JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 140024
ZIUA 03 LUNA 09 ANUL 2026

PUNCT DE VEDERE TEHNIC

RĂSPUNS PRELIMINAR LA OPOZIȚIA FORMULATĂ DE ROMCONSTRUCT AG

CF nr. 64254 - extinderea fabricii de panouri și strada colectoare propusă

Către: Primăria Municipiului Buzău - Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană
Spre comunicare: S.C. ROMCONSTRUCT AG S.R.L., prin administrator [redacted]
Referitor la: Opoziția înregistrată cu nr. 134520/PM din 25.08.2026, în completarea opoziției nr. 132165 din 20.08.2026, privind traseul străzii de categoria a III-a, de 17,00 m, propuse prin planșa PD-11 pe imobilul CF nr. 64254 Buzău
Data: 3 septembrie 2026

În niciun moment nu se urmărește afectarea activității industriale existente sau blocarea dezvoltării societății dumneavoastră. Protejarea funcționării fabricii și asigurarea condițiilor pentru investițiile industriale trebuie corelate cu realizarea infrastructurii de circulație necesare zonei. Solicitarea de deplasare a drumului spre sud va fi analizată expres, cu prioritate pentru evitarea interferenței cu amplasamentul noii hale.

Ca urmare a adresei transmise, echipa elaboratoare a Planului Urbanistic General al municipiului Buzău formulează prezentul punct de vedere tehnic preliminar. Acesta fundamentează analiza în cadrul consultării publice și nu reprezintă o decizie definitivă asupra traseului. Soluția urbanistică urmează să fie corelată cu situația din teren, reglementările aplicabile, studiile și avizele relevante; decizia administrativă aparține autorității competente.

Investiția și interferența semnalată în opoziție

Potrivit adresei dumneavoastră, imobilul situat în Șoseaua Constanței nr. 7A, T39 P711, înscris în **CF nr. 64254**, cuprinde un teren de **52.798 mp** și hala de producție C1, cu suprafața la sol de **9.067 mp**. Fabrica de panouri este prezentată ca o capacitate activă și autorizată. Societatea indică 216 salariați la nivelul anului 2025 și o investiție de extindere de **aproximativ 15 milioane de euro**, pentru o hală și o nouă linie de fabricație.

Pentru extindere este invocat **Certificatul de urbanism nr. 232/18.06.2026**, cu scopul „Extindere Corp C1". În suprapunerea grafică anexată opoziției este semnalată traversarea amplasamentului viitoarei hale de către strada colectoare propusă, cu profil de 17,00 m. Efectul invocat privește posibilitatea realizării investiției, nu numai ocuparea unei fâșii de teren.

Această interferență impune verificarea punctuală a soluției. Compatibilitatea noii circulații cu fabrica existentă și cu extinderea documentată reprezintă un criteriu esențial al analizei, alături de păstrarea acceselor, fluxurilor tehnologice, spațiilor de manevră, aprovizionării și expedierii mărfurilor.

Reglementările invocate și procedura de autorizare

În susținerea investiției, adresa indică încadrarea imobilului în UTR 18, cu funcțiune industrială SI+ID, PUZ-ul aprobat prin **H.C.L. nr. 70/24.04.2014**, PUG-ul aprobat prin H.C.L. nr. 235/2009 și prelungirea invocată prin H.C.L. nr. 255/2019. Raportul public al municipiului pentru anul 2014 confirmă că H.C.L. nr. 70 a avut ca obiect aprobarea PUZ „Zona industrială sud - construire fabrică de panouri tristrat", la solicitarea Romconstruct AG.

Conformitatea concretă a extinderii, valabilitatea actelor și condițiile aplicabile imobilului se verifică pe baza documentațiilor aprobate și a dosarului de autorizare. Prezentul punct de vedere nu substituie această verificare și nu certifică îndeplinirea tuturor condițiilor de autorizare numai pe baza susținerilor din opoziție.

> **O propunere de PUG neaprobată nu are, prin simpla publicare în consultare, efectul de a modifica reglementările urbanistice în vigoare sau de a anula actele emise legal.** Simpla reprezentare a drumului în planșa PD-11 nu poate fi tratată ca o reglementare deja aprobată. Orice măsură care ar condiționa sau ar împiedica autorizarea trebuie să aibă un temei legal și administrativ identificabil, aplicabil dosarului concret.

Certificatul de urbanism este relevant pentru identificarea regimului imobilului și a cerințelor procedurii, dar nu ține loc de autorizație de construire și nu conferă, prin el însuși, dreptul de a executa lucrări. De aceea, existența certificatului și stadiul avizelor trebuie corelate cu reglementările aplicabile și cu documentația tehnică a extinderii. Această distincție nu diminuează obligația de a analiza serios investiția documentată și interferența semnalată.

Regimul tranzitoriu și respectarea actelor existente

La data prezentului răspuns, CATUC, adoptat prin Legea nr. 169/2026 și intrat în vigoare la 25 august 2026, este aplicabil cu dispozițiile sale tranzitorii. Art. 582 alin. (1) și (6) păstrează regimul de la inițiere pentru documentațiile de urbanism demarate anterior. Actualizarea PUG Buzău, cu etape de consultare documentate încă din 2023, se înscrie în acest cadru.

Art. 582 alin. (4) reglementează păstrarea valabilității certificatelor de urbanism emise anterior intrării în vigoare a Codului și continuarea autorizării pe baza avizelor solicitate prin acestea. Incidența sa asupra CU nr. 232/18.06.2026 trebuie avută în vedere de autoritatea competentă, în raport cu valabilitatea și conținutul actului. Nu se justifică prezumarea anulării certificatului ca urmare a publicării unei propuneri de traseu.

Proporționalitatea intervenției și dreptul de proprietate

Observația privind proporționalitatea trebuie evaluată prin compararea soluțiilor capabile să asigure aceeași legătură rutieră. Dacă o variantă fezabilă poate evita amplasamentul halei și poate păstra funcționalitatea rețelei, această împrejurare va avea o pondere esențială în alegerea traseului. Necesitatea unei circulații noi nu justifică automat orice amplasament al acesteia.

PUG nu transferă dreptul de proprietate, nu constituie o decizie de expropriere și nu autorizează lucrări. Eventuala dobândire a terenurilor necesare infrastructurii presupune procedurile legale distincte și respectarea drepturilor proprietarilor. Nu se stabilește prin prezentul răspuns o suprafață certă de ocupat din CF nr. 64254.

Protejarea industriei presupune și accesibilitate adecvată

Susținerea investițiilor industriale trebuie însoțită de asigurarea infrastructurii prin care acestea se aprovizionează, își expediază producția și sunt accesate de angajați. Extinderea capacităților economice fără dezvoltarea corespunzătoare a circulațiilor poate amplifica tocmai dificultățile care afectează funcționarea și competitivitatea întreprinderilor.

Configurația de referință a zonei industriale analizate este cea a unui areal existent de **aproximativ 300 de hectare**, deservit de **Bulevardul Industriei, pe o lungime de aproximativ 3 km**, fără o legătură transversală nord-sud care să ofere o alternativă de descărcare a traficului pe acest sector. Deservirea rutieră se concentrează pe bulevard și pe cele două intersecții de la capetele sale:

- **La vest:** Bulevardul Industriei - DN2B / Șoseaua Spătarului.
- **La est:** Bulevardul Industriei - Șoseaua Brăilei.

În această configurație, fluxurile generate de arealul industrial utilizează exclusiv acest sistem de deservire. Accesele la fabrici și drumurile interioare nu înlocuiesc legături publice suplimentare cu rețeaua majoră. Traficul de marfă, deplasările angajaților și traficul aferent dezvoltărilor viitoare se cumulează pe aceeași arteră și în aceleași două noduri.

> **În lipsa unor circulații noi, creșterea fluxurilor industriale va amplifica presiunea asupra intersecțiilor existente și riscul unor disfuncții majore și grave, atât pentru oraș, cât și pentru industria existentă și planificată.** Protejarea investiției dumneavoastră presupune și păstrarea posibilității de a realiza o rețea care să asigure accesibilitatea întregii zone pe termen mediu și lung.

Consecințele pot include întârzieri la aprovizionare și livrare, dificultăți în deplasarea personalului, costuri logistice suplimentare și vulnerabilitate în cazul unor incidente sau lucrări pe bulevard ori în intersecții. Dimensionarea acestor efecte și a capacităților necesare trebuie fundamentată prin studiile de trafic, fără a atribui prezentului răspuns valoarea unei simulări cantitative.

Rolul străzii colectoare în rețeaua propusă

Potrivit extraselor RLU aferent PUG propus, străzile de categoria a III-a colectează traficul din zonele funcționale și îl conduc către străzile de legătură ori arterele magistrale. Profilul propus pentru această categorie este de 17,00 m, cu două benzi de circulație. Rolul colector trebuie corelat cu ierarhia completă: accese locale, străzi colectoare, străzi de legătură, artere magistrale și conexiuni teritoriale.

Necesitatea legăturilor noi, inclusiv pe direcția nord-sud, se verifică la scara rețelei. Ea nu echivalează cu necesitatea păstrării exact a traseului care traversează amplasamentul halei. O variantă spre sud trebuie evaluată pentru capacitatea de a păstra aceeași funcție de conectare, cu evitarea afectării investiției și fără transferarea nejustificată a impactului către alte proprietăți sau zone sensibile.

Considerăm oportună diversificarea soluțiilor de circulație și mobilitate urbană și a conexiunilor în teritoriu, în beneficiul societății dumneavoastră, al cetățenilor buzoieni și al municipiului în ansamblu.

Analiza deplasării traseului spre sud

Solicitarea dumneavoastră privește mutarea străzii pe terenul arabil situat la sud, astfel încât traseul să iasă de pe amplasamentul noii hale și să permită extinderea fabricii. Această variantă va fi examinată explicit și comparativ cu traseul publicat. Caracterul neconstruit al terenului indicat este relevant pentru reducerea impactului, însă trebuie verificat împreună cu regimul proprietății și cu toate condițiile de implementare.

Analiza va urmări, în mod corelat:

- **Evitarea interferenței cu noua hală și cu fabrica existentă:** poziția clădirilor, instalațiile și rețelele, spațiile de manevră și depozitare, accesul pentru aprovizionare, expediție și intervenție.
- **Continuitatea întregii legături stradale:** racordurile la ambele capete, capacitatea și siguranța intersecțiilor, geometria curbelor și compatibilitatea cu traficul greu.
- **Amplasamentul complet al infrastructurii:** întregul profil transversal, utilitățile, scurgerea apelor, eventualele lucrări de sprijin, spațiile de siguranță și de protecție, fără limitarea analizei la linia axului.
- **Impactul asupra terenurilor din sud și fezabilitatea:** limitele cadastrale, proprietarii, rețelele și eventualele servituți, restricțiile aplicabile terenurilor agricole, corelarea cu dezvoltările viitoare și costurile realizării.

Va fi urmărită cu prioritate identificarea unei variante funcționale care evită amplasamentul extinderii documentate și menține deservirea zonei. Faptul că această alternativă este analizată nu înseamnă că deplasarea a fost deja operată în PUG ori că fezabilitatea ei este confirmată înainte de verificări. În același timp, solicitarea nu poate fi înlăturată numai prin invocarea caracterului general al planului.

Profilul de 17,00 m și nivelul de detaliu al PUG

Profilul transversal-tip de 17,00 m descrie necesarul funcțional al unei străzi colectoare complete: circulație carosabilă, deplasări pietonale și velo și celelalte componente prevăzute de RLU. El nu individualizează singur suprafața cadastrală definitivă necesară și nu impune, prin simpla reprezentare, o distribuție obligatoriu simetrică a componentelor față de limitele de proprietate.

La nivelul PUG se stabilesc configurația urbanistică de principiu, rolul și continuitatea coridorului. Axul și limitele exacte, racordurile, cotele și utilitățile se detaliază în fazele legal competente, pe suport topografic și cadastral actualizat. RLU propus prevede detalierea arterelor prin PUZ și aplicarea profilelor în funcție de posibilitățile țesutului urban existent.

> **Conflictul de principiu dintre traseu și amplasamentul halei trebuie analizat înaintea definitivării soluției PUG.** Detalierea ulterioară nu poate substitui rezolvarea acestei incompatibilități. Dacă analiza confirmă o variantă fezabilă spre sud, aceasta trebuie reflectată și corelată în piesele scrise și desenate ale documentației, prin procedurile aplicabile.

Nu se poate confirma anticipat o afectare nulă a CF nr. 64254 și nici o blocare juridică automată a investiției numai pe baza suprapunerii publicate. Este necesară verificarea atât a geometriei propuse, cât și a situației urbanistice și a stadiului autorizării.

Soluționarea solicitării și comunicarea rezultatului

Opoziția va fi analizată ca o solicitare de reconsiderare a amplasamentului străzii, în vederea protejării investiției și a activității industriale. Analiza va fi corelată cu celelalte observații formulate în consultarea publică, cu studiile de fundamentare, cu punctele de vedere ale proprietarilor învecinați și cu cerințele instituțiilor și administratorilor competenți.

Pentru verificarea punctuală sunt relevante planul cadastral actualizat al CF nr. 64254, planul de situație al extinderii, certificatul de urbanism și avizele obținute, reglementările și planșele PUZ invocate, precum și datele privind organizarea și etapizarea investiției. Se vor utiliza documentele deja transmise; eventualele completări vor privi informațiile strict necesare comparării traseelor și clarificării suprapunerilor.

Poziția tehnică preliminară

- **Se reține necesitatea analizei exprese a variantei spre sud**, cu prioritate pentru evitarea amplasamentului noii hale și păstrarea funcționării fabricii.
- **Nu se confirmă, prin acest răspuns, menținerea definitivă a traseului publicat**, dar nici o rectificare deja realizată sau o acceptare necondiționată a alternativei.
- **Necesitatea noilor circulații se menține în analiza de ansamblu**, pentru deservirea zonei industriale și reducerea dependenței de Bulevardul Industriei și de cele două intersecții terminale.
- **Situația autorizării extinderii se examinează pe baza actelor și a regimului legal aplicabil**, fără echivalarea propunerii de PUG cu o reglementare intrată în vigoare.

După finalizarea analizei integrate se va comunica soluția concretă promovată, cu respectarea termenelor procedurale aplicabile. Răspunsul va preciza dacă și în ce mod traseul este deplasat, modul de evaluare a alternativei spre sud, relația cu amplasamentul halei, argumentele tehnice și urbanistice și măsurile pentru protejarea funcționalității incintei.

Reiterăm că **nu se urmărește afectarea activității Romconstruct AG sau blocarea investiției de extindere**, ci identificarea unei soluții care susține funcționarea și dezvoltarea industriei, împreună cu infrastructura de circulație necesară. Menținerea unor capacități productive viabile și prevenirea blocajelor de trafic reprezintă componente ale aceluiași interes de dezvoltare a municipiului. Echipa elaboratoare își exprimă disponibilitatea pentru clarificarea tehnică a situației împreună cu societatea dumneavoastră și cu autoritatea locală.

Repere documentare: opoziția nr. 134520/PM/25.08.2026 și suprapunerea anexată; referirea din aceasta la opoziția nr. 132165/20.08.2026; extrase RLU, cap. C și subzona C2. Datele despre investiție, suprafețe și actele individuale sunt cele indicate de petentă.

Referințe publice: Primăria Buzău - documentația PUG și istoricul consultării.

Raportul municipiului pentru 2014 - obiectul H.C.L. nr. 70/24.04.2014.

Legea nr. 50/1991, art. 6 alin. (5) - efectele certificatului de urbanism.

CATUC, Legea nr. 169/2026, art. 582 - dispoziții tranzitorii.

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

[redacted]