

S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Str. Oltului, nr. 34, Municipiul Buzau, Judetul Buzau

Telefon: 0723383720

Nr. 5 din 28.05.2026

CATRE: PRIMARIA MUNICIPIULUI BUZAU

Serviciul de Urbanism si Dezvoltare Urbana

Ref.: Punct de vedere al proiectantului cu privire la observatiile si solicitarile inregistrate sub nr. 86.992/28.05.2026, formulate de dl. Alecu [REDACTAT] in legatura cu documentatia PUZ - SCHIMBARE DESTINATIE TEREN DIN L1C IN M1A SI CONSTRUIRE IMOBIL P+2 SPATIU COMERCIAL + LOCUINTA, Nr. Cad. 59368, str. Transilvaniei nr. 51, beneficiar FIRTES 93 S.R.L.

Temei legal: Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul; Ordinul MDRAP nr. 2701/2010; Legea nr. 287/2009 privind Codul civil republicat; Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

Subscrisa S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L., in calitate de elaborator al documentatiei de urbanism mentionate, formulam prezentul punct de vedere cu privire la observatiile inregistrate sub nr. 86.992/28.05.2026, in conformitate cu art. 39 din Ordinul nr. 2701/2010.

I. EXCEPTIE PRELIMINARA: LIPSA CALITATII DE REPREZENTANT A SEMNATARULUI

In mod preliminar, anterior analizei pe fond a observatiilor, se impune a fi semnalata urmatoarea neregularitate procedurala cu caracter esential:

Sesizarea inregistrata sub nr. 86.992/28.05.2026 este semnata de dl. **Alecu [REDACTAT]** care se prezinta drept "*ginerele proprietarilor*", actionand in numele doamnelor/domnilor **Dumitru [REDACTAT]** si **Dumitru [REDACTAT]** prezentati ca proprietari ai imobilului din str. Transilvaniei nr. 49, Municipiul Buzau.

Or, potrivit **art. 1295 din Legea nr. 287/2009 (Codul civil)**, mandatul de reprezentare trebuie sa rezulte dintr-un act scris, iar potrivit **art. 2013 alin. (1) din acelaasi cod**, contractul de mandat obliga mandatarul sa incheie acte juridice in numele si pe seama mandantului. In lipsa unui **mandat scris, expres si dovedit**, dl. Alecu Dragos nu are calitatea de reprezentant legal sau conventional al proprietarilor si nu poate formula observatii cu efect juridic in procedura de consultare publica in numele acestora.

In consecinta, sesizarea nu emana de la persoanele care se pretind a fi proprietari afectati, ci de la un tert fara imputernicire dovedita, ceea ce o lipseste de relevanta juridica in cadrul procedurii PUZ reglementate de Ordinul nr. 2701/2010.

II. EXCEPTIE DE FOND: NEIDENTIFICAREA IMOBILULUI PRETINS A FI AFECTAT

Sesizarea mentioneaza ca proprietarii ar detine un imobil la adresa **str. Transilvaniei nr. 49, Municipiul Buzau**. Aceasta adresa **nu este identificata in nomenclatorul stradal al Municipiului Buzau**. In zona str. Transilvaniei nu exista

1

JUDEȚUL BUZĂU	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU	
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -	
NR.....	87184
ZIUA... 29 LUNA.....	05 ANUL 2026

numar postal 49, astfel incat imobilul pretins afectat nu poate fi localizat si identificat in evidenta cadastrala.

In plus, sesizarea **nu contine niciun numar cadastral** al imobilului pretins a fi in proprietatea semnatarilor, astfel incat:

- Nu se poate verifica daca persoanele mentionate sunt efectiv proprietare ale unui imobil in zona de studiu a PUZ-ului;
- Nu se poate stabili daca imobilul este proprietate vecina directa cu amplasamentul investitiei;
- Nu se poate aprecia in ce masura propunerile PUZ ar putea afecta un imobil care nu a fost identificat.

Conform **art. 10 din Ordinul nr. 2701/2010**, notificarea se adreseaza proprietarilor ale caror proprietati sunt **direct afectate** de propunerile PUZ. O sesizare care nu identifica imobilul printr-un numar cadastral verificabil nu poate fundamenta calitatea de proprietar direct afectat si nu poate produce efecte in procedura de avizare.

III. RASPUNS PE FOND LA OBSERVATIILE FORMULATE

III.1. Cu privire la distantele fata de constructia existenta (pct. 1 din sesizare)

Solicitarea de comunicare a planului de amplasament si a sectiunilor cu distantele fata de limita de proprietate este **justificata procedural** si va fi solutionata in cadrul documentatiei PUZ, care contine obligatoriu planuri de reglementari cu indicarea retragerilor si distantelor fata de limitele de proprietate.

Precizam ca documentatia PUZ respecta integral **dispozitiile prevazute in Regulamentul General de Urbanism**, care stabileste distantele minime obligatorii ale constructiilor fata de limitele proprietatilor invecinate. Planurile de reglementari sunt parte a documentatiei depuse spre avizare si pot fi consultate la sediul Primariei Municipiului Buzau de orice persoana interesata.

III.2. Cu privire la accesul in spatele casei si solicitarea de servitute (pct. 2 din sesizare)

Solicitarea ca prin PUZ sa se prevada o **retragere minima de 1,5-2,0 m fata de limita de proprietate comuna si instituirea unui drept de trecere (servitute) permanent si neingradit** in favoarea proprietarului imobilului nr. 49 este **nelegala si inadmisibila** din urmatoarele motive:

a) Servitutea nu poate fi instituita prin PUZ. Potrivit **art. 755 din Legea nr. 287/2009 (Codul civil)**, servitutea este o sarcina impusa unui imobil (fondul aservit) pentru uzul si utilitatea altui imobil (fondul dominant), apartinand unor proprietari diferiti. Conform **art. 756 din acelasi cod**, servitutele se constituie **prin act juridic, prin uzucapiune sau prin destinatia proprietarului**. Un plan urbanistic zonal este un act administrativ cu caracter normativ, nu un act juridic de drept civil, si nu are puterea juridica de a constitui, modifica sau stinge drepturi reale imobiliare, inclusiv servituti.

b) Servitutea de trecere presupune ca fondul să fie lipsit de acces la calea publică. Potrivit **art. 617 alin. (1) din Codul civil**, dreptul de trecere asupra fondului vecinului se naste numai in situatia in care un teren este **lipsit de acces la calea**

publica. Imobilul pretins a fi in proprietatea semnatarilor are acces la strada Transilvaniei din ceea ce pretind prin notificarea transmisă, nefiind un fond infundat, astfel incat nu se poate invoca un drept legal de trecere.

c) Impunerea unui culoar de acces pe proprietatea Firtes 93 S.R.L. ar constitui o ingradire ilegala a dreptului de proprietate garantat de art. 44 din Constitutia Romaniei si de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Conventia Europeana a Drepturilor Omului, fara temei legal si fara despagubire prealabila.

d) Retragerile impuse prin PUZ au ca scop asigurarea conditiilor de igiena, securitate la incendiu si acces in interes public, nu crearea de drepturi private de trecere pentru o anumită latura a unei construcții in favoarea proprietarilor individuali. Retrageria reglementata prin documentatie se incadreaza in prevederile HGR nr. 525/1996 si este suficienta pentru interesul general al zonei.

III.3. Cu privire la respectarea distantelor legale si retragerilor (pct. 3 din sesizare)

Documentatia PUZ respecta integral prevederile **art. 612 din Legea nr. 287/2009 (Codul civil)**, care impune constructiei respectarea distantei minime de 60 cm fata de limita proprietatii, daca fatada respectiva nu are geam. Documentatia PUZ si Regulamentul Local de Urbanism aferent contin reglementarile specifice privind retragerile, care vor fi respectate in faza de proiectare pentru autorizatie de construire.

Conform legislatiilor enumerate mai sus, in cazul constructiilor noi, cladirea proiectata se poate amplasa la minim 0,60 m fata de limita proprietatii daca cladirea noua nu are ferestre, pe acea fatada si minim 2,00 m atunci cad are ferestre. In cazul acestui proiect constructia nu va avea ferestre catre limita de proprietate a familiei Dumitru. Pentru a se putea amplasa schela in vederea lucrarile la fatada distanta dinte constructie si limita de proprietate catre familia Dumitru va fi de minim 1,00 m.

De asemeni ar fi de prefererat din punct de vedere arhitectural, amplasarea cat mai apropiata a constructiei de calcanul cladirii existente pentru evitarea aspectului neplacut al acestuia.

III.4. Cu privire la masurile de protectie pe durata executiei (pct. 4 din sesizare)

Solicitarile privind masurile de protectie pe durata executiei (ecrane, palplanse, monitorizare tasari) sunt observatii legitime si vor fi avute in vedere. Precizam ca:

- Organizarea de santier va fi autorizata conform **dispozitiilor legale** si va include masurile de protectie a constructiilor invecinate;
- Beneficiarul are obligatia legala de a angaja un **diriginte de santier autorizat**, privind calitatea in constructii;
- Nivelul de zgomot si vibratii va fi limitat conform celor asumate prin documentația depusă;
- Orice pretentie de despagubire civila pentru eventuale prejudicii cauzate pe durata executiei va putea fi formulata pe calea dreptului comun, in temeiul **art. 1357 din Codul civil**, cu dovedirea faptei ilicite, a prejudiciului si a raportului de cauzalitate printr-o expertiza tehnica judiciara.

IV. CONCLUZIE SI SOLICITARE

Fata de toate cele expuse mai sus, solicitam respectuos:

- Retinerea exceptiei privind **lipsa calitatii de reprezentant** a dlui. Alecu [REDACTED] sesizarea urmand a fi considerata lipsita de relevanta juridica in procedura PUZ in absenta unui mandat scris dovedit din partea proprietarilor;
- Retinerea exceptiei privind **neidentificarea imobilului pretins afectat**, sesizarea necontinand niciun numar cadastral verificabil si adresa mentionata (str. Transilvaniei nr. 49) nefiind identificabila in nomenclatorul stradal;
- Respingerea solicitarii de **instituire a unei servituti de trecere prin PUZ**, aceasta fiind inadmisibila juridic in conformitate cu art. 755-756 si art. 617 din Codul civil;
- Continuarea procedurii de avizare si aprobare a PUZ-ului, observatiile formulate urmand a fi incluse cu raspuns in **Raportul informarii si consultarii publicului**, fara a produce efecte juridice suspensive.

Cu deosebita consideratie,

Arh. Tomoiu Ana

Elaborator PUZ - S.C. PROFESIONAL A.T. URBAN PROJECT S.R.L.

Nr. 27 .05.2026