

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 172 din 09.09.2026
pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Schimbare destinație din locuință de serviciu în spații de birouri pentru imobilul situat
în Municipiul Buzău, Strada Aleea Romaniței nr. 1, Județul Buzău – N.C. 66292”

Având în vedere:

- cererea nr. 116.802 din 23.07.2026 depusă de S.C. SAFE CONSTRUCT TREND S.R.L., prin administrator;
- proponerea nr. 130.694 din 18.08.2026 a arhitectului-șef al Municipiului Buzău de inițiere a proiectului de hotărâre, aprobată de primarul Municipiului Buzău;
- referatul de aprobare al viceprimarului Municipiului Buzău, înregistrat la nr.237/CLM/09.09.2026;
- certificatul de urbanism nr. 404 din 28.05.2024;
- certificatul de urbanism nr. 361 din 24.07.2025, cu valabilitate până la data de 23.07.2027;
- avizul nr. 04 bis din 09.04.2025 al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Buzău privind lucrarea „Schimbare destinație din locuință de serviciu în spații de birouri pentru imobilul situat în Municipiul Buzău, Strada Aleea Romaniței nr. 1, Județul Buzău – N.C. 66292”;
- Avizul de oportunitate nr. 05 din 01.07.2025;
- raportul de specialitate al Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 142.747 din 09.09.2026;
- Raportul de implicare a publicului în etapa pregătitoare elaborării propunerilor P.U.Z. și a obiectivelor acestuia pentru ”Schimbare destinație AP. 1 (N.C. 66292-C4-U2), AP. 2 (N.C. 66292-C4-U3), AP. 3 (N.C. 66292-C4-U4), din locuință de serviciu în spații de birouri din imobilul situat în Municipiul Buzău, Strada Aleea Romaniței nr.1, Județul Buzău” în intravilanul Municipiului Buzău, Aleea Romaniței, nr.1, NC 66292, înregistrat la nr. 216.370 din 05.12.2024;
- Raportul de informare a publicului în etapa elaborării propunerilor cu privire la determinarea opțiunii preferate pentru P.U.Z. și a obiectivelor acestuia pentru „Schimbare destinație din locuință de serviciu în spații de birouri pentru imobilul situat în Municipiul Buzău, Strada Aleea Romaniței nr. 1, Județul Buzău – N.C. 66292”, înregistrat la nr. 171.636 din 20.01.2026;
- avizul Arhitectului-șef, înregistrat la nr. 02 din 16.07.2026;
- avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;
- prevederile art. 582, alin. (1) din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;
- prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- adresa nr. _____ din _____.09.2026 a responsabilului cu societatea civilă;

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c), art. 139, alin. (3), lit. e), coroborat cu art. 5, lit. cc), art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Schimbare destinație din locuință de serviciu în spații de birouri pentru imobilul situat în Municipiul Buzău, Strada Aleea Romaniței nr. 1, Județul Buzău – N.C. 66292”, conform anexei, care face parte din integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Zona studiată are o suprafață de 3.375,00 mp, fiind situată conform Planului Urbanistic General al Municipiului Buzău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 235/2009 și prelungit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 255/2019, în U.T.R. nr. 6, subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri. Prin documentația prezentată, pe terenul generator PUZ în suprafață de 586 mp (N.C. 66292), reglementarea urbanistică este de IS– construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general.

Art.3. Indicatorii urbanistici maximali propuși pentru subzona funcțională IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general, sunt: POT admis = 50%, CUT admis=1, 5 Rh max = S+P+2E, procent spații verzi=20% (S=117,20mp).

Art.4. Accesul auto și pietonal se realizează din Aleea Romaniței și Strada Mesteacănului. Amenajarea de locuri de parcare se realizează în cadrul incintei, cu respectarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Buzău nr. 115 din 29.06.2022. Se propun în incintă 9 locuri (6 locuri parcare în subsolul clădiri și 3 locuri parcare la nivelul solului) iar 27 locuri parcare în incinta S.C. CONTACTOARE S.A., conform contractului de închiriere nr. 693 din 04.10.2025, completat cu actul adițional nr. 291 din 21.08.2026.

Art.5. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal prevăzut în prezenta hotărâre este de 5 ani, cu respectarea art. 56, alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Reglementările prezentei documentații vor fi preluate în documentația urbanistică PUG a Municipiului Buzău, aflată în faza de avizare.

Art.6. Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Arhitectului Șef, precum și al celorlalte structuri organizatorice funcționale din aparatul său de specialitate cu atribuții specifice, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7. Potrivit art. 243, alin. (1), lit. e) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin grija secretarului general al Municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate.

INIȚIATORUL PROIECTULUI,
VICEPRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Ionuț – Sorin APOSTOL

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretarul General al Municipiului Buzău
Eduard PISTOL

ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- VICEPRIMAR -
Nr. 237/CLM/09.09.2026

REFERAT DE APROBARE

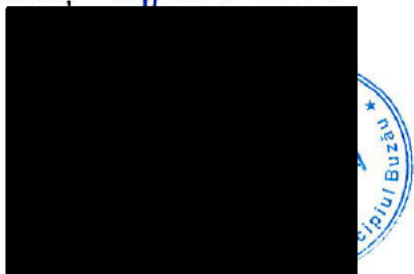
la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Schimbare destinație din locuință de serviciu
în spații de birouri pentru imobilul situat în Municipiul Buzău,
Strada Aleea Romaniței nr. 1, Județul Buzău – N.C. 66292”

În sprijinul îmbunătățirii pe termen lung a situației socio-economice a comunității noastre, Societatea Safe Construct Trend S.R.L. a solicitat, prin cererea nr. 116.802 din 23.07.2026, schimbarea destinației imobilului din Buzău, Strada Aleea Romaniței nr. 1, din locuință de serviciu în spații de birouri.

De asemenea, posibilitatea de consolidare a relațiilor firmei cu cetățenii rezidenți, cu implicarea acestora în comunitate, se înscrie în trendul actual de regenerare urbană și integrare comunitară. Astfel, spațiile de birouri izolate pot deveni nuclee urbane deschise, care susțin viața de cartier și interacțiunea socială.

Față de cele prezentate mai sus, a fost întocmit acest proiect de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma prezentată.

VICEPRIMAR,
Ionuț – Sorin APOSTU



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal
„Schimbare destinație din locuință de serviciu
în spații de birouri pentru imobilul situat în Municipiul Buzău, Strada
Aleea Romaniței nr. 1, Județul Buzău – N.C. 66292”

Prin cererea nr.116802 din 23.07.2026, S.C. Safe Construct Trend S.R.L. reprezentată de [REDACTED] administrator, solicită promovarea în Consiliul Local a documentației urbanistice PUZ pentru ” SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ DE SERVICIU ÎN SPAȚII DE BIROURI PENTRU IMOBILUL SITUAT ÎN MUN. BUZĂU, STR. ALEEA ROMANIȚEI NR.1, JUD. BUZĂU – N.C. 66292”.

Prin punctul 7 din Avizul de oportunitate nr.05 din 01.07.2025 s-a solicitat ca scopul pentru care a fost demarată întocmirea documentației urbanistice PUZ ”SCHIMBARE DESTINAȚIE AP. 1 (N.C. 66292-C4-U2), AP. 2 (N.C. 66292-C4-U3), AP. 3 (N.C. 66292-C4-U4), DIN LOCUINȚĂ DE SERVICIU ÎN SPAȚII DE BIROURI DIN IMOBILUL SITUAT ÎN MUN. BUZĂU, STR. ALEEA ROMANIȚEI NR.1, JUD. BUZĂU”, în baza certificatul de urbanism nr.404/28.05.2024, să fie modificat în sensul ca reglementarea urbanistică sa facă referire la întreg imobilul, teren și construcție. Astfel că în certificatul de urbanism nr.361/24.07.2025, emis ulterior avizului de oportunitate, scopul documentației urbanistice PUZ este ” SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ DE SERVICIU ÎN SPAȚII DE BIROURI PENTRU IMOBILUL SITUAT ÎN MUN. BUZĂU, STR. ALEEA ROMANIȚEI NR.1, JUD. BUZĂU – N.C. 66292”. În concordanță cu schimbarea solicitării este și raportul informării publice nr.171636/20.01.2026.

În cadrul documentației PUZ s-a studiat o suprafață de 3.375,00 mp, situată conform P.U.G. Mun. Buzău, în U.T.R. nr. 6, subzona L1a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, fiind delimitată de următoarele:

- la nord - Str. Frăsinet
- la sud - Str. Grigore Alexandrescu
- la est – NC 75057, proprietate privată
- la vest – str. Mesteacănului

Schimbarea reglementării, din locuință de serviciu (subzona funcțională L1a) în birouri (subzona funcțională IS).de IS – construcții comerciale, spații prestări servicii, instituții publice sau servicii de interes general, este compatibilă cu zona rezidențială din vecinătate și va genera îmbunătățirea pe termen lung a situației socio-economice a comunității, fără a crea efecte semnificative asupra factorilor de mediu.

În acest sens s-a ținut cont de regimul de înălțime de pe terenurile învecinate și de conformarea clădirii, în corelare cu toate restricțiile impuse de legislația în vigoare, limitându-se regimul de înălțime maxim propus pe terenul proprietatea beneficiarului la $Rh_{max} = S+P+2E$. Indicatori urbanistici propuși sunt P.O.T. max admis = 50 %; C.U.T. max admis = 1,50. Spațiile verzi propuse sunt în suprafața de 117,20 mp (20%)

De asemenea se va asigura obligatoriu, conform HCL 115/2022, numărul minim de locuri de parcare, pentru activitatea preconizată astfel: în incintă 9 locuri (6 locuri parcare în subsolul clădiri și 3 locuri parcare la nivelul solului) iar 27 locuri parcare în incinta SC CONTACTOARE SA, conform contractului de închiriere nr.693 din 04.10.2025 aflat în termen de valabilitate atasat documentației.

Pentru terenul generator PUZ, în suprafața de 586 mp, S.C. Safe Construct Trend S.R.L are încheiat un contract de suprafață (nr.4324/14.08.2018), fiind proprietară a construcției edificată conform autorizației de construire nr.281/06.09.2019, imobil S+P+2E cu suprafața construită la sol de $Sc = 234,22$ m iar suprafața construită desfășurată de $Sd = 702,66$ mp. Terenul are acces din Aleea Romaniței și str. Mesteacănului.

În sensul celor de mai sus s-a elaborat alăturatul proiect de hotărâre, cu rugămintea de a fi promovat pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău, în vederea adoptării lui.

Arhitect Șef,
Arh. Raluca - Elena Bobescu

