (4) Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice 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 măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local Buzău.
- (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 supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, 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 (alimentare cu apă potabilă, canalizare, cabluri de energie electrică), precum și păstrarea distanțelor de siguranță dintre acestea, respectând prevederile SR 8591 – 1997 *Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură 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 supratrană 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 supratrană 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 stalpi de iluminat și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fatadă ale imobilelor;

- (10) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe terenurile situate în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zonele de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu apă potabilă, a conductelor de canalizare, a căilor 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 alimentare cu apă potabilă, 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 pe terenul ce face obiectul P.U.Z. este permisă cu respectarea următoarelor condiții cumulative:
 - Front la stradă de min. 12,00m;
 - Suprafața minimă a parcelei de 200,00mp.
- (2) Este obligatorie elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ în cazul parcelărilor 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 servituti 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 punctul (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 parcelor;
- (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 PUD;
- (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 RLU.
- (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, intră 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 împrejuriri

Art. 34. Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor H.C.L. Buzău Nr. 115/2022 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.
- (2) Se interzice amenajarea de parcuri pe domeniul public.

Art. 35. Spații verzi și plantate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor H.C.L. Buzău Nr. 115/2022 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.
- (2) Pentru creșterea calității mediului, se vor amenaja pe terenurile proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice spații verzi în suprafață minimă de 20% din suprafața terenului.
- (3) Întreținerea și amenajarea spațiilor verzi publice cade în sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren în parte.
- (4) Plantarea arborilor se va face în afara zonei non-aedificandi necesară pentru extinderea (în perspectivă) a Străzii Târgului, așa cum este figurată în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, ce însoțește P.U.Z.
- (5) Plantarea va ține seama de exigențele de siguranță ale construcțiilor de pe parcelă în cauza și de pe parcelele învecinate, precum și de necesitățile de iluminare ale acestora.

Art. 36. Împrejuriri

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:
 - a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejuriri 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 despartiturilor comune.

Capitolul IV. Zonificare funcțională

Secțiunea I Unități și subunități funcționale

Art. 37. Teritoriul de reglementare aferent planului urbanistic zonal

- (1) Reglementările urbanistice se aplică pentru zona de studiu a PUZ, în suprafață de 4,17ha, conform art. 3, alin. (1), Capitolul 1 – Dispoziții generale, din prezentul RLU.

Art. 38. Unități și subunități funcționale

- (1) Reglementările urbanistice formulate în prezentul RLU sunt structurate pe următoarele zone funcționale, delimitate în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, ce însoțește PUZ, după cum urmează:
 - a) Zona funcțională ID – Zona unități industriale și depozitare.
 - b) Zona funcțională IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii.
 - c) Zona funcțională Gc – Zona pentru gospodărie comunala.
 - d) Zona funcțională C – Zona pentru cai de comunicație și construcții aferente:
 - Subzona căi de comunicație rutieră.
 - Subzona căi de comunicație feroviară.

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

(1) Pentru fiecare zona funcțională din prezentul RLU, structura este următoarea:

GENERALITĂȚI

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- 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 accese
- 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 Împrejurimi

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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 funcțională IS – Zona instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii

GENERALITĂȚI

- (1) Zona este compusă din imobilul situat în UAT Municipiul Buzău, cu nr. cad. 52957 și parte din imobilul cu NC 66330.
- (2) Zona este situată în intravilanul municipiului Buzău, în afara perimetrului Zonei Centrale. Zona este rezervată pentru funcțiuni de instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii.
- (3) Funcțiunea dominantă a zonei:
 - a) instituții publice.
 - b) servicii.
 - c) comerț.
- (4) Funcțiuni complementare:
 - a) spații verzi amenajate.
 - b) accese pietonale și carosabile.
 - c) rețele 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;
 - d) Spații comerciale;
 - e) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonei de instituții și servicii;
 - f) Parcaje la sol și multi-etajate;
 - g) Amenajarea acceselor carosabile și pietonale;
 - h) Amenajarea spațiilor verzi de incintă;
 - i) Lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;

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) Laboratoare, ateliere de întreținere și reparații cu impact minim asupra mediului.
 - c) Construcții cu caracter provizoriu, împrejurimi, alei, platforme și amenajarea spațiilor verzi cu gazon pe suprafețele de teren aferente zonei non-aedificandi rezervată pentru realizarea străpungerii Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei;

Art. 3. Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice alte activități în afara celor precizate în art. 1 și art. 2.
- (2) Suplimentar, sunt interzise următoarele utilizări și activități:
 - a) Amplasarea construcțiilor permanente, de orice fel, pe suprafețele de teren aferente zonei non-aedificandi rezervată pentru realizarea străpungerii Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei;
 - b) Construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - c) Construcții sau amenajări având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin PUZ;
 - d) Construcții noi în zonele destinate pentru modernizarea căilor rutiere de comunicație;
 - e) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
 - f) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - g) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
 - h) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

- i) Activitati care intra sub incidenta prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI 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 indeplinesc conditiile de construibilitate pot deveni construibile doar prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe parcele învecinate sau prin elaborarea unei documentatii de urbanism – PUD.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniamentul existent generat de Strada Târgului (NC 67233) se va realiza respectând urmatoarele condiții :
 - a) Clădirile se vor retrage de la aliniamentul cu Strada Târgului cu minim 5,00 metri, așa cum este prezentată in planșa U2 Reglementari Urbanistice – zonificare, ce însoțește prezentul PUZ.
 - b) În zona non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite realizarea niciunei construcții, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, parcajelor, platformelor sau a echipamentelor edilitare. Se recomandă ca echipamentele edilitare să fie amplasate subteran.

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

- (1) Față de limita laterală ce definește hotar comun cu imobilul cu NC 8929 clădirile se vor retrage la o distanță minimă de 10,00m, conform planșei nr. U2 – Reglementări urbanistice – zonificare.
- (2) Față de restul limitelor laterale/posterioare ale parcelei, clădirile se vor amplasa la o distanță minimă de 5,00m, conform planșei nr. U2 – Reglementări urbanistice – zonificare.

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; in caz contrar se va intocmi un studiu de insorire 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 inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi destinate activităților ce necesită lumină naturală.

Art. 8. Circulații și accese

- (1) Parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00 metri din Strada Târgului in mod direct.
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile;
- (3) Organizarea accesurilor se va face în conformitate cu prevederile art. 26 și 27, Secțiunea II, Capitolul III din prezentul regulament local de urbanism.
- (4) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese 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 in permanență;
- (6) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

Art. 9. Stationarea 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 supraterane, este de P+4E, la care se poate adăuga un nivel tehnic suplimentar, destinat adăpostirii echipamentelor tehnice necesare funcționării construcției.
- (2) Etajul tehnic va fi retras din planul fațadei, pe toate laturile, la o distanță de cel puțin 3,00m de planul fațadei.
- (3) Înălțimea maximă a construcțiilor, exprimată în metri (măsurată de la cota terenului amenajat), este de 18,00m, corespunzător unei înălțimi pe nivel de 3,50m.

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;
- (3) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.

- (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.

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR
--

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

- a) POT maxim = 50%

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

- a) CUT maxim = 2,5 ADC/mp teren

Secțiunea II Zona funcțională ID – Zona unități industriale și depozitare

GENERALITATI

- (1) Zona este compusă din imobilele situate în UAT Municipiul Buzău, cu nr. cad. 58394, 8929, 59333, 59332, 59331. Zona este situată în intravilan, în afara perimetrului Zonei Centrale. Aria este rezervată pentru funcțiuni de industrie și depozitare.
- (2) Funcțiunea dominantă a zonei :
 - a) Industrie;
 - b) Depozitare;
 - c) Servicii;
 - d) Comerț;
- (3) Funcțiuni complementare :
 - a) Spații verzi amenajate;
 - b) Accese pietonale și carosabile;
 - c) Rețele tehnico – edilitare.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- (1) Sunt admise următoarele utilizări și activități:
 - a) Activități de industrie și depozitare;
 - b) Birouri profesionale sau de afaceri;
 - c) Servicii pentru afaceri;
 - d) Spații comerciale pentru comerț cu amănuntul;
 - e) Construcții administrative și birouri aferente activităților existente în cadrul zonei de servicii și depozitare;
 - f) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare dimensionate pentru deservirea zonei de servicii și depozitare;
 - g) Instalații tehnice;
 - h) Parcaje la sol și multi-etajate;
 - i) Amenajarea acceselor carosabile și pietonale;
 - j) Amenajarea spațiilor verzi de incintă;
 - k) Lucrări de întreținere sau renovare a clădirilor existente sau extinderea acestora în incintă;
 - l) Lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice și edilitare din zonă;

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- (1) Sunt admise următoarele utilizări și activități cu condiționări:
 - a) Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
 - producție manufacturieră;
 - activități de cercetare dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări endetail;
 - b) Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
 - c) Ateliere de întreținere și reparații;
 - d) Construcții cu caracter provizoriu, împrejurimi, alei, platforme și amenajarea spațiilor verzi cu gazon pe suprafețele de teren aferente zonei non-aedificandi rezervată pentru realizarea străpunerii Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei;

Art. 3. Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice alte activități în afara celor precizate în art. 1 și art. 2.
- (2) Sunt interzise următoarele utilizări:
 - a) Nu se vor autoriza construcții care au activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - b) Amplasarea construcțiilor permanente, de orice fel, pe suprafețele de teren aferente zonei non-aedificandi rezervată pentru realizarea străpunerii Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei;

- c) Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea funcțională propusă prin puz;
- d) Se interzice realizarea de construcții noi în zonele destinate pentru modernizarea căilor rutiere de comunicație;
- e) Depozitarea pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- f) Creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- g) Activități care degradează cadrul natural existent și conduc la dispariția vegetației;
- h) Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fatadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- i) Activități care intra sub incidența prevederilor H.G. nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

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 constructibilitate pot deveni construibile 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 noi față de aliniament se va realiza astfel:
 - a. Pentru terenurile cu NC 58394 și NC 8929, clădirile noi se vor amplasa la o distanță de minim 5,00m față de aliniamentul existent al Str. Târgului.
 - b. Pentru terenurile cu NC 8929, NC 59330, NC 59331, NC 59332 și NC 59333 amplasarea clădirilor noi se va realiza prin raportare la zona non-aedificandi rezervată pentru realizarea străpungerii Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei, conform planșei U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, aferentă prezentului PUZ.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite realizarea niciunei construcții, cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces, parcajelor, platformelor sau a echipamentelor edilitare. Se recomandă ca echipamentele edilitare să fie amplasate subteran.
- (4) În toate cazurile, amplasamentul clădirilor existente la momentul aprobării PUZ se menține până la desființarea acestora.

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

- (1) Amplasarea clădirilor noi față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza astfel:
 - a. Pentru terenurile cu NC 59330, NC 59331, NC 59332 și NC 59333, amplasarea clădirilor noi față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza conform prevederilor art. 612 din Codul Civil;
 - b. Pentru terenurile cu NC 8929 și NC 58394, clădirile noi vor fi amplasate la distanțe de minim 5,00m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
 - c. Pentru terenul cu NC 8929, amplasarea clădirilor noi față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va realiza cu respectarea zonei de siguranță de 20,00m aferentă magistralei 500 Buzău-Suceava (interval CF Buzău – Boboc, zona km CF 129+367- Km CF 131+729)
- (2) În toate cazurile, amplasarea clădirilor noi față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza prin raportare la zona non-aedificandi rezervată pentru realizarea străpungerii Str. Târgului cu Șoseaua Brăilei, conform planșei U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, aferentă prezentului PUZ.
- (3) În zona non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite realizarea niciunei construcții, cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces, parcajelor, platformelor sau a echipamentelor edilitare. Se recomandă ca echipamentele edilitare să fie amplasate subteran.
- (4) În toate cazurile, amplasamentul clădirilor existente la momentul aprobării PUZ se menține până la desființarea acestora.

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 conditionată de întocmirea unei documentații de urbanism de tip PUD 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 insorire 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.
- (3) În toate cazurile, amplasamentul clădirilor existente la momentul aprobării PUZ se menține până la desființarea acestora.

Art. 8. Circulații și accese

- (1) Parcelă este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6,00 metri din Strada Târgului, sau din Șoseaua Brăilei în mod direct, sau prin servitute de trecere, obținută în condițiile legii;
- (2) Se va solicita avizul administratorului drumului pentru amenajarea acceselor carosabile;
- (3) Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- (4) Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- (5) 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 teritoriul municipiului Buzău, astfel:

a. construcții industriale și depozitare:

- i. activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp, 1 loc de parcare la 25mp ADC;
- ii. activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp, 1 loc de parcare la 150mp ADC;
- iii. activități desfășurate pe o suprafață de mai mare de 1000mp, 1 loc de parcare la 100mp ADC;
- iv. se adaugă un spor de 10% pentru vizitatori, mașini de intervenție, aprovizionare.

b. construcții administrative și de birouri :

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

c. construcții de servicii :

- i. 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 adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor;
- ii. 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 adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele vizitatorilor.

d. construcții de comerț:

- i. 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;
- ii. 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;
- iii. 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;

- iv. 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.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;
- (3) În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanță de maxim 150m;

Art. 10. Înălțimea maximă a construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor, exprimată în numărul de niveluri supratere, este de P+3E, la care se poate adăuga un nivel tehnic suplimentar, destinat adăpostirii echipamentelor tehnice necesare funcționării construcției.
- (2) Etajul tehnic va fi retras din planul fațadei, pe toate laturile, la o distanță de cel puțin 3,00m de planul fațadei.
- (3) Înălțimea maximă a construcțiilor, exprimată în metri (măsurată de la cota terenului amenajat), este de 15,00m, corespunzător unei înălțimi pe nivel de 3,50m.

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.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- (1) Amenajările suprafețelor de spații verzi vor respecta prevederile art. 35, Secțiunea V, Capitolul III din prezentul R.L.U.
- (2) Se recomandă ca spațiile libere vizibile din circulațiile publice să fie tratate ca grădini de fațadă;
- (3) Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți.
- (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 stradă 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) Portile 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)

- a) POT maxim = 50%;

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

- a) CUT maxim = 2,0 ADC/mp teren;

Secțiunea III Zona funcțională C – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente

NOTA: Conform Avizi de Oportunitate Nr. 02/02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău (pagina 2 din 4), pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) funcționale 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 suprafețele de teren aferente străzii Târgului și linia ferată proprietate privată a AROMET REMAT SRL, așa cum sunt marcate în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare aferentă prezentului PUZ.
- (2) Întreaga zona funcțională se va reconfigura în conformitate cu planșa de Reglementări Urbanistice aferentă prezentului P.U.Z. și se va respecta profilul stradal minim propus.
- (3) Calea de circulație Strada Târgului se va moderniza și reprofila la profil de 13,63m, din care suprafață carosabilă de 7,00m, trotuare de 1,50m de o parte și de alta, spații verzi de 1,53 și 2,10m de o parte și de alta.
- (4) Subzonele funcționale sunt următoarele:
 - a) Subzona căi de comunicație rutieră;
 - b) Subzona căi de comunicație feroviară;
- (5) Funcțiunea dominantă a zonei :
 - a) Căi de comunicație carosabile și pietonale și amenajări aferente;
 - b) Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente;
- (6) Funcțiuni complementare:
 - a) Zone verzi;
 - b) Servicii compatibile funcțiunii de baza;
 - c) Rețele tehnico-edilitare;

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ¹

Art. 1. Utilizări admise

- (1) Subzona căi de comunicație rutieră:
 - a) Se mențin traseele existente;
 - b) Se pot autoriza lucrări de întreținere a străzilor existente;
 - c) Se pot autoriza lucrări de lărgire a prospectului, sau amenajări ale intersecțiilor și construirea de noi parcaje;
- (2) Subzona căi de comunicație feroviară:
 - a) Se mențin traseele existente;
 - b) Se pot autoriza lucrări de modernizare, reparații, întreținere în limita zonei cadastrale C.F.;

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

Subzona căi de comunicație rutieră

- (1) Intervențiile sunt permise pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare;
- (2) Se vor amenaja treceri pentru persoane cu dizabilități motorii.
- (3) Intervențiile se vor supune, suplimentar, prevederilor art. 26, Secțiunea II, Capitolul III din prezentul regulament local de urbanism.

Subzona căi de comunicație feroviară

- (4) Intervențiile sunt permise pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind zona de protecție a infrastructurilor feroviare, cu avizul S.N.C.F.R. și M.T.
- (5) Lucrări de desființare a liniei ferate industriale, conform avizului SRCF Galați;
- (6) Intervențiile se vor supune, suplimentar, prevederilor art. 21, Secțiunea I, Capitolul III din prezentul regulament local de urbanism.

¹ Conform Planul Urbanistic General Buzău aprobat cu H.C.L. Nr. 235/29.10.2009 și prelungit cu H.C.L. Nr. 255/2019

Art. 3. Utilizări interzise

Nu este cazul.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI 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

Nu este cazul.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 14. Împrejurimi

Nu este cazul.

POSIBILITĂȚI 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 funcțională Gc – Zona pentru gospodărie comunală

NOTA: Conform Aviz de Oportunitate Nr. 02/02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău (pagina 2 din 4), pentru suprafețele de teren din zonele (subzonele) funcționale 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.

GENERALITATI

- (1) Zona este compusă din suprafața de teren aferentă cimitirului Sfântul Gheorghe care se suprapune parțial peste zona de studiu a planului urbanistic zonal.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ²

Art. 1. Utilizări admise

(1) Se pot autoriza:

- a) Lucrări de întreținere și reparații;
- b) Construirea de monumente funerare, împrejurimi sau alte amenajări;

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- (1) Extinderea perimetrului cimitirului se poate face numai pe baza unei documentații de specialitate, avizată în condițiile legii.

Art. 3. Utilizări interzise

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

Nu este cazul.

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.

² Conform Planul Urbanistic General Buzău aprobat cu H.C.L. Nr. 235/29.10.2009 și prelungit cu H.C.L. Nr. 255/2019

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)

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

ÎNTOCMIT

Master urbanist Andra Elena GRECU (PARASCHIV)

Urbanist RUR Dz0, E

Urbanist Andreea Cristina IONIȚĂ



DATA

Decembrie 2023