JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 140038
ZIUA 03 LUNA 09 ANUL 2026

PUNCT DE VEDERE TEHNIC

RĂSPUNS PRELIMINAR LA OPOZIȚIA ROMCONSTRUCT AG, INTEGRAL ȘI GPL

CF nr. 50635 - accesul comun din Aleea Industriilor și strada colectoare propusă

Către: Primăria Municipiului Buzău - Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană
Spre comunicare: S.C. ROMCONSTRUCT AG S.R.L., S.C. INTEGRAL S.A., GPL S.A., precum și domnii Țăruș Sorin și Țăruș Iulian-Toni, petenți în nume propriu
Referitor la: Opoziția înregistrată cu nr. 132167/PM din 20.08.2026, privind tronsonul de 17,00 m propus peste imobilul-drum CF nr. 50635 Buzău
Data: 3 septembrie 2026

> **În niciun moment nu se urmărește afectarea activității industriale existente sau planificate.** Blocarea operatorilor nu poate fi tratată ca efect acceptabil al noilor circulații. Scopul urmărit este îmbunătățirea accesibilității, cu păstrarea accesului funcțional și legal, a utilităților și a capacităților productive. Soluția trebuie verificată expres în raport cu dependența operatorilor de drumul comun.

Ca urmare a adresei transmise, echipa elaboratoare a Planului Urbanistic General formulează prezentul punct de vedere tehnic preliminar, destinat analizei în cadrul consultării publice. Acesta nu consfințește menținerea traseului și nu reprezintă o decizie de expropriere ori o autorizare de lucrări. Soluția administrativă va fi adoptată de autoritatea competentă, pe baza verificărilor tehnice și juridice.

Obiectul opoziției și situația semnalată

Opoziția privește imobilul-drum **CF nr. 50635, Aleea Industriilor nr. 1B**, prezentat ca unica legătură a incintelor industriale cu Bulevardul Industriei. Sunt indicate două tronsoane: cel dintre secțiunile **8-93 și 23-74**, de aproximativ **348 m**, suprapus de strada de categoria a III-a, și cel de la accesul **2-104 până la 8-93**, de aproximativ **313 m**, reprezentat, potrivit petenților, ca drum existent de categoria a IV-a.

Extrasul CF anexat, emis la 17.08.2026, indică 11.447 mp din acte și 11.385 mp măsurați, cu înscrieri de proprietate privată și sarcini. Petenții semnalează rețele comune de apă, electricitate, gaze și canalizare, precum și posibila afectare a sediului Integral și a unei hale de producție de aproximativ **2.000 mp**.

Cele trei societăți declară împreună **278 de salariați**: Romconstruct AG - 216, Integral - 50, GPL - 12. Aceste date și dependențele funcționale reclamate impun o analiză a întregii platforme, nu doar a suprafeței ocupate de coridor. Nu se prezumă că fiecare efect anticipat este inevitabil; se verifică dacă soluția poate fi realizată fără izolarea incintelor sau întreruperea activității.

Proprietatea privată și reprezentarea drumului în PUG

Se reține observația privind caracterul privat al CF nr. 50635, susținută de extrasul anexat. Regimul de proprietate, utilizarea efectivă pentru acces și categoria funcțională a circulației sunt aspecte distincte. Potrivit O.G. nr. 43/1997, art. 3-4 și 9, utilitatea privată, deschiderea circulației și funcția stradală trebuie analizate separat; o reprezentare grafică nu ține loc de titlu de proprietate publică.

> **Încadrarea grafică drept „drum existent de categoria a IV-a" nu poate produce transferul CF nr. 50635 în domeniul public.** Dacă legenda ori planșa induce în mod eronat caracterul public actual al acestui imobil privat, documentația trebuie corectată și corelată cu planșa regimului juridic al terenurilor.

În consecință, temeiul unui eventual caracter public existent trebuie identificat în actele juridice și în evidențele patrimoniale, nu dedus din planșa de circulații. Din documentele anexate opoziției nu rezultă un asemenea titlu. Se propune verificarea întregului imobil, inclusiv a tronsonului 2-104 / 8-93, și distingerea fără echivoc între accesul privat existent și orice circulație publică propusă pentru viitor.

Dobândirea terenurilor și protecția titularilor de drepturi

Art. 44 din Constituție garantează proprietatea privată și condiționează exproprierea de utilitatea publică stabilită legal și de despăgubirea dreaptă și prealabilă. PUG nu înlocuiește procedura legală de dobândire a terenurilor. Cererea de respectare a proprietății este întemeiată ca principiu; totuși, exproprierea nu este singura modalitate legală posibilă, întrucât poate exista și un transfer convențional, cu acordul titularilor și respectarea legii.

Extrasul CF conține ipoteci și interdicții, inclusiv în favoarea UniCredit și a Băncii Transilvania. Acestea impun verificarea cotelor și sarcinilor actuale și respectarea drepturilor creditorilor în procedura aplicabilă. Nu pot fi ignorate, dar nici interpretate automat ca interdicție absolută a oricărei soluții urbanistice. Eventualele efecte asupra garanțiilor se stabilesc potrivit legii și actelor concrete, nu prin prezentul răspuns.

Accesul legal al fiecărei parcele deservite

Nu se poate presupune nici stingerea automată a tuturor drepturilor de trecere, nici păstrarea lor necondiționată în orice configurație. Se vor verifica actele fiecărei parcele, cotele indivize, eventualele servituți și compatibilitatea lor cu soluția propusă. Legea nr. 33/1994, art. 28, distinge între efectele asupra garanțiilor și cele asupra servituților, în cadrul regimului de expropriere pe care îl reglementează.

Criteriul tehnic esențial este ca fiecare incintă să păstreze un acces echivalent funcțional și asigurat juridic, cu racorduri, porți și spații de manevră adecvate vehiculelor utilizate. Simpla vecinătate cu un viitor drum public nu dovedește îndeplinirea acestui criteriu. Soluția trebuie verificată atât pentru exploatarea definitivă, cât și pentru perioada lucrărilor.

Repere juridice: O.G. nr. 43/1997, art. 3-4, 8-9 - regimul și clasificarea drumurilor.

Constituția României, art. 44 - protecția proprietății private.

Legea nr. 33/1994, art. 4 și 28 - transfer convențional, garanții și servituți.

Circulații noi pentru susținerea zonei industriale

Protejarea industriei existente și susținerea investițiilor viitoare presupun o infrastructură capabilă să asigure aprovizionarea, expedierea mărfurilor, deplasarea angajaților și accesul pentru intervenții. Dezvoltarea capacităților de producție fără dezvoltarea corespunzătoare a rețelei de circulație ar amplifica dificultățile logistice ale operatorilor economici și presiunile asupra orașului.

Configurația de referință a arealului analizat este cea a unei zone industriale existente de **aproximativ 300 de hectare**, deservită 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 se concentrează pe bulevard și pe două intersecții terminale:

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

În această configurație, arealul industrial utilizează exclusiv acest sistem de deservire, iar drumurile interioare și accesele la incinte nu înlocuiesc legăturile suplimentare cu rețeaua majoră. Traficul greu, deplasările personalului și fluxurile generate de dezvoltările planificate se cumulează pe aceeași arteră și în aceleași două noduri.

În lipsa unor circulații noi, presiunea suplimentară asupra intersecțiilor existente va amplifica riscul unor disfuncții majore și grave, atât pentru municipiu, cât și pentru activitatea industrială existentă și planificată. Rezolvarea problemelor de trafic este necesară chiar pentru protejarea funcționării și a perspectivelor de dezvoltare ale societăților din zonă.

O rețea dependentă de două intersecții este vulnerabilă la incidente, lucrări și creșteri ale fluxurilor. Consecințele pot fi întârzieri la livrare, costuri de transport suplimentare, dificultăți în deplasarea personalului și în accesul serviciilor de intervenție. Intensitatea acestor efecte și capacitățile necesare se fundamentează prin studii de trafic; prezentul răspuns nu atribuie unor estimări generale valoarea unor măsurători sau simulări.

Necesitatea legăturii și alegerea amplasamentului

Strada colectoare are rolul de a prelua fluxuri din zonele funcționale și de a le conduce către străzi de legătură sau artere magistrale, în logica art. 9 din O.G. nr. 43/1997. Profilul de 17,00 m analizat trebuie corelat cu această funcție, cu traficul industrial și cu deplasările pietonale și velo prevăzute în documentație.

Necesitatea unor legături noi, inclusiv pe direcția nord-sud, nu stabilește automat amplasamentul lor exact. Traseul trebuie ales astfel încât să păstreze continuitatea rețelei și să reducă impactul asupra incintelor productive. Înlocuirea unei variante necorespunzătoare cu una fezabilă poate păstra obiectivul de mobilitate și poate proteja activitatea economică.

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

O.G. nr. 43/1997, art. 9 - funcția străzilor colectoare în rețeaua urbană.

Continuitatea activității, utilitățile și clădirile existente

Obiecția privind oprirea simultană a operatorilor este relevantă pentru fezabilitatea intervenției. Faptul că sunt prevăzute faze ulterioare de proiectare nu permite amânarea oricărei analize a acestui risc. Înaintea definitivării coridorului trebuie demonstrat, la nivelul de detaliu adecvat PUG, că există o soluție realizabilă de păstrare a funcționării platformei.

Accesul în timpul lucrărilor

Analiza trebuie să identifice posibilitatea păstrării accesului pe amplasamentul actual, prin etapizare compatibilă cu traficul industrial, sau a unui acces alternativ efectiv și legal disponibil înainte de afectarea celui existent. Nu este suficientă indicarea pe hartă a unui teren liber ori a unui drum privat al unui terț. Sunt necesare verificarea disponibilității juridice, a gabaritelor, a capacității portante, a razelor de viraj și a accesului pentru intervenții.

Rețelele care deservesc platforma

Amplasarea și starea rețelelor de apă, electricitate, gaze și canalizare vor fi confruntate cu datele operatorilor și cu planurile disponibile. Se vor analiza protejarea pe poziție, relocarea etapizată ori alimentările provizorii, după caz. Orice soluție de înlocuire trebuie să fie funcțională înaintea scoaterii din serviciu a segmentului existent; manevrele necesare se coordonează cu operatorii și cu beneficiarii industriali.

Nu se poate afirma numai din suprapunerea grafică faptul că toate utilitățile trebuie întrerupte simultan, dar nici nu se poate presupune că acestea sunt protejate fără o verificare tehnică. Proiectarea ulterioară va detalia soluțiile și etapizarea; fezabilitatea lor de principiu trebuie însă luată în considerare la alegerea traseului.

Sediul și hala de producție Integral

Riscul semnalat pentru sediul social și hala de aproximativ 2.000 mp va fi verificat prin suprapunerea coridorului complet peste ridicarea topografică, cadastrul construcțiilor și organizarea funcțională a incintei. Profilul-tip de 17,00 m nu stabilește singur demolări certe. Evaluarea trebuie să urmărească evitarea clădirilor și păstrarea fluxurilor de producție, acceselor, spațiilor de manevră și condițiilor de intervenție.

> **Dacă nu poate fi identificată o soluție fezabilă care păstrează accesul, utilitățile și funcționalitatea incintelor, amplasamentul contestat trebuie reconsiderat, cu examinarea unei legături în afara coridorului.** Invocarea interesului general al circulației nu justifică acceptarea izolării unei platforme industriale funcționale.

Alternativa trebuie analizată la scara întregii legături, ținând seama de excavația/cariera și terenurile agricole semnalate la est și sud, precum și de proprietățile private spre Șoseaua Constanței. Aceste elemente sunt constrângeri de verificat, nu dovada deja stabilită că orice variantă este imposibilă. Comparația va include impactul asupra altor proprietari și costurile complete ale implementării.

Poziția preliminară asupra celor patru solicitări

- **Eliminarea tronsonului 8-93 / 23-74:** se reține solicitarea de reconsiderare a amplasamentului și de analiză a unei alternative în afara coridorului. Nu se confirmă prin acest răspuns eliminarea deja operată sau menținerea definitivă. Alegerea trebuie motivată prin continuitatea rețelei și protejarea funcționării platformei.
- **Corectarea încadrării CF nr. 50635:** se reține necesitatea verificării și reprezentării neechivoce a proprietății private. Orice calificare eronată ca drum public existent trebuie corectată; categoria funcțională nu constituie temei pentru preluarea terenului.
- **Funcția și continuarea după secțiunea 23-74:** rolul urmărit este cel de colectare și distribuție a traficului industrial. Continuarea trebuie prezentată explicit, pe un extras lizibil al întregii legături, cu racordurile la rețeaua majoră și accesele fiecărei incinte. Extrasul restrâns anexat opoziției nu permite certificarea tuturor acestor racorduri.
- **Respectarea proprietății:** se confirmă principiul protejării drepturilor proprietarilor, coproprietarilor și creditorilor. O eventuală dobândire pentru infrastructură se realizează prin procedura legală aplicabilă, inclusiv convențional, dacă există acord, ori prin expropriere în condițiile legii. PUG nu produce singur această dobândire.

Verificarea integrată și comunicarea rezultatului

Se vor utiliza extrasul CF, planul cadastral și suprapunerea deja transmise. Completările necesare vor privi situația actuală a acceselor și a drepturilor aferente fiecărei incinte, poziția utilităților și construcțiilor, fluxurile de transport și elementele necesare comparării variantelor. Se propune o verificare comună cu proprietarii, operatorii de rețele și serviciile municipale competente.

Observațiile vor fi corelate cu celelalte opoziții din zonă, păstrând obiectul și petenții fiecărei adrese. Motivarea soluției și modul de preluare a observațiilor trebuie reflectate în documentele consultării publice. Caracterul preliminar al prezentului punct de vedere nu înlătură obligația autorității de a răspunde în termenele legale aplicabile.

> **Rezultatul analizei va trebui să precizeze traseul promovat, continuarea sa după secțiunea 23-74, regimul juridic reprezentat și modul de păstrare a accesului și utilităților.** Eventualele modificări vor fi corelate în piesele scrise și desenate înaintea aprobării, prin procedurile aplicabile.

Reiterăm că dezvoltarea circulațiilor urmărește să susțină activitatea societăților dumneavoastră și locurile de muncă existente. Protejarea platformei și reducerea dependenței de Bulevardul Industriei sunt obiective care trebuie îndeplinite împreună, printr-o soluție tehnică fundamentată.

Documente analizate: opoziția nr. 132167/PM/20.08.2026, suprapunerea grafică și extrasul CF nr. 50635 din 17.08.2026. Datele privind efectivele, rețelele și efectele anticipate sunt cele prezentate de petenți.

Documentația publică PUG și planșa PD-11 - Primăria Municipiului Buzău.

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]

[redacted]