

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PLAN  
URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) "CONSTRUIRE ANSAMBLU  
IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C.  
71312"**

**- ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + P+4E ÷  
6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE  
PUBLICE AFERENTE-**

09/02/2024

## VOLUMUL 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM P.U.Z. N.C. 71312 MUN BUZAU

### CUPRINS

<b>CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>4</b>
<b>SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....</b>	<b>6</b>
<b>SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI     PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....</b>	<b>6</b>
<b>SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA     APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....</b>	<b>6</b>
<b>SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....</b>	<b>7</b>
<b>SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII</b>	<b>8</b>
<b>SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....</b>	<b>8</b>
<b>SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR     PENTRU CONSTRUCȚII .....</b>	<b>9</b>
<b>SECȚIUNEA 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI     ÎMPREJMUIRI</b>	<b>10</b>
<b>CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ .....</b>	<b>10</b>
<b>SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE.....</b>	<b>10</b>
<b>CAPITOLUL 4. PRESCRIPTII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ</b>	<b>10</b>
<b>SECȚIUNEA 10. IS / ISr - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR COMERCIALE (RETAIL,     CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE ETC).....</b>	<b>11</b>
<b>SECȚIUNEA 11. L1d / L4a - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU S /     DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT     REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE .....</b>	<b>22</b>
<b>SECȚIUNEA 12. CC – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE si CIRCULATII.....</b>	<b>30</b>
<b>CAPITOLUL 4: BILANT TERITORIAL.....</b>	<b>32</b>
<b>CAPITOLUL 5. ANEXE .....</b>	<b>34</b>

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

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

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. propune pentru terenul care a generat P.U.Z. - teren intravilan situat în Tarla 32, Mun. Buzău, Jud. Buzău, Nr. cadastral / Nr. topografic cu suprafața de 69.518 mp conform Carte Funciară Nr. 71312 Buzău:

- a) Menținerea în U.T.R. nr. 20 cf P.U.G. Mun. Buzău în vigoare și încadrarea în UTR 29 cf P.U.G. Mun. Buzău în actualizare,
- b) **Menținerea în Zona Funcțională IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general**, respectiv Subzona funcțională IS (denumită în PUG Mun. Buzău în vigoare Subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistenta socială) sau Subzona funcțională ISr (denumită în PUG Mun. Buzău în actualizare Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc)) a frontului stradal – planul unu al proiectului – **a unei suprafețe de teren de 18.548,17mp din totalul de 69.518 mp, reprezentând 27% din suprafața proprietății care a generat P.U.Z .**
- c) **Schimbarea Zonei Funcționale IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general în Zona Funcțională L – Zona de locuit**, respectiv Subzona funcțională L1d (denumită în PUG Mun. Buzău în vigoare - Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate) sau Subzona funcțională L4a (denumită în PUG Mun. Buzău în actualizare Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate și denumită în prezentul R.L.U. P.U.Z. **L4a - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P + 8E + Eth formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate**) pentru planurile doi, trei, patru și cinci ale proiectului – **a unei suprafețe de teren de 50.969,95 mp din totalul de 69.518 m, reprezentând 73% din suprafața proprietății care a generat P.U.Z .**
- d) **Configurarea Zonei Funcționale C - Zona Pentru Căi de Comunicație și Construcții Aferente** în acord cu prevederile PUG Mun. în vigoare. Prin prezenta documentație de urbanism **se propune transferul din proprietatea privată care a generat P.U.Z în domeniul public a unei suprafețe de teren de 6677,35m<sup>2</sup>, reprezentând 9.61% din suprafața proprietății care a generat P.U.Z .**

Propunerea P.U.Z s-a corelat cu prevederile:

- i. Certificat de urbanism nr. 158 din 31.03.2022 emis de Primăria Mun. Buzău
- ii. Aviz de Oportunitate nr. 02 din 02.03.2022 emis de Primăria Mun. Buzău
- iii. Certificat de urbanism nr. 543 din 11.10.2021 emis de Primăria Mun. Buzău, prin care se stabilește suprafața de studiu de 25,29ha.

## CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

---

### SECȚIUNEA 1. PRINCIPII GENERALE

---

#### Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism (denumit în continuare **RLU**) definește sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza aplicării PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-;
- (2) RLU P.U.Z stabilește pentru imobilele ce au generat P.U.Z, regulile cu caracter obligatoriu privind (i) zonificarea funcțională și ocuparea terenurilor, (ii) amplasarea construcțiilor, (iii) indici și indicatori urbanistici; (iv) amenajarea circulațiilor pietonale, carosabile, a spațiilor verzi;
- (3) PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-" și RLU P.U.Z cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru imobilul ce a generat P.U.Z - teren intravilan situat în Tarla 32, Mun. Buzău, Jud. Buzău, Nr. cadastral / Nr. topografic cu suprafața de 69.518 mp conform Carte Funciară Nr. 71312 Buzău.
- (4) Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafața de teren bine determinată – terenul care a generat P.U.Z. -, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- (5) Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția (reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor, zonificarea funcțională, prescripții pe zona și subzone funcționale, etc.) propusă prin prezentul Plan Urbanistic Zonal aprobat și implicit a RLU aferent, este necesară inițierea, elaborarea, avizarea și aprobarea unor documentații de urbanism tip P.U.Z - conform cadrului legal, tehnic și normativ - cu aplicabilitate pe imobilele care generează schimbările propuse.
- (6) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

#### Articolul 2. Baza legală a aprobării

- (1) În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare, în vederea reglementării regimului de construire, funcțiunile zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, amenajarea circulațiilor și a căilor de comunicație, precum și a rețelelor tehnico - edilitare, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal și Regulament urbanistic avizat și aprobat conform legii.
- (2) Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z se sprijină pe o vastă bază legală cuprinzând legi și alte acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de

realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelor, natura proprietăților, amplasarea și conformarea construcțiilor.

(3) Cadru legal de elaborare al PLANULUI URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312" - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE-" este definit, dar fără a se limita la, prin legislația specifică și conexasă amenajării teritoriului și urbanismului:

- Planul Urbanistic General în vigoare al Municipiului Buzău, aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungit prin HCL 255/2019;
- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare - versiune consolidată neoficială realizată în cadrul Direcției Generale Dezvoltare Teritorială a Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr. 13/N/10.03.1999
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 176/N/16.08.2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 37/N/08.06.2000
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr. 21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- ORDONANȚA Nr. 27/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- ORDIN Nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general”, indicativ GP038/99;
- ORDIN Nr. 176/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM-010-2000;
- ORDIN Nr. 176/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, indicativ GM 009-2000;
- Codul Civil;
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Evaluarea strategică de mediu (SEA) pentru Planuri și Programe;
- Hotărârea nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

- Ordin nr. 995 din 21 septembrie 2006 pentru aprobarea listei planurilor si programelor care intră sub incidenta Hotărârii Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
- Ordin nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
- Manual pentru aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri si programe;
- Ordin nr. 480 din 16 mai 2006 privind constituirea si functionarea Comitetului special la nivel central pentru realizarea etapei de încadrare a procedurii de evaluare de mediu;
- Manual privind SEA pentru politica de coeziune 2007-2013.
- LEGEA Nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică și Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism– publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.

### **Articolul 3. Domeniul de aplicare**

(1) Prezentul R.L.U. se aplică imobilului ce a generat P.U.Z “CONSTRUIRE ANSAMBLU IMOBILIAR MIXT – REZIDENȚIAL / COMERCIAL N.C. 71312 - ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH, SERVICII, DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE”, în suprafață de 69.518 m<sup>2</sup>;

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

---

### **SECȚIUNEA 2. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

---

#### **Articolul 4. Terenuri care au generat P.U.Z.**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenul ce a generat P.U.Z (teren de folosință agricolă situat în intravilanul Municipiului Buzău) este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse prin Planșa de Reglementări aferentă prezentului P.U.Z, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament;
- (2) Prin autorizația de construire, terenul de folosință agricolă ce a generat P.U.Z se scot din circuitul agricol definitiv, conform legii.

### **SECȚIUNEA 3. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

---

#### **Articolul 5. Expunerea la riscuri naturale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic pentru amplasament și a prevederilor Legii Nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

#### **Articolul 6. Expunerea la riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea recomandărilor studiului geotehnic pentru amplasament și a prevederilor Legii Nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice referitoare la rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor și protecția la foc.

#### **Articolul 7. Asigurarea echipării edilitare**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția racordării acestora la rețelele de utilități edilitare, prin grija investitorilor sau a beneficiarilor, în conformitate cu avizele eliberate de administratorii/deținătorii rețelelor edilitare și infrastructură tehnică din zonă;

#### **Articolul 8. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării destinației construcțiilor stabilite prin planul de reglementări urbanistice și detaliate în cap. 4 al prezentului RLU.

#### **Articolul 9. Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca Procentul de Ocupare a Terenului (POT) să nu depășească limita superioară stabilită pentru fiecare Zona / Subzona funcțională, conform prevederilor planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului P.U.Z și detaliate în capitolul 4 al prezentului RLU.

#### **Articolul 10. Lucrări de utilitate publică**

- (1) Lista obiectivelor de utilitate publică:
- a) trama stradală:
    - spații carosabile
    - spații pietonale
    - parcaje
    - vegetație / plantații de aliniament
    - piste de biciclete
  - b) rețele tehnico-edilitare:
    - rețea de alimentare cu apă
    - canalizare menajeră
    - rețea de gaze naturale
    - rețea de alimentare cu energie electrică
    - rețea de telecomunicații
  - c) spații verzi / scuaruri / grădini / parcuri cu acces public

### **SECȚIUNEA 4. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

---

#### **Articolul 11. Orientarea față de punctele cardinale**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism;
- (2) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata de minimă de însorire de 1-1/2h la solstițiul de iarnă;

#### **Articolul 12. Amplasarea față de drumurile publice**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente și propuse, conform planului de reglementări urbanistice;

#### **Articolul 13. Amplasarea față de aliniament**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii față de limitele aliniamentelor propuse prin planul de reglementări urbanistice;

#### **Articolul 14. Amplasarea în interiorul parcelei**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înscrierii și amplasării acestora în perimetrul edificabilelor prevăzute prin planul de reglementări urbanistice;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a însoririi camerelor de locuit, conform prevederilor art. 18, secțiunea 4, capitolul 2 al prezentului regulament;

### **SECȚIUNEA 5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

---

#### **Articolul 15. Accesuri carosabile**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea accesului auto principal pe parcelă, conform planului de reglementări urbanistice privind zona circulațiilor carosabile cu caracter public și privat;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea numărului și configurației acceselor auto conform prevederilor Anexei nr.4 la Regulamentul General de Urbanism

#### **Articolul 16. Accesuri pietonale**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea spațiilor destinate accesului publicului, conform planului de reglementări urbanistice privind zona circulațiilor pietonale și ocazional carosabile;
- (2) Se recomandă dezvoltarea traseelor pietonale, amenajarea peisajeră a spațiilor publice și a spațiilor verzi cu acces nelimitat destinat locuitorilor;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu asigurarea accesului în spații publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- (4) Suprafețele de teren destinate amenajărilor pietonale și peisajere vor fi astfel amenajate prin culoare ce vor permite circulația autovehiculelor de intervenție și vor avea o lățime liberă de minim 5,0m. Aceste culoare nu vor fi obstrucționate prin mobilier urban și vor fi păstrate libere în permanență.

### **SECȚIUNEA 6. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

---



### **Articolul 17. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică, de gaze și telecomunicații;
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, în următoarele condiții:
  - a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b) Beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
  - c)

### **Articolul 18. Realizarea de rețele edilitare**

- (1) Extinderea rețelelor edilitare publice existente sau mărirea capacității acestora se realizează de către investitor sau beneficiar;
- (2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- (3) Linie electrică aeriană (LEA) existentă cu tensiune de 110 kV care traversează terenul care a generat P.U.Z. va fi relocată în subteran și convertită în Linie electrică subterană (LES) 110 kV pe latura nordică, respectiv vestică a proprietății care a generat PUZ, respectiv N.C. 71312 Mun. Buzău. Stâlpii existenți pentru liniile de curent de 110 kV aflați pe proprietatea care a generat P.U.Z. vor fi desființați, unul dintre aceștia fiind înlocuit și relocat pe direcția actuală a LEA 110 kV către nord în interiorul terenului care a generat P.U.Z. Autorizarea lucrărilor se va face strict în condițiile legii și în baza proiectelor de specialitate elaborate, și avizate conform normelor tehnico-legale în vigoare.

## **SECȚIUNEA 7. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

---

### **Articolul 19. Parcelarea/lotizarea**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării parcelelor / loturilor construibile cu suprafețe și fronturi minime la stradă adecvate configurației edificabilelor definite și delimitate prin planșa de reglementări urbanistice aferente P.U.Z. și conform prevederilor P.U.G. Mun. Buzău în vigoare.

### **Articolul 20. Înălțimea construcțiilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face respectând prevederile art. 10 din **Capitolul 4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale** din prezentul RLU.

### **Articolul 21. Aspectul exterior al construcțiilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, nu depreciază aspectul general al zonei și respecta prevederile Regulamentului local privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Buzău.
- (2) 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 8. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

---

### **Articolul 22. Spații verzi și plantate**

- (1) Se vor respecta dispozițiile aprobate ale REGULAMENTULUI LOCAL PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE ȘI STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI AUTORIZATE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BUZĂU.

### **Articolul 23. Împrejmuiri**

- (1) Împrejmuirile spre stradă pot avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0,60m și o parte transparentă sau opacă. Indiferent de soluțiile adoptate, propunerea de împrejmuire trebuie să facă obiectul proiectelor de specialitate, întocmite de arhitecți s/sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobării în condițiile legii;
- (2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, arbuști de talie mică etc.

## **CAPITOLUL 3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

---

### **SECȚIUNEA 9. ZONE FUNCȚIONALE**

---

#### **Articolul 24. Scopul ZONELOR FUNCȚIONALE**

- (1) Se definesc zone funcționale, care sunt cuprinse în Unitățile Teritoriale de Referință (U.T.R.) definite prin PUG Municipiul Buzău, delimitate conform planșei de reglementări urbanistice aferente P.U.Z.
- (2) Zona funcțională este o categorie urbanistică și reprezintă un teritoriu pe care se desfășoară activitățile umane ce se pot înscrie într-o funcțiune principală și alte funcțiuni secundare; zonele funcționale sunt evidențiate în planșa - "Reglementari Urbanistice - Zonificare".
- (3) Subzonele funcționale reprezintă subdiviziuni ale zonelor, având funcțiuni specializate, caracteristici urbanistice similare posibil de circumscris aceluiași reguli.
- (4) Aceste Zone funcționale sunt:
  - **IS** – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general, spații comerciale, spații prestări servicii
  - **L** – Zona de locuit
  - **C** – Zona căi de comunicații și construcții aferente

## **CAPITOLUL 4. PRESCRIPȚII PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

---

- (1) Prezentul capitol detaliază la nivelul Zonelor și Subzonelor funcționale reglementările urbanistice aplicabile cu caracter obligatoriu pentru imobilul care a generat și ce face obiectul P.U.Z și cu caracter orientativ pentru imobilele cuprinse în zona de studiu P.U.Z;
- (2) Prezentul capitol prezintă structura cadru a R.L.U. P.U.G. Buzău în vigoare aferentă următoarelor Zone funcționale, adaptând conținutul la situația urbanistică propusă, după cum urmează:
  - Zona funcțională IS, **Subzona funcțională IS** este denumită în PUG Mun. Buzău în vigoare Subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistența socială și denumită **Subzona funcțională ISr** în PUG Mun. Buzău în actualizare - Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc);
  - Zona funcțională L, **Subzona funcțională L1d** este denumită în PUG Mun. Buzău în vigoare Subzona IS - Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate) și denumită **Subzona funcțională L4a** în PUG Mun. Buzău în actualizare - Subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate, și reglementată în prezentul R.L.U. P.U.Z. **L4a - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P + 8E + Eth formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate;**
  - Zona funcțională CC – **Subzonele funcționale căi de comunicație pietonală și rutieră.**

## SECȚIUNEA 10. IS / ISr - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR COMERCIALE (RETAIL, CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE ETC).

---

### GENERALITĂȚI: DELIMITARE, SCOP ȘI SUBDIVIZIUNI

---

#### Delimitare

- (1) Zona funcțională IS, Subzona funcțională IS este denumită în PUG Mun. Buzău în vigoare Subzona IS - construcții administrative, construcții comerciale; alte categorii instituții publice sau servicii, construcții financiar-bancare; asistența socială și denumită Subzona funcțională ISr în PUG Mun. Buzău în actualizare - Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc). Prezentul RLU utilizează ambele simboluri și denumiri, preluând atât denumirea PUG Mun. Buzău în vigoare, cât și cea a versiunii în actualizare;
- (2) Subzona ISr aferentă P.U.Z are o suprafață de teren de 18.548,17mp, din aceasta o suprafață de 2.131,50mp reprezintă teren propus spre transfer în domeniul public în vederea amenajării circulațiilor publice, rezultând o suprafață netă aferentă ISr de 16.416,67mp.
- (3) Subzona ISr este localizată pe latura estică a Bulevardului Unirii, ocupând frontul stradal – planul unu al proiectului – având următoarele vecinătăți:
  - Limita vest: Bulevardul Unirii;
  - Limita sud: De 402 în prezent, Strada publică de categoria a 2-a propusă a fi amenajată;
  - Limita est: Subzona funcțională L1d sau L4a;
  - Limita nord: NC 73872 în prezent, Strada publică de categoria a 3-a propusă a fi amenajată având axul drumului propus pe limita de proprietate între cele două imobile.

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona funcțională ISr definește Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc).

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

### Articolul 25. Utilizări admise IS / ISr

- (1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale:
- Construcții / funcțiuni financiar-bancare: Sedii de bănci / filiale, Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;
  - Construcții/ funcțiuni comerciale: Comerț nealimentar, Magazin general, Supermagazin (supermarket), Piața agroalimentară, Comerț alimentar, Alimentație publică, Servicii;
  - Unități de alimentație publică;
  - Comerț de proximitate;
  - Circulații pietonale și carosabile;
  - Spații verzi;
  - Echipamente edilitare: construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc;
  - Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi servite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
  - Mobilier urban, amenajări joc și odihnă;
  - Semnalizări, reclame, bariere, construcții și amenajări pietonale, care deservește buna funcționare a obiectivelor propuse;
  - Totemuri publicitare;
  - Parcaje la sol, supraterane și subterane;
  - Împrejmuiri.

### Articolul 26. Utilizări admise cu condiționări

- (1) În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitare necesare funcționării celorlalte clădiri existente;.

### Articolul 27. Articolul 3. Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- activități agrozootehnice;
- service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizări;
- depozite de orice natura;
- zone gospodărie comunala: cimitire;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Articolul 28. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- (1) Clădirile comerciale pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu conform părții desenate a P.U.Z , planșei “Reglementări Urbanistice” având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;
- (2) Dezmembrarea terenului care a generat P.U.Z si crearea de loturi / parcele va fi realizata conform părții desenate a P.U.Z , planșei “Reglementări Urbanistice”, după cum urmează:

LOT 1	
18,548.17 mp	26.68% din terenul care a generat P.U.Z.

(3) Se propune a se transfera în domeniul public teren o suprafața de teren de însumând 2.131,50 mp, reprezentând 11.49% din lotul 1 în vederea amenajării circulațiilor publice. Transferul acestor terenuri se poate realiza si in etape, respectiv, zona sudica într-o prima etapa, zona estica, respectiv nordica in etape ulterioare, funcție de programele publice de dezvoltare ale infrastructurilor, politicile urbane ale municipalității, nevoile de dezvoltare si urbanizare ale orașului si in acord cu acordurile / convențiile de transfer intre persoanele fizice sau juridice care dețin terenurile si municipalitate, întocmite in mod clar și transparent conform dispozițiilor și prevederilor legale.

(4) Suprafețele de teren propuse a fi transferate in domeniul public in vederea amenajării circulațiilor publice vor rămâne in proprietate persoanelor fizice si/sau juridice pana la hotărârea autorităților locale privind utilitatea publica si de aprobare a transferului acestor suprafețe de teren si de amenajare a cailor de comunicație / circulațiilor publice, respectiv rețeaua tehnico edilitara municipala. Pana la declararea utilității publice si transferul către municipalitate a acestor terenuri aceste suprafețe de teren pot fi utilizate de către persoanele fizice sau juridice care le dețin, admitându-se construcții cu caracter provizoriu, circulații private sau amenajări de spatii verzi.

### **Articolul 29. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- (1) Se va asigura retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament conform părții desenate a P.U.Z , planșei “Reglementări Urbanistice” – edificabil maxim admis;
- (2) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor (inclusiv demisolurilor) și părților nivelurilor subterane (subsolurilor), care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice cu >0,40m;
- (3) Interspațiul dintre aliniament și limita de retragere față de aliniament este “non aedificandi”, cu excepțiile prevăzute în alin. 2, precum și a împrejmuirilor, acceselor și scărilor de acces, platformelor și teraselor descoperite, care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice ridicate cu  $\leq 0.40$  m, elementelor de semnalistică admise cf. prevederilor legale rutiere, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite și amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni (maximum 6,00 mp), fie integrată în arhitectura împrejmuirii, fie ca o construcție provizorie independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

### **Articolul 30. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (1) Se va asigura retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor conform părții desenate a P.U.Z , planșei “Reglementări Urbanistice” – edificabil maxim admis.

### **Articolul 31. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi conform părții desenate a P.U.Z, planșei “Reglementări Urbanistice”;
- (2) Distanța între fațadele paralele / opuse va fi de minim înălțimea H a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 25m, distanța se poate reduce la H/2, măsurată la cornișa clădirii, în cazul în care pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- (3) în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

### **Articolul 32. Circulații și accesuri**

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație de folosință comună în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinației construcției.
- (3) Numărul, configurația și localizarea acceselor auto, precum și circulațiile interioare, se determină în conformitate cu prevederile legale și conform părții desenate a P.U.Z .

### Articolul 33. Staționarea autovehiculelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Toate spațiile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei.
- (2) Numărul minim de locuri de parcare:

	<b>Normă locuri parcare</b>
<b>SEDII ADMINISTRATIVE, CONSTRUCȚII PUBLICE</b>	Pentru construcțiile publice administrative: sedii de primărie, sedii de partid-sediu central, sedii de birouri, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, etc., vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 5 salariați plus un spor de 20% pentru invitați, sau 1 loc de parcare la 60 mp ADC plus un spor de 20% pentru invitați. Locurile de parcare pentru salariați și pentru vizitatori se vor asigura în interiorul clădirii, la subsol, demisol, parter sau la nivelul solului. Locurile pot fi realizate și la nivelul solului, în situația în care se poate asigura inclusiv amenajarea de spații verzi pe o suprafață de minimum 20% din suprafața terenului. Se va asigura un loc de parcare pentru biciclete: 1 loc la 60 mp Arie Utilă (AU).
<b>SEDII FIRME, BIROURI</b>	<p>Pentru sediile de firme, birouri vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:</p> <p>Pentru sediile de firme / birourile cu numărul de angajați sub 10 angajați, câte un loc de parcare pentru 5 salariați, 1 loc de parcare la 30 mp ADC, și un spor de 100% pentru vizitatori.</p> <p>Pentru sediile de firme / birourile cu numărul de angajați între 10 - 30 salariați, câte un loc de parcare pentru 7 salariați, 1 loc de parcare la 45 mp ADC, și un spor de 75% pentru vizitatori.</p> <p>Pentru sediile de firme / birourile cu numărul de angajați între 30 - 100 salariați, câte un loc de parcare pentru 10 salariați, 1 loc de parcare la 60 mp ADC, și un spor de 50% pentru vizitatori.</p> <p>Pentru sediile de firme / birourile cu numărul de angajați peste 100, câte un loc de parcare</p>

	<p>pentru 15 salariați, 1 loc de parcare la 90 mp ADC, și un spor de 25% pentru vizitatori.</p> <p>Locurile de parcare pentru salariați se vor asigura în interiorul clădirii, la subsol, demisol, parter, sau la nivelul solului. Locurile pentru vizitatori pot fi realizate și la nivelul solului, în situația în care se poate asigura inclusiv amenajarea de spații verzi pe o suprafață de minimum 20% din suprafața terenului. Se va asigura un loc de parcare pentru biciclete: 1 loc la 60 mp Arie Utilă (AU).</p> <p>Pentru toate categoriile de construcții financiar bancare vor fi prevazute câte un loc de parcare pentru 5 salariați plus un spor de 50% pentru invitați, sau 1 loc de parcare la 60 mp ADC plus un spor de 50% pentru invitați. Locurile de parcare pentru salariați se vor asigura în interiorul clădirii, la subsol, demisol, parter, sau la nivelul solului.</p> <p>Locurile pentru vizitatori pot fi realizate și la nivelul solului, în situația în care se poate asigura inclusiv amenajarea de spații verzi pe o suprafață de minimum 20% din suprafața terenului. Se va asigura un loc de parcare pentru biciclete: 1 loc la 60 mp Arie Utilă (AU).</p>
<p><b>CONSTRUCȚII COMERCIALE, DEPOZITE ENGROS ȘI EN DETAIL</b></p>	<p>Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:</p> <p>a) -un (1) loc de parcare pentru 200mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități până la 400 mp arie desfășurată construită (ADC)</p> <p>-se va asigura un loc de parcare pentru biciclete: 1 loc la 100 mp Arie Utilă (AU).</p> <p>b) un (1) loc de parcare pentru 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități cuprinse între 400-600mp arie desfășurată construită (ADC)</p> <p>-se va asigura un loc de parcare pentru biciclete: 1 loc la 120 mp Arie Utilă (AU).</p> <p>c) un (1) loc de parcare pentru 50mp suprafață desrașurată a construcției pentru</p>



	<p>unități cuprinse între 600-1500 mp arie desfășurată construită (ADC)</p> <p>-se va asigura un loc de parcare pentru biciclete: 1 loc la 140 mp Arie Utilă (AU).</p> <p>d) un (1) loc de parcare pentru 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale peste 1500mp arie desfășurată construită (ADC)</p> <p>-se va asigura un loc de parcare pentru biciclete: 1 loc la 160 mp Arie Utilă (AU).</p> <p>e) locurile de parcare se vor putea amenaja în subsolul, demisolul sau parterul construcției sau la nivelul terenului în situația în care se poate asigura inclusiv amenajarea de spații verzi pe o suprafață de minimum 20% din suprafața terenului.</p> <p>g) accesul rutier se vor realiza în general de pe artere de circulație de categoria a III-a. Este permis accesul de pe artere de circulație de categoria a II-a propuse și create / configurate prin transferul de terenuri din proprietatea privată a inițiatorului P.U.Z în domeniul public.</p> <p>Aceste unitati vor asigura în interiorul parcelei spații pentru circulația pietonală în condiții de siguranță și confort, spații pentru circulația rutieră, platforme pentru parcarele autovehiculelor de mare tonaj pentru aprovizionare/autocare, spații plantate.</p>
<p><b>ALIMENTAȚIE PUBLICĂ</b></p>	<p>Pentru spațiile cu destinația de alimentație publică sau care asigură servicii ce includ alimentația publică (cluburi, discoteci, săli de jocuri) va fi prevăzut câte un (1) loc de parcare la două (2) locuri la masă pentru obiectivele de categ. I (lux), un (1) loc de parcare la șase (6) locuri la masă pentru obiectivele de categ. II și un (1) loc de parcare la opt (8) locuri la masă pentru obiectivele de categ. III.</p> <p>Locurile de parcare se vor putea amenaja în subsolul, demisolul sau parterul construcției sau la nivelul terenului în situația în care se poate asigura inclusiv amenajarea de spații</p>

	<p>verzi pe o suprafață de minimum 20% din suprafața terenului.</p> <p>Pentru toate categoriile de funcțiuni descrise la art.2, se vor prevedea locuri de parcare pentru aprovizionare și personalul propriu după cum urmează:</p> <p>a) un loc de parcare dimensionat pentru vehiculele de aprovizionare pentru spațiile având suprafața desfășurată de până la 100mp</p> <p>b) 2 locuri de parcare/ 100 mp pentru vehiculele de aprovizionare pentru spațiile având suprafața desfășurată mai mare de 100mp</p> <p>c) 1 loc de parcare la 2 angajați pentru obiectivele de categoria I și II, și 1 loc de parcare la 3 angajați pentru obiectivele de categoria III</p> <p>Se va asigura un loc de parcare pentru biciclete: 1 loc la 60 mp Arie Utilă (AU).</p>
--	--

#### Articolul 34.Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Conform părții desenate a P.U.Z , planșei “Reglementări Urbanistice”, înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși 10m la cornișa, 13m la atic / inclus spatii tehnice (Hmax);
- (2) Regimul de înălțime este S/DS +P+1E (RHmax);
- (3) Înălțimea maximă admisă pentru totem este de 25,00 m.

#### Articolul 35.Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii comerciale și de servicii și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- (2) Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. 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.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice, unităților exterioare de climatizare, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea instalații

care nu fac parte din arhitectura inițială a clădirii. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții care să nu afecteze arhitectura acestora.

(5) Clădirile noi vor îngloba, pe cât posibil, în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

(6) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet etc.) la exterior. Este permisă și recomandată utilizarea tehnologiilor, materialelor ce țin de arhitectura ecologică, pasivă, în vederea îmbunătățirii vieții, a mediului, etc.;

(7) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (ex. înlocuirea parțială a acoperișului, vopsitorii parțiale etc.) justificate de apartenența la proprietari diferiți;

(8) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

(9) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

(9) Tratarea acoperirii clădirilor va tine seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

(10) Se vor respecta prevederile Regulamentului local privind identitatea cromatică a clădirilor aprobat de către Consiliul Local al Mun. Buzău.

### **Articolul 36. Condiții de echipare edilitară**

(1) toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații;

(2) în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

(3) la clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor uzate pe trotuar;

(4) se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului în rețeaua de canalizare;

(5) toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;

(6) se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;

(7) cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

Realizarea de rețele edilitare:

(8) Linie electrică aeriană (LEA) existentă cu tensiune de 110 kV care traversează terenul care a generat P.U.Z. va fi relocată în subteran și convertită în Linie electrică subterană (LES) 110 kV pe latura nordică, respectiv vestică a proprietății care a generat PUZ, respectiv N.C. 71312 Mun. Buzău. Stâlpul existent pentru liniile de curent de 110 kV aflat pe proprietatea care a generat P.U.Z. în subzona ISr va fi desființat. Autorizarea lucrărilor se va face strict în condițiile legii și în baza proiectelor de specialitate elaborate, și avizate conform normelor tehnico-legale în vigoare.

- (9) 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;
- (10) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar;
- Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare
- (11) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (12) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

### Articolul 37. Spații libere și spații plantate

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- (3) Procentul minim de spații verzi pe parcelă va fi de 20%.
- (4) Se vor asigura spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minim 20% din suprafața totală a terenului, din care minim 20% pe sol natural, diferența de 10% putând fi asigurată peste subsol betonat, cu o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- (5) Fatadele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi. Cu toate acestea, daca toate constructiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade inverzite, pentru fiecare un (1) m2 de fatada sau acoperis inverzit se va calcula 0,5m2 de spatiu verde aferent procentului de 10% a subsolului betonat;
- (6) In spatiile verzi se permite amplasarea de mijloace publicitare necesare, retele de utilitati si constructii pentru utilitati.

	<b>Normă spatii verzi</b>
<b>SEDII ADMINISTRATIVE, CONSTRUCȚII PUBLICE</b>	<p>Pentru construcțiile publice administrative: sedii de primărie, sedii de partid-sediu central, sedii de birouri, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, etc., se va asigura o suprafață de spații verzi cu rol decorativ sau de protecție pe sol natural de minim 20 % din suprafața terenului.</p> <p>Fatadele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi. Cu toate acestea, daca toate constructiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade inverzite,</p>

	<p>pentru fiecare un (1) m<sup>2</sup> de fatada sau acoperis inverzit se va calcula 0,5 m<sup>2</sup> de spatiu verde aferent procentului de 20% din suprafata terenului.</p>
<p><b>SEDII FIRME, BIROURI</b></p>	<p>Pentru sediile de firme, birouri vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de minim 20% din suprafata totală a terenului, din care minim 15% pe sol natural, diferența de 5% putând fi asigurată peste subsol betonat, cu o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p> <p>Fatadele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi. Cu toate acestea, daca toate constructiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade inverzite, pentru fiecare un (1) m<sup>2</sup> de fatada sau acoperis inverzit se va calcula 0,5 m<sup>2</sup> de spatiu verde aferent procentului de 5% de spațiu verde peste subsolul betonat.</p>
<p><b>CONSTRUCȚII COMERCIALE, DEPOZITE ENGROS ȘI EN DETAIL</b></p>	<p>Pentru toate categoriile de construcții financiar bancare vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de minim 20% din suprafata totală a terenului, din care minim 15% pe sol natural, diferența de 5% putând fi asigurată peste subsol betonat, cu o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p> <p>Fatadele si acoperisurile inverzite, precum si parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spatii verzi si nu pot fi calculate ca procent al spatiilor verzi. Cu toate acestea, daca toate constructiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade inverzite, pentru fiecare un (1) m<sup>2</sup> de fatada sau acoperis inverzit se va calcula 0,5 m<sup>2</sup> de</p>

	spatiu verde aferent procentului de 5% de spațiu verde peste subsolul betonat.
<b>ALIMENTAȚIE PUBLICĂ</b>	<p>Construcții cu funcțiune de alimentație publică (restaurante, cluburi, baruri, cofetării, patiserii, ceainării și alte asemenea spații în care se oferă posibilitatea consumării pe loc a produselor pregătite și/sau comercializate): vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare de minim 20% din suprafața totală a terenului, din care minim 15% pe sol natural, diferența de 5% putând fi asigurată peste subsol betonat, cu o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.</p> <p>Fatadele și acoperisurile inverzite, precum și parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Cu toate acestea, dacă toate construcțiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade inverzite, pentru fiecare un (1) m<sup>2</sup> de fatada sau acoperis inverzit se va calcula 0,5 m<sup>2</sup> de spațiu verde aferent procentului de 5% de spațiu verde peste subsolul betonat.</p>

### Articolul 38.Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile spre stradă pot avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0,60m și o parte transparentă sau elemente de vegetatie. Indiferent de soluțiile adoptate, propunerea de împrejmuire trebuie să facă obiectul proiectelor de specialitate, întocmite de arhitecți și/sau peisagiști, ce vor fi supuse aprobării în condițiile legii;
- (2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje, mobilier urban, decorative, parapete, jardiniere, arbuști de talie mică etc.
- (3) Împrejmuirile, acolo unde este cazul, pot fi realizate cu panouri din plasa de sarma pe stâlpi din profile de oțel zincat, cu fundații de beton.

### SECȚIUNEA 11. L1d / L4a - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE

#### GENERALITĂȚI: DELIMITARE, SCOP ȘI SUBDIVIZIUNI

## Delimitare

- (1) Zona funcțională L – Zona de locuit, Subzona funcțională propusă L4a - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P + 8E + Eth formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate este denumită în PUG Mun. Buzău în vigoare: L1d - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate; și denumită în PUG Mun. Buzău în actualizare L4a - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate. Prezentul RLU utilizează ambele simboluri și denumiri, preluând atât denumirea din PUG Mun. Buzău în vigoare, cât și cea a versiunii în actualizare;
- (2) Subzona L4a aferentă P.U.Z are o suprafață de teren de 50.969,95mp, din aceasta o suprafață de 4.545.850mp reprezintă teren propus spre transfer în domeniul public în vederea amenajării circulațiilor publice, rezultând o suprafață netă aferentă L4a de 46.424.100mp.
- (3) Subzona L4a este localizată pe latura estică a Bulevardului Unirii, în planurile doi, trei, patru și cinci după frontul comercial stradal propus – având următoarele vecinătăți:
  - Limita vest: Lotul nr 1 cu funcțiunea ISr și suprafață de 18.548,17mp ;
  - Limita sud: De 402 în prezent, Strada publică de categoria a 2-a propusă a fi amenajată;
  - Limita est: canal al vechiului sistem de irigație (HC 395) și drum de exploatare agricolă (DE 449) în prezent, Strada publică de categoria a 2-a propusă a fi amenajată;
  - Limita nord: NC 73872 în prezent, Strada publică de categoria a 3-a propusă a fi amenajată având axul drumului propus pe limita de proprietate între cele două imobile.

## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- (2) Subzona funcțională L4a definește subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + Eth formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

---

### Articolul 39. Utilizări admise L1d / L4a

- (1) Sunt permise următoarele funcțiuni principale:
  - Locuințe colective cu maxim S/D+P+8 niveluri;
  - Scuaruri de folosință comună pentru rezidenți;
  - Echipamente edilitare: construcții pentru echiparea tehnico – edilitară a zonei, subterane sau supraterane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele de utilități, amenajări și construcții necesare realizării utilitatilor, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră etc;
  - Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (neacoperite), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii;

- Micro-obiective tehnologic-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi servite exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

#### **Articolul 40. Utilizări admise cu condiționări**

- (1) La parterul imobilelor se admit următoarele categorii funcționale:
  - funcțiuni birouri, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, sub condiția ca suprafața acestora să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; să beneficieze de locuri de parcare a autoturismelor în condițiile prescrise de prezentul RLU;
  - învățământ preșcolar (creșa - grădinița), spații administrative;
  - unități de alimentație publică de mici dimensiuni numai cu acordul explicit al coproprietarilor/asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- (2) în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente.

#### **Articolul 41. Articolul 3. Utilizări interzise**

- (1) Sunt interzise următoarele tipuri de activități:
  - funcțiuni comerciale și servicii profesionale;
  - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
  - realizarea unor false mansarde;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - construcții provizorii;
  - închiderea balcoanelor și a logiilor;
  - instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
  - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
  - depozitare en-gros;
  - depozități de materiale refoșabile;
  - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
  - stații de betoane;
  - autobaze;
  - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;



- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

### Articolul 42. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu conform părții desenate a P.U.Z , planșei “Reglementări Urbanistice” având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

- (1) Dezmembrarea terenului care a generat P.U.Z și crearea de loturi / parcele va fi realizată conform părții desenate a P.U.Z , planșei “Reglementări Urbanistice”, după cum urmează:

<b>LOT 2</b>	
18.144,1 mp	26,10% din terenul care a generat P.U.Z
<b>LOT 3</b>	
11.223,5 mp	16,14% din terenul care a generat P.U.Z
<b>LOT 4</b>	
11.852,2 mp	17,05% din terenul care a generat P.U.Z
<b>LOT 5</b>	
9.750,15 mp	14,03% din terenul care a generat P.U.Z

- (2) Se propune a se transfera în domeniul public teren a unor suprafețe de teren însumând 4.545,85 mp, reprezentând 8,92% din loturile 2, 3, 4 și 5 (total suprafața zona locuire 50.969,95 mp înainte de transfer teren) în vederea amenajării circulațiilor publice. Transferul acestor terenuri se poate realiza și în etape, respectiv, zona sudică într-o primă etapă, zona estică, respectiv nordică în etape ulterioare, funcție de programele publice de dezvoltare ale infrastructurilor, politicile urbane ale municipalității, nevoile de dezvoltare și urbanizare ale orașului și în acord cu acordurile / convențiile de transfer între persoanele fizice sau juridice care dețin terenurile și municipalitate, întocmite în mod clar și transparent conform dispozițiilor și prevederilor legale.

- (3) Suprafețele de teren propuse a fi transferate în domeniul public în vederea amenajării circulațiilor publice vor rămâne în proprietate persoanelor fizice și/sau juridice până la hotărârea autorităților locale privind utilitatea publică și de aprobare a transferului acestor suprafețe de teren și de amenajare a căilor de comunicație / circulațiilor publice, respectiv rețeaua tehnică edilitară municipală. Până la declararea utilității publice și transferul către municipalitate a acestor terenuri aceste suprafețe de teren pot fi utilizate de către persoanele fizice sau juridice care le dețin, admitându-se construcții cu caracter provizoriu, circulații private sau amenajări de spații verzi.

### Articolul 43. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Se va asigura retragerea minimă a construcțiilor față de aliniament conform părții desenate a P.U.Z , planșei “Reglementări Urbanistice”;

- (2) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor (inclusiv demisolurilor) și părților nivelurilor subterane (subsolurilor), care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice cu  $>0,40\text{m}$ .
- (3) Interspațiul dintre aliniament și limita de retragere față de aliniament este “non aedificandi”, cu excepțiile prevăzute în alin. 2, precum și a împrejurimilor, acceselor și scărilor de acces, platformelor și teraselor descoperite, care depășesc cota amenajată a terenului aferent căilor de comunicație sau altor spații publice ridicate cu  $\leq 0.40\text{ m}$ , elementelor de semnalistică admise cf. prevederilor legale rutiere, la imobilele care necesită acces controlat în incintă se admite și amplasarea unei cabine-poartă de mici dimensiuni (maximum 6,00 mp), fie integrată în arhitectura împrejuririi, fie ca o construcție provizorie independentă în incintă, în vecinătatea accesului.

#### **Articolul 44. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- (2) Se va asigura retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale loturilor conform părții desenate a P.U.Z, planșei “Reglementări Urbanistice”.

#### **Articolul 45. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- (4) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi conform părții desenate a P.U.Z, planșei “Reglementări Urbanistice”;
- (5) Distanța între fațadele paralele spre care sunt orientate camere de locuit va fi de minim 25m, distanța se poate reduce la  $H/3$ , măsurată la cornișa clădirii, în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării;

#### **Articolul 46. Circulații și accesuri**

- (1) Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație de folosință comună în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- (2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, conform destinației construcției.
- (3) Numărul, configurația și localizarea acceselor auto, precum și circulațiile interioare, se determină în conformitate cu prevederile legale.

#### **Articolul 47. Staționarea autovehiculelor**

- (1) Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, cu excepția spațiilor special amenajate ca parcări la nivelul solului, conform planșei de reglementări urbanistice aferent P.U.Z;
- (2) Autorizarea executării construcțiilor noi care, prin destinație, necesită spații de parcare, este permisă numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor necesare funcționării construcțiilor în afara circulațiilor publice.
- (3) Numărul minim de locuri de parcare care trebuie asigurate se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, potrivit Normativului NP 24/1997 forma actualizată și completat cu dispozițiile REGULAMENTULUI LOCAL PRIVIND ASIGURAREA

## NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE SI STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPATII VERZI SI PLANTATE PENTRU CONSTRUCTII SI AMENAJARI AUTORIZATE PE TERITORIUL MUNICIPIULUI BUZAU

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp

(4) Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor\*\*, integrat clădirii principal, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament;

(5) Pentru locuințele colective vor fi prevăzute locuri de parcare pentru fiecare apartament, conform dispozițiilor de mai sus, și amplasate / asigurate în procent de minim 60% în subsoluri sau demisoluri cu destinația de garaje, și în procent de 40% la nivelul solului / terenului.

(6) Fata de prevederile articolului (3), este necesara, pentru vizitatori, suplimentarea cu minim 20% a totalului locurilor de parcare/garare stabile;

(7) Locurile de parcare se vor amenaja astfel încât să se poată asigura la sol o suprafață destinată spațiilor verzi de minimum 30% din suprafața terenului, din care 20%, spații verzi pe sol natural și 10% spații verzi peste subsol / demisol betonat, cu o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.

### Articolul 48.Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Conform părții desenate a P.U.Z , planșei “Reglementări Urbanistice”, înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși 29,5m la cornișa, 32,5m la atic (Hmax);
- (2) Regimul de înălțime este S/DS +P+4E-6E-8E+Eth (RHmax).

### Articolul 49.Aspectul exterior al clădirilor

(1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii de locuire și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

(2) garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

(3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban. 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.

(4) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a coșurilor metalice, unităților exterioare de climatizare, a cablurilor, țevilor, tubulaturilor și altor asemenea instalații care nu fac parte din arhitectura inițială a clădirii. Prin excepție, se admite amplasarea acestor echipamente în poziții care să nu afecteze arhitectura acestora.

(5) Clădirile noi vor îngloba, pe cât posibil, în arhitectura clădirii echipamentele tehnice necesare, astfel încât cablurile, conductele și dispozitivele tehnice să nu fie vizibile din spațiul public.

- (6) Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet etc.) la exterior. Este permisă și recomandată utilizarea tehnologiilor, materialelor ce țin de arhitectura ecologică, pasivă, în vederea îmbunătățirii vieții, a mediului, etc.
- (7) Se interzic intervențiile asupra clădirilor de natură să distrugă unitatea construcției (ex. înlocuirea parțială a acoperișului, vopsitorii parțiale etc.) justificate de apartenența la proprietari diferiți.
- (8) Se recomandă utilizarea cu precădere a materialelor de construcție specifice zonei, învelitori de țigle ceramice, tâmplărie de lemn, zugrăveli de fațadă în culori pastel sau alb, acoperirea în șarpanta în două sau patru ape;
- (9) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor
- (10) Se vor respecta prevederile Regulamentului local privind identitatea cromatica a clădirilor aprobat de către Consiliul Local al Mun. Buzău;

#### **Articolul 50. Condiții de echipare edilitară**

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cabluri din fibre optice;
- (2) Dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- (3) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale sau ale furnizorilor de utilități sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat se va realiza cu respectarea alin. 5 din prezentul articol.
- (5) În cazul prevăzut la alin. 4 autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin acord, protocol, contract, parteneriat public-privat, alte forme juridice în conformitate cu prevederile legale, funcție de caz, a obligației / posibilității efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (6) La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, în conformitate cu avizele furnizorilor de utilități, posibilitățile financiare și tehnice ale autorităților publice locale, de posibilitatea accesării de fonduri de la bugetul de stat sau în conformitate cu alin. 5, funcție de caz. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
  - a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
  - b) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local / instituții publice centrale și locale cu rol în avizarea / aprobarea / autorizarea proiectelor tehnice, funcție de caz, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

- (8) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile menționate cu avizul organelor administrației publice competente, privind prelungirea rețelei sau mărirea capacității acesteia, devierea, funcție de caz, cu respectarea prevederilor alin. 5.
- (9) Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare, cu acordul / avizul operatorului / administratorului rețelei din zonă.

#### **Articolul 51. Spații libere și spații plantate**

- (1) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- (2) se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- (3) Procentul minim de spații verzi pe parcelă va fi de 30%.
- (4) Se vor asigura spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minim 30% din suprafața totală a terenului, din care minim 20% pe sol natural, diferența de 10% putând fi asigurată peste subsol betonat, cu o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate.
- (5) Fatadele și acoperisurile inverzite, precum și parcarile cu dale inierbate nu sunt considerate spații verzi și nu pot fi calculate ca procent al spațiilor verzi. Cu toate acestea, dacă toate construcțiile de pe parcela sunt dotate cu acoperisuri sau fatade inverzite, pentru fiecare un (1) m<sup>2</sup> de fatada sau acoperis inverzit se va calcula 0,5m<sup>2</sup> de spațiu verde aferent procentului de 10% a subsolului betonat.

#### **Articolul 52. Împrejmuiri**

- (1) Împrejmuirile spre stradă pot avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0,60m și o parte transparentă sau elemente de vegetație. Indiferent de soluțiile adoptate, propunerea de împrejmuire trebuie să facă obiectul proiectelor de specialitate, întocmite de arhitecți și/sau peisagști, ce vor fi supuse aprobării în condițiile legii;
- (2) Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje, mobilier urban, decorative, parapete, jardiniere, arbuști de talie mică etc.
- (3) Împrejmuirile, acolo unde este cazul, pot fi realizate cu panouri din plasa de sarma pe stâlpi din profile de oțel zincat, cu fundații de beton.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

---

#### **Articolul 53. Procentul de ocupare a terenului (POT %)**

- (1) IS / ISr - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR COMERCIALE (RETAIL, CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE ETC) **POT maxim = 50%**;
- (2) Pentru L1d / L4a - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE **POT maxim = 40%**.

#### **Articolul 54. Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)**

- (1) IS / ISr - SUBZONA CONSTRUCȚIILOR COMERCIALE (RETAIL, CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE ETC) **CUT maxim = 1,5 m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren.**
- (2) Pentru L1d / L4a - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH FORMÂND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE **CUT maxim = 2,5 m<sup>2</sup> ADC / m<sup>2</sup> teren.**

## **SECȚIUNEA 12. CC – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE si CIRCULATII**

---

### **Articolul 55. Generalități: caracterul zonei**

Autorizarea construcțiilor din zona drumurilor publice se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministrului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

### **SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE PIETONALĂ**

#### **Articolul 56. Utilizări admise**

- (1) Se admit următoarele funcțiuni:
  - căi de comunicație pietonală
  - amenajări peisagistice și spații plantate
  - spații alveolare carosabile pentru transportul în comun
  - refugii și treceri de pietoni
  - rețele tehnico-edilitare
  - spații verzi amenajate
  - lucrări de terasamente
  - elemente de mobilier urban
  - elemente de mobilier urban decorative

#### **Articolul 57. Utilizări admise cu condiționări**

- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
  - să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
  - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

#### **Articolul 58. Utilizări interzise**

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- parcaje publice și private;

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrazii și a dotarilor aferente, realizarea traversarilor pietonale sub și supraterane;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclamă publicitară.

## SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

### Articolul 59. Utilizări admise

(1) Se admit următoarele funcțiuni:

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente ;
- unități ale întreprinderilor de transporturi, garaje;
- spații alveolare carosabile pentru transportul în comun;
- refugii și treceri de pietoni;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate;
- parcaje publice;
- lucrări de terasamente.

### Articolul 60. Utilizări admise cu condiționări

- garajele și parcajele publice vor fi plantate și înconjurare de gard viu de minim 1,20 m înălțime;
- lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

### Articolul 61. Utilizări interzise

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, realizarea autostrazii și a dotarilor aferente;
  - modernizarea intersecțiilor;
  - realizarea spațiilor de parcare;
  - realizarea traversarilor pietonale sub și supraterane.

- se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
  - construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
  - panouri independente de reclamă publicitară.

#### CAPITOLUL 4: BILANT TERITORIAL

##### Articolul 62. Bilanț teritorial aferent terenului care a generat P.U.Z. identificat prin N.C. 71312 Mun. Buzău

CRITERIU	PROPUS PRIN P.U.Z.				MP	%
	MP	%	MP	%		
Zonă / Subzonă / UTR	Zona Funcțională IS Zona pentru instituții publice și servicii de interes general Subzona funcțională ISr Subzona construcțiilor comerciale (retail, construcții financiar-bancare etc)		(1) Zona funcțională L – Zona de locuit, L1d / / L4a - Subzona locuințelor colective medii cu S / DS + P+4E ÷ 6E ÷ 8E + ETH formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate		Zona Funcțională CC Zona dedicată CAILOR DE COMUNICATIE SI CIRCULATIILOR	
Suprafața teren (MP) rezultată prin zonificarea terenului inițial	18548.17	27%	50969.95	73%		
Suprafața teren (MP) aferentă Zonei Funcționale propuse prin PUZ	16416.670	23.61%	46424.100	66.78%	6677.350	9.61%
EDIFICABIL maxim (MP)	8648.047	46.62%	25455.492	36.62%		
P.O.T. maxim		50.00%		40.00%	-	-
C.U.T.		1.50		2.50	-	-
H maxim	10m (cornișa) 13m (coama/atic)		29.5m (cornișa)		-	-



			32.5m (atic/Eth=2m)			
RH maxim	S/DS+P+1E		S/DS+P+4E ÷ 6E ÷ 8E + Eth		-	-
SPAȚII VERZI LA SOL minim		20.00%		30.00%	-	-
LOCURI DE PARCARE minim					-	-
TEREN PROPUS SPRE TRANSFER ÎN DOMENIUL PUBLIC ÎN VEDEREA AMENAJĂRII CIRCULAȚIILOR PUBLICE	2131.500	11.49%	4545.850	8.92%	-	-
LOTURI PARCELE REZULTATE	LOT 1		LOT 2		AFECTARI	
	18548.170	26.68%	18144.1	26.10%	6677.350	9.61%
			LOT 3			
			11223.500	16.14%		
			LOT 4			
			11852.2	17.05%		
			LOT 5			
		9750.150	14.03%			

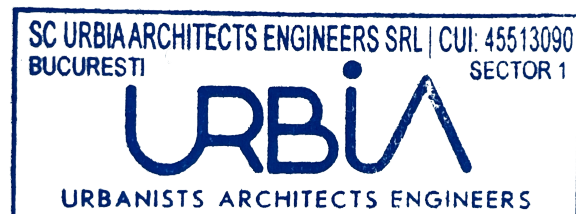
PROIECTANT GENERAL

URBIA ARCHITECTS ENGINEERS S.R.L.

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

[www.urbiadesign.com](http://www.urbiadesign.com)



## CAPITOLUL 5. ANEXE

ANEXA NR.1 - Definiții termeni utilizați în cadrul regulamentului local de urbanism

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți.

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă.

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

Arie naturală protejată – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (Legea 350/2001).

Aspectul general al zonelor urbane – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc.

Atic – Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (câmin, vană de golire etc.).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare.

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului).

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului.

Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte:

garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

Construcție existentă – în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

Cornișă – Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Cvartal – în sensul prezentului regulament: teritoriu urban delimitat pe toate laturile de străzi publice sau drumuri publice și care nu conține în interiorul său străzi publice sau drumuri publice. Insulă urbană.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de

interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- (a) obiective de învățământ;
- (b) obiective de sănătate;
- (c) obiective de cultură;
- (d) obiective de sport și recreere;
- (e) obiective de protecție și asistență socială;
- (f) obiective de administrație publică;
- (g) obiective pentru autoritățile judecătorești.

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

.

Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare.

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (Legea 350/2001)

Procent de ocupare a terenului (POT) – raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (Legea 350/2001)

În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar.

Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate.

Habitat natural – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice.

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuințe colective mici – (în sensul prezentului regulament) locuințe colective cu cel mult șase unități locative.

Locuințe semicolective – (în sensul prezentului regulament) cel mult două unități locative, curpinse în aceeași construcție și având acces comun sau separat.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane. (P1 18-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Masterplan (plan director) – (în sensul prezentului regulament) un document de planificare spațială, caracterizat prin următoarele:

- document informal;
- transpune în termeni spațiali o viziune sau strategie de dezvoltare a unui teritoriu / comunități;
- poate fi rezultatul unui concurs de idei, a unei dezbateri publice și/sau a activității unui grup de lucru;
- poate fi elaborat la scări foarte diferite (amenajarea teritoriului național, regional, județean etc; urbanism la nivelul unei localități, zone urbane, cartier etc);
- are, de regulă, un caracter general, enunțând și aplicând în teritoriu principii de dezvoltare, concepte, sisteme și tipologii spațiale, indicând direcții de evoluție, recomandări, programe, măsuri și proiecte;
- se referă la perioade de timp medii și lungi și poate include o etapizare a punerii sale în practică;
- utilizează formulări și coduri grafice accesibile publicului larg, imagini, scheme explicative, exemplificări și ilustrări;
- oferă baza întocmirii și aprobării ulterioare a documentațiilor formale de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

„Natura 2000” – rețeaua ecologică europeană de arii naturale protejate și care cuprinde arii de protecție specială avifaunistică, stabilite în conformitate cu prevederile Directivei 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice și arii speciale de conservare desemnate de Comisia Europeană și ale Directivei 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale, a faunei și florei sălbatice; (OUG 57/2007)

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000)

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

Parcela în înțeleles urban – parcela, așa cum a fost constituită inițial, înainte de a face obiectul unor eventuale operațiuni de subdivizare, reconfigurare, comasare.

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

Parcuri de activități – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD – Definierea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială – Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002).

**Pateu urban (insulă urbană)** – Cea mai mică porțiune a unei localități, incluzând parcele și construcții, delimitată de drumuri publice și/sau de căi ferate, ape, păduri, forme de relief neconstruibile. De regulă, pateul urban nu conține drumuri publice, excepție putând face accesul de tip fundătură sau aleile de acces pentru un număr restrâns de clădiri.

**Profil stradal** – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

**Racordul de canalizare** – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică.

**Realiniere** – operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

**Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

**Reparcelare** – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

**Rețeaua publică de alimentare cu apă** – ansamblul de lucrări inginerești, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

**Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică** – ansamblul de lucrări inginerești, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

**Rețeaua publică de canalizare** – ansamblul de lucrări inginerești, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

**Ridicarea gradului de finisare urbană** – procesul în urma căruia, într-un areal dat, crește proporția imobilelor construite conform regulii dominante / reglementărilor urbanistice în vigoare.

**Riscurile naturale considerate în prezentul regulament** sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

**Riscurile tehnologice industriale** – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului.

**Riscurile tehnologice** – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

**Servitute de utilitate publică** – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).



Sistem de utilități publice – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță).

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar – servicii și intervenție pentru parcelele din zonă.

Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Supantă – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;

- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsoli, încălțerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încălțeri la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,8$  m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) (Legea 350/2001).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (Legea 350/2001).

Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, 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 funcționării acesteia (G.M – 007 – 2000).

Zona de siguranță a infrastructurii feroviare 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 siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (G.M – 007 – 2000).

Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001).

Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranță cuprind:

- zona benzii de zbor, care include pista de decolare – aterizare și zonele laterale ale acesteia,
- prelungirile de oprire și prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare – aterizare;
- zonele culoarelor aeriene de acces;
- zonele de tranziție;
- zonă de limitare orizontală;
- zona conică;
- zona conică exterioară.

Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului.

Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;

- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică – ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (Legea 51/2006).