

## Volumul 2:

# Regulament Local de Urbanism

aferent

P.U.Z - LUCRĂRI ÎN CADRUL PROIECTULUI CU DENUMIREA ”CREȘTEREA MOBILITĂȚII URBANE PRIN REALIZAREA UNUI HUB DE TRANSPORT ȘI AUTOBAZĂ PRIN RECONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN ZONA DE SUD-EST A MUNICIPIULUI BUZĂU”

Număr proiect: 162488/2021

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: U.A.T. Municipiul Buzău

Amplasament: jud. Buzău, Municipiul Buzău , CF nr. 72695, nr. 72696, nr. 67094

Proiectant general: S.C. Urban Scope S.R.L.

Coordonator R.U.R: urb. Ana-Maria Negru

Data elaborării: Noiembrie 2023



## Cuprins Regulament Local de Urbanism

<b>1. DISPOZIȚII GENERALE</b> .....	<b>3</b>
1. Rolul R.L.U.....	3
2. Baza legală a elaborării.....	3
3. Domeniul de aplicare .....	4
<b>2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR</b> .....	<b>4</b>
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	5
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	6
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	9
7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii .....	10
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară.....	11
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	13
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi .....	14
<b>3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b> .....	<b>16</b>
11. Unități și subunități funcționale.....	16
<b>4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE</b> .....	<b>17</b>
<b>5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ</b> .....	<b>19</b>



## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul R.L.U

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent Planului urbanistic zonal, în suprafață de 156.244 mp.

Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament Local de Urbanism, permisiuni sau restricții, sunt obligatorii pe întreg teritoriul aferent Planului Urbanistic Zonal.

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism, cu adaptare la situația specifică a zonei incluse în studiu.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, o dată cu aprobarea lor, în baza cărora se pot elibera Certificate de Urbanism și Autorizații de Construire.

Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

### 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z – “LUCRĂRI ÎN CADRUL PROIECTULUI CU DENUMIREA ”CREȘTEREA MOBILITĂȚII URBALE PRIN REALIZAREA UNUI HUB DE TRANSPORT ȘI AUTOBAZĂ PRIN RECONFIGURAREA TRAMEI STRADALE ÎN ZONA DE SUD-EST A MUNICIPIULUI BUZĂU” se elaborează în conformitate cu:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

- Planul Urbanistic General al municipiului Buzău – în vigoare;
- Regulamentul General de Urbanism – HG nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare;



- Certificat de urbanism nr. 121 din 15.03.2023;
- Aviz de oportunitate nr. 06 din 31.05.2023;
- Certificat de urbanism nr. 342 din 28.06.2023.

### 3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor care vor fi realizate pe terenul care face obiectul P.U.Z. Terenul are o suprafață totală de 156.244 mp, este situat în intravilanul municipiului Buzău, jud. Buzău în U.T.R. 27 și este identificat prin CF nr. 72695, CF nr. 72696, respectiv CF nr. 67094.

Terenul reglementat a fost împărțit în 3 LOT-uri după cum urmează:

BILANȚ TERITORIAL GENERAL		Suprafață	%
Zona autogări și alte construcții și servicii aferente	LOT 1	98.155 mp	62,82 %
Zona servicii/instituții publice	LOT 2	21.815 mp	13,98 %
Zona circulații publice	LOT 3	36.274 mp	23,20 %
TOTAL		156.244 mp	100%

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată pe planșa U.03 – Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a viitoarelor construcții.

Prezentul P.U.Z. se va reglementa și va fi preluat în Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău.

Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Buzău, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejurimile etc. se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;



- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, P.O.T.-ul și C.U.T.-ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare și asigurarea platformelor de întoarcere;
- respectarea condiției din Aviz Oportunitate nr. 06 din 31.05.2023;
- investițiile se vor implementa conform Planului de Acțiune.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea specificată în studiul geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor, precum și recomandările din studiu geotehnic preliminar realizat în faza de PUZ.

#### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

##### **Terenuri agricole**

###### **• Terenuri agricole din extravilan**

Terenurile ce fac obiectul P.U.Z nu sunt în extravilanul localității.

###### **• Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse prin acesta.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

##### **Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate**

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural și al echilibrului ecologic.

##### **Resursele subsolului**

În cadrul studiilor geotehnice nu s-au identificat zone cu resurse pe teritoriul care face obiectul prezentului P.U.Z.

##### **Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcții este permisă doar cu acordul/avizul autorităților de gospodărire a apelor după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de



suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor - nu este cazul.

▪ **Zonele construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local sau declarate și delimitate prin HCL, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Buzău, subordonate Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

Pe terenul studiat nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

## 5. **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea lucrărilor de construcție vor cuprinde toate elementele necesare, în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

▪ **Expunerea la riscuri naturale**

Zona nu prezintă riscuri naturale.

▪ **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

▪ **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

▪ **Asigurarea echipării edilitare**

Se va face conform Planului de Acțiune privind implementarea investiției anexat la prezenta documentație.



▪ **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile permise prin prezentul Regulament de Urbanism.

▪ **Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului**

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100, iar coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

În cadrul prezentului regulament s-au propus următoarele zone pe terenurile ce au generat P.U.Z.:

- IS - construcții administrative, spații comerciale, alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială;
- T1a - zona autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- C – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente.

Pentru acestea s-au stabilit următorii indicatori urbanistici:

- **IS – Zonă servicii/ instituții publice LOT 2 :**
  - P.O.T max. 50% și C.U.T max. 1.2
- **T1a – Zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente LOT 1 :**
  - P.O.T max. 50% și C.U.T max. 1.2
- **Cc – căi de comunicații LOT 3**
  - nu e cazul

În urma analizării atât a direcțiilor de dezvoltare ale Municipiului Buzău din Planul Urbanistic General preliminar, cât și a solicitărilor populației din cadrul etapei de informare cu privire la intenția de elaborare a prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z., în zona de studiu se propun următoarele reglementări:

- ISr – subzonă construcții comerciale (retail), construcții financiar bancare etc.;
- ID3 – subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii;
- ID3a – subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii în care se va elabora P.U.D.;



- G1 – subzonă construcții și amenajări pentru gospodărie comună (edilitare, salubritate);
- V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică.

Pentru acestea s-au stabilit următorii indicatori urbanistici conform Avizului de Oportunitate nr. 06 din 31.05.2023:

- ISr – subzonă construcții comerciale (retail), construcții financiar bancare etc.:
  - o POT maxim = 60%, CUT maxim = 3,5;
- ID3 – subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii:
  - o POT maxim = 60%, CUT maxim = 1.8;
- ID3a – subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii în care se va elabora P.U.D.:
  - o POT maxim = 60%, CUT maxim = 1.8;
- G1 – subzonă construcții și amenajări pentru gospodărie comună (edilitare, salubritate):
  - o POT maxim = 50%, CUT maxim = 1,8;
- V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică:
  - o Conform avize specifice.

#### ▪ **Lucrări de utilitate publică**

##### **Realizarea rețelelor de utilități**

Planul Urbanistic Zonal propune reglementări pentru reconfigurarea tramei stradale în zona de sud-est a municipiului Buzău în vederea creșterii mobilității urbane prin realizarea unui hub de transport și autogară, respectiv a unei zone de instituții publice/servicii.

Obiectivele de utilitate publică vor fi dotările tehnico-edilitare, spațiul verde compact și căile de circulații publice din zona reglementată.

##### **Realizarea rețelelor de comunicații**

Prin prezenta documentație se propune amenajarea unui sens giratoriu pe Șoseaua Brăilei conform planșei U.03 Reglementări urbanistice.





## 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

### ▪ Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea normelor și recomandărilor privind însorirea cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și în Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 privind normele de igienă.

Amplasarea construcțiilor de locuințe se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 ½ h, potrivit Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandările privind modul de viața al populației.

### ▪ Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile vor fi autorizate pe terenurile care fac obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

### ▪ Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Zona edificabilă a construcțiilor principale s-a stabilit conform planșei U.03 *Reglementări urbanistice*.

#### **Amplasarea față de aliniament**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform planșei U.03 *Reglementări urbanistice*.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei în raport cu limitele dintre loturi**

**LOT 1 – Zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente**

Amplasarea în interiorul LOT 1 se va realiza conform planșei **U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare** astfel:

- **Sud:** min. 5,00 m față de limita de proprietate (aliniament) – cu respectarea zonei de interdicție de 30 m față de marginea drumului național DN2B conform Legii nr. 198/2015, art. 47;
- **Vest:** min. 5,00 m față de limita de proprietate;
- **Nord și Est:** min. 20,00 m față de limita de proprietate.

**Zona edificabilă aferentă lotului 1 este împărțită în 2 din cauza zonei de protecție generată de LEA de medie tensiune, respectiv de înaltă tensiune, astfel se**



respectă zonele de protecție impuse prin avizul favorabil condiționat nr. 3030230815974 din 02.10.2023.

În zonele de protecție aferente LEA sau în proximitatea acestora nu se vor amplasa rezervoare, acestea vor fi amplasate subteran.

#### **LOT 2 – Zonă construcții administrative, spații comerciale, alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială**

Amplasarea în interiorul LOT 2, se va realiza conform planșei **U.03 – Reglementări urbanistice – zonificare** astfel:

- **Sud:** min. 12,50 m față de limita de proprietate (aliniament) – cu respectarea zonei de interdicție de 30 m față de marginea drumului național DN2B conform Legii nr. 198/2015, art. 47;
- **Est:** retragere min. 3,00 m față de limita de proprietate;
- **Vest:** min 5,00 m pe o distanță de aprox 21 m, respectiv min. 11 m pe o distanță de aprox. 98 m față de limita de proprietate;
- **Nord:** min. 20,00 m față de limita de proprietate.
- 

Zona edificabilă aferentă lotului 2 este împărțită în 3 din cauza zonei de protecție generată de LEA de medie tensiune, respectiv de înaltă tensiune, respectiv de înaltă tensiune, astfel se respectă zonele de protecție impuse prin avizul favorabil condiționat nr. 3030230815974 din 02.10.2023.

În zonele de protecție aferente LEA sau în proximitatea acestora nu se vor amplasa rezervoare, acestea vor fi amplasate subteran.

#### **C – Căi de comunicații**

- nu e cazul

În cazul subzonelor reglementate în zona de studiu aferentă prezentei documentații de urbanism de tip P.U.Z.:

- pentru subzonele ISr, ID3, G1, respectiv V5 – retragerile sunt conform Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău;
- în cazul subzonei ID3a – retragerile se vor stabili prin documentații de urbanism de tip P.U.D.

### **7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

#### **▪ Accesuri carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces din drumurile publice, direct sau prin servitute. Trebuie asigurat accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, a evacuării deșeurilor, a ambulanțelor.



Prin prezentul PUZ se propune amenajarea de accesuri auto, pentru tereurile ce au generat prezenta documentație, conform planșei *U.03 Reglementări urbanistice – zonificare*.

#### ▪ **Accesuri pietonale**

În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, alei pietonale, precum și orice cale de acces public.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării accesului pietonal la obiectivele propuse prin prezenta documentație.

Prin prezentul PUZ, se propune amenajarea circulației pietonale și velo pe partea de Nord a drumului DN2B – Șoseaua Brăilei.

Circulația pietonală se va amenaja în interiorul parcelelor, astfel încât să se asigure accesul pietonal la clădirile propuse.

#### ▪ **Circulații interioare și parcaje**

Documentația de execuție a lucrărilor aferente acceselor în zona studiată vor fi întocmite de către un proiectant de specialitate.

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare se vor respecta prevederile H.G. nr. 525/1996 completată și actualizată, precum și avizul de oportunitate nr. 06 din 31.05.2023.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### ▪ **Racordarea la rețele tehnico-edilitare existente a LOT 1 (T1a) și LOT 2 (IS)**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- Lucrări pentru alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială;
- Alimentarea cu energie electrică;
- Rețele de energie electrică ;
- Telefonie/telecomunicații.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, corelat cu situația existentă în zonă la momentul dezvoltării echipării edilitare.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații să se realizeze subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează (dacă e cazul).

#### ▪ **Realizarea de rețele tehnico-edilitare pentru LOT 1 (T1a) și LOT 2 (IS)**

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor conform planului de acțiune.



### **Alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială**

În vederea branșării/racordării la rețelele publice de apă și canalizare, se va ține cont de următoarele:

- Debitul de apă solicitat în breviarul de calcul (în faza de A.C.) va fi asigurat de la rețeaua publică de apă potabilă cu execuția branșamentului de apă, în urma unei documentații tehnice;
- Evacuarea apelor uzate menajere, se va face la canalizarea publică conform cu normativul NTPA002 cu condiția executării legăturii la rețeaua publică de canalizare și a realizării racordului de canal, în urma unei documentații tehnice.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.

Se recomandă realizarea bazinelor de retenție pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare existentă.

În zona carosabilă va fi prevăzut un separator de hidrocarburi.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

### **Telecomunicații**

Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibră optică existente în proximitate.

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

### **Alimentare cu gaze**

Nu este cazul.



▪ **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea municipiului Buzău.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

▪ **Parcelarea**

Dezmembrarea terenului studiat se va face în baza prevederilor prezentului PUZ, în urma aprobării acestuia prin HCL.

Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (sau cu servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se propune împărțirea terenului în următoarele LOTURI:

LOT	Suprafața (mp)
LOT 1 – lot zonă autogări și alte construcții și servicii aferente	98.155 mp
LOT 2 – lot servicii/ instituții publice	21.815 mp
LOT 3 – lot circulații publice	36.274 mp
<b>TOTAL</b>	<b>156.244 mp</b>

▪ **Înălțimea construcțiilor**

- **Înălțimea construcțiilor T1a – zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente LOT 1**

- Regimul de înălțime maxim este de P+3E.
- Înălțimea maximă admisă:  $H_{max} = 15m$ .

- **Înălțimea construcțiilor IS – Zonă construcții administrative, spații comerciale, alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar bancare, asistență socială LOT 2**

- Regimul de înălțime maxim este de P+3E.
- Înălțimea maximă admisă:  $H_{max} = 15 m$ .

- **Înălțimea construcțiilor C – Căi de comunicații LOT 3**

- nu e cazul

- **Înălțimea construcțiilor ISr – subzonă construcții comerciale (retail), construcții financiar bancare etc.:**

- Regimul de înălțime maxim este de P+6E.



- Înălțimea maximă admisă:  $H_{max} = 25$  m.
- Înălțimea construcțiilor ID3 – subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii:
  - Regimul de înălțime maxim este de P+2E.
  - Înălțimea maximă admisă:  $H_{max} = 15$  m.
- Înălțimea construcțiilor ID3a – subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii în care se va elabora P.U.D.:
  - Regimul de înălțime maxim este de P+2E.
  - Înălțimea maximă admisă:  $H_{max} = 15$  m.
- Înălțimea construcțiilor G1 – subzonă construcții și amenajări pentru gospodărie comună (edilitare, salubritate):
  - Regimul de înălțime maxim este de P+2E.
  - Înălțimea maximă admisă:  $H_{max} = 12$  m.
- V5 – culoare de protecție față de infrastructura tehnică:
  - Conform avize specifice.

#### ▪ Aspectul exterior al clădirilor

Sunt interzise construcțiile care prin arhitectură, dimensiuni și aspect exterior sunt în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane. Sunt interzise imitațiile stilistice. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Se recomandă îmbunătățirea performanței energetice a clădirilor propuse pe LOT 1 și LOT 2, prin utilizarea a 30% din consumul de energie primară din surse regenerabile de la fața locului. În acest sens, este obligatorie respectarea Legii nr. 372 din 13 decembrie 2005 (\*republicată\*) privind performanța energetică a clădirilor.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri**

#### ▪ Spații verzi și plantate

Se propun spații verzi de minim de 20% din suprafața lotului 1 și minim 20% din suprafața lotului 2.

În ceea ce privește asigurarea procentului minim de spațiu verde se va respecta HC.L. nr. 115/2022.



Este interzisă betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform legii nr. 50 /1991 republicată.

Pe spațiile verzi amenajate definitiv sunt interzise amplasarea construcții principale definitive.

#### ▪ **Împrejmuiri**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996 – actualizat împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

#### **Împrejmuiri T1a zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente – LOT 1**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, respectiv împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al și se va trata unitar pe toate laturile.

#### **Împrejmuiri IS servicii/ instituții publice – LOT 2**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, respectiv împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al și se va trata unitar pe toate laturile.

#### **Împrejmuiri C – Căi comunicații LOT 3**

Se interzice împrejmuirea.

În cazul subzonelor ISr, ID3, ID3a, G1, respectiv V5 împrejmuirile se vor realiza conform reglementărilor/ recomandărilor cuprinse în Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău.



### 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

Terenul care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism se află în intravilanul municipiului Buzău și are o suprafață totală de 156.244 mp.

Pentru ușurarea aplicabilității, terenurile ce au generat P.U.Z. au fost împărțite în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele cadastrale sau naturale.

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației și sunt puse în evidență în planșa U.03 *Reglementări urbanistice - zonificare* din P.U.Z.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

La nivelul terenului studiat s-au delimitat trei UTR- uri:

- T1a - zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente;
- IS – zonă servicii/ instituții publice;
- C – căi de comunicații.

#### ▪ **Obiective și modalități de operare**

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent
- stabilirea procentului maxim de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al acestuia și regimul maxim de înălțime admis.





## 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este cea de spații comerciale, birouri, servicii, industrie nepoluantă, producție și depozitare.

### UTILIZĂRI PERMISE

**Utilizări permise – T1a zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente – LOT 1 :**

- construcții noi pentru industrie, depozite pe terenurile libere existente din propria incintă;
  - lucrări de întreținere sau renocare a clădirilor existente sau existente sau extinderea acestora în incintă;
  - lucrări de dezvoltare a echipării tehnologice și edilitare
- **Utilizări permise – IS zonă servicii/ instituții publice – LOT 2**
- Instituții și servicii publice de intere general pe terenuri libere sau prin înlocuirea fondului construit necorespunzător;
  - lucrări de întreținere, reparații curente și îmbunătățire a confortului edilitar pentru construcțiile existente;
  - lucrări de îndepărtare a construcțiilor parazitare (anexe, construcții provizorii) în scopul extinderii construcțiilor menținute.
- **Utilizări permise C – Căi de comunicații LOT 3**
- se mențin traseele existente;
  - lucrări de întreținere a străzilor existente;

### UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **Utilizări permise - T1a zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente – LOT 1**
- regimul de aliniere este rezultat din profilul transversal al străzilor;
  - clădirile noi vor avea o tratare volumetrică arhitecturală deosebită.
- **Utilizări permise IS – servicii/ instituții publice – LOT 2**
- regim de înălțime P – P+6 în funcție de vecinătăți; se poate depăși regimul de înălțime numai dacă este justificat de un studiu de altimetrie urbană;
  - regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale străzilor.



- **Utilizări permise cu condiționări C – Căi de comunicații LOT 3**
  - străzile se vor realiza pe baza unor documentații de specialitate, de detaliu privind traseele, profilurile transversale, amenajările de intersecții și amplasamentele de noi locuri de parcare necesare;
  - la DN 2B – șoseaua Brăila se va respecta limita front construit – ax drum de 26m conform normelor.

## INTERDICȚII TEMPORARE

- **Interdicții temporare - T1a zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente – LOT 1**
  - Nu e cazul
- **Interdicții temporare – IS – servicii/ instituții publice – LOT 2**
  - Nu e cazul
- **Interdicții temporare C – Căi de comunicații LOT 3**
  - Nu e cazul

## UTILIZĂRI INTERZISE

- **Utilizări interzise - T1a zonă autogări și alte construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere cu tonaj și gabarit admis pe străzile din municipiu, pentru transportul de călători și mărfuri, precum și serviciile anexe aferente – LOT 1**
  - nu se vor autoriza lucrări ce pot avea grad ridicat de nocivitate sau prezintă pericol de accidente tehnologice.
- **Utilizări interzise – IS – servicii/ instituții publice – LOT 2**
  - nu este cazul.
- **Utilizări interzise C – Căi de comunicații LOT 3**
  - nu este cazul.

În cazul subzonelor ISr, ID3, ID3a, G1, respectiv V5 funcțiunile permise, permise cu condiționări și interzise sunt conform Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău.



URBAN  
SCOPE



urbanscope.ro  
UrbanScope București  
CUBE OFFICE Building  
Calea Floreasca Nr. 169X, Etaj 4, Sector 1



0040 314 382 379



office@urbanscope.ro



www.urbanscope.ro



urbanscopeonline

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Planul Urbanistic Zonal *Locuințe unifamiliale* și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui P.U.Z, cuprind norme obligatorii pentru obținerea autorizațiilor de construire pe loturile reglementate prin prezentul P.U.Z.

Întocmit,  
Urb. Ana-Maria Negru  
Urb. Ana-Maria Furnică