	<p>CUDALBI EOLIAN SRL Str. Cpt Av. Mircea T. Badulescu, nr. 3, camera 3, 12038 Buzău CIF 26000853; Nr. inreg Reg. Com. J10/669/2009 IBAN: RO23 BTRL 0100 1202 T948 22XX Banca Transilvania Sucursala Buzău Capital social subscris și vărsat 50.000 lei Tel/fax 0238.712.641</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nr. 72 din 14.06.2019

Catre ,

PRIMĂRIA COSTACHE NEGRI , JUDETUL GALATI

Urmare la sesizarile si observatiile transmise pe mail la Notificarea intentiei de realizare a PUZ aferent CEE, de către SDR REAL ESTATE HOLDING SRL SI RO AGRICULTURE INVESTMENT SICAV SRL („SDR”) prin d-l Ciprian Cârnu, conform Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, aprobată de catre ministrul dezvoltării regionale si turismului prin Ordinul nr 2701/2010, înaintăm anexat raspunsul nostru la aceste sesizari si observatii pentru a fi aduse la cunostinta conform Metodologiei (afisare la avizierul primăriei, postare pe WEB si prin transmiterea răspunsului petentului si arendasului).

Observatiile transmise de SDR le considerăm nelegale, asa cum demonstrăm în răspunsul anexat si nu pot afecta procesul de obtinere a avizului de oportunitate.

Intelegem că realizarea notificarii vecinilor s-a efectuat in conditii speciale – numar mare de vecini notificati (peste 100) suprapus cu perioada pregatirii alegerilor europarlamentare si a referendumului.

In acest sens noi intelegem sa raspundem la toate observatiile care se vor face, chiar daca s-a depasit termenul de acordare a raspunsului.

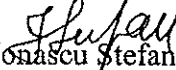
Solicitam sa inaintati raspunsul si la arendasii care lucreaza terenurile SDR

Anexe :

1. Raspunsul Cudalbi Eolian SRL la notificarea SDR

cu deosebita consideratie,

Administrator


Ionăscu Ștefan



	<p>CUDALBI EOLIAN SRL Str. Cpt Av. Mircea T. Badulescu, nr. 3, camera 3, 12038 Buzău CIF 26000853; Nr. inreg Reg. Com. J10/669/2009 IBAN: RO23 BTRL 0100 1202 T948 22XX Banca Transilvania Sucursala Buzău Capital social subscris și vărsat 50.000 lei Tel/fax 0238.712.641</p>
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anexa la Nr. 72 din 14.06.2019

RASPUNSUL CUDALBI EOLIAN SRL
LA OBSERVATIILE SDR REAL ESTATE HOLDING SRL SI
RO AGRICULTURE INVESTMENT SICAV SRL

Prin mail SDR REAL ESTATE HOLDING SRL SI RO AGRICULTURE INVESTMENT SICAV SRL numite in continuare „SDR” au transmis obiectiile la Notificarea primită cu nr 2137 din 03.06.2019.

Intelegem ca SDR are urmatoarele sesizari si observatii

- a primit relativ tarziu notificarea privind intentia de elaborare Plan Urbanistic Zonal privind Construire Centrala Electrica Eoliana” de 30 de turbine dintre care 8 pe raza UAT Costache Negri”si nu mai are timp sa formuleze observatii; dar
- formuleaza observatia că ” *isi exprima refuzul cu privire la orice lucrari ce incumbă accesul, modificarea, alterarea starii de fapt, etc. a terenurilor detinute in proprietate de SDR REAL ESTATE HOLDING si/sau RO AGRICULTURE INVESTMENT SICAV*“

Referitor la faptul că SDR a primit notificarea relativ tarziu, luând in considerare conditiile speciale in care s-a desfasurat activitatea de notificare, respectiv numar foarte mare de persoane notificate (peste 100) suprapus cu perioada de pregatire si desfasurare a alegerilor europarlamentare si a referendumului, noi vom raspunde si la observatiile primite dupa expirarea termenului din notificare, cum este cazul SDR.

Referitor la observatia concreta prezentata mai sus formulăm următorul răspuns :

I. REGLEMENTĂRI

1. Societatea vă notifică mai întâi o erată legată de notificarea primită de dv, care s-a afisat si pe pagina de web a Primariei, astfel :

Formulara din Notificare :

“ În calitate de viitor titular de autorizatie de înfiintare emisa de ANRE, initiatorul va beneficia de toate drepturile prevăzute de Art 16 alin 2 si 4, Art 19 alin 1,3 si 6 si Art 20 alin 3 din Legea energiei electrice nr 13/2007.

Asupra terenurilor aflate în proprietatea tertilor cuprinse în zonele de protectie si sigurantă se stabileste drept de servitute legala conform Ordin nr 49 din 29.11.2007 pentru modificarea si completarea “ Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protectie si sigurantă aferente capacitătilor energetice – Revizia I “ aprobată prin Ordinul ANRE nr.4/2007. “

se va citi astfel:

“ În calitate de viitor titular de autorizatie de infiintare emisa de ANRE, initiatorul va beneficia de toate drepturile prevăzute de Art 12 si Art 14 din Legea energiei electrice nr 123/2012 a energiei electrice si gazelor.

Asupra terenurilor aflate în proprietatea tertilor cuprinse în zonele de protectie si siguranta se stabileste drept de servitute legala conform art 15 din Legea 123/2012 a energiei electrice.

Pentru acordarea despăgubirilor, societatea va actiona in conformitate cu prevederile HG 135 /2011 pentru aprobarea regulilor procedurale privind condițiile și termenii referitori la durata, conținutul și limitele de exercitare a drepturilor de uz și servitute asupra proprietăților private afectate de capacitățile energetice, a convenției-cadru, precum și a regulilor procedurale pentru determinarea cuantumului indemnizațiilor și a despăgubirilor și a modului de plată a acestora. “

2. Continutul art 12,14 si 15 din Legea 123/2012 este urmatorul:

Art 12 alin 2 din Legea 123/2012 prevede : “ Asupra terenurilor si bunurilor proprietate publică sau privată a altor persoane fizice ori juridice si asupra activităților desfășurate de persoane fizice sau juridice în vecinătatea capacității energetice se instituie limitări ale dreptului de proprietate în favoarea titularilor autorizatiilor de infiintare care beneficiază de :

- a) dreptul de uz pentru executarea lucrărilor necesare realizării, relocării, re tehnologizării sau desființării capacității energetice, obiect al autorizatiei;
- b) dreptul de uz pentru asigurarea funcționării normale a capacității, obiect al autorizatiei de infiintare, pentru reviziile si interventiile necesare ;
- c) servitutea de trecere subterana, de suprafată sau aeriană pentru instalarea / desființarea de rețele electrice sau alte echipamente aferente capacității energetice si pentru acces la locul de amplasare a acestora, în condițiile legii;
- d) dreptul de a obține restrângerea sau încetarea unor activități care ar putea pune în pericol persoane si bunuri;
- e) dreptul de acces la utilitățile publice;

Art 14

(1) Dreptul de uz asupra terenului pentru executarea lucrărilor necesare realizării/relocării/desființării sau re tehnologizării de capacități energetice se întinde pe durata necesară executării lucrărilor. În exercitarea acestui drept de uz, titularul autorizației de infiintare/relocare/desființare sau re tehnologizare, după caz, cu respectarea prevederilor legale, poate:

- a) să depoziteze, pe terenurile necesare executării lucrărilor, materiale, echipamente, utilaje, instalații;
- b) să desființeze culturi sau plantații, construcții sau alte amenajări existente ori numai să le restrângă, în măsura strict necesară executării lucrărilor pentru capacitatea autorizată, în condițiile legii;
- c) să îndepărteze materiale, să capteze apă, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- d) să instaleze utilaje și să lucreze cu acestea, să amplaseze birouri și locuințe de șantier, cu acordul prealabil al proprietarului;
- e) să oprească ori să restrângă activități ale proprietarului, în măsura strict necesară executării lucrărilor pentru capacitatea autorizată, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(2) Dreptul de uz prevăzut la alin. (1) încetează înaintea expirării duratei stabilite pentru executarea lucrărilor sau înaintea acestui termen, la data terminării anticipate a lucrărilor sau la data sistării acestora și renunțării la autorizații. Oricare dintre aceste situații trebuie notificată de îndată proprietarului.

(3) Dreptul de uz asupra terenului pentru asigurarea funcționării normale a capacității energetice se întinde pe toată durata funcționării capacității, iar exercitarea lui se face ori de câte ori este necesar pentru asigurarea funcționării normale a capacității. În exercitarea acestui drept titularul licenței poate:

a) să depoziteze materiale, echipamente, utilaje, instalații pentru întreținere, revizii, reparații și intervenții necesare pentru asigurarea funcționării normale a capacității;

b) să instaleze utilaje și să lucreze cu acestea;

c) să desființeze sau să reducă culturi, plantații ori alte amenajări existente și să restrângă activități ale proprietarului, în măsura și pe durata strict necesare executării operațiilor de întreținere, reparații, revizii sau intervenții pentru asigurarea funcționării normale a capacității, cu respectarea legislației în vigoare.

(4) Titularul licenței este obligat să înștiințeze în scris proprietarul bunurilor sau prestatorul activităților care vor fi afectate ca urmare a lucrărilor la capacitățile energetice, cu excepția cazurilor de avarii, situație în care proprietarii sunt înștiințați în termenul cel mai scurt.

(5) Titularul licenței este obligat să plătească proprietarilor despăgubirea cuvenită pentru pagubele produse, să degajeze terenul și să-l repună în situația anterioară, în cel mai scurt timp posibil.

(6) Servitutea de trecere subterană, de suprafață sau aeriană cuprinde dreptul de acces și de executare a lucrărilor la locul de amplasare a capacităților energetice cu ocazia intervenției pentru rețehnologizări, reparații, revizii și avarii.

(7) Pentru a evita punerea în pericol a persoanelor, a bunurilor sau a unor activități desfășurate în zona de executare a lucrărilor de realizare ori rețehnologizare de capacități energetice, precum și a operațiilor de revizie sau reparație la capacitatea în funcțiune, titularul autorizației sau al licenței are dreptul de a obține restrângerea ori sistarea, pe toată durata lucrărilor, a activităților desfășurate în vecinătate de alte persoane. În acest caz, persoanele afectate vor fi înștiințate, în scris, despre data începerii, respectiv a finalizării lucrărilor.

(8) La încetarea exercitării drepturilor prevăzute la art. 12 alin. (2), titularul autorizației de înființare, respectiv titularul licenței este obligat să asigure degajarea terenului și repunerea lui în situația inițială.

(9) Dreptul de acces la utilitățile publice, prevăzut la art. 12 alin. (2) lit. e), trebuie exercitat de titularul autorizației sau al licenței cu bună-credință și în mod rezonabil, fără a prejudicia accesul altor persoane la respectivele utilități publice.

Art. 15. -

(1) Pentru protecția și funcționarea normală a capacităților energetice și a anexelor acestora, precum și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului se instituie zone de protecție și de siguranță.

(2) Zonele de protecție și de siguranță se determină pentru fiecare capacitate, în conformitate cu normele tehnice elaborate de autoritatea competentă.

(3) Asupra terenurilor aflate în proprietatea terților, cuprinse în zonele de protecție și de siguranță, se stabilește drept de servitute legală.

Aceste limitări temporare prevăzute de lege trebuie înțelese “ **dacă va fi cazul, pentru situațiile enumerate, într-un timp cat mai scurt si cu acordarea de despăgubiri pentru pagubele cauzate.** “

3. **Constitutia Romaniei** art 16 alin 2 prevede ca – (1) *Nimeni nu este mai presus de lege.*

4. **Reglementarea proprietatii** este realizata de Noul Cod civil art 555 astfel
" (1) *Proprietatea privata este dreptul titularului de a poseda, folosi si dispune de un bun in mod exclusiv, absolut si perpetuu, in conditiile stabilite de lege.*"
5. **Legea arendurii nr 16/1994 art 2** " *Prin arendare se intelege contractul incheiat între proprietar..... si arendas cu privire la exploatarea bunurilor agricole, pe o durata determinată si la un pret stabilit de părți. "*

II. RASPUNS CONCRET LA MOTIVATIILE SDR

SDR motivează refuzul sau de a nu respecta drepturile ce ni se vor acorda prin autorizatia de indfiintare si licenta de operare prin **dreptul sau de proprietate asupra terenurilor notificate**, astfel: "**SDR isi exprima refuzul cu privire la orice lucrari ce incumbă accesul, modificarea, alterarea starii de fapt, etc. a terenurilor detinute in proprietate de SDR si RO**"

Unele aspecte mentionate de SDR nu au fost si nu au fost notificate de noi, astfel : *modificarea, alterarea starii de fapt a terenurilor detinute in proprietate.*

Conform alin 1 din art 555 Noul Cod Civil detaliat la punctul I-4 , dreptul de proprietate privata se exercita **in conditiile stabilite prin lege**, deci si in conditiile stabilite de Legea 123/2012 art 12, 14 si 15.

Cum prin Legea 123/2012 art 12, 14 si 15 se vor **instiitui temporar, unele limitări ale drepturilor de uz si servitute si SDR-ul trebuie sa le respecte**, asa cum prevede legea.

Prin pozitia adoptata, de a nu respecta prevederile Legii energiei electrice si gazelor, se incalcă si prevederile alin 1 din art 16 alin 2 din Constitutia Romaniei – "*Nimeni nu este mai presus de lege* ", deci nici SDR-ul nu poate fi mai presus de lege.

Mai mult, întrucât SDR-ul are terenurile arendate, urmărirea respectarii legii referitor la modul in care sunt afectate culturile si se primesc despagubirile se vor realiza **prin arendas**. In acest sens proprietarul are obligatia să înstiinteze arendasul in ceea ce priveste accesul si despagubirile pentru recoltele afectate.

Suplimentar, o sa transmitem si noi acest raspuns la arendasi.

In concluzie, SDR nu se poate opune prevederilor legii si pe cale de consecință nu poate fi luată in considerare pozitia sa ca o observatie care sa afecteze emiterea avizului de oportunitate.

Speram ca prin raspunsurile date am raspuns asteptarilor Dv.

Va stam la dispozitie si cu alte detalii, dacă va fi cazul.

cu deosebita consideratie,

Administrator
Stefan
Ionascu Stefan

