

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT
Str. Oltului , Nr.34, municipiul Buzau, judetul Buzau.
Telefon : 0723383720 – Buzau.

**PLAN URBANISTIC ZONAL,
INTRAVILAN, MUNICIPIUL BUZAU, U.T.R. 27,
NR. CAD. 71064, JUDETUL BUZAU.**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATE GENERALE

1. Denumirea obiectivului de investitie:

ELABORARE PUZ - CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT conform Certificat de Urbanism Nr 77 din 02.03.2026 emis de Primaria Municipiul Buzau

2. Amplasamentul:

Intravilan, UTR 27, T 54, P 870, municipiul Buzău, județul Buzău, (din care face parte si Nr. Cad. 71064 si proprietatea beneficiarei [REDACTED])

3. Initiatorul elaborarii documentatiei de urbanism:

- Beneficiarul investitiei: [REDACTED]

4. Titularul investitiei:

- Beneficiariul investitiei: [REDACTED]

5. Documentatia de urbanism

PLAN URBANISTIC ZONAL, UTR 27, T 54, P 870, - intravilan, municipiul Buzau, Nr. Cad. 71064, judetul Buzau.

6. Elaboratorul Planului Urbanistic Zonal:

S.C. Profesional A.T. Urban Project S.R.L., Str. Oltului, Nr. 34, municipiul Buzău, Județul, Buzău.

DATA 03.2026

CUPRINS

1. DISPOZITII GENERALE
 - a. Rolul Regulamentului local de urbanism
 - b. Baza legala a elaborarii
 - c. Domeniul de aplicare

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI
 - a. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.
 - b. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la apărarea interesului public
 - c. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
 - d. Reguli cu privire la asigurarea circulației carosabile, accese obligatorii,
 - e. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
 - f. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții.
 - g. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe zona teritoriului reglementat prin P.U.Z. Prezentul regulament local de urbanism explica si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale si se va aproba împreuna cu Planul Urbanistic Zonal, conform prevederilor Legii 50/2991 republicata si completata ulterior, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si a Legii 350/2001 republicata si completata ulterior, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

1.2. Baza legala a elaborarii

Regulamentul local de urbanism (RLU) este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare. El intra in vigoare după aprobarea sa in Consiliul Județean al Municipiului Buzău si nu poate fi modificat decât in condițiile si in limitele prevederilor legale prevăzute in Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările si completările ulterioare.

RLU este elaborat in conformitate si cu urmatoarele acte normative importante:

- Regulamentul General de Urbanism (RGU) aprobat prin HGR 525/27 iunie 1996 (publicata in Monitorul Oficial nr. 146/1996), modificat si completat prin HG 490/2011
- Conținutul tehnic si structura din "Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal" (Indicativ GM-010-2000, aprobat cu OMLPAT nr. 176/N/16.07.2000)
- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificarile si completările ulterioare
- Legea nr. 18 / 1991 a fondului funciar, republicata
- Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 153 / 2011 privind imbunatatirea conditiilor ambientale
- Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 195 / 2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completările ulterioare, aprobata prin Legea nr. 265 / 2006 cu modificarile si completările ulterioare
- Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea si administrarea sptiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile ulterioare. HGR nr. 162 / 2002 privind depozitarea deseurilor
- Ordonanta Guvernului nr. 43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificarile si completările ulterioare
- Noul Cod Civil, republicat in Monitorul Oficial Nr. 505 din 15 iulie 2011
- Legea nr. 74 / 2011 pentru punerea in aplicare a Legii nr. 187 / 2009 privind Codul Civil

1.3. Domeniul de aplicare

RLU cuprinde reglementari obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe intregul teritoriu al documentatiei „CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT ” – Imobil este situat in intravilanul municipiului Buzau, jududetul Buzău, nr. cad. 71064.

Teritoriul documentatiei PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul „CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT” – Imobil situat in intravilanul Municipiul Buzau, judetul Buzău, nr. cad. 71064 este cel definit prin Avizul de Oportunitate emis de Consiliul Judetean Buzău si figurat in plansele ce alcătuiesc partea desenata a prezentei documentatii.

Zonificarea functionala a teritoriului documentației PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) pentru obiectivul „CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT” – imobil situat in intravilanul municipiul Buzau, judetul Buzău, nr. cad. 71064 este stabilita in funcție de categoriile activităților umane desfășurate si de ponderea acestora pe întregul teritoriu studiat, de omogenitatea funcționala a fiecărei zone de configurația naturala a terenului, de caracteristicile geotehnice ale terenului precum si de caracterul de operaționalitate care trebuie obținut.

RLU stabileste reglementari specifice pentru fiecare zona funcționala din teritoriul PUZ. Ele sunt detaliate in cadrul Cap. IV din RLU

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

- Pe teritoriul studiat aferent documentației CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT ” – Imobil situat in intravilanul Municipiul Buzau, judetul Buzău, nr. cad. 71064 este permisa autorizarea construirii, conform Legii nr. 50 / 1991, cu modificările si completările ulterioare
- Autorizarea lucrărilor de construire se va realiza in conformitate cu avizul autorității competente pentru protecția mediului.
- Se interzice amplasarea de obiective si desfășurarea de activități cu efecte negative asupra mediului
- In perimetrul documentației CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT ” – Imobil situat in intravilanul municipiul Buzău, judetul Buzău, nr. cad. 71064 nu se vor realiza obiective noi care intra sub incidenta prevederilor HG Nr. 804 / 2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substanțe periculoase
- Procesul de colectare si evacuare a deșeurilor menajere din zonele de locuit, servicii publice si activitati economice, se va realiza avand in vedere normele si legislatia in vigoare
- Cladirile cu destinatie activitatilor economice (industrial, servicii, comert), vor fi prevazute cu platforme betonate pe care se vor amplasa recipienti pentru colectarea selectova a deseurilor.
- Operatorul de salubritate care are ca arie de deservire zona aferenta documentatiei CONSTRUCTII PENTRU SERVICII SI COMERT ” – Imobil situat

in intravilanul Municipiul Buzau, judetul Buzău, nr. cad. 71064 trebuie sa actioneze in sensul intretinerii igienei stradale

- Colectarea apelor uzate se va face de la toate cladirile din zona prin racordare la reseaua de canalizare si vor fi epurate in statia de epurare.
- Se recomanda utilizarea unui sistem de colectare a apelor meteorice separat de cel al apelor uzate menajare si industriale

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public

- Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este conditionata de asigurarea cailor de acces, a dotarilor publice si a echipamentelor tehnice necesare functionarii coerente a zonei
- Dreptul de construire poate fi conditionat / respins in mod justificat, de catre autoritatea publica competenta, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentatii si a regulamentului local de urbanism aferent, precum si in urmatoarele situatii :
 - existenta unui risc privind securitatea, sanatatea oamenilor sau neindeplinirea conditiilor minime de salubritate
 - prezenta unor vestigii arheologice
 - existenta riscului de incalcare a normelor de protectie a mediului
 - existenta riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajele valoroase
 - existenta riscurilor naturale de inundatii sau alunecari de teren
- Autorizarea executarii constructiilor generatoare de riscuri se va face cu respectarea legislatiei specifice
- Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare
- Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe imobile grevate de zonele de protectie ale retelelor edilitare (sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare) se va face doar cu avizul detinatorilor de retele
- In zonele de protectie ale retelelor edilitare, instalarea mijloacelor de publicitate se va face cu avizul detinatorului respectivei retele

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

- Constructiile se vor amplasa pe parcele in regim izolat sau cuplat, in functie de specificul zonei si de prevederile prezentului RLU
- Amplasarea constructiilor se face respectand una din urmatoarele conditii :
 - Daca parcela se învecinează pe ambele laturi cu cladiri existente viabile, realizate din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica si retrase fata de limitele laterale ale parcelelor, noua cladire se va amplasa in regim de construire izolat
 - Daca pe una dintre limitele de proprietate cu parcela vecina se gaseste calcanul unei constructii viabile, realizata din materiale durabile sau cu valoare arhitectural urbanistica, noua cladire se va amplasa in regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul clădirii existente

NOTA: Prevederile prezentului articol se vor corobora cu prevederile prezentului RLU cu privire la relatia dintre regimul de construire si deschiderea parcelei, detaliate in functie de subzona functionala;

- Distantele cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, precum si distantele dintre cladirile aflate pe aceeasi parcela, vor respecta retragerile care decurg din necesitati de igiena (buna iluminare a constructiilor), in general in functie de inaltimea constructiilor; in toate situatiile se vor respecta retragerile definite in Noul Cod Civil care decurg din servitutile de vedere, precum si cele prevazute in prezentul RLU
- Se vor respecta distantele minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a ISU
- Conform Noului Cod Civil, se vor respecta conditiile de scurgere a apelor, servitutile de vedere si servitutile generate de prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune
- Se recomanda, din considerente estetice, evitarea constituirii de calcane vizibile de pe domeniul public
- Distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure spatiile minime necesare interventiilor in caz de incendiu, in conformitate cu avizul unitatii teritoriale a ISU; de asemenea, distantele dintre cladirile amplasate pe aceeasi parcela trebuie sa asigure conditiile de iluminare naturala, de insorire, de salubritate, de securitate in caz de seism, conform legislatiei in vigoare

2.4. Reguli cu privire la asigurarea circulatiei carosabile, accese obligatorii

- Este obligatorie asigurarea a cel putin unui acces carosabil pentru fiecare parcela; de regula, acest acces se va realiza direct din drumul public si va avea o latime minima de 4,00 m; se accepta posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcela cu acces la drumul public; latimea minima a drumului de servitute va avea minimum 3.50m.
- Caracteristicile acestor accese trebuie sa permita interventia vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislatiei specifice.
- Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.
- Accesurile pietonale in interiorul parcelelor si in cladiri se vor organiza conform legislatiei in vigoare, in special a celei privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultati de deplasare in cladirile publice si in spatiile deschise de interes public.
- Stationarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelelor, in conditiile prezentului RLU, asigurandu-se spatiul necesar numarului de locuri de parcare conform legislatiei in vigoare; suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea cladirilor si conform legislatiei in vigoare;

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara.

- Este obligatorie racordarea constructiilor noi la toate utilitatile disponibile in zona.
- Autorizarea constructiilor noi este permisa doar daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si energie electrica si daca capacitatea acestora permite racordarea de noi consumatori. In mod exceptional, este permisa

asigurarea utilitatilor in sistem local, cu conditia asigurarii posibilitatii viitoare de racordare la reseaua publica.

- Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile plantate cu gazon. In cazul cladirilor amplasate pe aliniament scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor pe sub trotuare la canalizarea publica.
- In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii locuitorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice lucrarile de constructii pentru realizarea/ inlocuirea / extinderea retelelor edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice in vigoare.
- Liniile electrice aeriene de medie tensiune al caror traseu nu se afla pe domeniul public, este necesar sa fie deviate pe domeniul public sau sa fie inlocuite cu linii electrice subterane. Pana la montarea retelelor electrice aeriene in subteran se va respecta distanta de protectie si distanta de siguranta impusa de lege (conform NTE-003/04/00).
- La executarea retelelor electrice se va tine seama obligatoriu de faptul ca in spatiul disponibil urmeaza a se monta si alte conducte: apa, canalizare, cabluri electrice, canalizatie telefonica etc. si de aceea trebuie lasate spatiile necesare pentru montarea acestora, precum si distantele de siguranta intre aceste retele, cu respectarea distantelor de securitate prevazute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane executate in sapatura”, precum si distantele prevazute in Normativul NTE007- 2008.
- Alimentarea constructiilor cu energie electrica in sistem individual este recomandata prin montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobate in acest acoperis.
- Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.
- Se interzice montarea supraterana pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera. Montarea acestor echipamente tehnice se executa in varianta de amplasare subterana, sau dupa caz, in incinte sau nise ale constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor. In mod exceptional, este admisa amplasarea supraterana a echipamentelor tehnice aferente retelei de distributie a energiei electrice, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare, atunci cand amplasarea subterana a acestora este imposibila sau nefezabila din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din Legea nr. 123/2012.
- La proiectarea si executarea retelelor de telecomunicatii se vor respecta prevederile Legii nr. 154/2012 privind regimul infrastructurii retelelor de comunicatii electronice.
- Se interzice amplasarea retelelor de telecomunicatii pe stalpi de iluminat si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatada ale imobilelor.
- Se va asigura posibilitatea racordarii la sistemele moderne de telecomunicatii.
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.
- In zonele cu lotizari neconstruite se va asigura extinderea retelelor edilitare pe traseul drumurilor publice, dimensionate pentru capacitatea totala a viitorilor

consumatori. Executarea rețelelor subterane se va realiza anterior modernizării strazilor.

- Se recomanda proiectarea combinata, respectiv amenajarea de bazine de retentie a apelor din precipitatii in zonele de spatiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atat varfurile precipitatiilor cu caracter torential produse in ultimul deceniu cat si pentru functionarea optima si eliminarea intrarii in presiune a colectoarelor de canalizare existente, conform Standard- 1846-2/2007.
- Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor pe terenurile situate in zonele de siguranta ale altor functiuni, precum si a celor situate in zone de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, cu gaze naturale, cu apa, a conductelor de canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii legislatiei in vigoare; amplasarea constructiilor si realizarea amenajarilor in proximitatea acestor retele vor trebui avizate de catre administratorii acestora.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

- Este obligatorie elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unui teren in mai mult de 3 parcele, conform Legii 190 / 2013 de aprobare a OUG 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil; sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de constructibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.
- Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de constructibilitate;
- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si / sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor
- Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variaza de la o zona functionala la alta, in functie de destinatia parcelei; se considera a fi constructibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafata minima de 300 mp, unde adancimea parcelei este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia.
- Parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate pot deveni constructibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- Parcelele afectate de traseul rețelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt constructibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- Constructiile pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

- Conform legislației in vigoare, este interzisa schimbarea destinației terenurilor încadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24 / 2007 cu modificarile si completările ulterioare, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publica
- Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona funcționala
- In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranța ale construcțiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele învecinate, precum si de necesitățile de iluminare ale acestora
- Întreținerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren in parte, conform destinației acestora
- Proprietarii si administratorii spatiilor verzi private de mari dimensiuni situate in interiorul parcelelor au obligatia intretinerii si conservarii acestora
- Imprejmuirile vor fi tratate in funcție de specificul zonei, atat in ceea ce priveste imprejmuirea catre domeniul public, cat si imprejmuirea catre vecini, ele trebuie sa raspunda exigentelor Noului Cod Civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune

2.8. Aspectul exterior al cladirilor

- Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general al municipiului Buzău.
- Se impune partajarea spațiului total construit între funcțiuni complementare.
- Spațiile de la nivelul parterului, alocate funcțiunilor comerciale, serviciilor sau activităților circulare vor fi prevăzute cu zone vitrate ample (minim 50% din suprafața ocupată pe fațadă) pentru fațadele orientate către circulațiile publice, și pot fi prevăzute cu acces direct din spațiile publice sau semi-publice
- Construcțiile noi vor trebui – prin proporții și compoziția fațadei – să evidențieze ritmul parcelarului specific și să asigure, prin înălțime, forma și dimensiunile golurilor – o continuitate în peisajul străzii.
- Raportul suprafețelor vitrate și a celor pline, pentru noile construcții, nu va depășivaloarea de 0.5 cu excepția fațadelor umbrite, în vederea controlării reflexiei excesive a suprafețelor de sticlă.
- Este recomandată utilizarea de finisaje caracteristice zonei de intervenție în vederea asigurării uniformității estetice și adaptării la condițiile climatice locale.
- Este recomandată utilizarea materialelor locale cu energie redusa, piatra, cărămizi stabilizate, cherestea
- Este obligatoriu ca un procent de 50% din materialele de construcție/ umplutură utilizate pentru noile dezvoltării să constituie materiale secundare obținuți din demolări
- Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală chiar și atunci când rezultă un calcan.
- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelorparticulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:
 - Volumetria: simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se

inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice.

- Fațadele: arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.

- Spațiile de la nivelul parterului, alocate funcțiilor comerciale și serviciilor vor fi prevăzute cu zone vitrate ample pentru fațadele orientate către circulațiile publice, și pot fi prevăzute cu acces direct din spațiile publice sau semi-publice

- Acoperișul:

Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape sau 2 ape cu coama paralelă cu strada, cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor). Se interzic lucrane, turnuri. panta acoperișului va fi de maxim 30 grade în funcție de tipul acoperișului (patru ape) și al învelitorii (olane, țiglă ceramică), pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei;

Sunt permise acoperișurile în terasă:

- Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.
- Culoarea învelitoareii va fi în culori naturale (roșiatic, maro roșcat).

- Materiale de construcție și finisaje:

- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare: alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc.; armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.

- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrăii din beton sau piatră; se interzic culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.).

- Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false

mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

Aspectul exterior al construcțiilor ce se vor realiza în această zonă vor corespunde din punct de vedere arhitectural și structural cu caracterul zonei și funcțiunii clădirilor.

Se va respecta prevederile H.C.L. nr. 92 din 31.05.2025 privind Regulamentul local privind identitatea cromatică a clădirilor din municipiul Buzău. Clădirile nou construite care se vor amplasa în zonă va respecta paleta cromatică a zonei și reglementările referitoare la clădirile care nu sunt monumente istorice conform anexei 2 din regulament:

- Culorile de baza vor fi – Ral 7032, Ral 7035, Ral 9001, Ral 9002, Ral 9003, Ral 9012, Ral 1013, Ral 1014, Ral 1015.

- Culorile pentru accent - Ral 1012, Ral 6004, Ral 6016, Ral 7011, Ral 7034, Ral 8011, Ral 8025.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

3.1. Unitati si subunitati functionale

Planul Urbanistic General municipiul Buzau aprobat prin H.C.L.M. Buzau nr.235/2009, prelungit cu H.C.L.M. Buzau nr.255/2019, încadrează imobilul cu nr. cad. 71064 in intravilanul municipiul Buzau si funcțiunea de zona unitatilor industriale, depozitare (ID1)

Reglementările urbanistice formulate in prezentul RLU sunt structurate pe zone si subzone funcționale. Prin prezenta documentație PUZ se stabileste caracterul funcțional al terenurilor cuprinse in zona unitatilor industriale, depozitare, conform Planul Urbanistic General municipiul Buzau aprobat prin H.C.L.M. Buzau nr.235/2009, prelungit cu H.C.L.M. Buzau nr.255/2019

In planșa U2: Reglementari Urbanistice - zonificare sunt specificate zonele funcționale in teritoriul PUZ. In teritoriul studiat, delimitarea zonelor funcționale este următoarea:

ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE

ID3 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii

IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

ISr Subzona constructii comerciale si servicii

V – ZONA SPATIILOR VERZI

V1a - Subzona spatiilor verzi publice cu acces nelimitat: -parcuru, gradini, fasii plantate, scuaruri

V5 - Subzona culoar de protecte aferenta infrastructurii tehnice

TH - ZONA APE - CANAL IRIGATII

C - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE

C2 - SUBZONA CAILOR DE CIRCULATIE PIETONALA

C2 - SUBZONA CIRCULATII RUTIER

C3 - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE FERROVIARA

Pentru fiecare zona funcționala regulamentul este structurat astfel :

GENERALITATI

UTILIZARE FUNCTIONALA

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

- Art. 3 Utilizări interzise

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- Art. 4 Caracteristici ale parcelelor
- Art. 5 Amplasarea clădirilor fata de aliniament si / sau fata de cai de circulație private
- Art. 6 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art. 7 Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela
- Art. 8 Circulații si accesuri
- Art. 9 Staționarea autovehiculelor
- Art. 10 Înălțimea maxima a clădirilor
- Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor
- Art. 12 Echiparea edilitara
- Art. 13 Spatii libere si spatii plantate
- Art. 14 Împrejmuiri

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE DIN INTRAVILAN

4.1. ID – ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE

ID3 - SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII

GENERALITATI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizări admise

- Activitati productive si de depozitare
- Comerț, inclusiv unitățile care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;
- Funcțiuni administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;
- servicii conexe activitatilor productive;

- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate; •
 - echipamente edilitare;
 - activitati transporturi: gara, autogara;
 - stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
 - accese pietonale și carosabile;
 - perdele de protecție.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- este permisa localizarea activitatilor productive numai daca nu necesita zone de protectie sanitara care sa incomodeze desfasurarea activitatilor adiacente;
- zonele de protecție necesare se vor asigura în interiorul amplasamentelor

Art. 3 Utilizări interzise

- Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.
- Functiuni poluante

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor –

- Pentru a fi constructibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate, în funcție de UTR-ul în care este încadrată, cu următoarele condiționări:
- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- în tesut neconstituit, în cazul conversiei functionale în cadrul unor amplasamente existente în tesut constituit si în cazul operatiunilor de parcelare/dezmembrare este obligatorie configurarea parcelei cu latura scurta spre strada.

Pentru unitatile cu activitati productive si depozitare, servicii conexe suprafata minimă va fi de 1000 m și latura minimă la stradă (deschidere la stradă) 20,00 m.

Parcelatele cu suprafata sub suprafata minimă aferentă fiecărui U.T.R., pot deveni constructibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, in functie de natura UTR.

Pentru parcele deja constituite/ construite cu suprafata sub suprafata minimă, pot fi autorizate lucrări de renovare, întreținere, modernizare și reabilitare, cu condiția ca majorarea suprafetei construite desfășurate să nu depășească 20% și toate celelalte elemente de regulament aferente fiecărui U.T.R. să fie îndeplinite cumulative.

In vederea asigurării premiselor de eficiență, dezvoltarea urbană trebuie acorde prioritate „umplerii” spațiilor neconstruite/abandonate/degradate din cadrul orașului.

Dezvoltarea zonelor interioare ale orașului asigură accesul la dotările și infrastructurile existente reducând dependența față de mașini, intensitatea traficului și distanțele parcurse. Prin urmare dezvoltarea circulară propune eficientizarea utilizării terenurilor și limitarea expansiunii urbane.

- Este obligatorie elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUZ in cazul parcelarilor rezultate din divizarea unui teren in mai mult de 3 parcele, conform Legii 190 / 2013 de aprobare a OUG 7 / 2011 pentru modificarea si completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Este obligatorie emiterea certificatului de urbanism (conform Legii nr. 350 / 2001) pentru intocmirea documentatiilor cadastrale de comasare, respectiv dezmembrare a terenurilor in 3 (trei) parcele, atunci cand operatiunile respective au ca obiect imparteli ori comasari de parcele solicitate in scopul realizarii de lucrari de constructii sau de infrastructura, precum si constituirea unei servituti de trecere cu privire la un imobil; sunt permise aceste operatiuni cu conditia ca parcelele rezultate sa indeplineasca conditiile de constructibilitate; in caz contrar, se va solicita intocmirea unei documentatii de tip PUZ.
- Operatiunea de divizare a unei parcele in 2 (doua) parcele, in vederea construirii, este permisa numai daca ambele parcele rezultate indeplinesc conditiile de constructibilitate;
- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT si / sau CUT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau a divizarii parcelelor
- Forma si dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variaza de la o zona functionala la alta, in functie de destinatia parcelei ; se considera a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafata minima de 300 mp, unde adancimea parcelei sa este mai mare sau cel putin egala cu latimea (deschiderea) acesteia, iar raportul dintre latimea (deschiderea) si adancimea parcelei este de maximum 1/5
- Pentru parcelele cu suprafata peste 5000 mp, cele cu front la strada peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor (latime/adancime) mai mic de 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
- Parcelele care nu indeplinesc conditiile de constructibilitate pot deveni construibile prin elaborarea unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- Parcelele afectate de traseul retelelor edilitare si / sau de zonele de siguranta si protectie ale acestora sunt construibile cu conditia elaborarii unei documentatii de urbanism de tip PUD.
- Construirea pe parcele va fi reglementata in functie de destinatie si de caracteristicile specifice ale fiecarui tip de cladire ; densitatea ocuparii si utilizarii este reglementata prin intermediul indicilor urbanistici POT si CUT, calculati conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Art. 5 Amplasarea clădirilor fata de aliniament si / sau fata de cai de circulație private

- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a si mai mari de 10,0 metri pe străzi de categoria I-a si a II-a;
- în cazul unor noi intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 6,00 metri.
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

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

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) numai cu acordul proprietarului vecin;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 2.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția accesului utilajelor de stingere a incendiilor

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

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art. 8 Circulații si accese

- Este obligatorie asigurarea a cel puțin unui acces carosabil pentru fiecare parcela; de regula, acest acces se va realiza direct din drumul public și va avea o latime minimă de 4,00 m; se accepta posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe alta parcela cu acces la drumul public; latimea minimă a drumului de servitute va avea minimum 3.50m.
- Caracteristicile acestor accese trebuie să permită intervenția vehiculelor de stingere a incendiilor, conform prevederilor legislației specifice.
- Pentru amenajarea accesurilor carosabile se va solicita avizul administratorului drumului public din care se face accesul.
- Accesurile pietonale în interiorul parcelelor și în clădiri se vor organiza conform legislației în vigoare, în special a celei privitoare la accesul neingradit al persoanelor cu dificultăți de deplasare în clădirile publice și în spațiile deschise de interes public.
- Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelelor, în condițiile prezentului RLU, asigurându-se spațiul necesar numărului de locuri de parcare conform legislației în vigoare; suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea clădirilor și conform legislației în vigoare.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe domeniul public
- Staționarea autovehiculelor se va realiza în incinta unităților.

Art. 10 Înălțimea maxima a clădirilor

- Înălțimea maxima admisa este de 15,00 m la coama si 12,00 m la cornișă

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vede capitolul 2, punctul 2.8.

Art. 12 Echiparea edilitara

- Se vede capitolul 2, punctul 2.5.

Art. 13 Spatii libere si spatii plantate

- Conform legislației in vigoare, este interzisa schimbarea destinației terenurilor încadrate in categoria spatiilor verzi publice, conform Legii nr. 24 / 2007 cu modificarile si completările ulterioare, cu excepția realizării unor lucrări de utilitate publica
- Este obligatorie respectarea procentului minim de spatii plantate reglementat pentru fiecare zona funcționala
- In toate cazurile, plantarea va tine seama de exigentele de siguranța ale construcțiilor de pe parcela in cauza si de pe parcelele învecinate, precum si de necesitățile de iluminare ale acestora
- Întreținerea si amenajarea spatiilor verzi publice este in sarcina deținătorului sau administratorului fiecărui teren in parte, conform destinației acestora
- Proprietarii si administratorii spatiilor verzi private de mari dimensiuni situate in interiorul parcelelor au obligatia intretinerii si conservarii acestora
 - Procentul minim de spatii verzi impus este de **20%**

Art. 14 Împrejmuiiri

- Împrejmuirile vor fi tratate in funcție de specificul zonei, atat in ceea ce priveste împrejmuirea catre domeniul public, cat si împrejmuirea catre vecini; ele trebuie sa raspunda exigentelor Noului Cod Civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (**POT**) = **60%**

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (**CUT**) = **1.8**

4.2 IS – ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL

ISr - SUBZONA CONSTRUCTII COMERCIALE SI SERVICII

GENERALITATI

Sunt recomandate utilizarea partajată a spațiului total construit și desfășurarea de funcțiuni mixte complementare.

Este recomandată determinarea funcțiilor prioritare amplasamentului propus spre dezvoltare, astfel încât să fie asigurat accesul la un număr minim de facilități urbane (utilizări de baza a terenurilor)

Recomandăm încurajarea constituirii de sinergii funcționale locale bazate pe valorificarea resurselor secundare.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizări admise

- 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
- parcaje la sol, supraterane și subterane
- ateliere de reparații, manufacturare, puncte de colectare resurse, puncte de sortare, etc.
- stații de carburant

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre strada și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare funcționarea celorlate clădiri existente;

Art. 3 Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- cimitire
- autobaze

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

- Se vede capitolul 2, punctul 2.6.

Art. 5 Amplasarea clădirilor fata de aliniament

- Amplasarea clădirilor fata de aliniament și / sau fata de cai de circulație private
- clădirile se vor amplasa în regim de construire discontinuu
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.
- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 6,00 m. Se admite amplasarea pe aliniament, doar dacă clădirea se amplasează într-un front dispus pe aliniament.
- retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de 6,00 metri pe străzi de categoria a III-a și mai mari de 10,0 metri pe străzi de categoria I-a și a II-a;
- în cazul unor noi intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 6,00 metri.

- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

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

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) numai cu acordul proprietarului vecin;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 2.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 2.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 2.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția accesului utilajelor de stingere a incendiilor

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

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art. 8 Circulații si accesuri

- Se vede capitolul 2, punctul 2.4.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe domeniul public
- Staționarea autovehiculelor se va realiza în incinta unitatilor.

Art. 10 Înălțimea maxima a clădirilor

- Înălțimea maxima admisa este de P+2E
- $H_{max\text{ cornisa}} = 10,00\text{ m}$ | $H_{max\text{ coama}} = 15,00\text{ m}$

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Se vede capitolul 2, punctul 2.8.

Art. 12 Echiparea edilitara

- Se vede capitolul 2, punctul 2.5.

Art. 13 Spatii libere si spatii plantate

– procentul minim de spatii verzi este de 20%

Pentru Benzinaria care se va construi pe Nr. Cad. 71054 (dupa dezmembrare) se va lua in calcul spatiu verde realizat pe terenul cedat (in suprafata de 1622,97mp) pentru realizarea drumului colector conform plansei de proprietate asupra terenurilor din documentatie.

Art. 14 Împrejmuiiri

- Împrejmuirile vor fi tratate in funcție de specificul zonei, atat in ceea ce priveste imprejmuirea catre domeniul public, cat si imprejmuirea catre vecini, ele trebuie sa raspunda exigentelor Noului Cod Civil referitoare la prezumtia de coproprietate asupra despartiturilor comune

Art. 15 POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (**POT**) = 50%
- Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (**CUT**) = 1.50

4.3 V – ZONA SPATIILOR VERZI

V1A - SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT, PARCURU, GRADINI, FASII PLANTATE, SCUARURI

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizări admise

- Sunt permise spații plantate publice și dotări aferente: circulații pietonale și ocazional carosabile, alimentație publică, dotări culturale, grupuri sanitare, locuri de joacă etc.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

– nu este cazul

Art. 3 Utilizări interzise

– se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

– nu este cazul

Art. 5 Amplasarea clădirilor fata de aliniament si / sau fata de cai de circulație private – a se vedea capitolul 2

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

– a se vedea capitolul 2

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

– nu este cazul

Art. 8 Circulații si accesuri

– se permit cai de acces si alei pietonale cu condiția respectării legislației in vigoare.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi

Art. 10 Înălțimea maxima a clădirilor

- Regimul de înălțime maxim admis este de P (parter),
- H max cornisa = 3,00 m, H max coama = 5,00 m

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- nu este cazul

Art. 12 Echiparea edilitara

- a se vedea capitolul 2

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- a se vedea capitolul 2

Art. 14 Împrejmuiri

Fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare. Se interzice utilizarea policarbonatului.

Art. 15 POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- **Art. 15** Procentul maxim de ocupare a terenului (**POT**) = **15%**
- **Art. 16** Coeficientul maxim de utilizare a terenului (**CUT**) = **0.15**

- V. ZONA SPATIILOR VERZI**V5 - SUBZONA CULOAR DE PROTECTE AFERENTA INFRASTRUCTURII TEHNICE****UTILIZARE FUNCTIONALA****Art. 1 Utilizări admise**

În cazul plantațiilor de protecție sunt permise numai plantații de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise. Intervenițiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul detinatorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- nu este cazul

Art. 3 Utilizări interzise

Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

- nu este cazul

Art. 5 Amplasarea clădirilor fata de aliniament si / sau fata de cai de circulație private – nu este cazul

Art. 6 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor – nu este cazul

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela – nu este cazul – nu este cazul

Art. 8 Circulații si accesuri

– se permit cai de acces si alei pietonale cu condiția respectării legislației in vigoare.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

– se interzice staționarea autovehiculelor pe spatiile verzi

Art. 10 Înălțimea maxima a clădirilor

– nu este cazul

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

– nu este cazul

Art. 12 Echiparea edilitara

– a se vedea capitolul 2

Art. 13 Spatii libere si spatii plantate

– a se vedea capitolul 2

Art. 14 Împrejmuiri

Fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare. Se interzice utilizarea policarbonatului.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- **Art. 15** Procentul maxim de ocupare a terenului (**POT**) = **0.00%**
- **Art. 16** Coeficientul maxim de utilizare a terenului (**CUT**) = **0.00**

4.4 TH - ZONA APE - CANAL IRIGATII

GENERALITATI

Zona terenurilor aflate permanent sub ape și construcțiile aferente cuprinde toate construcțiile și amenajările destinate asigurării circulației sau, după caz, retenției apei pe teritoriul localităților și în afara acestora, pentru satisfacerea cerințelor de apă ale populației și industriei, creșterea producției agricole, apărarea împotriva inundațiilor și protecția apelor împotriva poluării și are în componență albiile minore ale cursurilor de apă, cuvele lacurilor și bălților naturale, cuvele lacurilor de acumulare la nivelurile maxime de retenție și altele asemenea.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizări admise

- Toate lucrările aferente amenajărilor hidrotehnice (care servesc activități economice, agricole, energetice, industriale), a celor care deservește obiective turistice, drumurile de acces în localități sau în incinte, precum și cele pentru organizări de șantier.

- Lucrări de gospodărire a apelor, de prevenire și combatere a acțiunii distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări de teren, rigole, taluzuri, santuri, ziduri de sprijin, construcții de apărare și consolidare, alte construcții, amenajări și instalații destinate exploatarei și întreținerii râurilor sau funcțiilor complementare admise.
- Dotări ale unităților ale întreprinderilor de profil la nivel teritorial ;
- Lucrări de poduri și modernizări de poduri, punți pietonale și altele asemenea
- Amenajări pentru agrement
- Orice construcții sau amenajări adiacente cursurilor de apă și în zona de protecție a acestora, care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare, cu avizul organelor specializate ale administrației publice;
- Spații verzi și amenajări peisagistice
- Căi de comunicație (rutieră și feroviară, inclusiv pietonală)
- Construcții tehnico -edilitare

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- În zona de protecție a cursurilor de apă, construcțiile și amenajările se vor autoriza cu condiția respectării condițiilor stabilite de Legea apelor (actualizată) nr. 107/1996, cu avizele conforme stabilite de legislația în vigoare și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și
- În zona de protecție a echipamentelor edilitare, în zona de protecție a malurilor și albiilor minore ale cursurilor de apă, precum și a lucrărilor hidrotehnice, conform prevederilor HG. nr. 101/ 1997, în condițiile obținerii avizelor conforme legale (existența unui proiect elaborat conform Legii 50/1991 republicată, a Legii 10/1995, a studiului de impact și a Acordului de mediu).

Art. 3 Utilizări interzise

- Lucrări și construcții care folosesc în activitate procedee sau tehnologii care prevăd : - aruncarea sau introducerea în orice mod, în albiile cursurilor de apă sau în cuvetele lacurilor sau ale bălților și în zonele umede, precum și depozitarea pe malurile acestora a deșeurilor de orice fel; - evacuarea de ape uzate în apele subterane, lacurile naturale sau de acumulare, în bălți, heleșteie sau în iazuri, cu excepția iazurilor de decantare ; - utilizarea de canale deschise de orice fel pentru evacuările ori scurgerile de ape fecaloid-menajere sau cu conținut periculos ; - spălarea în cursuri de apă sau în lacuri și pe malurile acestora a vehiculelor, a altor utilaje și agregate mecanice, precum și a ambalajelor sau obiectelor care conțin substanțe periculoase ; - spălarea animalelor domestice deparazitate în afara locurilor special amenajate în acest scop ; - aruncarea sau evacuarea în instalații sanitare ori în rețelele de canalizare a deșeurilor periculoase și/sau substanțelor periculoase ; - spălarea în cursurile de apă sau în lacuri, pe malurile acestora, pe diguri sau baraje a obiectelor de uz casnic, cu folosirea substanțelor chimice de orice fel; - deschiderea și exploatarea în zonele de terasă a punctelor de extracție a nisipurilor și pietrisurilor fără aviz de gospodărire a apelor, respectiv fără autorizație de gospodărire a apelor ; - depozitarea gunoaielor și deșeurilor de orice fel în zonele de protecție instituite, precum și depozitarea sau folosirea de îngrășăminte, pesticide ori alte substanțe periculoase.

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

– nu este cazul

Art. 5 Amplasarea clădirilor fata de aliniament si / sau fata de cai de circulație private – nu este cazul

Art. 6 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor – nu este cazul

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela – nu este cazul

Art. 8 Circulații si accesuri

– se permit cai de acces si alei pietonale cu condiția respectării legislației in vigoare.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

– se interzice staționarea autovehiculelor pe spatiile verzi

Art. 10 Înălțimea maxima a clădirilor

– nu este cazul

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

– nu este cazul

Art. 12 Echiparea edilitara

– a se vedea capitolul 2

Art. 13 Spatii libere si spatii plantate

– a se vedea capitolul 2

Art. 14 Împrejmuiri

Împrejmuirile se vor realiza numai din motive de siguranță, securizarea activităților din zonă si vor avea o conformare diferită de împrejmuirile parcelelor private.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- **Art. 15** Procentul maxim de ocupare a terenului (**POT**) = **0.00%**
- **Art. 16** Coeficientul maxim de utilizare a terenului (**CUT**) = **0.00**

4.4 C – CAI DE CIRCULATII

C2 - SUBZONA CIRCULATII RUTIERE

GENERALITATI

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.

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizări admise

- căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente
- pații alveolare carosabile pentru transportul în comun
- refugii și treceri de pietoni
- rețele tehnico-edilitare
- spații verzi amenajate
- parcaje publice lucrări de terasamente

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

- amplasarea panourilor publicitare
- alte funcțiuni complementare funcțiunii de circulație rutiera

Art. 3 Utilizări interzise

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

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

– nu este cazul

Art. 5 Amplasarea clădirilor fata de aliniament si / sau fata de cai de circulație private – nu este cazul

Art. 6 Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor – nu este cazul

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela – nu este cazul

Art. 8 Circulații si accesuri – a se vedea capitolul 2

Art. 9 Staționarea autovehiculelor – a se vedea capitolul 2

Art. 10 Înălțimea maxima a clădirilor – nu este cazul

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor – nu este cazul

Art. 12 Echiparea edilitara – a se vedea capitolul 2

Art. 13 Spatii libere si spatii plantate

– a se vedea capitolul 2

Art. 14 Împrejmui – nu este cazul

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

- Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) = 0.00%
- Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) = 0.00%

C3 - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE FERROVIARA

GENERALITATI Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice care cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte si de alta a axei caii ferate, indiferent de proprietar, in limita a maximum 100 m de la axa caii ferate, precum si terenurile destinate sau care servesc, sub orice forma, la asigurarea functionarii acestora.

Zona de siguranta pentru infrastructura feroviara publica cuprinde fasilile de teren, in limita de 20 m fiecare, situate de o parte si alta a axei caii ferate, necesare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare si de siguranta circulatiei si a celorlalte instalatii de conducere operativa a circulatiei trenurilor, precum si a instalatiilor și lucrarilor de protectie a mediului

UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1 Utilizări admise.

Executarea lucrarilor de orice fel, in baza reglementarilor emise de Ministerul Transporturilor si Infrastructurii (OG 12/1998 art. 29 al 5) si OMT 158/1996 anexa 1.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Art. 3 Utilizări interzise

CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Art. 5 Amplasarea clădirilor fata de aliniament si / sau fata de cai de circulație private

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

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

Art. 8 Circulații si accesuri

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Art. 10 Înălțimea maxima a clădirilor

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 12 Echiparea edilitara

Art. 13 Spatii libere si spatii plantate

Art. 14 Împrejmui

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Întocmit
Urb. Roxana-Gabriela NEDELCU

Șef proiect
Arh. Urb. Ana TOMOIU

