CONSULTARE PUBLICĂ | PUG MUNICIPIUL BUZĂU 2026

Răspuns la solicitarea de reglementare

GABY MODELLES EVENTS SRL - spațiu de evenimente în subzona ID5

Către: Primăria Municipiului Buzău, în atenția doamnei arhitect-șef
Spre comunicare: S.C. GABY MODELLES EVENTS S.R.L. și domnului Grigore Ionuț, semnatarul cererii
Referitor la: adresa nr. **122336/PM din 04.08.2026** - solicitare de încadrare în zona IS pentru dezvoltarea unui spațiu de evenimente
Imobil: teren cu nr. cadastral **65812**, municipiul Buzău
Data: 03.09.2026

Stimate domnule Grigore,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră privind terenul cu nr. cadastral 65812, indicat în cerere ca fiind pus la dispoziția S.C. GABY MODELLES EVENTS S.R.L. prin contractul de comodat nr. 1502/30.07.2026, vă comunicăm punctul de vedere al echipei elaboratoare a Planului Urbanistic General al municipiului Buzău.

Întreaga zonă în care se situează terenul este încadrată prin proiectul PUG 2026 în ID - Zonă funcțională de producție industrială, depozitare și parcuri tehnologice, mai precis în subzona ID5. Utilizarea dorită, de organizare a evenimentelor, este compatibilă cu această încadrare, cu condiția elaborării, avizării și aprobării unui PUZ și a respectării condiționărilor funcționale și tehnice aplicabile.

Încadrarea în ID5 și compatibilitatea activității

Regulamentul Local de Urbanism aferent proiectului PUG definește **ID5** ca **„Subzona activităților productive și/sau de servicii situate în noile extinderi sau enclave neconstruite, în care se va elabora P.U.Z."**, pentru zone industriale majore, medii, mici sau energetice.

Ținând cont de particularitățile zonei dezvoltate de-a lungul DN2B - Șoseaua Brăilei, încadrarea ID trebuie înțeleasă urbanistic, în acest areal și în special în subzona ID5, ca o zonă de activități economice cu mare flexibilitate funcțională, incluzând, alături de producție, și servicii. Această interpretare valorifică accesibilitatea și diversitatea funcțională a zonei și permite asocierea activităților productive cu servicii compatibile, inclusiv servicii cu acces public și organizarea de evenimente. Prin PUZ se va stabili configurația concretă a funcțiunilor, în acord cu specificul amplasamentului, capacitatea infrastructurii, funcționarea activităților existente și protecția vecinătăților.

Prin componenta de **servicii** a subzonei și prin categoria **serviciilor cu acces public**, prevăzută la articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări, poate fi integrat și spațiul de evenimente propus de dumneavoastră. Compatibilitatea rezultă din încadrarea acestei activități în categoria serviciilor cu acces public și urmează să fie detaliată pentru amplasamentul concret prin PUZ.

Articolul 2 precizează că serviciile cu acces public se admit dacă sunt compatibile cu funcțiunea dominantă a zonei, nu afectează funcționarea activităților industriale și asigură **accesele, parcajele și siguranța utilizatorilor**. Totodată, tabelul specific subzonei ID5 nu impune procente minime sau maxime între funcțiunile productive și cele de servicii. Aceste prevederi se aplică împreună cu cerințele generale de compatibilitate și protecție a vecinătăților.

În consecință, **realizarea unui spațiu de evenimente nu necesită, numai prin natura utilizării solicitate, schimbarea încadrării din ID5 în IS**. Obiectivul dumneavoastră poate fi reglementat în cadrul subzonei ID5, prin documentația urbanistică prevăzută expres pentru aceasta.

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 140.651
ZIUA 04 LUNA 09 ANUL 2026

Rolul PUZ și condițiile de dezvoltare

PUZ-ul va stabili expres funcțiunea de spațiu pentru organizarea evenimentelor și modul de integrare a acesteia în zonă. Documentația va corela organizarea terenului cu circulațiile, infrastructura edilitară și activitățile învecinate, urmărind în principal:

- **Accese și circulații:** legătura cu rețeaua stradală, accesul publicului și al aprovizionării, circulațiile pietonale, accesul pentru intervenție și evitarea conflictelor cu traficul industrial.
- **Parcare și funcționare:** asigurarea în incintă a parcajelor și spațiilor de manevră necesare capacității propuse, fără ocuparea necorespunzătoare a drumurilor și fără blocarea acceselor către proprietățile învecinate.
- **Compatibilitate și protecția vecinătăților:** evaluarea relației cu activitățile existente, măsuri pentru controlul zgomotului și al disconfortului, retrageri și plantații de protecție, precum și siguranța publicului față de eventualele riscuri tehnologice.
- **Echipare și siguranță:** asigurarea utilităților, gestionarea apelor uzate, a apelor pluviale și a deșeurilor, organizarea spațiilor verzi și respectarea cerințelor aplicabile de mediu, sănătate publică și securitate la incendiu, prin studiile și avizele necesare.

Această abordare corespunde rolului zonei ID de a susține dezvoltarea economică și investițiile în areale echipate corespunzător, cu integrarea activităților productive și a serviciilor compatibile. Utilizarea propusă trebuie să poată funcționa în siguranță împreună cu celelalte activități din zonă.

Repere de reglementare pentru subzona ID5

Potrivit extrasului RLU transmis, pentru ID5 sunt prevăzute **POT maxim 50%, CUT maxim 1,5, regim de înălțime maxim P+2, înălțime maximă la cornișă 15,00 m și la coamă/atic 18,00 m**. Acestea sunt limitele propuse prin PUG; soluția concretă și capacitatea spațiului de evenimente se vor stabili prin PUZ în raport cu amplasamentul, parcarea, utilitățile și condițiile de siguranță.

Concluzia echipei elaboratoare

Încadrarea în subzona ID5 permite dezvoltarea utilizării solicitate pentru organizarea evenimentelor, în condițiile elaborării unui PUZ și ale respectării cerințelor de compatibilitate. Această soluție reflectă flexibilitatea urbanistică a zonei de-a lungul DN2B - Șoseaua Brăilei, în care producția și serviciile pot coexista. Echipa de proiectare susține valorificarea terenului pentru această utilizare, cu reglementarea coerentă a întregii zone și cu asigurarea acceselor, parcajelor, infrastructurii și protecției vecinătăților.

Prezenta clarificare privește compatibilitatea urbanistică în cadrul proiectului PUG 2026. Realizarea investiției presupune parcurgerea procedurii de avizare și aprobare a PUZ, urmată de obținerea autorizațiilor necesare, în condițiile reglementărilor aplicabile.

Documente avute în vedere: adresa nr. 122336/PM din 04.08.2026; extrasul proiectului RLU pentru zona ID, definiția și tabelul ID5, articolul 2 și articolele 14-16.

Din partea echipei elaboratoare a Planului Urbanistic General al municipiului Buzău

Șef proiect complex de urbanism, prof. univ. dr. arh. Florin Machedon

[redacted]

Șef proiect circulații și utilități, inginer Eugen Ionescu

Director proiect, EMBA, Razvan Abagiu

[redacted]