

<b>Către</b>	Primăria Municipiului Buzău, Serviciul Urbanism și Dezvoltare Urbană
<b>Spre știință</b>	Administrația Bazinală de Apă Buzău – Ialomița
<b>Subiect</b>	Răspuns adresă înregistrată la Registratura primăriei municipiului Buzău cu nr. 207.340/24.11.2023

Subsemnata, **URBANISTI.RO CITY PLANNING AND DESIGN SRL**, în calitate de proiectant de specialitate urbanism pentru documentația Plan Urbanistic Zonal pentru Construire sediu S.G.A. Buzău, Șoseaua Brăilei, Municipiul Buzău, în baza Avizului de Oportunitate nr. 02/02.05.2023 și a Certificatului de Urbanism nr. 345/12.07.2023, documente emise de Primăria Municipiului Buzău,

Referitor la adresa înregistrată la Registratura Primăriei Municipiului Buzău cu nr. 207.340/24.11.2023 (document atașat în copie prezentei), formulăm prezentul

### RĂSPUNS

La observațiile transmise de Societatea Națională "Îmbunătățiri Funciare" S.A., prin adresa nr. 2234 din 22.11.2023, în calitate sa de proprietar tabular – vecin cu imobilul ce a generat PUZ, identificat prin NC 57973, proprietar Administrația Bazinală de Apă Buzău – Ialomița, referitoare la reglementările urbanistice prevăzute prin Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei.

1. Reglementările urbanistice aferente documentației de urbanism sunt elaborate în conformitate cu prevederile avizului de oportunitate nr. 02/02.05.2023 emis de Primăria Municipiului Buzău, acesta reprezentând o cerință expresă a Legii Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. De asemenea, reglementările urbanistice sunt definite în acord cu Planul Urbanistic General al Municipiului Buzău (în vigoare), prin care se prevede ca pentru zonele în care se solicită elaborarea PUZ este necesar să se rezerve terenuri pentru căi de comunicație și infrastructură edilitară.
2. Conform avizului de oportunitate mai sus menționat, reglementările urbanistice sunt stabilite astfel încât conexiunea (într-o perspectivă viitoare) a Străzii Târgului cu Șoseaua Brăilei să nu fie obstrucționată: se va considera zona non-aedificandi suprafața de teren aferentă continuării străzii Târgului, cu un profil similar celui existent, cu axul pe limita de proprietate dintre NC 52957 și NC 8929.
3. Extinderea Străzii Târgului este propusă cu caracter orientativ (așa cum se precizează în planșa U2 – Reglementări urbanistice – zonificare, aferentă PUZ). Implementarea, în viitor, a extinderii se va realiza în baza documentațiilor tehnice de specialitate (ex: studiu de fezabilitate), avizate și aprobate în condițiile legii.
4. Prin planul urbanistic zonal se stabilește o reglementare urbanistică de viitor și nu o soluție tehnică a unui proiect de investiție actual. În momentul în care, în viitor, Primăria Municipiului Buzău, în baza analizei de oportunitate de la momentul respectiv, va decide asupra realizării extinderii reglementate prin PUZ, investiția propriu-zisă se va implementa în condițiile legii, printr-o documentație tehnică de specialitate (ex: studiu de fezabilitate) aprobată prin HCL, prin care se vor stabili condițiile de detaliu privind momentul și durata de realizare a investiției, transferul drepturilor de proprietate, profilul, traseul de detaliu și configurația viitoarei conexiuni, suprafețele de teren afectate, costurile aferente și obligațiile părților implicate în realizarea proiectului public.
5. Referitor la etapa actuală de avizare a propunerilor PUZ și de aprobare a acestora în Consiliul Local, rămâne la latitudinea administrației publice locale să decidă asupra preluării reglementării urbanistice de extindere a Străzii Târgului, în raport și cu propunerile de actualizare a planului urbanistic general al municipiului Buzău (document în curs de avizare).

Sef proiect,  
master urbanist  
**Andra Elena GRECU (PARASCHIV)**





# SOCIETATEA NAȚIONALĂ "ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare" S.A.

In insolventa, in insolvency, en procedure collective  
Șos. Olteniței 35-37, Sector 4, București România  
Înreg. ORC: J40/5020/2000  
Cod înregistrare fiscală: RO6506326  
Capital social: 138.695.500 Lei  
Tel/fax: (021)332.47.57, (021)332.47.58



CATRE  
PRIMARIA MUN.BUZAU  
Pta.Dacia nr.1, jud.Buzau

PK 2

JUDEȚUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -  
NR. 207.340  
ZIUA 11 LUNA 11 ANUL 2023

SOCIETATEA NAȚIONALĂ  
"ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare" S.A.  
BUCUREȘTI  
REGISTRATURĂ 2234  
INTRARE / IESIRE Nr. ....  
Anul 2023 Luna 11 Ziua 22

In atentia : - dlui.TOMA Constantin - PRIMAR  
Spre stiinta : - dnei. BOBESCU Raluca Elena - ARHITECT SEF

Ref.: - Adresa dvs. nr. 191963/02.11.2023(193562/07.11.2023) si dezacord/refuz SNIF S.A. privind solutiile propuse prin intentia de PUZ pentru "Construire sediu SGA Buzau" pentru imobilul situat in intravilanul mun.Buzau, Sos Brailei, nr.cad.52957 elaborat de ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BUZAU - IALOMITA

Raluca

Subscrisa **Societatea Națională "Îmbunătățiri Funciare" S.A.**, cu sediul în București, șos.Olteniței 35-37, înregistrată la O.R.C.T.B. cu nr. J40/5020/2000, CUI R6506326, reprezentată legal de dna. Basturea Mădălina – Director General, in calitate de proprietar tabular - vecin pe latura de Nord cu CF.57973, NR.CAD.8929, cu ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BUZAU - IALOMITA, vazand Adresa dvs. nr. 191963/02.11.2023(193562/07.11.2023), dupa consultarea solutiei urbanistice revizuite pentru PUZ vizand obiectivul "Construire sediu SGA Buzau" pentru imobilul situat in intravilanul mun.Buzau, Sos. Brailei, nr.cad.52957 elaborat de ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BUZAU – IALOMITA va comunicam urmatoarele :

Solutia propusa cu intentia de PUZ pentru "Construire sediu SGA Buzau" pentru imobilul situat in intravilanul mun.Buzau, Sos Brailei, nr.cad.52957 elaborat de ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BUZAU - IALOMITA aduce atingere dreptului de proprietate privata al SNIF S.A. si prejudiciaza societatea, context in care ne exprimam dezacordul si intelegem sa contestam situatia propusa atat pe termen scurt - in care se propune acces privat al riveranilor, cat si pentru etapa de perspectiva - fiind inacceptabil ca pe terenul proprietate privata al societatii sa se proiecteze o cale de acces suplimentar si circulatie auto si pietonala, spatii verzi si plantate, care pe termen lung figureaza a deveni zone publice - cai de comunicatie si infrastructura edilitara (filele 7, 9-10 din Studiul de oportunitate), anticipandu-se inclusiv necesitatea stabilirii unor retrageri minime fata de limitele de parcela, extinderea rețelei de alimnetare cu apa, canalizare, devierea LES, extiderea rețelei de alimentare cu gaze s.a.m.d., **fara preconizarea duratei de executie a tuturor acestor investitii in contextul Ordonantei Austeritatii** si fara a se indica cum se va realiza accesul riveranilor si chiriasilor acestora in amplasamentele proprietatea/locatiunea acestora, unde va fi stabilita organizarea de santier pentru toate aceste categorii de investitii si cine va suporta costurile chiriei aferente daca aceasta se va stabili pe terenuri proprietate private etc.

Stabilirea axului pe limita de proprietate dintre N.C. 52957 și N.C. 8929 pentru o strapungere din strada Targului spre Șoseaua Brailei si delimitarea unei rezerve de teren pentru realizarea în viitor a conexiunii, pentru a nu fi obstructionat edificabilul, cu considerarea ca zona non aedificandi a suprafaței de teren aferentă continuării străzii Târgului, cu un profil similar celui existent, cu axul pe limita de proprietate dintre N.C. 52957 și N.C. 8929, afecteaza dreptul de proprietate privata al SNIF S.A. si prejudiciaza societatea, prin diminuarea proprietatii cu suprafetele construite cu titlul de cale de acces, retragerile legale/reglementate prin PUZ, eventuale demolari ale constructiilor societatii aflate in zona invecinatata si in zonele de siguranță și protecție a drumurilor, dar si rezervele ce se vor constitui pentru infrastructura edilitara, **nicaieri in studiu nefiind indentificata in mp./ml. suprafata totala pe care SNIF**

S.A. ar fi nevoita sa o cedeze un proprietar.

justa despagubire pe care o asemenea diminuare a proprietatii lor ar presupune-o.  
Fata de cele susmentionate si in lipsa unor minime elemente de cuantificare a prejudiciului adus SNIF S.A. prin violarea proprietatii private, garantate altfel la nivel constitutional, ne exprimam dezacordul si intelegem sa contestam situatia propusa atat pe termen scurt - in care se propune acces privat al riveranilor, cat si pentru etapa de perspectiva, neexistand interes din partea SNIF S.A. pentru realizarea prin proprietatea privata a societatii a unei noi artere de circulatie auto si pietonale prin care sa se faca legatura dintre str.Targului si sos. Brailei, proprietatea societatii avand acces principal la drumul public, ca si AN APELE ROMANE prin str.Targului .

Deasemenea SNIF S.A. nu este de acord nici sa suporte cheltuielile cu mutarea limitei de hotar/ refacerea imprejmuirii pe linia de retragere, acestea urmand a fi suportate integral de initiatorul PUZ - ului in situatia in care, s-ar ajunge la emiterea unui acord de catre SNIF S.A. pe o varianta revizuita a documentatiei PUZ , gardul astfel edificat de A.N .APELE ROMANE - ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BUZAU - IALOMITA urmand a fi din plasa bordurata, pe stalpi metalici cu fundatie de beton pe toata lungimea afectata.

Avand in vedere ca ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BUZAU - IALOMITA detine un amplasament de 10.622mp urmeaza ca **orice solutie vizand strapungerea catre Sos Brailei sa se realizeze exclusiv si integral pe terenul initiatorului PUZ-ului, iar nu prin suprapunerea axului caii de acces proiectate pe limita dintre proprietatile noastre, neexistand nici un motiv legitim pentru care sa se creasca valoarea economica a terenului apartinand ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BUZAU - IALOMITA in dauna si cu lezarea intereselor legitime ale proprietarului vecin SNIF S.A.**

Mai mult, fiecare din cei 10 proprietari vizati de propunerea de proiect PUZ au acces la caile de comunicatie existente actualmente, nu au fost identificate masurile de justa despagubire prognozate la nivelul valorii de piata reiesita in urma unei expertize intocmita de un evaluator judiciar, nu a fost identificata in mp. suprafata de teren proprietatea SNIF S.A. pentru care se propune vanzarea/exproprierea/despagubirea proprietarului(inclusiv pentru suprafetele suplimentare care vor constitui zona non aedificandi si care altfel, in lipsa investitiei publice/private preconizate, constituie azi zona construibila), nefiind indicat motivul pentru care o astfel de cale de acces suplimentara nu se poate proiecta/realiza integral pe terenul initiatorului PUZ-ului in discutie aflat in domeniul privat al statului, daca ii profita acestuia.

Precizam expres ca nu apreciem ca este oportuna reglementarea urbanistica a unei noi cai de acces suplimentar din Sos.Brailei prin proprietatea SNIF S.A. care sa faca legatura cu str.Targului.

Fata de cele de mai sus va solicitam sa puneti in vedere initiatorului PUZ-ului sa modifice documentatia si propunerile elaborate astfel incat sa nu se aduca atingere in niciun fel dreptului de proprietate al SNIF SA., **care nu este de acord sa cedeze niciun mp. din proprietatea sa pentru "sporirea valorii economice" a terenului vecinului A.N.APELE ROMANE - ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BUZAU - IALOMITA.**

Cu stima,

**DIRECTOR GENERAL**

*Mădălina BASTUREA*



Cons.jur.indrumator  
Dinu Cristina-Mihaela