

RASPUNS Sesizare 77059 din 13 05 2026



Domnule Primar al Municipiului Buzau,
In atentie : Arhitect Sef

Spre stiinta : [REDACTED] Durbaca (subscris al sesizarii inregistrate cu nr. 77059 din 13 05 2026)

Referitor la P. U. Z.
LOTIZARE PENTRU ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DE PRODUCTIE SI DE LOGISTICA /
DEPOZITARE

AMPLASAMENTUL: Tarla 38 , Mun. BUZAU, NR. CAD. 75699 si 75713
Intravilan BUZAU

Vom raspunde punctul la paragrafele numerotate in sesizare:

1. Impactul asupra zonei nu este unul negativ. Se propune o detaliere a zonei industriale existente .
Prin intermediul PUZ nu se modifica Zonificarea functionala din PUG municipiu BUZAU.
Prevederi PUG aprobate anterior: Conform Planului urbanistic General aprobat si a
Regulamentului Local de Urbanism, amplasamentul se afla situat in INTRAVILANUL UAT
BUZAU In: - U.T.R. NR 18 – CETATII ,
ZONA ID – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
SUB-ZONA ID1 – ZONA In care se va elabora PUZ

In partea scrisa a documentatiei PUZ : MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE CU
ELEMENTE DE REGULAMENT este descrisa intentia CONSTAM PROCESARE OTEL SRL . La
punctul 1.2.1 se descriu urmatoarele: „ *Prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL are ca tema studierea
conditiilor de realizare a unei lotizari pentru zona unitati industriale, de productie si de logistica /
depozitare si reglementarea cadrului urbanistic pentru constructii definitive cu functiune aferenta (ID1b)
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI SERVICII SUBZONA PARCURI DE ACTIVITATI IN NOILE
EXTINDERI, situata in jud. BUZAU, Tarla 38, Mun. BUZAU, NR. CAD. 75699 si 75713. „*

Datorita caracterului exclusiv industrial al zonei studiate , cat si a celei reglementate, mentionez
ca problematica expusa de dumneavoastra : cea de umbrire, nu este relevanta. Va aducem la
cunostinta ca problemele de umbrire / de insorire se aplica in conformitate cu legislatia in vigoare
(Normative de proiectare, ordine de ministru , legi) exclusiv pentru functiunea de locuire in
scopul sanatatii populatiei.

In consecinta problematica expusa de dumneavoastra : „ umbrirea zonei „ nu este una intemeiata
si nu aplica pentru zona reglementata prin PUZ.



Dualstudio Architecture SRL
Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc. A,
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:
Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com 1/3



Tarla 38
Mun. BUZAU, NR. CAD. 75699 si 75713

2. Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului BUZAU. Incadrarea in intravilan este specificata in Certificatul de Urbanism 597 din 13.11.2025 emis de Primaria Mun. Buzau. Informatiile legate de incadrarea in intravilan/extravilan expuse de petentul [REDACTED] Durbaca sunt eronate.
Va rugam sa intelegeti diferenta intre Folosinta actuala a terenului si Destinatia terenului.

Folosinta actuala a terenului este : ARABIL intravilan

Destinatia Terenului care este stabilita prin intermediul documentatiilor de urbanism .In cazul nostru PUG Municipiu Buzau stabileste ca terenul care a generat PUZ, conform UTR 18 aferent PUG se afla in zona unitatilor industriale si depozitare, subzona ID1 – zona in care se va elabora PUZ.

Pentru a raspunde sesizarii dumneavoastra va aducem la cunostinta ca destinatia unui teren este reglementata prin intermediul documentatiilor de urbanism si va atragem atentia ca terenul este in intravilanul municipiului Buzau, nu se afla in extravilan.

3. In acest moment zona dispune de absolut toate utilitatile urbane: apa, canalizare si energie electrica.

Informatiile pe care le detine petentul [REDACTED] Durbaca legate de utilitati sunt din pacate eronate.

Legat de infrastructura de drumuri de care se aminteste in sesizare va comunicam ca in partea scrisa a PUZ la punctul 3.4 Modernizarea circulatiei se mentioneaza urmatoarele:
„Prezentul PUZ aduce noi reglementari asupra circulatiilor exterioare existente. Se va propune configurarea unui drum nou care va face legatura intre Bld Industriilor si zona propusa pentru lotizare. Profilele, dimensiunile, pozitia si caracteristicile carosabilului nou propus nu afecteaza proprietarii din zona. Deasemeni se propune reglementarea conform normativelor a profilului transversal al carosabilului de legatura.”

Prin intermediul PUZ sunt prevazute noi drumuri de conexiune cu lotizarea, se propun parcaje interioare special amenajate in cadrul lotizarii si va comunicam ca PUZ nu aduce prejudicii si nu afecteaza terenurile agricole invecinate. Documentatia PUZ trateaza dezvoltarea lotizarii propuse de CONSTAM PROCESARE OTEL SRL si implementarea reglementarilor din PUG actual cat si preluarea noilor reglementari prevazute in PUG-ul care este in curs de avizare.

In consecinta documentatia PUZ este in concordanta cu PUG actual si PUG in curs de avizare.



Dualstudio Architecture SRL
Sediu: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc. A,
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:
Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com

2/3



Tarla 38
Mun. BUZAU, NR. CAD. 75699 si 75713

4. Asa cum am enuntat la punctul anterior documentatia PUZ nu incalca norme urbanistice, este in conformitate cu legislatia actuala, este in concordanta cu PUG actual si PUG in curs de avizare si se va respecta HCL 115/29 iunie 2022 : Regulamentul 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
In partea scrisa aferenta PUZ este specificat la punctul 3.14 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE (SPATII VERZI) : " vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului"

Legat de problematica insoririi a fost formulat raspunsul la punctul 1.

Datorita caracterului exclusiv industrial al zonei studiate , cat si a celei reglementate, mentionez ca problematica expusa de dumneavoastra : cea de umbrire, nu este relevanta. Va aducem la cunostinta ca problemele de umbrire / de insorire se aplica in conformitate cu legislatia in vigoare (Normative de proiectare, ordine de ministru , legi) exclusiv pentru functiunea de locuire in scopul sanatatii populatiei.

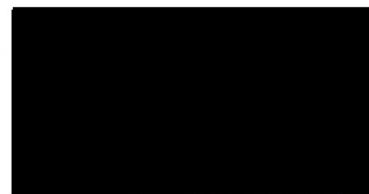
In consecinta proplematica expusa de dumneavoastra : „ umbrirea zonei „ nu este una intemelata si nu aplica pentru zona reglementata prin PUZ.

5. In cadrul PUZ nu este structurata elaborarea de parcuri fotovoltaice de mare capacitate. Nu se poate enunta o posibila presupusa afectare a culturilor agricole din vecinatate.

In calitate de elaborator a documentatiei PUZ apreciem ca sunt indeplinite conditiile de dezvoltare a zonei prin intermediul PUZ si ca toate problemele expuse in sesizarea realizata de petentul Mihail Durbaca nu sunt incalcate si nu se aduc presupusele prejudicii asupra terenurilor invecinate.

urb. Constantin CARAMAN

data: 26 05 2026



Dualstudio Architecture SRL
Sediul: Str. VICTORIEI, Nr. 70, cam. 2, Bl. 7, Sc. A,
Ap. 5 - Mun. Tulcea, Jud. TULCEA
Nr.Reg.Com: J36/149/23.04.2014
CUI: RO33090689

Punct de lucru Bucuresti:
Str. Nicolae Filipescu, 53-55, et.6, cam.6.7, Sector 2
Tel: 0721321193
e-mail: office.2cstudio@gmail.com