JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 144825
ZIUA 14 LUNA 09 ANUL 2026

PUNCT DE VEDERE TEHNIC

RĂSPUNS LA SOLICITAREA DE MODIFICARE A PUG PENTRU IMOBILUL DIN BD. STADIONULUI NR. 138

Încadrare în subzona L1a și procedura de analiză prin certificat de urbanism

Către: Primăria Municipiului Buzău - Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană
Spre comunicare: Domnului Bărbulețeanu Alexandru-Marcel, municipiul Buzău, [redacted]
Referitor la: Cererea înregistrată cu nr. 139815/PM din 03.09.2026, privind modificarea PUG pentru imobilul din Bulevardul Stadionului nr. 138, în vederea realizării unui mic service auto sau a unui garaj pentru reparații auto
Imobil: teren intravilan, nr. cadastral 67875, CF 67875 Buzău, suprafață 65 mp
Data: 11 septembrie 2026

RLU AFERENT PUG NU SE MODIFICĂ PRIN PREZENTA SOLICITARE. Beneficiarul are obligația de a solicita Primăriei Municipiului Buzău emiterea unui certificat de urbanism pentru scopul exact urmărit. În cadrul procedurii de emitere, autoritatea publică locală va analiza regimul juridic, economic și tehnic al imobilului și va stabili, după caz, condițiile elaborării unei documentații de urbanism ori ale întocmirii documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire, precum și avizele și acordurile necesare. Prezentul răspuns nu reprezintă certificat de urbanism și nu conferă dreptul de construire sau de funcționare.

Ca urmare a cererii formulate și a documentelor cadastrale anexate, echipa elaboratoare a Planului Urbanistic General al municipiului Buzău a analizat încadrarea funcțională a amplasamentului în PUG propus și cadrul general de reglementare aplicabil. Prezenta adresă nu operează și nu propune o modificare a RLU aferent PUG, ci indică procedura administrativă care trebuie urmată pentru stabilirea regimului concret de construire și, după caz, de funcționare.

1. Datele solicitării și identificarea amplasamentului

Solicitantul, domnul Bărbulețeanu Alexandru-Marcel, solicită modificarea PUG pentru imobilul situat în municipiul Buzău, Bulevardul Stadionului nr. 138, astfel încât să poată realiza un mic service auto sau un garaj pentru reparații auto. Documentația cadastrală identifică terenul intravilan prin nr. cadastral 67875, CF 67875 Buzău, cu suprafața de 65 mp.

Suprafața redusă și geometria particulară a terenului impun o verificare distinctă a construibilității. Prezentul răspuns nu confirmă admisibilitatea funcțiunii, construibilitatea parcelei ori dreptul de realizare a obiectivului; aceste aspecte vor fi analizate de Primăria Municipiului Buzău în procedura de emitere a certificatului de urbanism, pe baza reglementărilor urbanistice în vigoare și a documentelor depuse.

2. Încadrarea urbanistică în PUG propus - subzona L1a

Conform planșei de reglementări urbanistice aferente PUG propus, imobilul este situat în subzona funcțională L1a, destinată locuințelor individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, amplasate în afara zonelor protejate ori a zonelor de protecție ale monumentelor istorice.

Subzona are caracter rezidențial de densitate redusă. Funcțiunile complementare sunt admise numai punctual, la scară redusă și cu rol de proximitate, fără transformarea țesutului într-o zonă comercială sau mixtă intensă și numai dacă rămân compatibile cu locuirea.

Sursa: RLU aferent PUG Municipiul Buzău propus - Zona L1/L2, Generalități și Caracterul subzonelor.

3. Extras esențial din RLU aferent subzonei L1a

Prevederile relevante sunt sintetizate mai jos cu caracter informativ, prin raportare la RLU aferent PUG propus. Regimul urbanistic aplicabil, documentațiile necesare și cerințele procedurale vor fi stabilite de Primăria Municipiului Buzău prin certificatul de urbanism, în raport cu documentațiile urbanistice și legislația în vigoare la data emiterii.

Element analizat	Prevedere esențială aplicabilă subzonei L1a
Încadrare funcțională	L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maximum P+2 niveluri, situate în afara zonelor protejate / zonelor de protecție ale monumentelor istorice.
Caracterul zonei	Zonă rezidențială de densitate redusă. Funcțiunile complementare trebuie să aibă scară redusă, caracter de proximitate și compatibilitate deplină cu locuirea.
Utilizări complementare	Servicii de proximitate, comerț local, servicii profesionale și birouri de scară redusă, circulații, accese, parcaje, spații verzi și echipamente edilitare, numai în condițiile regulamentului.
Compatibilitate obligatorie	Nu se admit disfuncționalități privind traficul, parcarea, zgomotul, vibrațiile, mirosurile, poluarea, siguranța, intimitatea locuirii sau calitatea spațiului public.
Regim maxim de înălțime	(S)+P+2E; H maxim la cornișă = 9,00 m; H maxim la coamă / atic = 11,00 m.
Indicatori urbanistici	POT maxim = 40%; CUT maxim = 1,20.
Parcelă construibilă	Suprafața și forma parcelei trebuie să respecte Cap. I.4 din RLU. Pentru parcele reduse ori neregulate, construibilitatea trebuie demonstrată prin documentațiile și studiile stabilite de autoritatea publică prin certificatul de urbanism.
Amplasare și retrageri	Retragere de regulă de minimum 6,00 m față de aliniament; garajele și anexele nu se amplasează în zona dintre aliniament și clădirea principală. Retragerile laterale și posterioare se stabilesc potrivit art. 6 și condițiilor de vecinătate.
Accese, parcaje, spații verzi	Se aplică prevederile generale privind circulațiile și accesurile, staționarea, echiparea edilitară, spațiile libere și plantate, aspectul arhitectural și împrejmuirile. Cerințele concrete și avizele necesare se stabilesc prin certificatul de urbanism.

Extras sintetizat din RLU PUG propus - Zona L1/L2, art. 1-16. Suprafața numerică minimă a parcelei construibile se verifică în Cap. I.4 al formei complete a RLU.

4. Distincția necesară între garaj și service auto

Regulamentul face o diferență esențială între un garaj, ca anexă aferentă unei funcțiuni admise, și un service auto, ca activitate economică. Garajele și celelalte construcții secundare pot fi amplasate pe parcelă numai dacă nu afectează funcționarea clădirii principale, accesul carosabil și pietonal, spațiile verzi, scurgerea apelor pluviale și condițiile de vecinătate. Totodată, acestea nu se amplasează în zona dintre aliniament și clădirea principală.

PRECIZARE DE PROCEDURĂ ȘI COERENȚĂ REGULAMENTARĂ. În forma RLU aferentă PUG propus, service-urile auto, spălătoriile auto, vulcanizările și stațiile de întreținere auto sunt enumerate între utilizările interzise pentru L1a. În consecință, prezenta adresă nu admite funcțiunea și nu determină modificarea punctuală a RLU. Regimul concret aplicabil va fi analizat de Primăria Municipiului Buzău la emiterea certificatului de urbanism, în raport cu scopul declarat și cu reglementările urbanistice în vigoare.

Solicitantul va preciza în cererea pentru certificatul de urbanism dacă urmărește realizarea unui garaj pentru uz propriu, a unei construcții-anexă ori a unui service / atelier auto ca activitate economică, întrucât aceste situații au regimuri diferite. Primăria Municipiului Buzău va stabili prin certificatul de urbanism dacă obiectivul poate fi promovat în condițiile legii, dacă este necesară elaborarea unei documentații de urbanism sau a unei documentații tehnice pentru autorizarea construirii și care sunt avizele, acordurile și studiile obligatorii.

Sursa: RLU PUG propus - art. 2 „Utilizări admise cu condiționări", art. 3 „Utilizări interzise", art. 5 și art. 7.

5. Procedura administrativă de urmat

Nu se propune modificarea RLU aferent PUG și nici introducerea unei excepții punctuale pentru amplasamentul identificat. Beneficiarul va solicita Primăriei Municipiului Buzău un certificat de urbanism pentru scopul exact urmărit. În cadrul acestei proceduri vor fi verificate încadrarea urbanistică aplicabilă, situația cadastrală și construibilitatea parcelei, relația cu funcțiunea rezidențială L1a, accesurile, circulația, parcajele, retragerile, indicatorii urbanistici, spațiile verzi, echiparea edilitară și condițiile de vecinătate, iar autoritatea va stabili traseul procedural legal.

6. Aspecte ce vor fi analizate prin certificatul de urbanism

Domeniu	Aspecte și condiții ce vor fi verificate / stabilite prin certificatul de urbanism
1. Regimul juridic și construibilitatea imobilului	Verificarea situației cadastrale, a suprafeței și configurației parcelei, a construcțiilor existente și a condițiilor de construibilitate. Pentru parcela de 65 mp, construibilitatea nu se prezumă și va fi demonstrată prin documentațiile solicitate de autoritatea publică.
2. Scopul exact și natura activității	Clarificarea diferenței dintre garaj pentru uz propriu, construcție-anexă și service / atelier auto ca activitate economică, inclusiv a capacității, programului și fluxurilor generate.
3. Circulații și accesuri	Verificarea unui acces carosabil legal și sigur, a vizibilității, intrării-ieșirii și manevrării în interiorul proprietății, fără blocarea trotuarului ori a carosabilului și fără afectarea siguranței circulației sau a vecinătăților.
4. Parcaje și staționare	Stabilirea necesarului de parcaje și a spațiilor de așteptare în incintă, raportat la natura și capacitatea activității, fără transferarea funcționării curente în spațiul public.
5. Amplasare și indicatori	Respectarea retragerilor față de aliniament și limitele de proprietate, a distanțelor dintre clădiri și a indicatorilor urbanistici aplicabili la data autorizării. Valorile din RLU aferent PUG propus au caracter informativ în prezenta etapă.
6. Protecția locuirii și a mediului	Verificarea condițiilor privind zgomotul, vibrațiile, noxele, praful, fumul, mirosurile și deșeurile, astfel încât activitatea să nu afecteze sănătatea, siguranța, intimitatea sau confortul locuirii.
7. Spații verzi și gospodărirea incintei	Stabilirea cerințelor privind spațiile verzi și plantate, scurgerea controlată a apelor pluviale, colectarea deșeurilor și echiparea tehnico-edilitară, fără ocuparea nejustificată a spațiilor libere.
8. Arhitectură și integrare urbană	Verificarea compatibilității volumetriei, fațadelor, materialelor, împrejmuirilor și semnalisticii cu caracterul rezidențial al zonei și cu cerințele documentației de arhitectură.
9. Procedură, documentații și avize	Certificatul de urbanism va stabili dacă este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism ori dacă se poate trece la documentația tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire, precum și lista studiilor, avizelor și acordurilor. Emiterea certificatului nu conferă dreptul de construire sau de funcționare.

Lista de mai jos are caracter orientativ. Condițiile definitive, documentațiile, studiile, avizele și acordurile necesare vor fi stabilite de Primăria Municipiului Buzău prin certificatul de urbanism.

7. Stabilirea condițiilor prin certificatul de urbanism

FORMULARE PROCEDURALĂ: „Pentru clarificarea posibilității de realizare a obiectivului la imobilul situat în municipiul Buzău, Bulevardul Stadionului nr. 138, identificat prin nr. cadastral 67875, beneficiarul va solicita Primăriei Municipiului Buzău un certificat de urbanism, cu menționarea exactă a scopului. În procedura de emitere, autoritatea publică locală va analiza regimul urbanistic și juridic aplicabil, construibilitatea parcelei, accesurile și circulația, parcajele, amplasarea și indicatorii urbanistici, spațiile verzi, echiparea edilitară, protecția mediului și condițiile de vecinătate. Prin certificatul de urbanism se vor stabili, după caz, condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism ori condițiile întocmirii documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire, precum și avizele și acordurile necesare. Prezenta adresă nu modifică RLU aferent PUG și nu conferă dreptul de construire sau de funcționare."

8. Concluzie

În consecință, RLU aferent PUG Municipiul Buzău nu se modifică în urma prezentei solicitări și nu se introduce o reglementare punctuală pentru imobil. Solicitarea urmează să fie clarificată prin procedura legală de emitere a certificatului de urbanism, inițiată de beneficiar. Primăria Municipiului Buzău va analiza situația concretă a amplasamentului și va stabili condițiile și documentația necesară pentru promovarea obiectivului, în limitele reglementărilor și competențelor legale aplicabile.

Având în vedere suprafața de 65 mp a terenului, vor fi verificate în mod obligatoriu dimensiunea minimă a parcelei construibile, accesul, manevrele și parcajele, retragerile, spațiile verzi, echiparea edilitară și indicatorii urbanistici. În funcție de rezultatul analizei, certificatul de urbanism va stabili condițiile elaborării unei documentații de urbanism ori ale întocmirii documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire; dacă funcțiunea sau soluția nu sunt compatibile cu reglementările aplicabile ori condițiile nu pot fi îndeplinite, obiectivul nu va putea fi autorizat.

Din partea echipei elaboratoare a Planului Urbanistic General al municipiului Buzău

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

semnătură la emitere

[redacted]

ȘTAMPILĂ ȘI SEMNĂTURĂ

Șef proiect circulații și edilitare, inginer Eugen Ionescu

semnătură la emitere

ȘTAMPILĂ ȘI SEMNĂTURĂ

Director proiect, EMBA, Razvan Abagiu

semnătură la emitere [redacted]

SEMNĂTURĂ

Documentul se emite după verificarea formei finale și aplicarea semnăturilor și ștampilelor de către titularii blocului de semnături.