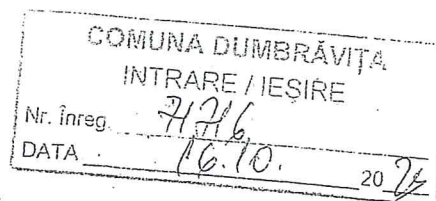


# OBIECTIUNI PROIECT HOTARARE APROBARE PUG

Expedito Pasca & Pasca <avocatpasca@gmail.com>  
Destinatari <contact@primaria-dumbravita.ro>  
Data 2023-10-16 15:02



Catre  
PRIMARIA COMUNEI DUMBRAVITA

Subsemnatul UNGUREANU COSMIN DELIAN, CNP 1751026354759, cu domiciliul ales in Timisoara, b.dul CD Loga, nr.4, ap.4, e-mail [avocatpasca@gmail.com](mailto:avocatpasca@gmail.com), tel.0744781332 in calitate de proprietar al terenului inregistrat in CF 412978 (4040357) - Dumbravita, cadastral 412978 (A 197/3/10/a), arabil, situat in extravilanul localitatii Dumbravita, formulez prezentele

## OBIECTIUNI

cu privire la

### PROIECTUL DE HOTARARE PRIVIND APROBAREA "PLANULUI URBANISTIC GENERAL - COMUNA DUMBRAVITA, JUDETUL TIMIS SI AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT"

1. Prin proiectul de Hotarare se supune aprobarii de catre Consiliul Local Dumbravita un Plan Urbanistic General care insa, desi nu reglementeaza situatia parcelelor de teren situate in extravilanul comunei, printre care se afla si terenul proprietatea subsemnatului, totusi prevede pe terenul care il detin in proprietate un drum local major, situatie de neacceptat in conditiile in care acest drum a fost prevazut ca si amplasare, pe mijlocul terenului ce il detin in proprietate, fara a fi consultat in acest sens si a obtine acordul sau punctul meu de vedere cu privire la amplasarea acestui drum.

Amplasarea acestui drum, pe mijlocul parcelei pe care o detin in proprietate, este in masura sa ma prejudicieze grav, in conditiile in care va diviza in mod artificial terenul, ce va avea drept efect scaderea drastica a posibilitatii realizarii unor investitii, afectand in mod ireversibil si valoarea terenului, investitii cu privire v-am informat inca din anul 2017, fiind una si de neinteles cata vreme, desi Planul Urbanistic General nu reglementeaza si zona "ex" extravilana a comunei, totusi in planurile supuse avizarii a fost amplasat un drum, a carui varianta va fi in mod nelegal avizata in aceasta modalitate odata cu adoptarea Hotararii de Consiliu Local.

Va rugam sa aveti in vedere faptul ca subsemnatul am obtinut Certificatul de urbanism nr.779/09.05.2017, Certificatul de Urbanism nr.1567/23.10.2019 si Avizul de oportunitate nr.1/19.01.2018 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii pe acest teren a unor constructii nepoluante, depozitare, productie, servicii, comert si birouri, iar prin amplasarea unui drum de acces pe mijlocul parcelei pe care o detin in proprietate investitiile pe care doresc sa le efectuez vor deveni imposibile.

Desi am trimis in mod repetata plangeri cu privire la amplasarea acestui drum, ultima inregistrata ca si petitie on-line sub nr.PRI2021-14953723, dar transmisa si prin e-mail la adresa [contact@primaria-dumbravita.ro](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro) la data de 06.10.2023, pana in prezent cererile mele legitime au fost total ignorate, motiv pentru care Planul Urbanistic General va fi aprobat in aceasta forma, cuprinzand si drumul local major amplasat pe mijlocul terenului pe care il detin proprietate, voi intelege sa atac in instanta Hotararea de Consiliu Local.

2. Planul Urbanistic General supus aprobarii Consiliului Local ignora cu desavarsire intentia de dezvoltare si urbanizare si zonei in care se afla amplasata parcela pe care o detin in proprietate, in conditiile in care atat intentia mea, cat si a mai multor proprietari invecinati a fost adusa la cunostinta autoritatilor publice locale locale inca din anul 2017.

In acest sensul celor aratate mai sus invoc faptul ca subsemnatul am obtinut Certificatul de urbanism nr.779/09.05.2017, Certificatul de Urbanism nr.1567/23.10.2019 si Avizul de oportunitate nr.1/19.01.2018 pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vederea realizarii pe acest teren a unor constructii nepoluante, depozitare, productie, servicii, comert si birouri.

Mai mult, va fac cunoscut ca pe terenul invecinat, inregistrat in CF 413041 - Dumbravita, cadastral 413041, proprietatea actuala a domnului VARGA ANDREI SENDI, se afla in elaborare un alt Plan Urbanistic Zonal - Dezvoltare zona industriala, activitati economice, prestari servicii, fiind emis si Avizul de Oportunitate nr.7562/27.04.2021.

Totodata, pentru un alt teren aflat in aceeași zona, inregistrat in CF 413075 - Dumbravita proprietarul a obtinut in anul 2021 Certificatul de Urbanism nr.1209/25.10.2021 in scopul realizarii unor investitii asemanatoare, in aceeași situatie casindu-se si alti proprietari ai caroro inntii de urbanizare a zonei va sunt bine cunoscute.

Intrucat, conform memoriului tehnic general al noului PUG, art. 1.2 Obiectul Lucrării, alineatul 2, activitatea de realizare a noului PUG al comunei Dumbravita ca principala obiective "Stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității" cat si "Stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan", si datorita faptului ca subsemnatii, prin Certificatele de Urbanism si Avizele de Oportunitate mai sus mentionate, am facut cunoscuta intentia noastra de urbanizare a zonei mentionate in conditiile legii, in prezent, situandu-ne la peste sase(6) ani calendaristici de la solicitarea subsemnatului de urbanism, avizata favorabil in anul 2018, consider ca neintroducerea in intravilan prin Planul Urbanistic General a si a suprafetelor de teren in privinta carora proprietarii si-au manifestat fara echivoc intentia de urbanizare, intentie avizata favorabil de altfel de catre dumneavoastra, in calitate d autoritate publica locala, reprezinta un veritabil abuz, care, in situatia in care nu va fi indreptat, va determina atacarea in instanta a Hotararii Consiliului Local de aprobare a Planului Urbanistic General in forma actuala.

Si in privinta acestei obiectiuni am sesizat in repetate randuri autoritatea locala, ultima data prin petitia on-line inregistrata sub nr.PRI2021-94621061, transmisa si prin e-mail la adresa [contact@primaria-dumbravita.ro](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro) la data de 06.10.2023, dar fara a primi macar un minim raspuns cu privire la cele sesizate.

In consecinta prin prezenta va fac cunoscut ca doresc sa particip, chiar si on-line, la sedinta in care se va discuta adoptarea Hotararii de aprobare a Planului Urbanistic General pentru a face cunoscute obiectiunile mele perfect intemeiate.

UNGUREANU COSMIN DELIAN



**Data:** 22 septembrie 2023

**Către:** PRIMĂRIA DUMBRĂVIȚA  
CONSILIUL LOCAL DUMBRĂVIȚA

**Adresa:** Dumbrăvița, Str. Petofi Sandor nr. 31, județul Timiș, 307160

**În atenția:** Dlui Primar al Comunei Dumbrăvița, județul Timiș  
Dnei Roxana Cârjan – Arhitect Șef

**E-mail:** [contact@primaria-dumbravita.ro](mailto:contact@primaria-dumbravita.ro)

**Cc:** CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

**Adresa:** Timișoara, Bd. Revoluției din 1989 nr. 17, județul Timiș, 300034,

**În atenția:** Dnei Loredana PĂLĂLĂU – Arhitect Șef Consiliul Județean Timiș

**E-mail:** [cjt@cjtimis.ro](mailto:cjt@cjtimis.ro)  
[loredana.palalau@cjtimis.ro](mailto:loredana.palalau@cjtimis.ro)

**Cc:** PROCAD SRL – Proiectant al PUG Dumbrăvița

**În atenția:** Dlui Mihai Danciu – Arhitect – Șef proiect  
Dnei Vania Adriana Furdî – Arhitect  
Dlui. Darius Miron - Arhitect

**E-mail:** [acv.comunitate@gmail.com](mailto:acv.comunitate@gmail.com)  
[vania.furdi@procad.ro](mailto:vania.furdi@procad.ro)  
[darius.miron@procad.ro](mailto:darius.miron@procad.ro)

**Ref.:** Afectarea dreptului de proprietate al DEDEMAN SRL prin Planul de Urbanism General al Comunei Dumbrăvița

Stimate Domnule Primar,  
Stimați Consilieri Locali,  
Stimată Doamnă Arhitect Șef,

În calitate de avocați ai Dedeman SRL, cu sediul în Bacău, Str. Alexei Tolstoi nr. 8, județul Bacău, vă transmitem prezenta

### NOTIFICARE

privind încălcarea dispozițiilor legale și afectarea dreptului de proprietate al clientului nostru prin proiectul documentației de urbanism „Planul Urbanistic General – Comuna

Dumbrăvița, județul Timiș și Regulamentul Local de Urbanism aferent" ("PUG") și prin proiectul Hotărârii Consiliului Local Dumbrăvița privind aprobarea PUG, aflat în prezent în faza de procedură de transparență decizională, deschisă la data de 21.08.2023 de Primăria Comunei Dumbrăvița (Proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 60896/21.08.2023).

Având în vedere:

- Notificarea noastră transmisă către autoritățile locale la data de 17.06.2022, care a fost înregistrată și la Consiliul Județean la data 28.06.2022;
- Notificarea noastră transmisă către autoritățile locale și înregistrată sub nr. 56934 din data de 27.07.2023, care a fost înregistrată și la Consiliul Județean Timiș sub nr. 22309 din 28.07.2023;
- Notificarea noastră transmisă către autoritățile locale și înregistrată la data de 29.08.2023, care a fost înregistrată și la Consiliul Județean Timiș sub nr. 25258 din 29.08.2023;
- Răspunsul primit din partea Primăriei Comunei Dumbrăvița, înregistrat sub nr. 62506 din data de 14.09.2023;
- Răspunsul transmis de Consiliul Județean Timiș sub nr. 26983 din data de 15.09.2023, comunicat și Primăriei Comunei Dumbrăvița,

Vă comunicăm următoarele:

#### **Respectarea prevederilor legale la adoptarea documentațiilor de urbanism**

1. Adoptarea documentațiilor de urbanism implică o componentă de oportunitate, prin care autoritatea locală are libertatea de analiză și implementare a unor elemente pe care le consideră necesare sau utile dezvoltării urbanistice a localității, dar implică, de asemenea, și o componentă, mai importantă, de legalitate, prin care autoritatea locală este ținută să respecte toate condițiile și procedurile legale aplicabile atât cu privire la adoptarea documentațiilor de urbanism, cât și cu privire la conținutul acestora.
2. În acest sens, autoritatea locală este obligată să își limiteze aprecierile de oportunitate și preferințele cu privire la dezvoltarea urbanistică, astfel încât să nu încalce limitări legale și să nu afecteze în mod ilegal sau nejustificat drepturile și interesele legitime ale persoanelor afectate de documentațiile de urbanism care urmează a fi adoptate.
3. Față de această dublă condiționare a adoptării documentațiilor de urbanism, precizăm că procedurile de consultare a publicului și de transparență decizională în adoptarea documentațiilor de urbanism nu sunt prevăzute prin lege doar ca elemente de simplă conveniență, pe care autoritatea locală să le bifeze formal, în

mod mecanic și lipsit de conținut și efecte, în drumul acesteia către adoptarea unor politici de urbanism și amenajare a teritoriului discreționare, susținute sau urmate de documentații de urbanism care să ignore drepturile proprietarilor privați ai terenurilor afectate de aceste documentații.

4. Dimpotrivă, autoritatea locală este ținută să asigure atât respectarea legii, a drepturilor și intereselor legitime ale persoanelor, cât și coerența și continuitatea documentațiilor de urbanism adoptate, atât cu privire la localitate, în ansamblul său, cât și cu privire la anumite zone ale localității.

#### **Preluarea în PUG a reglementărilor urbanistice aflate deja în vigoare**

5. Așa cum a fost indicat și în răspunsul transmis de Consiliul Județean Timiș sub nr. 26983 din data de 15.09.2023 la notificarea noastră anterioară, comunicat și Primăriei Comunei Dumbrăvița, documentațiile urbanistice aflate în perioada de valabilitate (e.g., *documentația de urbanism de tip Plan de Urbanism Zonal aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița nr. 116/12.12.2018 – PUZ „Modificare PUZ Zonă Comercială, Servicii și Rezidențială DN 69”*) reprezintă acte de autoritate ale administrației publice locale, care nu pot fi pur și simplu ignorate la momentul adoptării PUG.
6. Mai mult decât atât, documentația de urbanism de aprobată prin HCL nr. 116/12.12.2018 – PUZ „Modificare PUZ Zonă Comercială, Servicii și Rezidențială DN 69” a produs deja efecte juridice, astfel că aceasta trebuie cu atât mai mult preluată în PUG, pentru asigurarea continuității reglementărilor și politicilor urbanistice și asigurării protejării drepturilor persoanelor care beneficiază de respectivele reglementări, iar erorile semnalate trebuie îndreptate înainte de aprobarea PUG.
7. Or, documentația urbanistică PUG propusă spre aprobare de autoritățile locale ale Comunei Dumbrăvița ignoră complet această obligație, atât în cuprinsul documentației PUG, cât și în cuprinsul proiectului de hotărâre pentru aprobarea PUG.

#### **Reglementarea spațiilor verzi pe terenuri proprietate privată**

8. Așa cum am indicat și în notificările anterioare, art. 18 alin. 9 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților prevede că *“Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu”*.
9. Față de această limitare impusă expres prin lege, observăm că prin proiectul de PUG sunt pur și simplu reglementate ca spații verzi suprafețe de teren aflate în proprietatea clientului nostru care se află în prezent în categoria “curți-construcții”.

10. Până la momentul emiterii prezentei notificări, autoritatea locală nu declară existența niciunui proiect de utilitate publică cu privire la suprafața de teren aflată în proprietatea clientului nostru pe care o propune să fie reglementată ca spațiu verde și nu a comunicat clientului nostru nicio intenție de expropriere a vreunei suprafețe de teren pentru declararea acesteia ca spațiu verde.
11. În aceste condiții, reglementarea de spații verzi pe terenul aflat în proprietatea clientului nostru este un abuz și o încălcare a prevederilor legale, care trebuie eliminată de autoritatea locală din documentația PUG înainte de aprobarea acesteia prin hotărârea Consiliului Local.

#### **Reglementarea prin hotărârea de aprobare a PUG a regimului documentațiilor de urbanism existente**

12. Actuala formă a articolului 5 din proiectul hotărârii Consiliului Local de aprobare a PUG are un conținut atât ilegal, cât și confuz.
13. Așa cum indicăm și în notificarea noastră anterioară, prevederile art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, citate în cadrul proiectului de hotărâre a Consiliului Local al Comunei Dumbrăvița pentru aprobarea PUG, se referă la alte elemente și la alte efecte juridice decât cele intenționate de autoritatea locală prin proiectul hotărârii de aprobare a PUG.
14. Art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 privește exclusiv extinderea efectelor documentațiilor de urbanism după împlinirea perioadei de valabilitate a acestora, și nu în timpul acesteia.
15. Pentru acest motiv, art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001 prevede că "valabilitatea prevederilor documentațiilor [...] de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora...".
16. Autoritatea locală nu are niciun motiv să includă în cuprinsul hotărârii de aprobare a PUG conținutul art. 56 alin. 5 din Legea nr. 350/2001, întrucât acesta se aplică tuturor situațiilor indicate în cadrul său, fără necesitatea citării articolului respectiv în cadrul hotărârii de aprobare a PUG.
17. Pe de altă parte, autoritatea locală are obligația preluării în cadrul PUG a documentațiilor de urbanism existente la momentul aprobării PUG și a precizării continuării efectelor acestora.
18. Față de cele de mai sus, recomandăm modificarea articolului 5 din proiectul hotărârii Consiliului Local de aprobare a PUG și înlocuirea acestuia cu următoarele prevederi:

*"Art. 5. Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D. aprobate și aflate în vigoare la data aprobării prezentei hotărâri sunt preluate în cadrul Planului Urbanistic*

*General - Comuna Dumbrăvița, județul Timiș și a Regulamentului Local de Urbanism aferent și își continuă valabilitatea și aplicabilitatea. Documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z./P.U.D. aprobate anterior datei aprobării prezentei hotărâri, care prin HCL-urile de aprobare au avut stabilită o perioadă de valabilitate, iar la data aprobării prezentei hotărâri această perioadă nu s-a împlinit, li se aplică după împlinirea respectivei perioade de valabilitate prevederile Art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul".*

În speranța că veți da curs atât solicitărilor noastre indicate în notificările transmise, cât și solicitării exprese primite din partea Consiliului Județean Timiș, astfel încât să evitați aprobarea unei documentații de urbanism cu încălcarea prevederilor legale și producerea de prejudicii clientului nostru, ne exprimăm încă o dată disponibilitatea pentru orice clarificări sau discuții pe care le veți considera necesare înainte de supunerea spre aprobare a documentației PUG.

Vă rugăm să nu ezitați să ne contactați pentru orice detalii la adresa indicată mai sus sau prin email, la adresa [valentin.creata@pnsa.ro](mailto:valentin.creata@pnsa.ro).

Cu deosebită considerație,

**DEDEMAN SRL,**

**Prin SCA Popovici Nitu Stoica și Asociații**

