

**Către** **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU**  
Piața Daciei, nr. 1, Buzău, tel.: 0238.71.05.62

**Ref:** **PLAN URBANISTIC ZONAL– Ansamblu rezidențial – Instrument de planificare urbană și reglementare specifică de dezvoltare a zonei N-E a Municipiului Buzău, Tarlaua 33**

**Proiectant:** **ABAGIU GLOBAL SERVICES**  
Adresă: Strada Clucerului, Nr. 35, Etaj 1, Birou 12, Sector 1, București  
Contact: e-mail: [architecture@abagiuglobalservices.com](mailto:architecture@abagiuglobalservices.com),  
tel: 031 805 2194 / 0722.600.699, fax: 031 425 1172

Data: 19 octombrie 2018

Subscrisa, **ABAGIU GLOBAL SERVICES S.R.L.**, persoană juridică română, Strada Clucerului, Nr. 35, Etaj 1, Birou 12, Sector 1, București, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/2715/05.03.2015, cod unic de înregistrare RO34194319, în calitate de **Proiectant** a documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal – Ansamblu rezidențial – Instrument de planificare urbană și reglementare sepcifică de dezvoltare a zonei N-E a Municipiului Buzău, Tarlaua 33**, pentru **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU**, în calitate de **Beneficiar**, formulăm prezenta

#### ADRESĂ

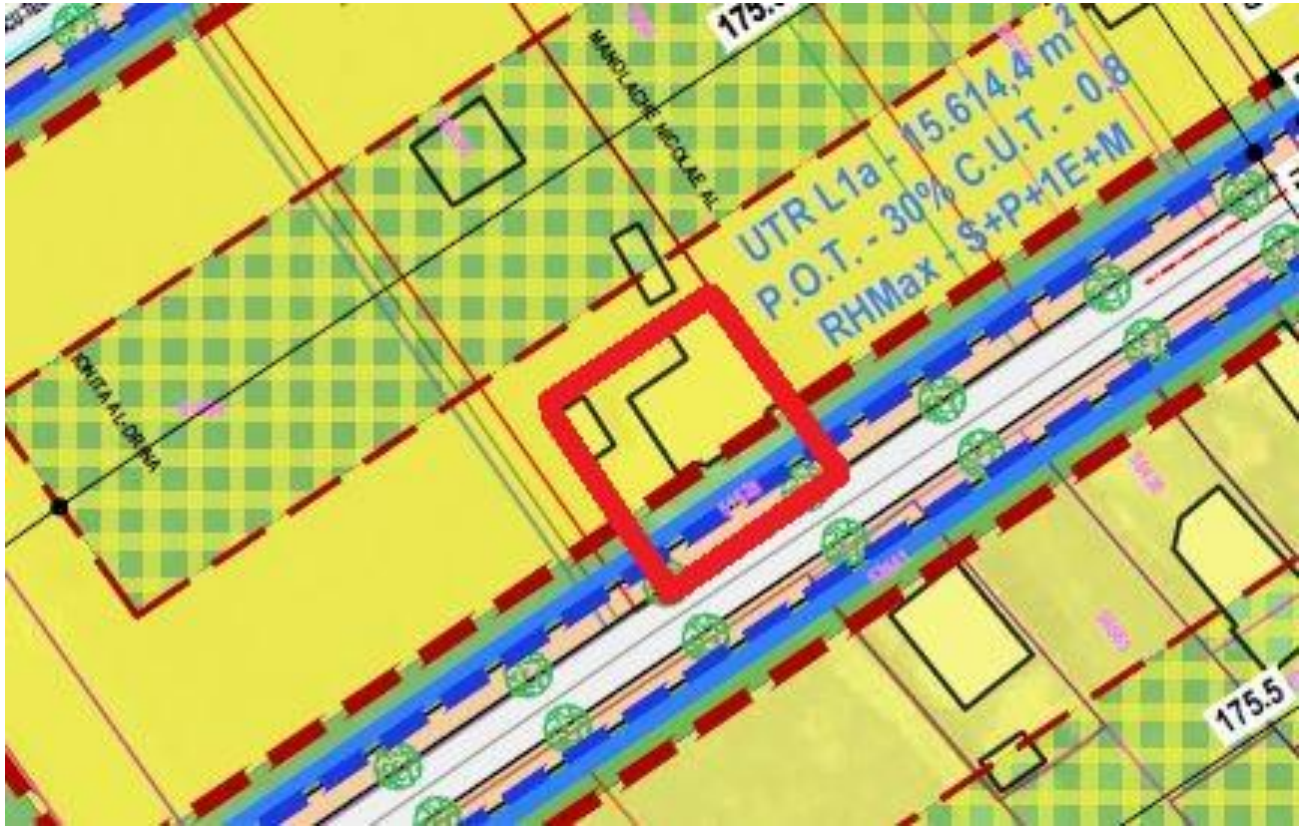
Prin care răspundem sesizării înaintate către PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU, de către Pana Mihai, în calitate de proprietar al imobilului situat în municipiul Buzau, având nr. cad 2603/1. Sesizarea a fost înregistrată la REGISTRATURA PRIMARIEI MUNICIPIULUI BUZAU cu nr. 30181/15.10.2018.

Prin notificarea nr. 30181/15.10.2018 care s-a depus la Primăria Municipiului Buzau s-au solicitat "*mai multe detalii privind modul in care va fi afectat terenul cu nr. cad 2603/1 conform PUZ si modalitatile de compensare oferite de catre Primaria Municipiului Buzau pentru aceste pierderi de suprafete din proprietate privata in favoarea domeniului public*".

In acest sens va facem cunoscute reglementarile in vigoare ale Planului Urbanistic General al Municipiului Buzau si RLU aferent aprobat prin H.C.L. nr.239/2009, potrivit caruia **tarlaua 33 este încadrata la zona cu interdicție temporara de construire pana la elaborarea PUZ**. Asadar scopul PUZ-ului "Ansamblu rezidențial – Instrument de planificare urbană și reglementare specifică de dezvoltare a zonei N-E a Municipiului Buzău, Tarlaua 33" este de a stabili modalitatea de utilizare a terenurilor, intensitatea construirii, precum si organizarea rețelei stradale, echiparea tehnico-edilitara si obiectivele de utilitate publica complementare astfel incat sa permita construirea zonei.

Vă transmitem atașat propunerea planului din documentația PUZ – "Ansamblu rezidențial – Instrument de planificare urbană și reglementare specifică de dezvoltare a zonei N-E a Municipiului Buzău, Tarlaua 33" – Scenariul 3, cu incadrarea imobilului 2603/1 (nr. cad. 51528 conform ridicare topografica).

*Solutia tehnică PUZ – "Ansamblu rezidențial – Instrument de planificare urbană și reglementare specifică de dezvoltare a zonei N-E a Municipiului Buzău, Tarlaua 33" poate suferi modificari in urma proceselor de informare si consultare a publicului si de dezbatere a propunerilor urbanistice. Propunerile tehnice isi vor produce efectul juridic la momentul aprobarii PUZ de catre Consiliul Local al Primariei Municipiului Buzau.*



Conform Planului de Reglementari Urbanistice – Zonificare functionala, imobilul având nr. Cad. 2603/1 (nr. cad. 51528 conform ridicare topografica) este încadrat in Zona functionala „L1a – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție” si va fi afectat de căile de comunicații – lărgirea strazilor pe o suprafata de 68,32 mp (14,8% din suprafata totala a terenurilor).

*NOTA! Suprafețele de teren proprietate privată afectate de lărgiri de străzi, precum și de alte obiective de utilitate publică ce vor trece în domeniul public vor fi stabilite cu precizie prin ridicări topografice executate la momentul realizării investiției. De asemenea, suprafețele de teren stabilite prin PUZ sa treaca din proprietate privata a persoanelor fizice/juridice in domeniul public vor face obiectul unor studii de fezabilitate prin care vor fi definite coridoarele de expropriere si indicatorii tehnico-economici aferente obiectivelor de utilitate publica si care vor fi asumate de beneficiar prin HCL. Aceste ridicări topografice vor fi realizate de către persoane fizice/juridice autorizate. Ocuparea terenurilor va fi făcută în condițiile legii în urma elaborării proiectelor de autorizații de construire.*

#### PROPUNERI PRIVIND PARAMETRII URBANISTICI A LOTURILOR AFECTATE DE CIRCULATII SAU ALTE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

##### **Solutia nr. 1 - parcele total/major afectate (loturi rezultate neconstruibile)**

In cazul în care parcela este total grevată de o servitute de utilitate publică sau grevată pe o suprafața

*Solutia tehnică PUZ – “Ansamblu rezidențial – Instrument de planificare urbană și reglementare specifică de dezvoltare a zonei N-E a Municipiului Buzău, Tarlaua 33” poate suferi modificari in urma proceselor de informare si consultare a publicului si de dezbatere a propunerilor urbanistice. Propunerile tehnice isi vor produce efectul juridic la momentul aprobarii PUZ de catre Consiliul Local al Primariei Municipiului Buzau.*

foarte mare astfel încat suprafața rămasă de teren devine neconstruibilă, se recomanda comasarea terenului cu lotul vecin acolo unde exista posibilitatea, iar porțiunea de teren afectată va fi achiziționată / expropriată conform legii. Totodata autoritatea publică poate lua în considerare și compensarea în natură la justa valoare prin schimburi de terenuri.

### **Solutia nr.2 - parcele partial afectate (loturi rezultate construibile)**

In cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică pe o suprafața care face posibilă construirea porțiunii de teren neafectate, terenul grevat de o servitute de utilitate publică va fi achiziționat / expropriat conform legii înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT și CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

### **Solutia nr.3 - parcele partial afectate, compensare prin CUT**

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază pe lotul rezultat - după dezmembrare - de un spor al suprafeței construite desfășurate (ACD) admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei;  
în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;
- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

### **Solutia nr.4 - parcele partial afectate, compensare prin POT**

La cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică, doar în cazul L1a - "Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate în afara perimetrelor de protecție" și cu condiția menținerii/respectării alinierii maxime admise față de strazi.

Proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază pe lotul rezultat - după dezmembrare - de un spor al suprafeței construite la sol (AC) admise egal cu 0,5 x suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței construite la sol pe lotul rezultat admis egal cu jumătate din suprafața transferată în domeniul public.

*Solutia tehnică PUZ – "Ansamblu rezidențial – Instrument de planificare urbană și reglementare specifică de dezvoltare a zonei N-E a Municipiului Buzău, Tarlaua 33" poate suferi modificări în urma proceselor de informare și consultare a publicului și de dezbateri a propunerilor urbanistice. Propunerile tehnice își vor produce efectul juridic la momentul aprobării PUZ de către Consiliul Local al Primăriei Municipiului Buzău.*

Condiții de calcul a P.O.T.:

- P.O.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața parcelei x 100;
- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, P.O.T. se calculează având la baza suprafața a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;
- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, P.O.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

Potrivit Legii nr. 33/27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică:

### Cap. I

**Art. 1 - Exproprierea de imobile, în tot sau în parte, se poate face numai pentru cauză de utilitate publică, după o dreptă și prealabilă despăgubire, prin hotărâre judecătorească.**

**Art. 2 - Pot fi expropriate bunurile imobile proprietatea persoanelor fizice sau a persoanelor juridice cu sau fără scop lucrativ, precum și cele aflate în proprietatea privată a comunelor, orașelor, municipiilor și județelor.**

**Art. 3 - Instanțele judecătorești competente vor putea hotărî exproprierea numai după ce utilitatea publică s-a declarat potrivit prezentei legi.**

**Art. 4 - (1) Cei interesați pot conveni atât asupra modalității de transfer al dreptului de proprietate, cât și asupra cuantumului și naturii despăgubirii, cu respectarea dispozițiilor legale privind condițiile de fond, de formă și de publicitate, fără a se declanșa procedura de expropriere prevăzută în prezenta lege.**

**(2) În cazul în care acordul de voință al părților privește numai modalitatea de transfer al dreptului de proprietate, dar nu și cuantumului sau natura despăgubirii, instanțele judecătorești vor lua act de înțelegerea părților și vor stabili numai cuantumului sau natura despăgubirii, potrivit cap. IV din prezenta lege.**

### Cap. II

**Art. 6 - Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; **căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor**; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; **clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești**; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.**

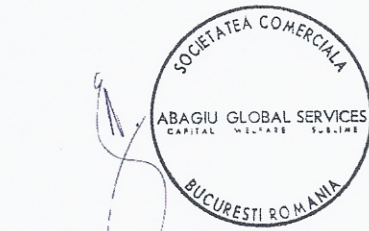
Solutia tehnică PUZ – "Ansamblu rezidențial – Instrument de planificare urbană și reglementare specifică de dezvoltare a zonei N-E a Municipiului Buzău, Tarlaua 33" poate suferi modificări în urma proceselor de informare și consultare a publicului și de dezbatere a propunerilor urbanistice. Propunerile tehnice își vor produce efectul juridic la momentul aprobării PUZ de către Consiliul Local al Primăriei Municipiului Buzău.

**Cu deosebită considerație,**

**Răzvan ABAGIU**  
Director General  
ABAGIU GLOBAL SERVICES

**Oana Georgiana VOICU**  
Urbanist RUR  
ABAGIU GLOBAL SERVICES

**Andrei Stefan SABAU**  
Urbanist  
ABAGIU GLOBAL SERVICES



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Voicu".

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andrei Stefan Sabau".

*Solutia tehnică PUZ – "Ansamblu rezidențial – Instrument de planificare urbană și reglementare specifică de dezvoltare a zonei N-E a Municipiului Buzău, Tarlaua 33" poate suferi modificări în urma proceselor de informare și consultare a publicului și de dezbatere a propunerilor urbanistice. Propunerile tehnice își vor produce efectul juridic la momentul aprobării PUZ de către Consiliul Local al Primăriei Municipiului Buzău.*