JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 130.154
ZIUA 03 LUNA 09 ANUL 2026

CONSULTARE PUBLICĂ | PUG MUNICIPIUL BUZĂU

Răspuns preliminar la contestație

Șoseaua Nordului - propunere de încadrare în zona IS

Către: Primăria Municipiului Buzău, în atenția doamnei arhitect-șef

Spre comunicare: domnilor Mazalu Nicolae-Valentin, Diaconu Vasile, Simion Marian și Saris Viorel-Răzvan, semnatarii contestației

Referitor la: contestația nr. **127636 din 12.08.2026** privind zonificarea proprietăților cu deschidere la Șoseaua Nordului

Imobile indicate în contestație: nr. cadastrale **69743, 65239, 68156 și 68537**, UAT Buzău

Data: 03.09.2026

Stimați domni,

Ca urmare a contestației și a documentelor anexate, prin care solicitați reconsiderarea încadrării proprietăților în subzona rezidențială L1A și includerea acestora în **IS - Zona instituții și servicii**, vă comunicăm următorul punct de vedere preliminar al echipei elaboratoare a Planului Urbanistic General al municipiului Buzău.

Vom analiza situația semnalată. Dacă toate condițiile urbanistice, tehnice și legale o permit, echipa de proiectare nu are nicio obiecție de principiu față de încadrarea terenurilor vizate în IS - Zona instituții și servicii. Soluția va fi fundamentată prin verificarea amplasamentelor și corelată cu reglementările întregului sector al Șoselei Nordului.

Situația și variantele care vor fi analizate

Am reținut observațiile dumneavoastră privind caracterul comercial și de servicii al frontului stradal, traficul de pe Șoseaua Nordului, relația cu activitățile învecinate și necesitatea unei reglementări coerente. Aceste aspecte vor fi verificate în raport cu situația din teren și cu piesele scrise și desenate ale proiectului PUG, pe baza acelorași criterii urbanistice aplicate proprietăților aflate în situații comparabile.

Analiza va urmări delimitarea cadastrală și situația actuală a imobilelor, funcțiunile și construcțiile existente, raportul cu locuințele învecinate, posibilitățile de acces și echipare edilitară, organizarea parcării și eventualele servituți de utilitate publică. Documentele deja anexate vor fi utilizate și corelate cu informațiile actualizate disponibile.

Vom examina expres și **varianta propusă de dumneavoastră de încadrare în IS a porțiunii orientate spre Șoseaua Nordului, cu menținerea funcțiunii rezidențiale în partea dinspre proprietățile deservite de strada Orizontului**. Delimitarea și adâncimea unei asemenea fâșii vor rezulta din analiza urbanistică, în funcție de configurația parcelelor, construcțiile existente și protejarea locuirii.

Solicitarea subsidiară privind zona mixtă M va fi avută în vedere în cadrul aceleiași analize. Poziția favorabilă de principiu exprimată prin prezenta privește soluția IS, iar configurația finală va fi stabilită prin compararea variantelor compatibile cu amplasamentul.

Funcțiunile prevăzute pentru zona IS

Reglementările propuse pentru **IS - Zona instituții și servicii** definesc următoarea funcțiune dominantă:

> **I.S. - FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ: INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE - AUTORITĂȚI PUBLICE; SERVICII COMERCIALE ȘI FINANCIARE; EDUCAȚIE ȘI ÎNVĂȚĂMÂNT; SĂNĂTATE ȘI MEDICINĂ; CULTE ȘI CULTURĂ; TURISM ÎN ZONA CENTRALĂ, SEMICENTRALĂ ȘI PERIFERICĂ.**

Zona cuprinde ansambluri independente destinate activităților administrative, medicale, educaționale, culturale și de cult, precum și servicii comerciale, financiar-bancare și birouri profesionale. Reglementarea urmărește coerența și reprezentativitatea ansamblurilor, realizarea lor pe baza unor proiecte unitare și o relație corespunzătoare cu spațiul public.

Caracterul urbanistic descris pentru aceste ansambluri este, în general, cel al unei **construiri deschise, cu retrageri față de aliniament și regim mediu de înălțime**. Modul de ocupare a terenului și organizarea parcelelor trebuie să permită spații aferente clădirilor adecvate funcțiunilor și integrării în structura orașului.

Reglementările IS includ și **activități comerciale de tip retail, cash & carry, mall și showroom**, inclusiv în clădiri dedicate de mari dimensiuni, unele de tip „big box", precum și **funcțiuni terțiare la frontul străzilor - „street retail"**. Prin urmare, conținutul funcțional al zonei permite analizarea propunerii dumneavoastră de dezvoltare a comerțului și serviciilor la Șoseaua Nordului.

Tipul și amploarea activităților care pot fi realizate pe fiecare amplasament vor depinde de subzona și reglementările aplicabile, de dimensiunile terenului, de accesibilitate și de compatibilitatea cu vecinătățile. Enumerarea generală a funcțiunilor IS nu echivalează cu admiterea oricărei investiții, indiferent de caracteristicile parcelei.

Condiționări care însoțesc eventuala încadrare

Potrivit prevederilor propuse pentru această zonă, orice documentație **PUZ sau PUD** va prelua integral și va detalia obiectivele și servituțile de utilitate publică. Eventuala reîncadrare funcțională va fi corelată cu acestea, cu trama stradală, infrastructura edilitară și spațiile verzi.

La elaborarea PUZ, locațiile concrete ale obiectivelor de utilitate publică și servituțile aferente vor fi preluate și confirmate prin **avizul de oportunitate al arhitectului-șef**, conform condiționărilor zonei. Soluția va urmări accesul funcțional și sigur, amenajarea parcajelor necesare și o tranziție corespunzătoare către locuințele din vecinătate.

Aceleași prevederi stabilesc reglementarea publicității comerciale prin hotărâre a Consiliului Local, acceptarea publicității temporare pentru evenimente destinate comunității și faptul că **nu se admit derogări pentru reglementările cu caracter definitiv**.

Spațiul public, circulațiile și echiparea edilitară

În cazul confirmării încadrării în IS, dezvoltarea terenurilor va trebui corelată cu amenajarea coerentă a spațiului public. Reglementările propuse prevăd ca reabilitarea, modernizarea și extinderea acestuia să se desfășoare pe baza unor **proiecte complexe de specialitate, avizate de Instituția Arhitectului-Șef.**

Aceste proiecte vor urmări ameliorarea imaginii urbane, prioritatea deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, dezvoltarea mobilității velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, precum și organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica **profile transversale unitare**, care, **acolo unde țesutul urban și distanța dintre aliniamente permit**, vor cuprinde obligatoriu următoarele componente prevăzute în textul RLU pentru zona IS:

- **Plantații de arbori în aliniament:** fâșii de minimum **1,50 m** lățime, recomandabil de minimum **2,00 m**.
- **Locuri de parcare și staționare**, organizate în cadrul amenajării spațiului public.
- **Trotuare:** minimum **2,00 m** lățime, recomandabil de minimum **3,00 m**.
- **Piste pentru bicicliști:** minimum **1,50 m pe sens**.

În situația în care structura urbană existentă nu permite această reconfigurare, propunerea de amenajare va ține seama de **limitările și posibilitățile fizice, tehnice și economice de intervenție.** Reglementarea zonei prevede, de asemenea, introducerea utilităților în totalitate în subteran.

Poziția echipei elaboratoare

Suntem deschiși soluției de încadrare în zona IS și vom analiza favorabil această posibilitate, dacă verificările confirmă îndeplinirea tuturor condițiilor necesare. Obiectivul este o reglementare coerentă a frontului Șoselei Nordului, care să permită valorificarea terenurilor pentru funcțiuni compatibile, cu protejarea vecinătăților și asigurarea infrastructurii și spațiilor publice necesare.

Dacă analiza confirmă soluția, vom propune integrarea acesteia în documentația PUG revizuită, cu corelarea planșelor de zonificare și a Regulamentului Local de Urbanism, în vederea parcurgerii etapelor de avizare și aprobare. Prezentul răspuns exprimă disponibilitatea și poziția preliminară a echipei de proiectare; încadrarea definitivă va rezulta din documentația aprobată. Concluziile analizei vor fi înaintate Primăriei Municipiului Buzău pentru comunicare și consemnare în documentele consultării publice.

Documente avute în vedere: contestația nr. 127636/12.08.2026 și anexele sale; prevederile propuse pentru IS - Zona instituții și servicii.

Din partea echipei elaboratoare a Planului Urbanistic General al municipiului Buzău

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

Șef proiect circulații și edilitare, inginer Eugen Ionescu

Director proiect, EMBA, Razvan Abagiu



