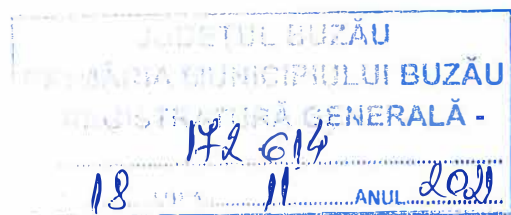


Arhitect Gf

19. 11. 2021

Nr. ____ / ____



CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Referitor la: Opoziția cu privire la elaborarea și aprobarea PUZ formulată de societatea DUCTIL S.A. prin Răzvan-Gheorghe Bătrînu în calitate de Director General

În data de 12.08.2021, ca urmare a cererii adresate de PICO DO PRODEXIM S.R.L. înregistrate cu nr. 92000/12.07.2021 la Primăria Municipiului Buzău, a fost eliberat Certificatul de Urbanism însoțit de Anexă având nr. 439, în scopul „Desființare clădiri existente, construire centru comercial, gospodărie de apă, împrejmuire teren, amenajare parcare, acces și amplasare mijloace publicitare”. Prin Certificatul de Urbanism s-a condiționat autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Buzău a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), în baza unui Aviz de Oportunitate.

Certificatul de Urbanism amintit este însoțit de Anexa pe care sunt figurate sub formă grafică două poligoane reprezentând (1) Suprafața zonei de studiu având 14.400 mp și (2) Suprafața proprietății (generatoare PUZ) pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism menționat. Conturul zonei studiate a fost descris și prin coordonatele X și Y în proiecția stereografică 1970 care se regăsesc în aceeași Anexă.

Astfel, zona studiată la care se face referire prin adresa de Opoziție a fost identificată, delimitată și stabilită de către Primăria Municipiului Buzău ca parte integrantă a Certificatului de Urbanism și, ulterior, transmisă solicitantului pentru a servi drept suport în vederea întocmirii Studiului de Oportunitate care stă la baza obținerii Avizului de Oportunitate, în conformitate cu Art. 32, alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În conformitate cu Anexa nr. 1 la Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și

de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, din *zona de studiu* a P.U.Z. face parte teritoriul care urmează să fie reglementat, denumit și *zona reglementată*. Din practica profesională și în vederea evitării oricăror situații conflictuale de natură juridică, aceste două zone au fost dissociate astfel: zona studiată reprezentată este cea impusă prin Certificatul de Urbanism, iar zona reglementată reprezentată este formată exclusiv din imobilul care face obiectul Certificatului de Urbanism și, implicit, asupra căruia se aplică prevederile P.U.Z. conform Art. 32, alin (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Astfel, atât în partea scrisă, cât și în partea desenată a Studiului de Oportunitate au fost făcute următoarele precizări:

- În partea scrisă, respectiv Memoriul tehnic explicativ:
 - „Suprafața care face obiectul studiului este de 14.400 mp conform CU, respectiv de 14.409 mp conform georeferențierii coordonatelor înscrise în CU.”
 - „Suprafața care face efectiv obiectul reglementării urbanistice PUZ este de 7.784 mp și este reprezentată în integralitate de imobilul având numărul cadastral („NC”) 71674 („Zona PUZ”).”
 - „PUZ se aplică exclusiv asupra zonei PUZ. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara celui menționat în CU care a stat la baza întocmirii PUZ. Pentru restul imobilelor aflate în zona studiată și care nu fac obiectul CU se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.”
- În partea desenată, respectiv Planșele 1 – Situația existentă – Disfuncționalități, 2 – Reglementări urbanistice – Zonificare, 3 – Mobilare exemplificativă, 4 – Reglementări – Echipare edilitară, 5 – Proprietatea asupra terenurilor:
 - „Notă: Prevederile PUZ se aplică exclusiv asupra imobilului cu numărul cadastral 71674 care a generat CU. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile în afara acestuia. Pentru restul imobilelor aflate în afara zonei studiate și care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice în vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, după caz) și legislația în vigoare.”

Având în vedere cadrul legal care reglementează activitatea de urbanism și jurisprudența domeniului, în elaborarea prezentului P.U.Z. am considerat esențială delimitarea distinctă a celor două zone, așa cum reiese din Studiul de Oportunitate înaintat. Astfel, (a) zona studiată stabilită de Primăria Municipiului Buzău reprezintă ansamblul imobilelor analizate și studiate din punct de vedere urbanistic pentru a contura o imagine asupra sitului din care face parte imobilul reglementat și în care se propune realizarea investiției în vederea identificării

elementelor disfuncționale și de potențial care necesită ameliorare sau potențare, imobile situate în afara zonei reglementate și (b) zona reglementată reprezintă în exclusivitate imobilul pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism și care face obiectul aplicării reglementărilor urbanistice propuse prin P.U.Z.

Astfel, cu referire directă asupra adresei de Opoziție cu privire la elaborarea și aprobarea PUZ formulată de societatea DUCTIL S.A. prin Răzvan-Gheorghe Bătrînu în calitate de Director General, putem confirma faptul că imobilele care fac obiectul acesteia având numerele cadastrale 71928 și 71927, chiar dacă sunt incluse în interiorul zonei studiate așa cum aceasta a fost definită prin Certificatul de Urbanism, reglementările urbanistice, respectiv P.U.Z. în cauză, se aplică exclusiv asupra imobilului cu numărul cadastral 71674.

Din analiza Studiului de Oportunitate se observă faptul că investiția propusă nu interferează cu activitățile existente, nu afectează accesurile în/din incintele învecinate aparținând terțelor persoane și nu este de natură să prejudicieze proprietățile și activitățile operatorilor economici învecinați întrucât asupra acestora nu se propun și nu se doresc a se aduce modificări. În acest sens vă transmitem, cu titlu ilustrativ și informativ, Planșa 3 – Mobilare exemplificativă pe care este reprezentat imobilul care face obiectul P.U.Z. și modalitățile prin care investiția se integrează în sit, din care reiese faptul că imobilele învecinate nu sunt afectate, accesurile propuse în/din incinta P.U.Z. se fac din drumurile publice, respectiv Aleea Industriilor și aleea de acces la clădirile de locuire colectivă, iar construcția centrului comercial este propusă a se amplasa la o distanță suficientă față de imobilele învecinate pentru a nu le prejudicia și pentru a da posibilitatea creării unei eventuale bariere de vegetație cu rol de protecție.

În concluzie, prezenta documentație de urbanism P.U.Z. nu aduce atingere altor imobile în afara celui menționat în și care a stat la baza emiterii Certificatului de Urbanism nr. 439/12.08.2021, respectiv imobilul având numărul cadastral 71674, iar obiecțiile și propunerile transmise prin adresa de Opoziție cu privire la elaborarea și aprobarea PUZ formulată de societatea DUCTIL S.A. prin Răzvan-Gheorghe Bătrînu în calitate de Director General sunt inoportune și lipsite de fundament legal, iar solicitarea de refuzare a aprobării P.U.Z. nu este justificată.

Cu deosebită considerație,

PICO DO PRODEXIM S.R.L.

Prin av. Răzvan Gheorghe



BILANT TERITORIAL - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA			
Nr. crt.	Functiuni si activitati	mp	%
1	Comert si servicii	2.366	30%
2	Circulatie pietonala si carosabila, inclusiv parcaje	4.406	57%
3	Spatii verzi private amenajate in incinta	971	12%
4	Echipamente tehnice si editare	41	1%
Total		7.784	100%

Conform Ordinului nr. 176/N din 16 august 2000 si Ordinului 233 din 26 februarie 2016, planşa „Mobilare exemplificativă” are scopul de a ilustra o posibilitate de amenajare si conformare a constructiilor in raport cu indicatorii urbanistici propusi. Prezenta planşa nu reprezinta o solutie definitiva de amenajare sau construire si nici obligativitatea ca la fazele urmatoare de proiectare aceasta sa fie respectata intocmai cum a fost prezentata. Pentru fazele urmatoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliti prin Regulamentul Local de Urbanism si planşa „Reglementari urbanistice - Zonificare functionala”



Nota: Prevederile PUZ se aplica exclusiv asupra imobilului cu numarul cadastral 71674 care a generat CU. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile in afara acestuia. Pentru restul imobilelor aflate in afara zonei studiate si care nu fac obiectul PUZ se vor aplica prevederile urbanistice in vigoare la momentul respectiv (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare.

PROIECTANT AREAL DESIGN S.R.L. 	Denumire proiect „Desfiintare cladiri existente, construire centru comercial, gospodarie de apa, imprejurire teren, amenajare parcare, acces si amplasare mijloace publice” Alina Industriilor nr. 1, Municipiul Buzau, Judetul Buzau Initiator PICO DO PRODEXIM S.R.L.		Faza S.O.	
	Administrator Ing. Silviu Cioflec Coordonator Urb. Mihai Necula Proiectat Urb. Ana-Maria Anghel Desenat Urb. Ana-Maria Anghel	SCASA 1:1.000 2021	MOBILARE EXEMPLIFICATIVA PLANSA 3	