PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 157364
ZIUA 06 LUNA 10 ANUL 2026

PUNCT DE VEDERE TEHNIC

RĂSPUNS LA CONTESTAȚIA ȘI PROPUNEREA DE RECONFIGURARE URBANISTICĂ

Circulația propusă în UTR 26 - imobilele înscrise în CF nr. 54909 și CF nr. 54887

Către: Primăria Municipiului Buzău - Serviciul de Urbanism și Dezvoltare Urbană
Spre comunicare: Doamnei Weber Gabriela Daniela
Referitor la: Contestația și propunerea tehnică din 07 august 2026 privind traseul străzii colectoare propuse în UTR 26
Data: 11 august 2026

> **Soluție rectificată la nivelul PUG.** Observația privind menținerea viabilității urbanistice a celor două imobile a fost valorificată prin optimizarea traseului stradal și devierea acestuia către sud. Soluția actuală urmărește cu prioritate fâșia existentă de drum de exploatare dintre proprietăți, orientând extinderea necesară către subzona M1c și determinând o afectare redusă a terenului nordic, în limitele de precizie specifice PUG. Suprafața cadastrală exactă și soluția de execuție se stabilesc numai în fazele ulterioare legal competente.

Ca urmare a analizării contestației și a documentelor anexate, echipa elaboratoare a Planului Urbanistic General al municipiului Buzău formulează prezentul punct de vedere tehnic. Acesta fundamentează răspunsul în cadrul procedurii de informare și consultare publică; decizia administrativă și aprobarea documentației aparțin autorității administrației publice locale.

Statutul actual al documentației și nivelul de reglementare al PUG

La data prezentului răspuns, actualizarea PUG se află în proces de elaborare, avizare și consultare publică și nu este încă aprobată prin hotărâre a Consiliului Local. În consecință, soluțiile grafice analizate reprezintă propuneri urbanistice susceptibile de corelare și ajustare până la aprobarea documentației; ele nu sunt, la acest moment, reglementări urbanistice intrate în vigoare.

Potrivit art. 46 din Legea nr. 350/2001, PUG are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare. El stabilește structura și ierarhia rețelei de circulație, continuitatea legăturilor, coridoarele necesare dezvoltării și condițiile generale de organizare a teritoriului. La etapa PUG nu se elaborează însă un proiect tehnic concret de execuție: planșa nu fixează prin coordonate de execuție axul definitiv, cotele, racordurile, structura rutieră, poziția finală a rețelelor edilitare ori suprafețele exacte ce ar urma să fie ocupate din fiecare imobil.

PUG fixează configurația urbanistică de principiu, funcția și continuitatea coridorului stradal, fără a individualiza, prin simpla reprezentare grafică, o distribuție cadastrală definitivă a lărgirii între proprietăți. Geometria exactă se fundamentează ulterior prin ridicări topografice și suprapuneri cadastrale, studii de trafic, studii de fezabilitate, proiecte de specialitate și procedurile juridice aplicabile, cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate.

Incidența CATUC și regimul tranzitoriu aplicabil PUG Buzău

Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (CATUC) a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10 august 2026. Potrivit art. 575 alin. (1), Codul intră în vigoare la 15 zile de la data publicării; prin aplicarea regulii de calcul prevăzute de art. 12 alin. (1) din Legea nr. 24/2000, termenul expiră la 24 august 2026, ora 24.00, Codul fiind aplicabil începând cu 25 august 2026. La data prezentului răspuns, 11 august 2026, CATUC nu este încă în vigoare.

Pentru actualizarea PUG Buzău este determinant art. 582 alin. (1) și (6) din CATUC: procedurile de elaborare, avizare și aprobare a documentațiilor de urbanism demarate anterior intrării în

vigoare rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii, iar data inițierii este data la care actul administrativ de demarare a procedurii a fost adus la cunoștința terților. Din istoricul public al documentației rezultă că actualizarea PUG Buzău a parcurs etape de informare și consultare încă din anul 2023, deci anterior datei de 25 august 2026. Procedura continuă, în consecință, potrivit Legii nr. 350/2001 și normelor aplicabile la data inițierii, inclusiv în etapele de informare, consultare, avizare și aprobare; publicarea CATUC nu impune reluarea procedurii.

Regimul tranzitoriu permite, în condițiile art. 582 alin. (2), ca avizele încă neobținute să fie solicitate prin procedura simplificată a comisiei de avizare integrată, după operaționalizarea acesteia, cu luarea în considerare a avizelor deja obținute și aflate în termen de valabilitate. Obligația prevăzută de art. 582 alin. (3), potrivit căreia noile proceduri de elaborare a PUG se inițiază în format GIS și cu conținutul suplimentar cerut de Cod, privește procedurile demarate după intrarea sa în vigoare. Utilizarea CAD și GIS în actualizarea PUG Buzău este compatibilă cu această orientare legislativă, fără ca planșa de reglementări să dobândească precizia unui proiect tehnic sau a unei documentații cadastrale.

Caracterul profilului transversal standard de 17,00 m

Profilul de 17,00 m prevăzut pentru strada colectoare de categoria a III-a este un profil-tip conceput pentru o stradă publică completă și funcțională. În total, acesta include 7,00 m parte carosabilă, 3,00 m spații verzi de aliniament, 3,00 m trotuare și 4,00 m piste pentru biciclete, cumulat pe cele două laturi. Totalul de 17,00 m exprimă necesarul funcțional general, nu o afectare cadastrală definitivă și nici obligația ca toate componentele să fie dispuse perfect simetric față de ax.

Rolul profilului este de a demonstra, la nivelul PUG, posibilitatea realizării unei circulații care să răspundă traficului auto, deplasărilor pietonale și velo, spațiilor verzi, accesibilității, intervenției în caz de urgență și amplasării rețelelor tehnico-edilitare. Distribuția concretă a componentelor și poziția lor față de limitele cadastrale pot fi optimizate, dacă soluția rămâne coerentă, sigură și conformă cu documentațiile de urbanism și cu normele tehnice aplicabile.

Sursa de finanțare poate influența etapizarea, condițiile de eligibilitate și soluțiile tehnice disponibile în marja permisă de lege. Proiectele finanțate din fonduri europene pot impune condiționalități suplimentare privind mobilitatea velo, accesibilitatea, infrastructura verde și rețelele edilitare. Finanțarea din buget local ori din surse private poate conduce la o altă etapizare sau formulă de implementare, fără ca standardele obligatorii de siguranță, accesibilitate și funcționalitate să poată fi diminuate.

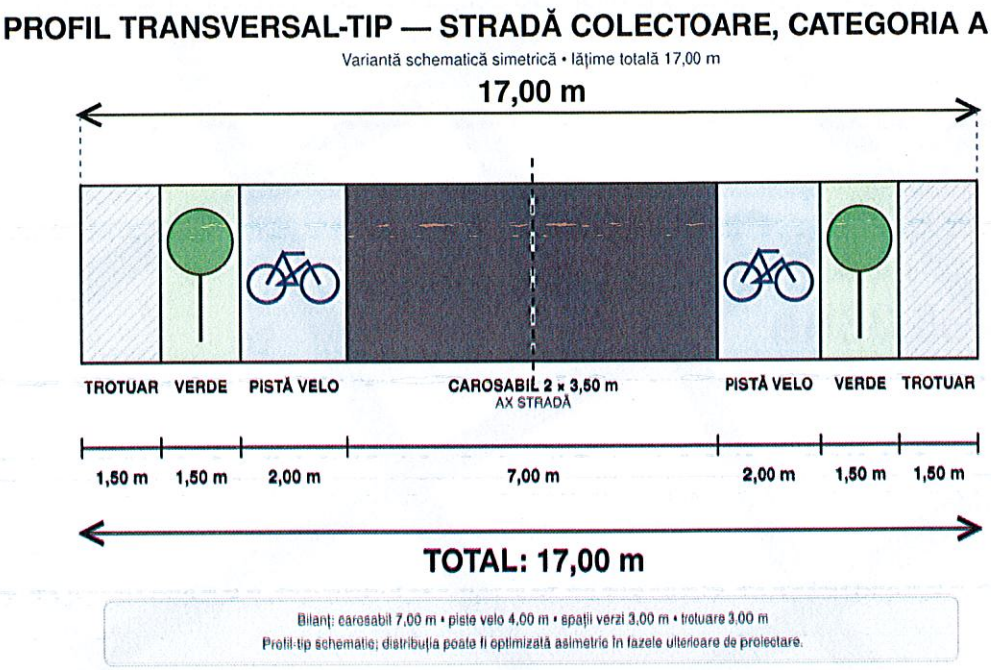


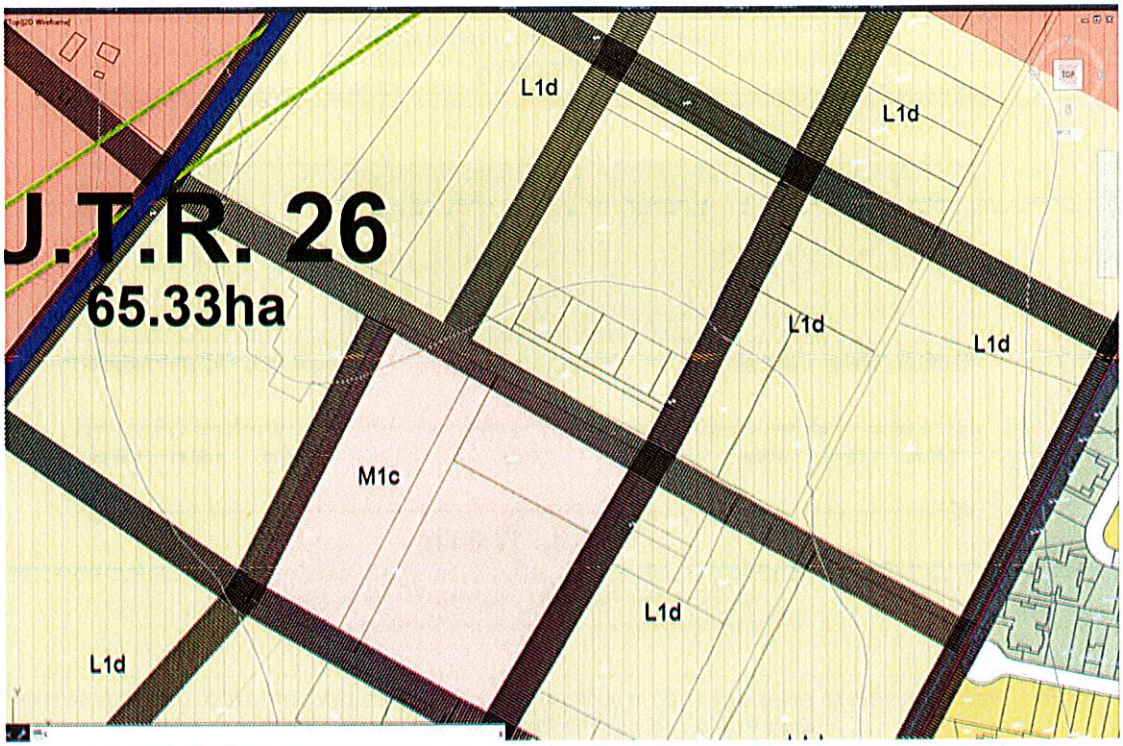
Figura 1. Profil transversal-tip simetric de 17,00 m pentru strada colectoare de categoria a III-a. Distribuția componentelor poate fi optimizată asimetric în fazele ulterioare de proiectare.

Soluția propusă - devierea străzii către sud și corelarea CAD/GIS

În urma reanalizării observației și a corelării suportului cadastral disponibil cu reglementările propuse pentru UTR 26, traseul străzii a fost rectificat la nivelul soluției de PUG. Față de soluția analizată inițial, coridorul stradal este deviat către sud, astfel încât extinderea necesară modernizării drumului de exploatare existent să fie orientată cu prioritate spre terenul inclus în subzona M1c. Se păstrează continuitatea rețelei stradale și se reduce interferența asupra terenului situat la nord, inclus în subzona L1d. Schema de mai jos redă soluția propusă de deviere către sud.

Documentația PUG este elaborată în sisteme profesionale CAD și GIS, prin corelarea straturilor tematice privind suportul topografic și cadastral, zonificarea funcțională, circulațiile, rețelele tehnico-edilitare, condiționările de mediu, riscurile și zonele de protecție. Aceste instrumente permit analiza integrată și rectificarea soluției la scara documentației de urbanism, însă reprezentarea rezultată nu echivalează cu un plan cadastral de delimitare și nici cu un proiect tehnic de execuție.

Figura 2. Soluția propusă la nivelul PUG pentru UTR 26 - devierea străzii către sud



Schema evidențiază orientarea traseului stradal către subzona M1c și reducerea afectării terenului nordic din subzona L1d.

Situația urbanistică a terenurilor și drumul existent

Terenul situat la nord, înscris în CF nr. 54909, are aproximativ 1.600 mp (1.608 mp potrivit înscrisului cadastral), o adâncime de circa 15 m și o lungime de aproape 103 m. El este inclus în subzona L1d - locuințe; potrivit reglementării propuse, autorizarea investițiilor necesită elaborarea și aprobarea prealabilă a unui plan urbanistic zonal. Prin devierea traseului către sud, soluția rectificată determină numai o afectare redusă a terenului nordic, în limitele de precizie ale PUG; suprafața exactă eventual necesară străzii se va determina ulterior.

Terenul situat la sud, înscris în CF nr. 54887, are aproximativ 4.200 mp, o adâncime de circa 50 m și o lungime de aproximativ 90 m. El este inclus în subzona M1c - centru de cartier, rezervată funcțiunilor necesare deservirii viitorului cartier: comerț cu amănuntul, servicii, echipamente și instituții publice, precum și alte funcțiuni compatibile prevăzute de Regulamentul local de urbanism. Traseul străzii se corelează atât cu viabilitatea terenului nordic, cât și cu accesibilitatea viitorului centru de cartier.

Între cele două terenuri se află o fâșie lată de aproximativ 4,70 m, utilizată în prezent ca vechi drum de exploatare. Soluția urbanistică urmărește modernizarea și integrarea acesteia în rețeaua de circulație ca stradă urbană publică. Profilul construit, axul, racordurile, cotele, scurgerea apelor, rețelele edilitare, etapizarea și limitele exacte ale terenului necesar vor fi stabilite în fazele ulterioare legal competente, cu respectarea PUG/PUZ aprobate, a normelor tehnice și a regimului juridic al proprietății.

Rectificarea traseului și etapele ulterioare

Rectificarea operată în soluția de PUG valorifică observația petentei prin devierea coridorului stradal către sud și reduce afectarea grafică a CF nr. 54909, prin raportare la fâșia dintre imobile și la rolurile funcționale ale subzonelor L1d și M1c. Soluția este verificată la scara întregii legături stradale: continuitate, racorduri și intersecții, vizibilitate, siguranță rutieră, scurgerea apelor, rețele edilitare și impact asupra proprietăților învecinate.

De subliniat. Prin documentațiile de urbanism ulterioare legal competente se impun detalieri specifice și corelate privind zonificarea funcțională a terenurilor, modul și gradul de ocupare a acestora, organizarea și dimensionarea circulațiilor, traseele și capacitățile rețelelor tehnico-edilitare și ale utilităților publice, suprafețele și configurația spațiilor verzi necesare, regimul de construire, precum și toți indicii și indicatorii urbanistici aplicabili, inclusiv POT, CUT, regimul de înălțime, retragerile și aliniamentele. Aceste elemente vor fi stabilite pe baza studiilor de specialitate și a situației topografice și cadastrale actualizate, cu respectarea PUG și RLU aprobate.

La fazele ulterioare - prin documentația de urbanism legal competentă, ridicarea topografică și cadastrală, studiul de fezabilitate, proiectul tehnic și documentația de autorizare - geometria și distribuția componentelor profilului vor fi detaliate pe baza realității fizice și juridice din teren, a studiilor de specialitate, a sursei de finanțare și a modalității de constituire a viitoarei străzi publice. Detalierea va urmări menținerea unei afectări cât mai reduse a terenului nordic, fără compromiterea siguranței, continuității și funcționalității circulației.

Fiecare fază poate opera numai în limitele competenței sale: PUD, proiectul tehnic și autorizația de construire nu pot modifica reglementările documentațiilor de urbanism de nivel superior. Dacă proiectarea ulterioară ar impune modificarea unei reglementări obligatorii aprobate, aceasta va necesita documentația urbanistică și procedura administrativă permise de lege. Până la stabilirea geometriei cadastrale exacte nu poate fi afirmată o afectare nulă, dar nici o preluare certă de 5-6 m ori neconstruibilitatea automată a CF nr. 54909.

Dreptul de proprietate și eventuala procedură de expropriere

PUG nu transferă dreptul de proprietate, nu constituie o decizie de expropriere și nu autorizează executarea străzii. Terenurile necesare unei străzi noi sau lărgirii uneia existente pot fi dobândite numai prin modalitățile prevăzute de lege și, dacă este cazul, printr-o procedură distinctă de expropriere pentru cauză de utilitate publică, cu stabilirea amplasamentului, individualizarea imobilelor și despăgubirea persoanelor îndreptățite.

Afirmația potrivit căreia municipiul ar fi obligat automat să exproprieze întreaga parcelă de 1.608 mp nu poate fi reținută în această etapă. Chiar în ipoteza unei proceduri de expropriere parțială, art. 24 alin. (4) din Legea nr. 33/1994 prevede că instanța apreciază, în raport cu situația reală, dacă exproprierea în parte este posibilă; exproprierea totală poate fi dispusă numai dacă exproprierea parțială nu este posibilă. O asemenea analiză aparține unei proceduri ulterioare și nu este produsă de consultarea publică asupra PUG.

Soluționarea observației și colaborarea ulterioară

1. Observația privind menținerea viabilității urbanistice a celor două imobile a fost analizată și valorificată prin rectificarea traseului stradal și devierea acestuia către sud, la nivelul soluției de PUG.
2. Soluția propusă urmărește cu prioritate fâșia de aproximativ 4,70 m utilizată ca drum de exploatare și orientează extinderea necesară spre subzona M1c, determinând o afectare redusă a terenului nordic CF nr. 54909, în limitele de precizie ale PUG.
3. Se menține corelarea funcțională dintre subzona L1d, în care autorizarea locuirii necesită PUZ, și subzona M1c - centru de cartier, destinată funcțiunilor de retail, servicii, echipamente și instituții publice pentru viitorul cartier.
4. PUG nu constituie un proiect tehnic și nu stabilește suprafețe cadastrale definitive; în consecință, nu se confirmă o preluare certă de 5-6 m, neconstruibilitatea automată ori obligația de expropriere totală a CF nr. 54909.
5. Profilul construit, axul, racordurile, rețelele și suprafețele eventual necesare vor fi stabilite la nivelul de detaliu legal competent, cu respectarea documentațiilor aprobate, a normelor tehnice și a regimului juridic al proprietății.

6. Prin documentațiile de urbanism ulterioare legal competente se vor detalia zonificarea și ocuparea terenurilor, circulațiile, rețelele tehnico-edilitare și utilitățile publice, spațiile verzi necesare, regimul de construire, precum și toți indicii și indicatorii urbanistici aplicabili.
7. Publicarea CATUC nu modifică soluționarea prezentei observații și nu impune reluarea actualizării PUG Buzău; procedura începută anterior datei de 25 august 2026 continuă potrivit legislației aplicabile la data inițierii, conform art. 582 alin. (1) și (6) din Cod.
8. Solicitarea de analiză în CTATU și eventuala invitare a petentei se transmit Beneficiarului; stabilirea ordinii de zi și a participanților aparține autorității administrației publice locale.

Echipa elaboratoare își exprimă întreaga disponibilitate de a colabora cu proprietarii, cetățenii și dezvoltatorii imobiliari din municipiul Buzău. Premisa acestei colaborări este necesitatea realizării unei rețele stradale coerente, avizabile și conforme cadrului normativ, adaptată totodată condițiilor reale din teren și implementabilă din punct de vedere tehnic, juridic și financiar.

Temeiuri principale avute în vedere

Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, în special art. 575, art. 576 și art. 582;

Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, în special art. 12 alin. (1), referitor la calculul termenului de intrare în vigoare;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, aplicabilă prezentei proceduri potrivit art. 582 alin. (1) și (6) din CATUC, în special art. 46, art. 48 și art. 57-61;

Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, astfel cum a fost modificat prin Ordinul nr. 904/2023, inclusiv cerințele privind datele spațiale GIS;

Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;

O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor și Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998 privind proiectarea și realizarea străzilor urbane;

Legea nr. 255/2010 și Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

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 si edilitare, inginer Eugen Ionescu



Director proiect, EMBA, Razvan Abagiu