



Str. Oltului, nr. 34, Municipiul Buzău, Județul Buzău

Telefon: 0723383720

Nr. 26/05.2026

CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană

Ref.: Punct de vedere al proiectantului cu privire la sesizarea formulată de familia Moldoveanu, proprietarii imobilului de pe strada Crinului Nr. 6 din mun. Buzău, referitoare la procedura de elaborare Planului Urbanistic Zonal – PUZ SCHIMBARE DESTINAȚIE TEREN DIN L1C ÎN M1A ȘI CONSTRUIRE IMOBIL P+2 SPAȚIU COMERCIAL + LOCUINȚĂ – conform Certificat de Urbanism Nr 544. din 14.10.2025, pe terenul cu număr cadastral 59368, beneficiar FIRTES 93 S.R.L.

Temei legal: Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare); Ordinul MDRAP nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările aduse prin OUG nr. 31/2025; HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (Anexa 1), Legea nr. 287/2009 privind Codul civil republicat.

Subscrisa S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L., în calitate de consultant în elaborarea documentației de urbanism mai sus menționate, formulăm prezentul punct de vedere cu privire la sesizarea înregistrată din partea familiei Moldoveanu, proprietarii imobilului situat în Municipiul Buzău, str. Crinului nr. 6.

I. CADRUL JURIDIC AL PROCEDURII DE INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLICĂ

Potrivit **art. 3 din Ordinul nr. 2701/2010**, informarea și consultarea publicului este parte integrantă a procedurii de inițiere, elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism — cu alte cuvinte, reprezintă o etapă procedurală obligatorie, iar nu un mecanism prin care cetățenii pot bloca sau suspenda procedura de avizare.

Conform **art. 5 alin. (2) din Ordinul nr. 2701/2010**, raportul informării și consultării publicului *fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general*. Prin urmare, observațiile

cetatenilor sunt colectate, analizate si incluse in raport, insa decizia finala de aprobare sau respingere a PUZ-ului apartine exclusiv autoritatii deliberative competente.

Potrivit **art. 56 alin. (1) și alin. (7) din Legea nr. 350/2001**, avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale competente, iar consiliul local are obligația să emită hotărârea de aprobare sau respingere a documentației în termen de maximum 30 de zile de la finalizarea dezbaterii publice. Nicio dispoziție legală nu conferă particularilor un drept de veto sau de suspendare a procedurii.

De asemenea, conform **art. 39 din Ordinul nr. 2701/2010**, în vederea aprobării PUZ, structura de specialitate elaborează raportul consultării publicului cuprinzând opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor. Sesizarea familiei Moldoveanu va fi în mod corespunzător inclusă și răspunsă în cadrul acestui raport.

II. ARGUMENTE TEHNICE ȘI JURIDICE CU PRIVIRE LA SESIZAREA FAMILIEI MOLDOVEANU

II.1. Distanța față de imobilul reclamanților exclude orice afectare directă

Investiția propusă este situată pe terenul cu Nr. Cadastral 59368 din str. Transilvaniei nr. 51, iar imobilul familiei Moldoveanu este amplasat la adresa str. Crinului nr. 6. Conform ridicării topografice și planșelor anexate documentației PUZ:

- Distanța dintre limita posterioară a proprietății reclamanților (împrejmuire) și amplasamentul investiției propuse este de 8,00 m;
- Distanța față de locuința familiei Moldoveanu este de 12,00 m;
- Cele două imobile nu sunt proprietăți vecine și nu se află pe aceeași arteră de circulație.

Totodată, lucrările de amenajare executate de Firtes 93 S.R.L. pe str. Transilvaniei nr. 51 au respectat distanța minimă față de linia de hotar proprie, în conformitate cu **art. 612 din Legea nr. 287/2009 (Codul civil)**, care prevede că orice construcții sau lucrări se pot face de către proprietarul fondului cu respectarea distanței minime față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin direct.

Prin urmare, familia Moldoveanu nu are calitatea de proprietar direct afectat de propunerile PUZ, în sensul **art. 37 lit. a) pct. 2 din Ordinul nr. 2701/2010**, care obligă autoritățile să notifice exclusiv proprietarii ale căror proprietăți sunt **direct afectate** de propunerile documentației. Orice pretenție de vătămare a imobilului din str. Crinului nr. 6 ca urmare a lucrărilor de pe str. Transilvaniei nr. 51 ar presupune dovedirea unui raport de cauzalitate cert, dovadă care, în absența oricărei expertize tehnice, nu există.

II.2. Includerea în zona de studiu nu echivalează cu calitatea de vecin afectat

Conform **dispozițiilor legale prevazute în legislația** privitoare la Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, zona de studiu a unui Plan Urbanistic

Zonal depășește, prin natura sa metodologică, limita parcelei care a generat documentația, cu scopul de a surprinde impactul urbanistic mai larg în teritoriu. Includerea imobilului familiei Moldoveanu în zona de studiu și notificarea corespunzătoare reprezintă o obligație procedurală a elaboratorului, iar nu o recunoaștere a vreunei afectări directe — calitatea de proprietar **direct afectat**, în sensul **art. 37 lit. a) pct. 2 din Ordinul nr. 2701/2010**, aparținând exclusiv proprietarilor ale căror imobile sunt în raport nemijlocit cu propunerile de reglementare ale PUZ-ului.

II.3. Lucrările de terasament anterior realizate – cauza reală a eventualelor afectări

Familia Moldoveanu reclamă afectarea imobilului din str. Crinului nr. 6 în legătură cu lucrările de terasament executate pe amplasamentul Firtes 93 S.R.L. din str. Transilvaniei nr. 51. Această susținere este nesusținută probatoriu și contrazisă de realitatea faptică, după cum urmează:

În perioada aprilie 2024 – primăvara anului 2025, în imediata vecinătate a imobilului din str. Crinului nr. 6, Primăria Municipiului Buzău a derulat, prin contracte de achiziție publică, cel puțin două proiecte de infrastructură de amploare:

- **Reabilitarea parcerii din fața blocurilor** din zona str. Transilvaniei – str. Crinului, lucrare situată în vecinătatea imediată a imobilului reclamantilor;
- **Reabilitarea sistemului rutier al str. Crinului**, lucrare care a presupus operațiuni de terasament cu utilaje grele, demontarea și remontarea bordurilor, frezarea și asfaltarea carosabilului, cu impact vibratoriu semnificativ și de durată.

Aceste lucrări de reabilitare a infrastructurii publice, executate chiar în dreptul imobilului familiei Moldoveanu, constituie, în mod evident, cauza plauzibilă a oricăror deplasări sau fisuri care s-ar fi produs la imobilul menționat, în conformitate cu principiul cauzalității juridice consacrat de Codul Civil în vigoare.

Per a contrario, lucrările de amenajare executate de Firtes 93 S.R.L. pe str. Transilvaniei nr. 51 au constat exclusiv în împrejmuirea cu gard și lucrări de terasament minor, pe o suprafață redusă, la distanță de aproximativ 12,00 m de imobilul reclamantilor. Efectul vibratoriu al acestor lucrări este nesemnificativ raportat la amploarea lucrărilor de infrastructură executate de autoritatea publică.

Susținerea că terasamentul de pe str. Transilvaniei nr. 51 ar fi cauzat vătămări imobilului de pe str. Crinului nr. 6 este, în absența oricărei expertize tehnice, o simplă afirmație neîntemeiată care nu poate produce efecte juridice în procedura PUZ.

III. CONCLUZIE

Față de cele expuse mai sus, rezultă cu claritate că sesizarea formulată de familia Moldoveanu este:

- **Neîntemeiată în fapt:** imobilul reclamanților nu este vecin cu amplasamentul investiției, iar distanțele de 8,00–12,00 m exclud orice afectare directă;
- **Neîntemeiată în drept:** nu există nicio normă juridică în vigoare care să permită blocarea sau suspendarea procedurii de elaborare a unui PUZ pe baza unor obiecțiuni speculative, neconfirmate de expertiză tehnică;
- **Lipsită de raport de cauzalitate dovedit:** eventualele afectări ale imobilului din str. Crinului nr. 6 sunt cauzate, cu grad ridicat de probabilitate, de lucrările de infrastructură publică de amploare executate de Primăria Municipiului Buzău în imediata vecinătate a imobilului reclamanților.

Solicităm, respectuos, continuarea procedurii de avizare a PUZ-ului conform legii, sesizarea familiei Moldoveanu urmând a fi înregistrată și menționată în Raportul informării și consultării publice prevăzut de art. 11 din Ordinul nr. 2701/2010, fără a produce efecte juridice suspensive.

Cu deosebită considerație,

Arh. Tomoiu Ana

Elaborator PUZ

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Nr. 26/05.2026