

Portal > Curtea de Apel CLUJ > Informații dosar

## Informații dosar

### Informații generale

Părți  
Ședințe  
Căi atac  
Citare prin publicitate

### Informații generale

---

Nr. unic (nr. format vechi) : 53/112/2022  
Data inregistrarii 25.08.2022  
Data ultimei modificari: 07.11.2022  
Secție: Secția a III-a contencios administrativ și fiscal  
Materie: Contencios administrativ și fiscal  
Obiect: anulare act emis de autorități publice locale HCL Bistrița nr. 184/2018  
Stadiu procesual: Recurs

### Părți

---

Nume	Calitate parte
NACU MARIANA	Recurent
MOLDOVAN ALIN	Recurent
MEȘTER MARIA	Recurent
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA	Intimat
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA PRIN PRIMAR	Intimat

### Ședințe

---

20.10.2022

Ora estimata: 12:30

Complet: 5R

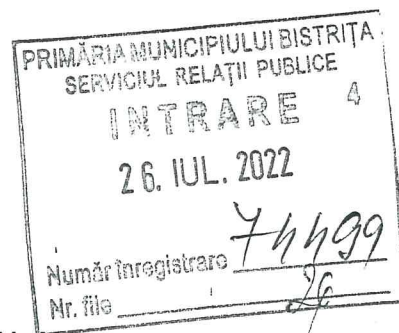
Tip soluție: Respingere recurs

Soluția pe scurt: Respinge recursul declarat de N.M.,M.A., M.M. împotriva sentinței civile nr. 354 din 19.07.2022 pronunțată în dosarul nr.53/112/2022 al Tribunalului Bistrița-Năsăud pe care o menține în întregime. Decizia este definitivă. Pronunțată în data de 20.10.2022, prin punerea soluției la dispoziția părților, prin mijlocirea grefei instanței.  
Document: Hotărâre 1045/2022 20.10.2022

### Căi atac

---

ROMÂNIA  
TRIBUNALUL BISTRIȚA NĂSĂUD  
STR. ALBA IULIA, NR. 1  
BISTRIȚA  
SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL



Destinatar:  
CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI BISTRIȚA  
BISTRIȚA, PIAȚA CENTRALĂ, nr. 6,  
județul BISTRIȚA NĂSĂUD

**DOSARUL NR. 53/112/2022**

Materia: Contencios administrativ și fiscal  
Stadiul procesual al dosarului: Fond  
Obiectul dosarului: anulare act emis de autorități  
publice locale nr. 184/2018  
Compleet: c 6 ca - ncpc

*dr. Andrei*  
*27.07.*  
*[Signature]*

*Sied*  
*24/07*  
*[Signature]*

**COMUNICARE  
HOTARÂRE CIVILĂ**

NR. 354/2022 DIN DATA DE 19 Iulie 2022

Stimată doamnă/Stimate domn,

vă comunicăm, alăturat, copia hotărârii civile nr. 354/2022, pronunțată la data de 19 Iulie 2022, de către TRIBUNALUL BISTRIȚA NĂSĂUD SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL.

[Redacted area]

L.S. PRESEDINTE  
(stampila)



Grefier,

*[Signature]*

M.C. 22.07.2022 10:10:02, nr. comunicare: 4 din 5

SECȚIA A II-A CIVILĂ, DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr. 53/112/2022

**SENTINȚA CIVILĂ Nr. 354/2022**

Ședința publică din data de **19 iulie 2022**

Tribunalul format din:

PREȘEDINTE : TERTIȘ LILIANA MARIA, vicepreședinte tribunal

GREFIER : CHITICARIU MARIA LILIANA

Pe rol fiind judecarea acțiunii în contencios administrativ formulată de reclamantii **Nacu Mariana, Moldovan Alin și Meșter Maria** în contradictoriu cu pârâții **Consiliul Local al Municipiului Bistrița și Primăria Municipiului Bistrița prin primar**, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale – nr. 184/2018.

Dezbaterile pe fondul cauzei au avut loc la termenul de judecată din data de 12.07.2022, fiind consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, încheiere care face parte integrantă din prezenta hotărâre, când, din lipsa de timp pentru deliberare, instanța a dispus amânarea pronunțării pentru data de azi, 19.07.2022.

**TRIBUNALUL**

Deliberând constată:

Prin cererea înregistrată cu nr. de mai sus reclamantii Nacu Mariana, Moldovan Alin și Meșter Maria în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local al Municipiului Bistrița și Primăria Municipiului Bistrița prin primar, au solicitat anularea în parte a Hotărârii de Consiliu Local (HCL) nr 184/2018 emis de pârâtă, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism "Actualizare plan urbanistic general (PUG) al municipiului Bistrița" și a Regulamentului local de urbanism (RLU), aprobate anterior prin HCL 136/2013; suspendarea prevederilor ilegale ale actului menționat mai sus legate de formulările "locuințe colective mici", "locuințe semicolective mici" și "locuințe semicolective medii" până la soluționarea acțiunii în anulare.

În motivare au arătat că prevederile pentru care solicităm anularea au în vedere formulările "locuințe colective mici", "locuințe semicolective mici" și "locuințe semicolective medii", formulări pentru care simpla înlăturare din unicul loc în care apar, rezolvă toate neclaritățile existente în documentele PUG. Aceste sintagme au fost introduse ori eronat ori voit pentru a crea confuzie. Anexa nr 1 a prezentei acțiuni este HCL 184/2018 iar anexa nr 2 este HCL 136/2013.

Prin adresa înregistrată la registratura Consiliului Local (CL) al mun. Bistrița sub nr. 101041/19.11.2021 (Anexa nr 5) am solicitat CL îndreptare erorii materiale din PUG al mun. Bistrița. În ședința ordinară a CL din luna decembrie 2021, a fost votată plângerea și, cu 5 voturi împotriva aprobării, 5 voturi pentru aprobare și 8 abțineri, plângerea a fost respinsă. Răspunsul CL îl anexează prezentei acțiuni (Anexa nr. 4).

b) Calitatea reclamantilor de persoană vătămată prin emiterea unui act administrativ:

Toți reclamantii suntem locuitori ai mun. Bistrița, având case individuale situate pe raza municipiului, în UTR 36 (astfel cum sunt stabilite unitățile în cadrul PUG), în imediata vecinătate a unei parcele de 1013 mp pentru care a fost emis un certificat de urbanism prin care, potrivit mențiunilor făcute de primăria mun. Bistrița, se pot edifica 2 locuințe colective cu 9 unități locative.

c) Calitatea pârâtului de autoritate publică:

Pârâtii, au, în conformitate cu Legea 350/2001 următoarele atribuții:



Art. 271: Primarul/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuții în domeniul urbanismului:

a) asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială și le supune aprobării consiliului local/general;

b) asigură elaborarea planurilor urbanistice aflate în competența autorităților publice locale, în conformitate cu prevederile legii;

Art. 25 (1) Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

d) enunțarea dreptului sau a interesului legitim, privat sau public, vătămat.

În acest moment, în cadrul documentelor PUG în vigoare, există diferențe între prevederile în partea scrisă și partea desenată în ceea ce privește locuințele colective mici, locuințele semicolective medii și locuințele mici dar și în ceea ce privește regimul de construire (continuu, discontinuu), fapt care a dus și duce în continuare la erori de interpretare de către primăria mun. Bistrița în activitatea sa de reglementare și avizare a activității de construire pe raza municipiului, interpretări subiective în unele cazuri, și a generat nenumăratele petiții din partea locuitorilor.

Astfel, singurul loc în care apar termenii de locuințe colective mici, locuințe semicolective medii și locuințe semicolective mici sunt la utilizări admise în zona de locuire din RLU (pag 50-51), venind la pachet cu regimul de construire continuu (un regim de construire care, în mod real și conform celorlalte prevederi ale RLU și planșelor UTR, apare doar în zona centrală, la alte subzone). Astfel, utilizările admise sunt următoarele (cu sublinierea și evidențierea formulărilor care nu mai apar în niciun alt loc din PUG, singurele mențiuni fiind în aceste paragrafe):

L2: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).

L3: locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5 – 6 niveluri.

L4: locuințe colective și semicolective mici cu maxim P+10 niveluri în regim de construire continuu (lamă) sau discontinuu (turn).

Până și din alăturarea, de ex, a termenului de locuințe semicolective mici cu subzona L4, respectiv blocuri cu regim de înălțime P+10 este cel puțin ciudată (în normative, locuințele colective sunt locuințe cu acces propriu și lot folosit în comun).

Respectivele prevederi, adăugate suplimentar la utilizări admise, fiind prezente doar acolo într-un singur loc, reprezintă o modificare a parametrilor pe baza cărora s-au definit subzonele și ridică semne de întrebare asupra modului de împărțire (RLU: " diviziunea terenurilor în zone, subzone și unități teritoriale de referință... Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri: 1. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări; 2. regimul de construire (continuu, discontinuu); 3. înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie..")

Pentru o corectă înțelegere a aspectelor sesizate, trebuie menționate definițiile unora dintre termenii utilizați în cadrul PUG astfel cum sunt aceștia prevăzuți prin Legea 350/2001 (Anexa 2):

- Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.



- Zonă funcțională - parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

Conform definirii acestor termeni, în cadrul PUG Bistrița, echivalentul UTR îl reprezintă subzonele, acestea respectând definiția exactă redată în legea 350/2001.

Au redat mai jos toate argumentele în sprijinul susținerilor lor.

1. Ca un preambul la modul de abordare, redăm unele prevederi care au stat (sau ar fi trebuit să stea) la baza conceptuală a PUG Bistrița:

Prevederi Memoriul de sinteză:

- au fost identificate următoarele disfuncționalități, constatarea acestora trebuind să fie tratată astfel în PUG încât aceste disfuncționalități să nu mai existe: "2.3. Disfuncționalități- Fond construit si utilizarea terenurilor: - fondul construit nou contrazice flagrant configurația tradițională spațial-morfologică a Țesutului tradițional;"

Prevederi Memoriu general:

- "Solicitări ale Temei Program: Dezvoltarea funcțiunilor urbane trebuie să se facă în cadrul unei zonificări judicioasă adoptate, care apoi să fie riguros implementată, de factorii de decizie și de autorizare; - Stabilirea și delimitarea zonelor construibile din intravilan trebuie să fie în concordanță cu studiile de fundamentare și în afara zonele cu riscuri naturale, alunecări de teren, zone inundabile; Dezvoltarea zonei de locuit prin creșterea fondului locuibil în construcții realizate pe bază de inițiativă privată, vizând creșterea confortului urban și de locuire..;" "evoluția localităților după 1990 - Este interesant de remarcat că dezvoltarea semnificativă a zonelor cu locuințe individuale noi nu a fost determinată de o creștere a populației, care dimpotrivă a înregistrat o scădere. Factorii determinanți ai evoluției municipiului Bistrița au fost evident de natură economică, iar factorii favorizanți au fost existența unor suprafețe libere propice realizării construcțiilor la distanțe acceptabile de centrul orașului, un cadru natural atractiv și poate nu în ultimul rând aspirația întemeiată către un sistem de locuire mult mai confortabil decât locuințele colective".

Prevederi HCL 188/2007 (Anexa nr 3) - prin această hotărâre s-a interzis edificarea de locuințe colective în zonele de locuire individuală, urmând ca aplicabilitatea sa să înceteze la elaborarea noului PUG, care ar fi trebuit să "detalieze zonele și construcțiile de orice fel". În cadrul HCL 188 au fost și definiți termenii de locuințe colective ("locuințe amplasate în cadrul zonelor urbane, indiferent de regimul de înălțime, cu mai multe apartamente, pentru mai multe familii care au acces și lot folosit în comun") și locuințe individuale ("locuință pentru o familie"). Trecerea prin prevederile noului PUG la permiterea edificării de locuințe colective în zonele cu locuințe individuale nu ar fi putut fi făcută fără o fundamentare clară, ori, din cunoștințele lor, un astfel de document nu există, fiind încă un argument în favoarea explicației unei erori în prezența celor 3 formulări contestate de noi într-o singură formulare din cadrul tuturor documentelor PUG.

Situație existentă în legislația aplicabilă, la nivel de definiții și termeni

Nu există în niciun act normativ (și nici în conținutul PUG) o definiție pentru locuințe colective mici, locuințe semicolective medii sau locuințe semicolective mici.

Termenul de locuință colectivă mică nu este definit în Regulamentul General de Urbanism, nici în legea urbanismului sau în legea autorizării construcțiilor.

Acest termen de locuință colectivă mică nu este definit în nicio lege sau normativ, este inventat în Regulamente de Urbanism care s-au inspirat în mod nefericit unele de la altele.

Singurele mențiuni legate de tipologia clădirilor de locuit o găsim în Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002 (Parte integrantă din Ordin 1383/2002): tipologia clădirilor de locuit Tipologii clădiri de locuințe în funcție de:



1. Zona teritorială: urbane clădiri de locuințe amplasate în cadrul zonei urbane; rurale clădiri de locuințe amplasate în cadrul zonei rurale.

2. Modul de locuire: unifamiliale (individuale) clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință); semicolective clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun; colective clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces și lot folosit în comun.

3. Conformare și amplasare pe lot: izolate clădiri de locuințe amplasate izolat, în cadrul unui lot; cuplate clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi; înșiruite clădiri de locuințe amplasate pe întreaga lățime a loturilor; covor - clădiri de locuințe (de forma L sau U) amplasate în (REȚEA) Iot, pe limita a două sau trei laturi, cuplate sau nu, cu clădirile vecine; terasate clădiri de locuințe cu apartamente suprapuse în retragere, pe teren în pantă.

Astfel, în singurele referințe din actele normative în care am găsit mențiunile legate la locuințe după tipul de locuire, clădirile nu sunt catalogate simplist și neclar "mici" sau "mari". Sunt catalogate foarte clar și de bun simț, în felul următor: Unifamiliale; Semicolective; Colective, În acest caz, conform cu legea și cu normativele, avem o delimitare clară între locuirea individuală față de cea colectivă.

În cadrul Regulamentului general de urbanism (Parte integrantă din Hotărâre 525/1996), mențiuni referitoare la locuințe:

"4.11. -Construcții de locuințe

4.11.1. -Pentru locuințe unifamiliale cu acces și iot propriu se vor asigura:

4.11.2. -Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

4.11.3. -Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

Din nou, nu sunt menționați termenii de locuințe mici, medii sau mari, indiferent de tipul lor.

3. Situație existentă în cadrul documentelor PUG

3.1. În legenda planșelor pe UTR sunt prevăzute, referitor la nivelul zonelor de locuire L, absolut pe toate UTR-urile existente pe site-ul mun. Bistrița:

L2 - subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2 +M, în afara zonei protejate;

L3 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 - 6 niveluri L4 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+10 niveluri, existente;

L5 - subzona de locuințe de case vacanță cu regim de construire discontinuu, rezultată în urma elaborării de P.U.Z.-uri, P+M Nicio referire la locuințe colective mici, locuințe semicolective medii sau semicolective mici.

3.2. În PUG aprobat prin HCL nr 136/2013 și prelungit prin HCL nr 184/2018 nu sunt prevăzute locuințe colective mici, în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) fiind definite doar locuințe colective (blocuri)-RLU pag 10: "Tipurile de locuire sunt: locuire individuală (izolată, cuplată, înșiruită), locuire colectivă (locuințe colective - blocuri), locuire sezonieră (case de vacanță)."

Nicăieri nu sunt menționați termenii: locuințe colective mici. locuințe semicolective medii sau semicolective mici.

3.3. La capitolul IA. condiții de construibilitate a parcelelor, (RLU pag 11), din nou, nu există prevederi pentru lot minim construibil pentru locuințe colective mici:

" I.4. Iotul minim construibil pe teritoriul municipiului Bistrița este împărțit astfel:

- lotul minim construibil din zona protejată (PUZCP) se păstrează cel din Planul Urbanistic Zonal de zonă protejată;

- loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim construibil este de 250 mp; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;



- loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construibil este de 500 mp;
- lotul minim construibil pentru locuințele colective înalte este de 1000 mp, iar pentru locuințele colective de medii, lotul minim construibil este de 500 mp."

Nicio referire la locuințe colective mici, locuințe semicolective medii sau semicolective mici. O formulare ciudată apare însă și aici (locuințele colective de medii) fără nicio altă referire la aceasta în alte formulări (din nou, eroare).

3.4. RLU, pag 16, aceleași prevederi ca și cele ale planșelor pe UTR-uri:

"L - zona de locuire

L2 - subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2 +M, în afara zonei protejate;

L3 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 - 6 niveluri;

L4 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+10 niveluri, existente;

L5 - subzona de locuințe de case vacanță cu regim de construire discontinuu, rezultată în urma elaborării de P.U.Z.-uri, P+M" Nicio referire la locuințe colective mici, locuințe semicolective medii sau semicolective mici și regim de construire continuu.

3.5. RLU, pag 50. Nici în aceste paragrafe nu există prevederi referitoare la locuințe colective mici sau locuințe semicolective medii sau mici, suprafața minimă a loturilor în ceea ce privește locuințe colective din cadrul zonei L are în vedere doar locuințe colective (nu sunt prevăzute și locuințe colective mici):

"11.5. Zona de locuire - l generalități: caracterul zonei

Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale: L2 - subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate; L3 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4. cu accente P+5 - 6 niveluri.

L4 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+10 niveluri, existente L5 - subzona de locuințe de case vacanță cu regim de construire discontinuu, rezultată în urma elaborării de P.U.Z.-uri".

Suprafața minimă a loturilor din cadrul zonei funcționale L - locuire este împărțită, după cum urmează :

- loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim construibil este de 250 mp; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;
- loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construibil este de 500 mp;
- lotul minim construibil pentru locuințele colective este de 1000 mp".

3.6. RLU pag 50, ca nuca în perete, sunt trântite la utilizări admise și locuințe colective mici, locuințe semicolective medii și locuințe semicolective mici, (pe exemplul zona de case roșii în care sunt permise blocuri verzi), care vin în plus și cu "regim de construire continuu (înșiruit)": "Secțiunea I: utilizare funcțională zona - l -articolul 1 - utilizări admise Sunt admise următoarele utilizări:

L2: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

L3: locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5 - 6 niveluri;

L4: locuințe colective și semicolective mici cu maxim P+10 niveluri în regim de construire continuu (lamă) sau discontinuu (turn)".

În întreaga documentație PUG, este singurul loc în care apar sintagmele "locuințe colective mici", "locuințe semicolective medii", "locuințe semicolective mici" iar referitor la regimul de construire continuu pentru zona de locuire, din nou doar aici fiind menționat.

Aceasta este o adăugare și o modificare a subzonelor stabilite în prescripțiile specifice pe zone și în planșele pe UTR-uri iar în acest context nicăieri nu mai există pe teritoriul municipiului o zonă destinată exclusiv locuințelor individuale.

Mai mult, mai apare o diferență legată de regimul de construire, respectiv în paragrafele menționate mai sus apare și regimul de construire continuu (înșiruit), precizare care nu mai apare în prescripțiile specifice și nici în planșe.

În cadrul RLU pag 55-56, privitor la circulații și accese apar următoarele mențiuni referitoare la acest aspect pe tipuri de locuințe:

"Pentru locuințe unifamiliale cu acces și iot propriu se vor asigura:

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

Din nou, nu sunt menționați termenii de mici, medii sau mari.

3.7. În conformitate cu prevederile H 525/1996: "Art 14- Asigurarea compatibilității funcțiunilor: (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiune dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie."

În zonele de locuit identificate în RLU ca aparținând subzonei de locuire individuală L2, de ex, există funcțiunea de locuit caracterizată de un țesut urban cu caracter de locuințe individuale unifamiliale cu regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat) iar apariția în aceste zone a unor locuințe colective este incompatibilă, la fel și a unor locuințe cu regim de construire continuu.

"I. Prescripții generale

1.6. Diviziunea terenurilor în zone, subzone și unități teritoriale de referință

1.6.1. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

1. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
2. regimul de construire (continuu, discontinuu);
3. înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR".

În prezent, doar în UTR-urile care cuprind și zona centrală există regimul de construire continuu (atât pe planșele UTR cât și în realitate). Introducerea regimului de construire continuu în zonele L2, L3 și L4 (zone în care nu există în prezent acest regim de construire) nu respectă deloc art. 14 susmenționat.

Devine tot mai evident că adăugarea termenilor de locuințe colective mici, semicolective medii, semicolective mici și a regimului de construire continuu s-au făcut eronat.

Asa cum se vede la articolul - Utilizări admise, deși există subzone separate pentru locuirea individuală și colectivă, la subzona L2, în mod clar nelegal și de natură a crea confuzie sunt permise și locuințe colective.

Acest lucru a dus ca, în aceleași zone de locuire omogene, cu caracter de locuințe individuale/ unifamiliale, să fie autorizate și edificate colective.

În prezent este evident că la nivelul primăriei nu a fost luată niciun moment în calcul obligația prevăzută în Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la asigurarea compatibilității funcțiunilor, lucru care a făcut posibilă apariția unui amalgam de construcții în cartierele municipiului.

Respectarea art. 14 din RGU (aprobat prin H525/1996) menționează clar condiționarea emiterii autorizațiilor de construire de compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea



dominantă a zonei, în deplină conformare cu țesutul urban existent și conformare spațială proprie. Ori nu există nicio compatibilitate între locuințele colective și locuințele individuale din subzonele L2, așa cum și pozele de mai jos, din presa locală preluate, arată clar. Acestea sunt locuințe colective mici, considerate de către primăria Bistrița a necesita același mod de reglementare ca și pentru locuințele individuale. Unde sunt locurile de parcare, spațiul verde, însorire interioară, etc.

(2) 3.8. Faptul că elaboratorul PUG, la solicitarea primăriei mun. Bistrița, a venit ulterior cu precizări cu privire la definiția locuinței colective cuprinse în PUG, și a răspuns că: "locuința colectivă de mică dimensiune este o clădire cu apartamente de maxim P+2 niveluri" nu are nicio relevanță atâta timp cât locuința colectivă mică nu există în PUG parte scrisă și nici în planșele și reglementările pe UTR, așa cum am menționat mai sus, singura poziție în care apar sintagma "locuințe colective mici" fiind la utilizări admise dar modul de formulare (împreună cu regimul de construire continuu în zona L2), faptul că nu sunt nici definite și nici nu există reglementări specifice acestei utilizări confirmă că este doar o adăugare fără nicio corelare cu alte prevederi din PUG.

O simplă adresă a elaboratorului nu poate modifica toate celelalte prevederi ale PUG, RLU și reglementări UTR, aceasta fiind nu o clarificare ci o adăugare care duce la modificarea prevederilor PUG, fără a corela informațiile din documente.

3.9. HCL de aprobare a PUG este un act administrativ cu caracter normativ, în conformitate cu prevederile Legii nr 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, respectiv:

Art. 3 "(2) Normele de tehnică legislativă se aplică, în mod corespunzător, și la elaborarea și adoptarea proiectelor de ordine, instrucțiuni și de alte acte normative emise de conducătorii organelor administrației publice centrale de specialitate, precum și la elaborarea și adoptarea actelor cu caracter normativ emise de autoritățile administrației publice locale".

Referitor la forma de redactare a actelor normative: art. 8, "(2) Prin modul de exprimare actul normativ trebuie să asigure dispozițiilor sale un caracter obligatoriu. (4) Textul legislativ trebuie să fie formulat clar, fluent și inteligibil, fără dificultăți sintactice și pasaje obscure sau echivoce".

Art. 36, "(1) Actele normative trebuie redactate într-un limbaj și stil juridic specific normativ, concis, sobru, clar și precis, care să excludă orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale și de ortografie".

3.10. Conținutul contradictoriu din prevederile din partea scrisă a PUG, precum și dintre acestea și planșele pe UTR-uri, datorită incoerenței, permite autorității publice locale, prin direcțiile de specialitate, să acționeze în mod discreționar, chiar abuziv, cu privire la punerea în practică a prevederilor actuale ale documentațiilor de urbanism referitor la cele 3 formulări - locuințe colective mici, locuințe semicolective mici și locuințe semicolective medii.

Întrucât autorizațiile de construire acordate persoanelor fizice și/ sau juridice se emit în baza documentațiilor de urbanism aprobate, în prezent, autoritatea publică poate acționa discriminatoriu și cu exces de putere, creând astfel situații de inegalitate între cetățeni.

3.11. În același timp însă, prin permiterea edificării în cartierele de locuințe individuale a locuințelor colective - respectiv a blocurilor, autoritatea publică aduce atingere dreptului la viața privată a tuturor locuitorilor din zonele respective, locuitori care, plătind un preț ridicat, au sperat la traiul într-o zonă liniștită, cu densitate mică de locuitori, la un minim adăpost de aglomerația urbană.

În acest moment, nu există în nicio zonă din municipiul Bistrița o suprafață care să fie clar și fără echivoc definită ca zonă de locuire individuală (pentru zone de locuire colectivă însă există zone exclusiv cu construcții colective, unde se interzice construirea de locuințe individuale).

Prin corectarea și uniformizarea prevederilor referitoare la locuințele colective nu se ajunge în niciun caz la interzicerea edificării de locuințe colective, așa cum susțin unii dezvoltatori, acestea fiind posibil a fi realizate pe baza unor PUZ-uri derogatorii care pot permite, în condițiile respectării



prevederilor legale și ale PUG-ului în vigoare și cu dovedirea interesului public, schimbarea regimului de construire pe anumite zone (acolo unde există zone generoase, unde nu există omogenitate a construcțiilor și a parcelarului).

3.12. Problematika generată de locuințele colective mici este cunoscută și la nivelul CL al mun. Bistrița, existând un proiect de HCL pentru reglementarea acestui subiect dar, așa cum a prezentat noi mai sus, nu există locuințe colective mici în PUG, sintagmele locuințe colective mici, locuințe semicolective medii și locuințe semicolective mici, eronat introduse, ar trebui înlăturate din capitolul de utilizări admise, ceea ce ar duce la uniformizarea tuturor prevederilor legate de acest aspect.

Locuința colectivă mică este o invenție dăunătoare care a emanat construirea de apartamente pe loturi mici de casă, fără locuri de parcare, fără spații verzi.

Încadrarea relativă și simplistă în "mari" și "mici" a clădirilor de locuințe colective nu este compatibilă cu diferitele zone urbane și unități teritoriale omogene și clar delimitate în PUG și definite în Regulamentul de Urbanism.

Fără o corelare a prevederilor PUG actual se vor permite în continuare, într-un mod aberant, în orice zonă "locuințe colective mici"-(blocuri între case) ori aceste bloculețe înfipte în loturi mici de case nu pot asigura practic și matematic nici măcar prin proiectul tehnic locurile de parcare, spațiile verzi și însorirea adecvată pentru propriile interioare și a vecinătăților (deosebit de elocvente sunt pozele prezentate mai sus).

În aceleași zone de locuire, chiar și în zone omogene cu caracter clar de locuințe individuale/unifamiliale, pot fi edificate fără nicio detaliere/normare locuințe individuale și locuințe colective mici (de fapt blocuri în toată regula), la grămadă.

Conceptul de locuire individuală este profund diferit de locuirea colectivă, indiferent că această locuire este definită nefericit și nefundamentat ca "mică" "mare" sau "medie".

Nicăieri în lumea europeană nu se construiesc mini-blocuri pe foste parcele de locuințe individuale, blocuri cu balcoanele laterale spre curțile vecinilor de pe loturile existente de locuințe individuale (case).

Aceste așa presupuse "locuințe colective mici" generează haos urbanistic și degradare socio-culturală.

Motivul pentru care acest termen nu a fost definit în nicio lege este că niciun legiuitor nu a dorit să-și asume această enormitate și absurditate, doar cei care, poate, din greșeală probabil neintenționată au strecurat acest termen în Regulamentele Locale.

3.13. În sprijinul erorii (intenționate sau nu, este irelevant pentru noi) și a modului de tratare cu o superficialitate nepermisă a unui act administrativ cu caracter reglementator în domeniul urbanismului local în ceea ce privește termenii considerați de noi ilegal adăugați, pledează și următoarele prevederi din RLU- pag 57-58- art. 11- Aspectul exterior al clădirilor:

"L4 - fiind vorba de o zonă specială cu un caracter specific, se recomandă ca aspectul clădirilor să fie specific pentru o zonă montană; L4 - se recomandă ca viitoarele clădiri să adopte soluții constructive din lemn, sau placaje cu lemn a fațadelor, L4 - acoperirea să fie în două, patru pante sau terasa".

Pentru înțelegerea erorii, trebuie luat în considerare faptul că L4 reprezintă "L4- subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă P+10 niveluri, existente" funde până și ideea soluțiilor constructive din lemn este illogică).

În sprijinul solicitării de suspendare a prevederilor ilegale ale actului menționat mai sus legate de "locuințele colective mici", locuințe semicolective medii și locuințe semicolective mici, până la soluționarea acțiunii în anulare, au menționat următoarele:

4.1. Cazul bine justificat în sprijinul solicitării de suspendare rezultă din faptul că însuși CL al mun. Bistrița este conștient de faptul că reglementările PUG nu sunt clare. A fost elaborat un proiect de HCL care a fost supus dezbaterii publice în anul 2021 (Anexa nr 7 proiectul cu toate documentele sale), dar care a rămas la faza de proiect. În acest sens cităm din referatul de aprobare a



proiectului de HCL privind aprobarea condițiilor (întocmit de comisia de urbanism din cadrul CL) pentru autorizarea construirii de locuințe colective mici, pe raza municipiului Bistrița, din care au citat:

"Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița nu conține reglementări clare și suficiente pentru a preveni solicitarea construirii, ca regulă generală, în absolut toate zonele destinate construirii individuale, ocupate deja de locuințe individuale, a unor blocuri de locuințe de dimensiuni variabile, cu un număr mare de apartamente, supuse vânzării, în lipsa unei limitări explicite a acestui număr în situația locuințelor "colective mici".

În lipsa unor reglementări cu privire la volumetrie, arie desfășurată, simpla precizare de "maxim P+2 niveluri" nu soluționează nici măcar problema înălțimii imobilelor locuințe colective mici. Astfel, pentru subzona L subzona L2, legenda UTR prevede: "subzona de locuire individuală cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2+M în afara zonei protejate."

A făcut mențiunea că legenda UTR nu conține și regimul de construire continuu, așa cum se precizează în fragmentul de mai sus.

"În fapt s-a constatat că "locuințele colective mici" deja edificate în baza acestor reglementări neclare, ajung uneori la dimensiunea unor blocuri cu 4 etaje din cartierele vechi de locuințe colective, cu un număr de apartamente similar acestora, în zone în care utilitățile în zonă sunt dimensionate pentru un număr redus de consumatori, specific locuințelor individuale, ceea ce atrage nemulțumirea cetățenilor din zonele afectate, cu reacții în presa locală".

"Amplasarea locuințelor colective în zone de locuințe individuale contravine chiar reglementării unităților teritoriale de referință(UTR), definită la punctul 1.3.11 din același Regulament local de Urbanism, astfel:

"1.3.11. "Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.

UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar," Chiar și aspectul exterior al locuințelor colective amplasate între locuințe individuale contravine "omogenității funcționale și morfologice" la care face referire reglementarea UTR, în sensul că nu se ține cont de arhitectura și caracterul specific al clădirilor învecinate, care sunt case individuale și cu care sunt în covizibilitate.

Eliminarea sintagmei "și locuințe colective mici" din reglementarea generală a zonei de locuire individuală nu ar exclude posibilitatea construirii unor locuințe colective mici, în primul rând în L3, "subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 - 6 niveluri" sau în anumite UTR, în funcție de condițiile locale specifice, de construcțiile existente deja în zonele respective, de destinația acestora, în baza unor documentații de urbanism de tip PUZ și chiar de prevederile actualului PUG.

Partea descriptivă a PUG, Regulamentul Local de Urbanism nu reglementează deloc aceste zone de locuire colectivă mică.

Aprecieră conform căreia zonele de locuire colectivă mică, cu regim de construire continuu și discontinuu, are același regim juridic și urbanistic cu cel al locuirii individuală și locuințele colective mici pot fi incluse în toate zonele de locuințe individuală lipsește de eficiență juridică prevederea explicită a acestor subzone doar în anumite UTR, caracterul de particularitate sau de excepție al acestora, față de cel de generalitate al zonelor L2 din majoritatea UTR, unde legenda UTR-ului prevede explicit doar "subzona de locuire individuală, cu regim de construire continuu cu înălțime maximă de D+P+2+M în afara zonei protejate". Se poate constata că lipsește din aceste zone sintagma "locuire colectivă mică" sau cea de "locuințe colective mici".



Dacă s-ar admite că reglementările pentru locuințe individuale sunt valabile și pentru locuințele colective mici, ar fi valabilă și teza reciprocă, cu consecința amplasării unor locuințe individuale în zone consacrate de locuințe colective, cu aceeași încălcare a condiției omogenității funcționale și morfologice din punct de vedere urbanistic și arhitectural, și cu consecința lipirii de eficiență juridică a oricărei reglementări urbanistice pentru zonă sau altă."

De la data apariției primelor suspiciunii privind nelegalitatea PUG la nivelul CL al mun. Bistrița nu s-a luat nicio măsură, lucrurile au continuat nestingherite, tulburate doar de câte un nefericit locuitor din subzona L2, care mai comenta prin ziarle locale, fără niciun efect însă.

În calitatea lor de cetățeni simpli nu putem înțelege această situație- legiuitorul local știe că se întâmplă ilegalități din anul 2019 și nu ia nicio măsură.

4.2. Un alt aspect care confirmă cazul bine justificat are în vedere modul în care direcția de specialitate din cadrul primăriei mun. Bistrița aplică prevederile PUG. în contextul în care prevederile din cadrul PUG nu sunt corelate, apar situații care sunt în mod vădit nelegale și, totuși, activitatea de urbanism continuă să se desfășoare fără cea mai mică intenție de a se reglementa situațiile neclare. Prin răspunsul Pro Eurobuild SRL \*Anexa nr 8) la plângerea noastră prealabilă adresată CL al mun. Bistrița și înregistrată sub nr 101041/19.11.2021, acesta a atașat și câteva certificate de urbanism. Două din acestea reprezintă certificate emise pentru scopul declarat de solicitant de edificare locuințe colective. Astfel:

- CU nr 1558/24.07.2018, pentru întocmire documentație pentru obținerea autorizației de construire locuință colectivă mică, pe un lot de 959 mp;

- CU nr 2432/24.11.2021, pentru întocmire documentație pentru obținerea autorizației de construire 2 locuințe colective mici, pe un lot de 1013 mp.

În conformitate cu prevederile RLU (pag 50): "11.5. ZONA DE LOCUIRE – L:

Suprafața minimă a loturilor din cadrul zonei funcționale L - locuire este împărțită, după cum urmează:

- loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim construibil este de 250 mp; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;

- loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construibil este de 500 mp;

- lotul minim construibil pentru locuințele colective este de 1000 mp".

Deci pentru ambele certificate de urbanism nu se respectă prevederile legate de dimensiunea parcelei (în primul caz sub 1000 mp iar în al doilea caz, 2 locuințe colective pe un lot de 1000 mp).

Aplicarea de către primărie a prevederilor privind dimensiunea lotului minim construibil în zona de locuire pentru locuințe colective ca fiind cea aplicabilă loturilor pentru locuințele individuale (așa cum se întâmplă în prezent), atâta timp cât există în mod clar prevederi pentru dimensiunea lotului minim pentru locuințe colective considerăm că este ilegală și nu trebuie să se mai întâmple.

Aplicarea de către serviciul urbanism a dimensiunii minime a lotului pentru locuința colectivă în subzona L2 alta decât 1000 mp (astfel cum se prevede în RLU "lotul minim construibil pentru locuințele colective este de 1000 mp." o considerăm ilegală și probează o dată în plus, cazul bine justificat.

În ceea ce privește paguba iminentă, a menționat că, prin emiterea certificatului de urbanism nr 2432/24.11.2021, pentru întocmire documentație pentru obținerea autorizației de construire 2 locuințe colective mici, pe un lot de 1013 mp, proprietarul imobilului teren de la adresa str. Valea Ghinzii, nr 53, în imediata vecinătate a reclamanților, poate obține autorizația de construire pentru cele 2 locuințe colective care, așa cum am menționat mai sus, sunt ilegale nu doar pentru că sunt locuințe colective într-o zonă în care există doar funcțiune de locuit caracterizată de un țesut urban cu caracter de locuințe individuale/ unifamiliale cu regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat) iar apariția în aceste zone a unor locuințe colective este incompatibilă cu și pentru că nu



respectă dimensiunea minimă a lotului constructibil care se aplică în cazul locuințelor colective în zona L, de 1000 mp (chiar dacă ar fi prevăzute locuințe colective în subzona L2, nu se pot edifica 2 locuințe colective pe o dimensiune a lotului de 1000 mp).

În acest caz, "prejudiciul material viitor și previzibil" este nu doar pentru reclamanți ci pentru mulți alți locuitori ai municipiului Bistrița care locuiesc în subzona L2 și care asistă neputincioși la invadarea zonelor de case de către imobile colective care duc la deprecierea nu doar a condițiilor de viață și locuit față de ceea ce au plătit odată cu achiziționarea sau edificarea de locuințe în zona de case individuale ci și la o depreciere a valorii imobilelor deținute.

În cazul său, pe baza situațiilor existente la nivelul municipiului, evidențiate de fotografiile de mai sus, pe lângă certificatul de urbanism emis pentru terenul învecinat, considerăm că, în eventualitatea construirii celor 2 locuințe colective (blocuri) în parcela învecinată ni se va deprecia standardul de viață pentru care ne-am înrobît băncilor, în mod ireversibil. Valoarea imobilelor noastre situate la umbra blocurilor va scădea dramatic, de fapt ar deveni aproape imposibil de vândut.

Mai mult, un prejudiciu iminent poate fi provocat și investitorului în ipoteza în care acesta deja derulează operațiile de întocmire documentației și apoi solicitare autorizație de construire pe baza certificatului de urbanism emis iar apoi ar putea fi nevoit să demoleze, dacă se dovedește legitimitatea susținerilor noastre.

Existența unor dubii serioase asupra legalității prevederilor PUG menționate de noi atrage și prezumția unei pagube iminente pe care aceste prevederi le poate produce (la nivelul municipiului există mai multe situații de emitere a certificatelor de urbanism și autorizații de construire emise pentru locuințe colective în subzona L2). În acest sens, adresa Pro Eurobuild SRI, în care se menționează "eliberarea a zeci de certificate de urbanism și zeci de autorizații de construire" pentru locuințe colective mici indică în mod clar dimensiunea situației. Prin edificarea construcțiilor colective, se cauzează deprecierea standardului de viață a locuitorilor zonelor în cauză, prin aglomerare spațială dar și în ceea ce privește circulația, precum și prin inerentele lucrări de amploare care vor afecta zona pe un termen îndelungat.

Este previzibil faptul că finalitatea urmărită prin emiterea certificatului de urbanism pentru Valea Ghinzii, nr 53, dar și pentru alte locuințe colective de pe raza municipiului Bistrița, este tocmai aceea de a se construi efectiv blocurile de locuințe cu mai multe apartamente, pe terenul din proximitatea locuinței reclamanților sau a altor case individuale, fapt care, în opinia noastră, poate fi apreciat ca o atingerea gravă și imediată adusă situației noastre, care justifică urgența luării măsurii suspendării prevederilor HCL nr. 184/2018 referitoare la locuințele colective mici, locuințele semicolective medii și locuințele semicolective mici din Zona de locuire L.

Emiterea certificatului de urbanism reprezintă o etapă în demersul de edificare a noilor imobile, iar stoparea temporară a edificării se poate realiza și prin suspendarea prevederilor considerate de noi ilegale din cadrul acestui act administrativ esențial.

Faptul că "instanța de contencios administrativ în dosarele civile având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL nr 136/2013, a apreciat criticile de neclaritate ca fiind nefondate" (preluare din raportul de respingere propunere HCL, raport al arhitectului șef, serviciului urbanism și direcției juridice din primăria Bistrița, parte din Anexa 7) o punem pe seama faptului că nu au fost corect și complet prezentate neclaritățile din documentele PUG și ne exprimăm speranța de a fi reușit să prezentăm suficient de clar toate inconsecvențele din aceste documente.

B. Temeiul de drept:

În sprijinul acțiunii au invocat prevederile următoarelor:

- Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996, parte integrantă din Hotărâre 525/1996;



- Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96), indicativ NP 057-02 din 24.09.2002, parte integrantă din Ordin 1383/2002;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În probațiune a solicitat încuviințarea probei cu înscrisuri.

În concluzie, pe baza celor de mai sus, au solicitat să se dispună:

a) anularea în parte a Hotărârii de Consiliu Local Bistrița nr 184/2018 emis de pârâtă, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism "Actualizare plan urbanistic general (PUG) al municipiului Bistrița" și a Regulamentului local de urbanism (RLU), aprobate anterior prin HCL 136/2013 (Anexa 1 la prezenta acțiune). Prevederile pentru care solicităm anularea au în vedere formulările "locuințe colective mici", "locuințe semicolective mici" și "locuințe semicolective medii", formulări pentru care simpla înlăturare din unicul loc în care apar, rezolvă toate neclaritățile existente în documentele PUG.

b) suspendarea prevederilor ilegale ale actului menționat mai sus legate de formulările "locuințe colective mici", "locuințe semicolective mici" și "locuințe semicolective medii" până la soluționarea acțiunii în anulare.

Cererea a fost legal timbrată cu taxa judiciară de timbru în cuantum de 50 lei (f. 148).

Pârâtii Primăria Municipiului Bistrița și Consiliul Local al municipiului Bistrița- prin Primarul municipiului Bistrița au depus la dosar la data de 10.02.2022, *întâmpinare (f. 157-174)*, prin care au solicitat respingerea cererii, ca fiind formulată împotriva unor persoane lipsite de calitate procesuală pasivă și respectiv capacitate procesuală - în ceea ce privește Primăria Municipiului Bistrița, prin primar, Ioan Turc; respingerea în principal ca inadmisibilă, iar în subsidiar, ca neîntemeiată - față de Consiliul Local al Municipiului Bistrița.

În motivare au invocat excepția lipsei capacității procesuale a Primăriei municipiului Bistrița, și implicit a lipsei calității procesuale pasive prin raportare la prevederile art. 5, lit. hh) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ "hh) primăria comunei, a orașului, a municipiului, a subdiviziunii administrativ-teritoriale -structură funcțională fără personalitate juridică și fără capacitate procesuală, cu activitate permanentă, care duce la îndeplinire hotărârile autorității deliberative și dispozițiile autorității executive, soluționând problemele curente ale colectivității locale, constituită din: primar, viceprimar, administratorul public, consilierii primarului sau persoanele încadrate la cabinetul primarului și aparatul de specialitate al primarului;"

Prin urmare, Primăria Municipiului Bistrița, neavând capacitate procesuală, implicit nu poate avea nici calitate procesuală pasivă în prezentul litigiu.

Pe fondul cauzei, au apreciat acțiunea este în principal inadmisibilă și în subsidiar neîntemeiată.

Reclamanții Mariana Nacu, Alin Moldovan și Măria Meșter au formulat o cerere de chemare în judecată în contradictoriu cu Consiliul Local al Municipiului Bistrița și Primăria Municipiului Bistrița, prin primar Ioan Turc, prin care se solicită: anularea în parte a Hotărârii de Consiliu Local nr. 184/2018 privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism "Actualizare plan urbanistic general (PUG) al municipiului Bistrița" și a Regulamentului local de urbanism (RLU). aprobate anterior prin HCL 136/2013; suspendarea prevederilor ilegale ale actului menționat mai sus legate de formulările "locuințe colective mici", "locuințe semicolective mici" și "locuințe semicolective medii, până la soluționarea acțiunii în anulare".

A. În primul rând, au apreciat că acțiunea este inadmisibilă, pentru lipsa plângerii prealabile, nefiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În motivarea acțiunii se face trimitere la plângerea prealabilă cu nr. 101041/19.11.2021 (anexată cererii de chemare în judecată), prin care reclamanții au solicitat Consiliului Local îndreptarea erorii materiale din PUG al municipiului Bistrița și răspunsul Consiliului Local formulat ca urmare a respingerii plângerii în ședința din luna decembrie 2021.



Din analiza conținutului documentelor care au fost transmise atașat cererii de chemare în judecată, reiese că:

Plângerea prealabilă înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 101041/19.11.2021, formulată de Mariana Nacu, Alin Moldovan și Maria Meșter, se referă la documentele PUG aprobat prin HCL 136/2013 și prelungit prin HCL nr. 184/2018, și se solicită Consiliului Local:

1. Să întreprindă cu celeritate toate operațiunile necesare pentru îndreptarea erorilor materiale existente în documentele aferente PUG, în conformitate cu prevederile legale (inclusiv aprobarea prin HCL a modificărilor);

2. Să dispună suspendarea activității de avizare și autorizare a unor tipuri de construcții care contravin prescripțiilor specifice din RLU și planșele UTR-urilor, precum și toate UTR-urile pentru care s-au prevăzut utilizări care nu concordă cu prescripțiile corecte și cu cele din planșe, până la rezolvarea legală a situației existente;

În finalul documentului există mențiunea că "în contextul în care nu veți da curs solicitării noastre, ne rezervăm dreptul de a ne adresa instanței, actuala adresă constituind plângere prealabilă".

Concluzia evidentă este că plângerea prealabilă nu se referă la obiectul cererii de chemare în judecată, între cele două neexistând practic nicio legătură. Potrivit definiției legale consacrată prin Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, "j) plângere prealabilă - cererea prin care se solicită autorității publice emitente sau celei ierarhic superioare, după caz, reexaminarea unui act administrativ cu caracter individual sau normativ, în sensul revocării sau modificării acestuia"; Or, din conținutul cererii prealabile anexate cererii de chemare în judecată nu reiese că s-ar fi solicitat Consiliului Local Bistrița reexaminarea HCL nr. 184/2018 în sensul revocării sau modificării acesteia.

Acest aspect reiese și din Răspunsul cu nr. 101041/28.12.2021 al Consiliului Local al municipiului Bistrița la Plângerea prealabilă înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 101041/19.11.2021, formulată de Mariana Nacu, Alin Moldovan și Maria Meșter prin care se arată în ultimul alineat că pentru admiterea plângerii prealabile au fost exprimate 5 voturi pentru, 5 voturi împotriva și 8 abțineri, în consecință Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr. 136/14.11.2013 privind aprobarea documentației de urbanism "Actualizare plan urbanistic general (PUG) al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism" rămâne în vigoare, nemodificată. Din cele arătate mai sus, reiese foarte clar că plângerea prealabilă nu se referă la HCL nr. 184/2018 privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism "Actualizare plan urbanistic general (PUG) al municipiului Bistrița" și a Regulamentului local de urbanism (RLU), aprobate anterior prin HCL 136/2013, ci la această din urmă hotărâre. În concluzie, în lipsa unei corespondențe între obiectul plângerii prealabile și obiectul cererii de chemare în judecată, nu se poate considera ca fiind îndeplinită condiția legală prevăzută la art. 7 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, astfel că au solicitat admiterea excepției inadmisibilității acțiunii pentru neîndeplinirea procedurii plângerii prealabile.

B. În al doilea rând, acțiunea este inadmisibilă - prin raportare la obiectul cererii de chemare în judecată, modul de formulare a petitelor, și motivarea acțiunii.

Acțiunea este inadmisibilă deoarece:

- obiectul cererii de chemare în judecată este anularea în parte a HCL nr. 184/2018 și respectiv suspendarea unor prevederi nelegale ale acestui act administrativ;

- petitele formulate prin cererea de chemare în judecată, atât în ce privește anularea în parte a HCL nr. 184/2018 cât și în ce privește suspendarea prevederilor ilegale din acest act administrativ - legate de formulările "locuințe colective mici", "locuințe semicolective mici" și "locuințe semicolective medii, până la soluționarea acțiunii în anulare" - nu au legătură cu actul administrativ atacat, pentru că acesta se referă strict la prelungirea valabilității unor documente aprobate printr-o altă hotărâre de Consiliu Local.

Vor analiza cele două petite - de anulare și respectiv suspendare - pe rând:



În ce privește anularea în parte a HCL nr. 184/2018 - trebuie făcută precizarea că această hotărâre are ca obiect strict aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a unei documentații de urbanism, aprobată printr-o hotărâre distinctă, anterioară - HCL 136/2013. Așa cum reiese din conținutul acestei hotărâri atacate (care nu are nicio anexă):

"Art. 1: Se aprobă prelungirea termenului de valabilitate a documentației de urbanism Actualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Bistrița și Regulament Local de urbanism, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr. 136/2013, proiect nr. B-URB-10-03U elaborat de SC BLOM SRL Târgoviște, până la intrarea în vigoare a noului plan Urbanistic general al municipiului Bistrița, dar nu mai mult de 5 ani.

Art. 2: Documentațiile de urbanism elaborate și aprobate ulterior intrării în vigoare a documentației Actualizare Plan Urbanistic general al Municipiului Bistrița și Regulament Local de urbanism își prelungesc termenul de valabilitate pe perioada valabilității acesteia".

Citând din cererea de chemare în judecată: "prevederile pentru care au solicitat anularea au în vedere formulările locuințe colective mici, locuințe semicolective mici și locuințe semicolective medii, formulări pentru care simpla înlăturare din unicul loc în care apar, rezolvă toate neclaritățile existente în PUG. Aceste sintagme au fost introduse ori eronat, ori voit, pentru a crea confuzie".

Așa cum se poate observa foarte clar, în conținutul actului administrativ atacat, a cărui anulare în parte se solicită, nu există prevederile la care se referă reclamanții. Din motivarea cererii de chemare în judecată nu reies care ar fi criticile de legalitate care privesc HCL nr. 184/2018 care ar putea justifica anularea în parte a acestui act administrativ. Prin urmare, acțiunea este lipsită de obiect și deci inadmisibilă.

În ceea ce privește suspendarea prevederilor ilegale ale actului administrativ atacat, concluzia nu poate fi decât aceeași, deoarece formulările locuințe colective mici, locuințe semicolective mici și locuințe semicolective medii, nu se regăsesc în HCL nr. 184/2018.

În ceea ce privește motivarea cererii de chemare în judecată au invocat inadmisibilitatea din două puncte de vedere:

1. Pe de o parte, nu există o concordanță între petitele cererii de chemare în judecată și conținutul concret al actului administrativ atacat, iar întreaga motivare se referă la prevederile unui alt act administrativ - HCL nr. 136/2013. În concret, reclamanții solicită anularea unui act administrativ, fiind nemulțumiți de prevederile cuprinse într-un cu totul alt act administrativ și își justifică interesul, în calitate de proprietari ai unor case individuale, situate în imediata vecinătate a unei parcele de 1013 mp pentru care a fost emis un certificat de urbanism prin care, potrivit mențiunilor făcute de primărie Bistrița, se pot edifica 2 locuințe colective cu 9 unități locative.

În concret, intenția reală a reclamanților este de a obține împiedicarea emiterii autorizației de construire pentru cele două locuințe colective, pentru care a fost deja emis un certificat de urbanism, în baza HCL nr. 136/2013, prin care a fost aprobat PUG-ul și Regulamentul local de urbanism, valabilitatea acestora fiind prelungită prin actul administrativ atacat. Însă obiectul acestui litigiu nu este nici anularea certificatului de urbanism, nici anularea HCL nr. 136/2013 - ci strict anularea și suspendarea HCL nr. 184/2018 - care doar prelungeste valabilitatea documentelor aprobate prin HCL nr. 136/2013.

Această concluzie reiese foarte clar din toate considerentele expuse în conținutul cererii de chemare în judecată - în cele 21 de pagini - în care reclamantul nu formulează în concret critici de legalitate cu privire la HCL nr. 184/2018.

2. Pe fondul cauzei, pornind de la motivele cererii de chemare în judecată, au arătat faptul că în parte, acestea au mai făcut obiectul analizei instanțelor judecătorești în cadrul unor dosare ale Tribunalului Bistrița-Năsăud care au fost soluționate definitiv și irevocabil, astfel:

1. Dosar nr. 677/112/2018 al Tribunalului Bistrița-Năsăud - obiect: anulare în parte HCL nr. 136/2016

Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat:



Anularea în parte a HCL nr. 136/2013 privind Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița și al Regulamentului local de urbanism în ceea ce privește reglementarea modului de edificare a locuințelor colective mici prevăzute la cap. II.5. art. 1 -L2.

Soluția instanței:

Prin Sentința civilă nr. 209/2019 a Tribunalului Bistrița Năsăud cererea a fost respinsă ca nefondată, iar soluția a fost menținută și de Curtea de apel Cluj prin Decizia nr. 161/12.02.2020.

Extrase din soluția Tribunalului Bistrița-Năsăud relevante pentru prezentul litigiu:

"Prin acțiunea în contencios administrativ înregistra/ă sub nr. de mai sus, reclamantul în contradictoriu cu pârâtul Consiliul Local al Municipiului Bistrița, a solicitat anularea în parte a HCL nr. 136/2013 privind Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița și al Regulamentului local de urbanism în ce privește reglementarea modului de edificare a locuințelor colective mici prevăzute la cap. II.5. art. 1 - L-2 precum și obligarea pârâtului la plata cheltuielilor de judecată".

Analizând actele și lucrările dosarului, tribunalul reține următoarele:

"Demersul judiciar inițiat de reclamant în prezenta cauză are drept scop anularea parțială a Hotărârii nr. 136/2013 a Consiliului local al municipiului Bistrița privind, aprobarea documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al \municipiului Bistrița si Regulamentul local de Urbanism", beneficiar Consiliul local al municipiului Bistrița (f. 51 si urm.), în ceea ce privește reglementarea modului de edificare a locuințelor colective mici prevăzute la capitolul II. 5. art. 1-L2.

Potrivit capitolul II. 5. din Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulamentul local de Urbanism, aprobate prin hotărârea consiliului local, sunt admise următoarele utilizări: L2- locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri. în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)."

"Pe fondul cauzei, tribunalul reține că potrivit prevederilor art. 46 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul urbanistic general reprezintă principalul instrument de planificare operațională cu caracter director și strategic, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Așadar, Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, inclusiv cu privire la: „stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan": „zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație" la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, dar și prevederi pe termen mediu și lung, cu privire la „evoluția în perspectivă a localității", „direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu ", „ lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare". Din cuprinsul prevederilor legale mai sus citate rezultă fără echivoc faptul că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile. Viziunea urbanistică avută în vedere la aprobarea unui plan urbanistic general aparține autorității publice locale, în baza strategiei de dezvoltare a localității care reprezintă o chestiune de oportunitate.

Actualul Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Bistrița nr. 136/2013, cuprinde divizarea terenurilor în unități de referințe, zone și subzone funcționale. Fiecare zonă are detaliate subzonele, funcțiunile și utilizările permise și interzise. Pentru fiecare zonă sunt stabilite reglementările urbanistice aplicabile, respectiv regim de înălțime, POT, CUT, regim de aliniere, accesibilități, finisaje exterioare, spații verzi, împrejmuiri, parcuri, circulații, ș.a.

Așa cum s-a arătat și mai sus, L2 - reprezintă Subzona de locuire individuală cu regim de înălțime discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate - Utilizări admise - locuințe individuale și colective mici cu maximum P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat).



În ceea ce privește critica formulată de reclamant cu privire la numărul apartamentelor dintr-un imobil, tribunalul observă că posibilitatea de limitare a numărului maxim al unităților locative ce se pot realiza într-o locuință colectivă mică nu este prevăzută în Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 136/2013, acest aspect urmând să facă obiectul unei analize de specialitate cu ocazia actualizării Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița -lucrare cuprinsă în bugetul municipiu/ui Bistrița pe anul 2018.

Un alt motiv invocat de reclamant în susținerea nelegalității hotărârii de consiliu local este acela referitor la „condițiile calitative” pe care orice act normativ trebuie să le îndeplinească, respectiv condițiile de claritate, precizie, previzibilitate și accesibilitate, fără însă ca reclamantul să precizeze în concret ce nu este suficient de precis și de clar din conținutul reglementării locuințelor colective mici.

În acest context, se impune sublinierea faptului că Primăria municipiului Bistrița a solicitat precizări cu privire la definiția locuinței colective cuprinsă în Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița, iar răspunsul elaboratorului, respectiv al Societății Ramboll South East Europe S.R.L. a fost că: „locuință colectivă de mică dimensiune este o clădire cu apartamente de maxim P+2 niveluri. Se aplică reglementările de la Subzona L2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General - în această Subzonă (L2) sunt prezentate și locuințele colective de mici dimensiuni, de maxim P+2 niveluri”.

Rezultă așadar că este suficient de precis și de clar ce sunt locuințele colective mici și care sunt reglementările care se aplică în cazul edificării acestora, cu atât mai mult cu cât poziția este confirmată și de către elaboratorul Planului Urbanistic General, iar reclamantul a contestat adoptarea respectivelor reglementări care, în opinia acestuia, nu pot fi identice cu reglementările modului de edificare a locuințelor individuale.

Reclamantul mai invocă motive de nelegalitate decurgând din pretinsa încălcare a prevederilor art. 36 alin. (1) din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă (potrivit cu care „Actele normative trebuie redactate într-un limbaj și stil juridic specific normativ, concis, sobru, clar și precis, care să excludă orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale și de ortografie”), însă nu precizează, nici de această dată, în mod concret, ce anume nu este clar, concis, care sunt regulile gramaticale sau de ortografie nerespectate.

Contrar afirmațiilor reclamantului, toate aceste exigente legale impuse de normele de tehnică legislativă mai sus citate sunt îndeplinite de planul urbanistic general aprobat prin hotărârea de consiliu local, astfel încât hotărârea atacată nu este afectată, din această perspectivă, de nelegalitate”.

Extrase relevante din Decizia Curții de Apel Cluj nr. 161/2020:

"Pe rol soluționarea recursului declarat de reclamantul și a recursului incident declarat de pârâțul Consiliul Local al Municipiului Bistrița, împotriva sentinței civile nr. 209 din 05.07.2019, pronunțată de Tribunalul Bistrița-Năsăud, în dosar nr. 677/112/2018, având ca obiect - anulare act emis de autorități publice locale HCL Bistrița nr. 136/2013”.

Analizând argumentele aduse prin recursurile declarate, Curtea reține că acestea nu pot conduce la casarea hotărârii.

"Referitor la argumentele aduse de recurentul reclamant, se reține că, un prim argument adus constă în acea că hotărârea a fost dată cu aplicarea greșită a normelor.

Susținerea nu poate fi reținută, Legea nr. 350/2001 (în vigoare la momentul adoptării actului contestat) prin prevederile art. 46 prevede că: „(1) planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici; economici, culturali și a necesităților locale.” Aceiași normă prin alin. (2) prevede că; planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de baza. cu



privire la: a) stabilirea si delimitarea teritoriului intravilan in relatie cu teritoriul administrativ al localității; b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan; c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație; d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice; e) modernizarea si dezvoltarea infrastructurii tehnico - edilitare; f) stabilirea zonelor protejate si de protecție a monumentelor istorice si a siturilor arheologice reperate; g) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare (formele de proprietate si circulația juridica a terenurilor) precizarea condițiilor de amplasare si conformare a volumelor construite, amenajate si plantate ;i) zonele de risc natural delimitate si declara/e astfel, conform legii, precum si la masurile specifice privind prevenirea si atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor si realizarea construcțiilor in aceste zone ; j) zone de risc datorate unor depozitari istorice de deșeuri", iar prin alin. (3) prevede că: planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu si lung cu privire la: a) evoluția în perspectiva a localității; b) direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu; c) traseele coridoarelor de circulație si de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal si județean; d) zonele de risc natural delimitate si declarate astfel, conform legii, precum si la masurile specifice privind prevenirea si atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor si realizarea construcțiilor în aceste zone ; e) lista principalelor proiecte de dezvoltare si restructurare; Totodată norma menționată prin alin (7) statuează că: în vederea unei utilizări coerente si raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin planul urbanistic general si regulamentul local aferent".

Reiese din norme că, autoritatea deliberativă este competentă a stabili reglementările urbanistice din aria administrativ-teritorială, respectiv reguli de utilizare, de zonificare, de referință, permise/interzise.

Prin HCL nr. 136/2013 au fost stabilite regulile urbanistice aplicabile de referință, funcțiuni permise/interzise, regim de înălțime, spații, regim aliniere, ocupare, parcuri, sa. Astfel, s-a prevăzut cu privire la caracterul zonei, că zona de locuire se compune din următoarele zone funcționale: „L2 - subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate M; L3 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+5-6 niveluri; L4 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+10 niveluri existente; L5 - subzona de locuințe de case vacanță cu regim de construire discontinuu rezultată în urma elaborării de PUZ-uri. Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii: funcțiune; regim maxim de înălțime; densitatea de ocupare a terenurilor; configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportare la vecinătăți, etc. Suprafața minimă a loturilor din cadrul zonei funcționale L - locuire este împărțită după cum urmează: loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim constructibil este de 250 mp.; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem, centralizat de utilități;- loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim constructibil este de 500 mp.; lotul minim constructibil pentru locuințele colective este de 1.000 mp.

Prin aceeași hotărâre s-a mai stabilit cu privire la utilizări pentru locuințe semi colective cu acces propriu și lot folosit în comun că se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de 11 servicii pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcele cu două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături);- cele cu o lungime de maxim 30 m. - o singură bandă de 3 m 5 m lățime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m.), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Din cele redate se observă că au fost stabilite zone, subzone, respectiv stabilite reglementările ce se aplică: limite, regim înălțime/alipire, accesibilități, împrejurimi, accese, parcuri, spații verzi, CUT, POT max.

În condițiile în care se evidențiază maxim constructibil, accesibilitate, limite maxime indici POT, CUT, spatii verzi, căi circulație, nu se poate vorbi de o neclaritate.



Legat de acesta se susține de recurent că nu a fost precizat numărul de unități locative ce se pot realiza într-o locuință colectivă.

Împrejurarea nu poate fi reținută de vreme ce fiecare zonă/subzonă este detaliată. Din coroborarea reglementărilor specifice ce se aplică locuințelor colective mici rezultă că au fost precizate suprafețele de teren, nivel maxim P+2, coeficienți, suprafețe construibile/ desfășurate, număr parcare, accese, limite marginale, procent spațiu verde - de minim 30 %.

Cu alte cuvinte, analiza cumulată a coeficientului de utilizare ,cu suprafețe construibile, alei, parcuri suprafața, nu pot conduce decât la concluzia de locuință colectivă mică. Aceasta având în vedere că pentru celelalte situații sunt stabilite alte reglementări P+4 etc.

De altfel, trebuie observat că însăși elaborarea planului a confirmat că L2 este clădire cu maximum P+2 niveluri locuințe de dimensiune mică. Prin urmare, nu se poate vorbi de o nerespectare a normelor de tehnică legislativă în sensul evocat de recurent."

2. Dosar 1038/112/2018 al Tribunalului Bistrița-Năsăud - obiect: anulare în parte HCL nr. 136/2016:

Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat:

Anularea în parte a HCL nr. 136/2013 privind Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița și al Regulamentului local de urbanism în ceea ce privește reglementarea modului de edificare a locuințelor colective mici prevăzute la cap. II.5. art. 1 -L2.

Soluția instanței:

Prin Sentința civilă nr. 206/2019 a Tribunalului Bistrița Năsăud cererea a fost respinsă ca neîntemeiată, iar soluția a fost menținută și de Curtea de apel Cluj prin Decizia nr. 693/25.06.2020.

Extrase din soluția instanței de fond - relevante pentru obiectul prezentului litigiu :

"Prin acțiunea înregistrată în dosarul cu nr. de mai sus, reclamantii ... în contradictoriu cu pârâțul Consiliul Local al Municipiului Bistrița, au solicitat anularea în parte a HCL nr. 136/2013 privind Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița și al Regulamentului local de urbanism în ce privește reglementarea modului de edificare a locuințelor colective mici prevăzute la cap. 11.5. art. 1 - L-2, cu cheltuieli de judecată".

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:

"Actul asupra căruia se poartă prezentul litigiu este reprezentat de Hotărârea nr. 136/14.11.2013 adoptată de Consiliul Local al mun. Bistrița prin care s-a aprobat documentația „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului și Regulamentul local de urbanism ", în ceea ce privește reglementarea modului de edificare a locuințelor colective mici prev. la Cap. II.5, art.) - „Utilizări admise" L-2, perioada de valabilitate a documentației de urbanism fiind de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pentru încă maxim 5 ani (file 96-99, 101).

Regulamentul local de urbanism stabilește la cap. II. „Prescripții specifice pe zone și subzone funcționale ", reglementându-se la subpt. II.5 „Zona de locuire - L" compusă din 4 subzone funcționale, la L2 figurând - „subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate ". Articolul ) „ Utilizări admise " menționează, pentru subzona de locuire L2. că „sunt admise următoarele utilizări: - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu(înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); - echipamente publice specifice zonei rezidențiale; - scuaruri publice; - împrejurări, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate; - micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective 12 vor fi destinați exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate; - platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu ".

Verificând susținerile din acțiunea introductivă prin raportare la materialul probator administrat, dar și la reglementările legislației în domeniu, tribunalul constata că Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul la art.44 stabilește că; „()) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se



analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii. (2) Documentațiile de urbanism transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean. (3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism", în categoria documentațiile de urbanism intrând și Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia( art. 45 lit. a).

Aceeași lege menționează că „planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare, cuprinzând reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la: „a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității; b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan; c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație; d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice; e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare; f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare ", etc.

Apoi, conform art. 36 alin. 2 lit. c și alin. 5 din Legea nr. 215/2001 „consiliul local: ... avizează sau aprobă, în condițiile legii, documentațiile de amenajare a teritoriului și urbanism ale localităților", în exercitarea atribuțiilor privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului, astfel că eliberarea autorizației de construire se realizează „în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aproba/e potrivit legii" (art.2 alin.2 din Legea nr.50/1999)), procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începând odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism și cuprinzând următoarele etape: „a) emiterea certificatului de urbanism; b) emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului pentru investițiile care nu se supun procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului; c) notificarea de către solicitant a autorității administrației publice competente cu privire la menținerea solicitării de obținere, ca act final, a autorizației de construire, pentru investițiile la care autoritatea competentă pentru protecția mediului a stabilit necesitatea evaluării impactului asupra mediului și a emis îndrumarul conform legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului; d) emiterea avizelor și acordurilor, precum și a actului administrativ al autorității pentru protecția mediului competente privind investițiile evaluate din punctul de vedere al impactului asupra mediului "(art. 2 alin. 2 ).

Or, față de normele legale incidente redate anterior este evident că a anula planul urbanistic general, act cu caracter director și strategic, dar și de reglementare, ce reprezintă principalul instrument de planificare și baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare vizând unitatea administrativ-teritorială pe motiv că „zona devine extrem de aglomerată", cu 13 afectarea dreptului fundamental la viață și la un mediu înconjurător sănătos, echilibrat ecologic, echivalează nu numai cu negarea atribuțiilor autorităților publice competente pentru protecția mediului chemate să stabilească măsurile specifice pentru protecția mediului care vor fi avute în vedere la elaborarea documentației tehnice - D.T.( art.6 ind. 1 din Legea nr. 50/1991), dar și cu anihilarea etapelor procedurii de autorizare a executării lucrărilor de construcții, pe baza unor simple afirmații ipotetice, nesustținute de un probatoriu adecvat.

Evident, aspectul limitării numărului de unități locative în cazul locuințelor colective mici poate face obiectul analizei cu ocazia actualizării planului urbanistic general, impusă „de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale"( art.46 alin.



1 din Legea nr.350/2001), însă nu poate constitui motiv de anulare în considerarea nerespectării exigențelor constituționale (ari. 1 alin. 5) referitoare la calitatea legii, respectiv claritate, precizie, previzibilitate și accesibilitate și aceasta în contextul în care tocmai datorită evoluției factorilor implicați de dezvoltarea urbană permanentă este impusă și actualizarea documentațiilor de urbanism, planificarea urbană analizând situația existentă, cu stabilirea obiectivelor, acțiunilor, proceselor și măsurilor de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Mai mult, se impune corelarea tuturor reglementărilor regulamentului local de urbanism( articole 4 -16) - dimensiunea lotului minim construibil, caracteristicile parcelei( adâncime, lățime), amplasare clădiri față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, circulații și accese, staționarea autovehiculelor, înălțime maximă admisă - metri; posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, adică procentul maxim de ocupare a terenului (POT), coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), reguli stabilite distinct pentru fiecare subzona funcțională - file 103-110, astfel că problema supraaglomerării zonei și inexistenței unui număr suficient al locurilor de parcare este una teoretică, aspectele menționate putând face obiectul analizei într-o etapă ulterioară emiterii autorizației de construire, justificat de nesocotirea prevederilor legale și/sau a documentațiilor de urbanism".

Extrase relevante din soluția Curții de Apel Cluj: - Decizia civilă nr. 693/2020:

"Pe rol soluționarea cererii de recurs formulată împotriva sentinței civile nr. 206 pronunțată la dala de 05 iulie 2019 în dosarul nr. 1038/112/2018 al Tribunalului Bistrița-Năsăud, în contradictoriu cu pârâtul CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA și intervenientă, având ca obiect anulare act emis de autorități publice locale HCL Bistrița nr. 136/2013".

Analizând recursul declarat prin prisma motivelor invocate și a dispozițiilor legale incidente, Curtea îl apreciază ca neîntemeiat și urmează a-l respinge pentru următoarele considerente:

"Prin cererea de chemare în judecată reclamanții au solicitat anularea în parte a HCL nr. 136/2013 privind Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița și al Regulamentului local de urbanism în ce privește reglementarea modului de edificare a locuințelor colective mici prevăzute la cap. 11.5. art. 1 - L-2.

Dispozițiile din Regulamentul local de urbanism contestate de reclamanți prevăd cap. II. „Prescripții specifice pe zone și subzone funcționale”, la subpt. II.5 „Zona de locuire- L” compusă din 4 subzone funcționale, la L2 figurând - „subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2. în afara zonei protejate ”. Articolul 1 „ Utilizări admise ” menționează, pentru subzona de locuire L2, că „sunt admise următoarele utilizări: - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu(înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); -echipamente publice specifice zonei rezidențiale; - scuaruri publice; - împrejurimi, căi de acces pieonale și private, parcaje, spații plantate; - micro-obiective tehnoredilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor îi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate; -platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației in vigoare din domeniu ”.

O primă critică a recurenților vizează faptul că dispozițiile a căror anulare o solicita nu respectă exigențele constituționale referitoare la calitatea legii, respectiv nu întrunesc condiții/e de claritate, precizie, previzibilitate și accesibilitate, fiind contrare dispozițiilor art. 1 alin. 5 din Constituție. Singurul argument adus de recurenți cu privire la acest aspect este faptul că, în opinia acestora, locuințele colective mici și locuințele individuale mici nu pot să aibă aceeași reglementare urbanistică, respectiv P+2, în cazul locuințelor colective mici impunându-se limitarea numărului maxim al unităților locative.

Curtea reține că una dintre cerințele principiului respectării legilor vizează calitatea actelor normative. Prin urmare orice act normativ trebuie să îndeplinească anumite condiții calitative, printre acestea numărându-se previzibilitatea, ceea ce presupune că acesta trebuie să fie suficient de clar și precis pentru a putea fi aplicat.



În același sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că legea, pentru a satisface cerința de previzibilitate, trebuie să precizeze cu suficientă claritate întinderea și modalitățile de exercitare a puterii de apreciere a autorităților în domeniul respectiv, ținând cont de scopul legitim urmărit, pentru a oferi persoanei o protecție adecvată împotriva arbitrarului (a se vedea Hotărârea din 4 mai 2000, pronunțată în Cauza Rotaru împotriva României, paragraful 52, și Hotărârea din 25 ianuarie 2007, pronunțată în Cauza Sissanis împotriva României, paragraful 66).

Referitor la critica recurențelor conform căreia dispoziția criticată din HCL nr. 136/2013 privind Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița nu ar îndeplini cerințele de claritate, dai fiind faptul că nu este specificat numărul maxim de unități locative din locuințele colective mici, Curtea, în concordanță cu judecătorul fondului, o apreciază ca fiind nefondată. Astfel pentru a putea face aprecieri cu privire la claritatea unei legi, se impune, așa cum în mod judicios a reținut judecătorul fondului, corelarea tuturor reglementărilor regulamentului local de urbanism, respectiv cele privitoare la dimensiunea lotului minim construibil, caracteristicile parcelei (adâncime, lățime), amplasare clădiri față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, circulații și accese, staționarea autovehiculelor, înălțime maximă admisă - metri; posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului, adică procentul maxim de ocupare a terenului (POT), coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), reguli stabilite distinct pentru fiecare subzona funcțională.

Sub acest aspect, Curtea reține că prin HCL nr. 136/2013 au fost stabilite regulile urbanistice aplicabile de referință, utilizări permise/interzise, caracteristici ale parcelelor, amplasarea clădirilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelelor, regim de înălțime, spații, ocupare, circulații și accese, etc. S-a prevăzut cu privire la caracterul zonei, că zona de locuire se compune din următoarele zone funcționale: „L2 - subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate; L3 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+5-6 niveluri; L4 - subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+10 niveluri existente; L5 - 10 subzona de locuințe de case vacanță cu regim de construire discontinuu rezultată în urma elaborării de PUZ-uri.

Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii: funcțiune: regim maxim de înălțime; densitatea de ocupare a terenurilor; configurația țesutului urban - parcellar, tipologia fondului construit, raportare la vecinătăți, etc. Suprafața minimă a loturilor din cadrul zonei funcționale L - locuire este împărțită după cum urmează: - loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim construibil este de 250 mp.; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități; - loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construibil este de 500 mp.; - lotul minim construibil pentru locuințele colective este de 1.000 mp."

"... De asemenea, prin hotărârea a cărei anulare se solicită s-a prevăzut la reglementarea modului de utilizare pentru locuințe colective cu acces și lot folosit în comun că se vor asigura: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese parcaje și garaje.

Prin urmare, din ansamblul reglementărilor cuprinse în HCL nr. 136/2013 privind Actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița rezultă că au fost stabilite pe zone și subzone reglementările ce se aplică, respectiv limite, regim înălțime/alipire, accesibilități, împrejurimi, accese, parcuri, spații verzi, CUT, POT max., astfel că nu se poate aprecia o neclaritate a acestor dispoziții în sensul reclamant de recurenți.

Faptul că nu a fost precizat numărul de unități locative ce se pot realiza într-o locuință colectivă nu poate determina neclaritatea legii în condițiile în care din dispozițiile cuprinse în regulament se poate observa că au fost stabilite suprafețele minime de teren pe care pot fi edificate astfel de locuințe, nivelul maxim de înălțime P+2, coeficienți de utilizare CUT și POT, suprafețe



construibile/ desfășurate, modul în care poate fi efectuat accesul, limite marginale și procent de spațiu verde - de minim 30 %.

Așadar din modul în care sunt reglementate condițiile pentru edificarea locuințelor în zona prevăzută la cap. II. 5. art. 1 - L-2 comparativ cu celelalte zone funcționale (L3, L4, L5) rezultă în mod evident faptul că acestea se circumscriu sferei noțiunii de locuință colectivă mică. Nici susținerea conform căreia din moment ce Primăria municipiului Bistrița a solicitat precizări, elaboratorului, respectiv al Societății Ramboll South East Europe S.R.L. cu privire la definiția locuinței colective cuprinsă în Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița rezultă fără urmă de îndoială că această reglementare nu a fost clar definită, nu poate fi primită. Claritatea legii se impune a fi analizată, așa cum am menționat mai sus, în funcție de ansamblul reglementărilor pe care le conține, fiind irelevantă sub acest aspect atitudinea autorității, respectiv dacă aceasta are sau nevoie de clarificări în interpretarea diferitelor aspecte cuprinse în actul normativ".

3. Dosar nr. 997/112/2019 al Tribunalului Bistrița-Năsăud - obiect: anulare HCL nr. 183/31.10.2018 și HCL nr. 184/31.10.2018

Prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat:

- Anularea în Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Bistrița nr. 183 din 31.10.2018 privind inițierea măsurilor pentru elaborarea planului urbanistic general al municipiului Bistrița și a regulamentului local de urbanism și nr. 184 privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism Actualizare Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița și al Regulamentului local de urbanism

- Prolungirea valabilității PUG pe o perioadă scurtă de timp, perioadă în care să se întocmească studiile de fundamentare necesare, conform Ordinului 233/2016, de către o echipă pluri-disciplinară, pentru un nou PUG cu valabilitate 10 ani.

- Să se constate vătămarea reclamantului pe perioada 2009-2019, prin blocarea atributelor dreptului de proprietate, încălcarea prevederilor art. 44, dreptul de proprietate privată, unul dintre drepturile fundamentale prevăzut în Constituția României, prin menținerea în PUG a traseului Variantei de Ocolire 2 Sud, proiect ce nu are emis un act de declarare ca utilitate publică și care afectează terenul proprietății familiei mele.

Soluția instanței:

Prin Sentința civilă nr. 83/2020 a Tribunalului Bistrița Năsăud cererea a fost respinsă ca nefondată, iar soluția a fost menținută și de Curtea de apel Cluj prin Decizia nr. 1113/21.09.2020.

Extrase din soluția Tribunalului Bistrița-Năsăud: cu relevanță în prezenta cauză:

"Prin acțiunea înregistrată sub numărul de mai sus, reclamantul ... a solicitat, în contradictoriu cu pârâții Municipiului Bistrița, prin primar, Primăria municipiului Bistrița, prin primar și Consiliul local al municipiului Bistrița;

- a se dispune anularea Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Bistrița nr. 183 din 31.10.2018 privind inițierea măsurilor pentru elaborarea planului urbanistic general al municipiului Bistrița și a regulamentului local de urbanism și nr. 184 din 31.10.2018 privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism ..Actualizare plan general al municipiului Bistrița" și a regulamentului local de urbanism;

- a se dispune prelungirea valabilității PUG pe o perioadă scurtă de timp, perioadă în care să se întocmească studiile de fundamentare necesare, conform Ordinului 233/2016, de către o echipă multidisciplinară, pentru un nou PUG cu valabilitate de 10 ani;

- A se constata vătămarea sa pe perioada 2009-2019, prin blocarea atributelor dreptului de proprietate, încălcarea prevederilor art. 44 „dreptul de proprietate privată” unul din drepturile fundamentale prevăzut în Constituția României, prin menținerea în PUG a traseului Variantei de Ocolire 2 Sud, proiect ce nu are emis un act de declarare ca utilitate publică și care afectează terenul proprietății familiei sale".

Analizând actele și lucrările dosarului, instanța reține următoarele:



"Actele asupra cărora se poartă prezentul litigiu sunt Hotărârea nr. 183/31.10.2018 adoptată de Consiliul Local al mun. Bistrița prin care s-a aprobat „inițierea demersurilor pentru elaborarea Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița și a Regulamentului local de urbanism”, respectiv Hotărârea nr. 184/31.10.2018 privind aprobarea „prelungerii termenului de valabilitate a documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Bistrița nr.136/2013, proiect nr. B-URB-10-03U elaborat de SC Blom SRL Târgoviște, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița, dar nu mai mult de 5 ani”, documentațiile de urbanism elaborate și aprobate ulterior intrării în vigoare a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism” prelungindu-și termenul de valabilitate pe perioada valabilității acesteia(file 76-77, 92-93).

Din expunerile de motive nr.70259/31.08.2018 și nr.80018/3.10.2018(file 23, 30 dosar) întocmite de primarul mun. Bistrița, precum și din referatele de specialitate ale arhitectului-șef nr. 80018/5.10.2018( file 24, 31) reiese că Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism a fost aprobat în anul 2013, prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Bistrița nr.136/14.11.2013 pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire pe o perioadă de încă 5 ani, astfel că în conformitate cu prev. art. 46 alin. 1 ind. 7 din Legea nr. 350/2001 și art. 28 alin.3 din Ordinul nr. 233/2016, s-a propus aprobarea prelungerii termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița și a Regulamentului local de urbanism până la intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, cu mențiunea că prin Hotărârea nr. 18/14.02.2018, completată cu Hotărârea nr. 114/19.07.2018, adoptate de Consiliul Local al mun. Bistrița, s-au prevăzut la capitolul „Documentații de urbanism -poz.23” sume pentru elaborarea unor studii de fundamentare a PUG, fiind necesară inițierea demersurilor de elaborare justificat de durata elaborării, complexității documentației, studiile de fundamentare necesare, precum și de obținerea avizelor și acordurilor stabilite prin lege. "

Pe fondul cauzei, se reține că, potrivit art. 46 alin. 1 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare, fiind principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare, cu mențiunea că „fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale". Legiuitorul a prevăzut și posibilitatea prelungerii termenului de valabilitate a Planului urbanistic general, „pe bază de hotărâre a consiliului local...., până la intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general, cu condiția inițierii demersurilor de elaborare/actualizare a planului urbanistic general înainte de expirarea termenului de valabilitate" -art.46 alin.(1\*3), inițierea demersurilor de prelungire a valabilității documentației în vigoare impunându-se a fi aprobată, prin hotărâre a consiliului local la propunerea primarului, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, propunerea justificată de prelungire a valabilității documentației de urbanism fiind supusă avizării de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru municipii - art.46 alin. (1A7) și (1A8).

Ordinul nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism menționează la art. 28 că: „(1) Perioada de valabilitate a 24 documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia. ...(3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp ”.



.... din examinarea actelor dosarului, tribunalul constată că la baza inițierii demersurilor de prelungire a valabilității Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulamentului local de urbanism au stat referatele de specialitate ale arhitectului-șef nr.80018/5.10.2018(file 24, 31) și avizul favorabil nr. 117008/23.10.2018 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru prelungirea nu mai târziu de 14 noiembrie 2023 a Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița, conform art.2 din HCL nr.136/14.11.2013 (file 26-27), existența unei multitudini de planuri urbanistice zonale și de detaliu, adoptate până în prezent, nefiind un argument care să înlăture posibilitatea prelungirii valabilității documentațiilor de urbanism în vigoare, iar pretinsa imperfecțiune a PUG-ului, nerespectarea reglementărilor acestuia, divergențele apărute pe marginea emiterii unor acte administrative în domeniul urbanismului între primar, secretând municipiului, arhitectul șef, etc. constituie aspecte care exced obiectului cauzei, instanța fiind chemată a verifica legalitatea și nu oportunitatea hotărârilor contestate sau modul de transpunere în acte administrative individuale a prevederilor documentațiilor de urbanism. Din toate cele expuse mai sus, reiese că elementul comun al acestor trei dosare -îl reprezintă cererile de anulare în parte atât a HCL nr. 136/2013 - la care se referă de fapt motivarea cererii de chemare în judecată din prezentul dosar, cât și a HCL nr. 184/2018 - care face obiectul prezentului dosar.

În ceea ce privește cererea de anulare în parte a HCL nr. 184/2018, (care face obiectul cererii de chemare în judecată), arătăm că aceasta este inadmisibilă și neîntemeiată, nu doar prin raportare la motivele expuse în acțiune, dar și prin raportare la considerentele reținute de instanțele judecătorești în contextul soluționării Dosarului nr. 997/112/2019, al Tribunalului Bistrița-Năsăud, unde au fost analizate aspectele ce țin de legalitatea actului administrativ atacat, prin raportare atât la prevederile legale în baza cărora a fost emis, cât și la documentele care au stat la baza emiterii acestuia.

În ceea ce privește motivarea acțiunii în anulare și suspendare, toate argumentele expuse se referă la documente aprobate prin HCL nr. 136/2013, iar fondul problemei a fost analizat - în mare parte - în contextul soluționării celorlalte două dosare indicate – nr. 677/112/2018 Si 1038/112/2019 ale Tribunalului Bistrița-Năsăud. Astfel, pe principiul că legalitatea actului administrativ atacat a fost analizată și confirmată de instanțe, putem concluziona că și actul subsecvent - de prelungire a valabilității primului -este în egală măsură legal.

Pentru ca instanța să poată analiza și să poată verifica în ce măsură unele dintre aspectele la care se referă reclamații prin prezenta cerere de chemare în judecată au fost deja analizate și tranșate în dosarele indicate, vor solicita instanței să încuviințeze să depună în probațiune hotărârile judecătorești și de asemenea vor solicita încuviințarea probei cu atașarea acestor dosare în care au fost administrate deja multe probe care sunt relevante și utile și în soluționarea acestui dosar. Insistând pe faptul că motivele și argumentele din cuprinsul cererii de chemare în judecată nu se referă la HCL nr. 184/2018, vom sintetiza câteva dintre acestea, cu rugămintea ca instanța să le încadreze în contextul considerentelor reținute de instanțele judecătorești care s-au pronunțat deja în dosarele anterioare:

1. Definirea termenilor - locuințe colective mici, locuințe semicolective medii sau locuințe semicolective mici - din punct de vedere legal și prin raportare la documentele PUG
2. Reglementările din cadrul PUG și RLU cu privire la regimul de construire și funcțiunile de locuit în zonele L;
3. Trimiterea la prevederile HCL nr. 188/2007
4. Prevederile referitoare la condițiile de constructibilitate a parcelelor
5. Analiza legalității prevederilor din PUG și RLU prin raportare la actele normative speciale în baza cărora au fost elaborate și aprobate.
6. Clarificarea de către elaboratorul PUG-ului a definiției locuinței colective
7. Crearea unor situații de inegalitate între cetățeni



8. Susținerea că sintagmele locuințe colective mici, locuințe semicolective medii sau locuințe semicolective mici au fost în mod eronat introduse, și ar trebui înlăturate din capitolul utilizări admise, ceea ce ar duce la uniformizarea tuturor prevederilor legate de acest aspect

9. Prin permiterea edificării în cartierele de locuințe individuale a locuințelor colective, respectiv a blocurilor, autoritatea publică aduce atingere dreptului la viață privată a tuturor locuitorilor din zonele respective.

În ceea ce privește cererea de suspendare - apreciem că aceasta trebuie soluționată cu reținerea aceluiași considerente ca și în cazul acțiunii în anulare, pornind în primul rând de la faptul că vizează de fapt prevederi din alt act administrativ, distinct de cel care face obiectul cererii de chemare în judecată.

Astfel, pentru a se demonstra îndeplinirea condiției cazului bine justificat, se invocă o serie de motive cu totul străine de actul administrativ a cărei suspendare se solicită și se susține că se are în vedere modul în care direcția de specialitate din cadrul primăriei municipiului Bistrița aplică prevederile PUG, fără a se arăta în concret care sunt acele indicii de vădită nelegalitate care, în opinia reclamanților, ar putea conduce la suspendarea HCL nr. 184/2018. Trimiterea făcută la certificatele de urbanism depuse de reclamanți la dosar - nu are nicio relevanță pentru a putea pune sub semnul îndoielii legalitatea HCL nr. 184/2018. În plus, legalitatea și valabilitatea celor două certificate de urbanism nu fac obiectul prezentei cauze.

În ceea ce privește condiția privind paguba iminentă, se susține că prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2432/24.11.2021, respectiv posibilitatea construirii a două locuințe colective pe strada Valea Ghinzii nr. 53, se prefigurează un prejudiciu material viitor și previzibil nu doar pentru reclamanți, ci și pentru mulți alți locuitori ai municipiului Bistrița care locuiesc în subzona L2. În plus, se mai susține că un prejudiciu iminent poate fi provocat și investitorului. Aceste susțineri nu pot fi considerate ca fiind un argument care să poată justifica suspendarea actului administrativ atacat - HCL nr. 184/2018, deoarece nu există nicio legătură directă de cauzalitate între conținutul concret al acestui act și presupusa pagubă iminentă la care se referă reclamanții. Prin acțiune se susține că existența unor dubii serioase asupra legalității prevederilor PUG ar atrage și prezumția unei pagube iminente pe care aceste prevederi le pot produce, însă susținerile reclamanților cu privire la prevederile PUG nu pot fi considerate ca fiind indicii de nelegalitate ale HCL nr. 184/2018, de natură să atragă suspendarea acesteia.

În plus, se arată că scopul reclamanților este stoparea temporară a edificării unor noi imobile, urmare a emiterii certificatului de urbanism pentru valea Ghinzii nr. 53 - ceea ce justifică urgența luării măsurii de suspendare a prevederilor HCL nr. 184/2018. De aici reiese concluzia că există o confuzie în ceea ce privește actele administrative în discuție și consecințele concrete ale fiecăruia. Practic, prin cererea de suspendare a HCL nr. 184/2018 se încearcă să se obțină o suspendare a aplicării PUG-ului și Regulamentului local de urbanism, care au fost aprobate printr-un alt act administrativ, care a fost atacat - pe aceleași aspecte - în alte dosare soluționate definitiv și irevocabil.

Astfel, au apreciat că cererea de suspendare nu este întemeiată, pentru că nu sunt îndeplinite în mod cumulativ condițiile prevăzute de art. 14, alin. (1) Legea nr. 544/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în ceea ce privește cazul bine justificat și paguba iminentă, motiv pentru care solicităm respingerea acesteia.

În drept a invocat dispozițiile art. 205 alin. 2, NCPC, toate prevederile legale la care a făcut trimitere în cuprinsul întâmpinării.

În probațiune a solicitat încuviințarea probei cu înscrisurile pe care le depunem atașat întâmpinării și proba cu atașarea dosarelor: nr. 677/112/2018, 1038/112/2018 și 997/112/2019 ale Tribunalului Bistrița-Năsăud. Teza probatorie pentru această solicitare, este dovedirea aspectelor susținute în cuprinsul întâmpinării, respectiv a faptului că unele dintre motivele din cuprinsul cererii de chemare în judecată au fost anterior analizate și soluționate de instanțele judecătorești în dosarele indicate.



În temeiul art. 411 al.1 pct.2 teza finală, a solicitat judecarea și în lipsă.

Reclamanții Nacu Mariana, Moldovan Alin și Meșter Maria au depus la dosar a data de 23.02.2022, **răspuns la întâmpinare (f. 204-213)**, prin care au arătat că referitor la excepția privind lipsa capacității procesuale a Primăriei mun. Bistrița și a lipsei calității procesuale pasive, ridicate în întâmpinarea pârâtelor, aducem următoarele argumente pentru care considerăm în continuare că Primăria mun. Bistrița prin Primar, are calitate procesuală pasivă:

Conform Legii 554/2004, art. 2, alin (1): "b) autoritate publică - orice organ de stat sau al unităților administrativ-teritoriale care acționează, în regim de putere publică, pentru satisfacerea unui interes legitim public; sunt asimilate autorităților publice, în sensul prezentei legi, persoanele juridice de drept privat care, potrivit legii, au obținut statut de utilitate publică sau sunt autorizate să presteze un serviciu public, în regim de putere publică".

Conform art.55 alin. (3) din Legea 350/2001: "Indiferent de inițiativa sau de sursa de finanțare, autoritățile administrației publice locale în competența cărora se află elaborarea, avizarea și aprobarea documentației de amenajare a teritoriului și urbanism sunt responsabile pentru întregul conținut al reglementărilor adoptate, cu excepția cazurilor în care legea dispune altfel".

Potrivit art.56 alin. (6) din Legea 350/2001: "Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Mun. București, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei".

Aplicând prevederile anterior menționate situației de fapt, au considerat că Primăria mun. Bistrița prin Primar are calitate procesuală justificată de faptul că în exercitarea prerogativelor prevăzute de lege, a elaborat documentația de amenajare a teritoriului și, în calitate de autoritate publică a înaintat-o primarului în vederea supunerii spre aprobare, așadar aceasta este o autoritate publică implicată în procesul de adoptare a actului contestat.

Referitor la susținerile privind inadmisibilitatea acțiunii noastre din cauza neîndeplinirii procedurii prealabile, precizăm următoarele:

Conform Legii 554/2004, art. 2, alin (1): "\$ plângere prealabilă - cererea prin care se solicită autorității publice emitente sau celei ierarhic superioare, după caz, reexaminarea unui act administrativ cu caracter individual sau normativ, în sensul revocării sau modificării acestuia".

Cerința privind plângerea prealabilă ca procedură administrativă prealabilă obligatorie, care poate oferi persoanei vătămate posibilitatea de a obține mai rapid rezolvarea diferendului cu o autoritate publică, înainte de a se adresa instanței de judecată, a fost urmată de către noi, așa cum rezultă și din Anexa 5 la acțiunea noastră inițială și, așa cum reiese din întreg conținutul plângerii dar și din acțiunea noastră inițială, ambele documente au avut și au în vedere documentația de urbanism Plan de Urbanism General (PUG), aprobată inițial prin HCL 136/2013 și a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL 184/2018. Așa cum reiese din toate susținerile noastre, și, cum credem noi că este normal, PUG, HCL 136/2013 și HCL 184/2018 sunt indisolubil legate între ele. Mai mult, emitentul HCL de aprobare inițială apoi de prelungire a valabilității PUG, respectiv CL al mun. Bistrița, a înțeles exact care este solicitarea noastră și a răspuns, chiar dacă a menționat în răspuns doar HCL 136/2013, pe când noi am menționat și HCL 184/2018.

Emitentul HCL-urilor de aprobare, respectiv prelungire a valabilității PUG, a înțeles solicitarea noastră și a răspuns, chiar dacă în răspunsul său este menționat doar HCL 136/2013, dar, așa cum am arătat mai sus, PUG, HCL 136/2013 și HCL 184/2018 sunt indisolubil legate între ele.

Acest fapt este întărit și de prezența reclamantei Mariana Nacu la ședința comisiei de urbanism a Consiliul local al mun. Bistrița premergătoare ședinței din 21.12.2021, ocazie cu care a fost prezentată plângerea în fața consilierilor locali, respectiv au fost detaliate susținerile din



plângere. Astfel, a existat și o susținere verbală a plângerii prealabile, probabil consemnată într-un proces verbal al respectivei ședințe a comisiei de urbanism a CL, pe care pârâtele îl au.

Faptul că în răspunsul CL se menționează doar HCL 136/2013 nu se datorează faptului că noi ne-am referit doar la acea HCL, dar, prin votul dat plângerii, se confirmă faptul că noi au încercat să obțină, înainte de a ne adresa instanței, o reacție pozitivă a consilierilor și o rezolvare a solicitării noastre la nivel administrativ, fără a fi nevoie să se adreseze instanței.

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001, art. 64: "(3) Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrativ competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării".

Conform Ordinului 233/2016, art. 28: "(3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp".

Din prevederile de mai sus reiese faptul că dreptul de a ataca HCL 136/2013 este prescris, dar, odată cu prelungirea valabilității documentației prin HCL 184/2018, consilierii locali confirmă și aprobă menținerea reglementărilor urbanistice din 2013, deci HCL de prelungire a valabilității PUG este de fapt o hotărâre care re-aprobă documentația, fiind actul atacabil în acest moment. Dar, din nou, aceste documente nu pot fi separate, ele fiind interconectate. Fără HCL 184/2018 nu mai există PUG și nici HCL 136/2013.

De altfel, chiar în proiectul de HCL privind aprobarea condițiilor pentru autorizarea construirii de locuințe colective mici, pe raza municipiului Bistrița inițiat de comisia de urbanism a CL se menționează:

Art.1. Se interzice realizarea de locuințe colective mici în zonele de case familiale, în cartierele tradiționale ale orașului, respectiv în zonele omogene de locuințe individuale, cu excepția subzonelor prevăzute în UTR 8, UTR 16 și UTR 27 cu indicativ L2a și L3 - "locuințe colective mici" prevăzute în PUG - RLU municipiul Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013 și HCL nr. 184/31.10.2018.

Au mai făcut precizarea și că Înalta Curte de Casație și Justiție a arătat deja în alte situații că plângerea prealabilă nu poate fi interpretată ca o cerință extrem de formalistă, de natură să împiedice sau să limiteze accesul la instanța de contencios administrativ dar oricum, în acest dosar nu este cazul, plângerea noastră prealabilă existând, având și răspunsul HCL în acest sens.

Au considerat că susținerea reprezentanților pârâtelor referitoare la lipsa plângerii prealabile este formulată cu rea-credință.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 350/2001):

"Art. 39. - (1) în sensul prezentei legi, prin documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism se înțelege planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism, Regulamentul general de urbanism și regulamentele locale de urbanism, avizate și aprobate conform prezentei legi.

(2) Documentațiile de amenajare a teritoriului cuprind propuneri cu caracter director, iar documentațiile de urbanism cuprind reglementări operaționale.

(3) Propunerile cu caracter director stabilesc strategiile și direcțiile principale de evoluție a unui teritoriu la diverse niveluri de complexitate. Ele sunt detaliate prin reglementări specifice în limitele teritoriilor administrative ale orașelor și comunelor.

(4) Prevederile cu caracter director cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului aprobate sunt obligatorii pentru toate autoritățile administrației publice, iar cele cu caracter de reglementare, pentru toate persoanele fizice și juridice.

[...]



Art. 44. -(1) Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.

(2) Documentațiile de urbanism transpun la nivelul localităților urbane și rurale propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean.

(3) Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Art. 45. - Documentațiile de urbanism sunt următoarele:

- a) Planul urbanistic general și regulamentul local aferent acestuia;
- b) Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia;
- c) Planul urbanistic de detaliu. [...]

Art. 56. - (1) Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se fac de către autoritățile și organismele centrale și teritoriale interesate, potrivit prevederilor anexei nr. 1 la prezenta lege. [...]

(4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.  
[...]

Art. 64. - [...]

(3) Litigiile generate de emiterea, revizuirea, suspendarea sau anularea hotărârilor de aprobare a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se soluționează de instanțele de contencios administrative competente. Dreptul de a ataca hotărârile de aprobare se prescrie în termen de 5 ani de la data aprobării."

Legea nr. 74/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Legea nr. 24/2000):

"Art. 68. - (1) Actele normative pot avea aplicare limitată în timp , în spațiu sau privind obiectul reglementării.

(2) Prin acte normative ulterioare se poate prelungi, extinde sau restrânge durata actelor normative temporare, precum și a celor cu aplicare limitată în spațiu sau privind obiectul reglementării.

(3) Dispoziția de prelungire a termenului de aplicare a actului normativ temporar trebuie să intervină înainte de expirarea termenului și să indice, când este cazul, noul termen."

3. Referitor la susținerile privind inadmisibilitatea acțiunii noastre prin raportare la obiectul cererii de chemare în judecată, modul de formulare a petitelor și motivarea acțiunii, motivat de faptul că (citată din întâmpinare): "conținutul actului administrativ atacat, a cărui anulare în parte se solicită, nu există prevederile la care se referă reclamantii" au precizat următoarele:

HCL 184/2018 nu poate fi judecată doar prin prisma articolelor din conținutul său, la fel cum nici precedentă HCL 136/2013 nu ar fi putut fi. A limita dreptul de atacare în contencios a HCL-urilor, indiferent de obiectul lor, doar prin simpla limitare la articolele hotărârilor respective ar face imposibilă orice acțiune în justiție pe marginea planurilor de urbanism de ex, (ex. nici HCL 136/2013 nu are în conținutul său articole legate de termeni urbanistici si nici nu este menționat ca având anexă PUG, dar este actul care conferă legitimitate PUG-ului și la fel se întâmplă și în cazul HCL 184/2018).

Așa cum reiese și din avizele menționate în HCL 184/2018. acestea au în vedere documentația de urbanism, asupra acestei documentații diferitele instituții exprimându-și acordul nicidecum asupra articolelor HCL. Astfel, de ex., avizul MDRAP nr 117008/23.10.2018, menționează, referitor la avizul său de aprobare a prelungirii: "Prezenta prelungire a valabilității se



aplică la PUG Bistrița în vigoare, aprobat prin HCL 136/2013 și este valabilă cu respectarea conținutului documentației"

Ca să concluzionăm asupra susținerilor pârâtelor asupra inadmisibilității acțiunii lor pentru motivele menționate mai sus, au precizat și întăresc faptul că acțiunea lor, ca și plângerea prealabilă, sunt îndreptate împotriva Hotărârii de Consiliu Local (HCL) nr 184/2018 emis de pârâta CL al mun. Bistrița, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism "Actualizare plan urbanistic general (PUG) al municipiului Bistrița" și a Regulamentului local de urbanism (RLU), aprobate anterior prin HCL 136/2013, practic existând o unitate indisolubilă între cele 2 HCL și Planul de urbanism a cărui valabilitate a fost extinsă.

Plângerea prealabilă, la fel, a avut același obiect ca și acțiunea și a fost ca atare înțeles și de către pârâta CL al mun. Bistrița, chiar dacă în răspunsul pe care i l-a înaintat a precizat doar HCL 136/2013.

Din păcate, pârâtele nu au răspuns solicitării instanței referitoare la depunerea la dosar a actelor "care au stat la baza emiterii Hotărârii de consiliu local nr 184/2018" (citată din rezoluția instanței), respectiv Regulamentul local de urbanism și UTR-urile din PUG. În acest fel, ofensator la adresa instanței îl consideră, pârâtele limitează posibilitatea ca instanța să judece în mod obiectiv și corect acțiunea lor.

Iar acest lucru este o trăsătură comună a tuturor dosarelor în care s-au adus în fața instanței solicitări privind planul de urbanism general al mun. Bistrița. Pentru că, în toate dosarele menționate în întâmpinare, se precizează că instanțele "analizând actele și lucrările dosarului", ori, în lipsa documentelor probatorii corecte, instanțele s-au limitat la judecarea doar pe baza celor existente în dosare.

Planul de Urbanism General trebuie să fie un document clar și concis, care să poată fi înțeles de orice locuitor al municipiului, fără a avea nevoie de experți în acest sens. Fiecare dintre noi ar trebui să poată identifica zona sa de locuire și care sunt permisivitățile și restricțiile zonei.

Dacă acest lucru nu se întâmplă iar documentul este neclar și echivoc, în spatele acestor neclarități se ascund potențiale abuzuri ale autorităților publice.

Conform Legii 554/2004, art. 2, alin (1): "n) exces de putere - exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor".

Pe baza acestui exces de putere, omogenitatea zonelor de locuit are de suferit și se modifică, ceea ce constituie premise și precedente pentru ulterioare abuzuri. Concret, în zonele de locuire individuală unde au fost edificate locuințe colective mici (blocuri, așa cum reiese și din pozele din acțiunea lor), pornind de la precedentul deja creat, aceste zone vor deveni zone de locuire colectivă.

Au mai adus o dată aminte instanței, dar și pârâtelor, care este situația de fapt:

La data de 14.11.2013, a fost aprobat PUG pentru mun. Bistrița, inclusiv Regulamentul Local de Urbanism și UTR-urile aferente, prin HCL nr 136/2013. Ulterior, la data de 30.10.2018, a fost aprobată prin HCL 184/2018 prelungirea valabilității PUG (în mod normal, presupunem că a fost aprobat PUG-ul inițial în forma sa exactă, orice modificare atrăgând cu sine anularea avizelor și autorizațiilor emise și, ca atare, atrăgând ilegalitatea PUG-ului prelungit);

Prin avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr 14/85247/24.10.2013 (Anexa nr 1 la prezentul material), este emis avizul favorabil pentru PUG inițial, cu următoarele observații și recomandări: "Corelarea Regulamentului Local de Urbanism cu simbolurile grafice din planșele de reglementări".

În Raportul Privind aprobarea documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulamentul local de urbanism” nr 85247/08.11.2013, emitenți Arhitect șef și Serviciul Urbanism- atașat prezentei- Anexa nr 2, se precizează: "Fiecare zonă are detaliate subzonele, funcțiunile și utilizările permis, nr e și interzise.."

Conform planșelor pe UTR (au atașat prezentei ca Anexa nr 3 doar UTR nr 8, nr 16, nr 27 și nr 36), având viza spre neschimbare a arhitectului șef și purtând data de 14.11.2013 ("documentație



aprobată în ședința ordinară/extraordinară a consiliului local din data de 14.11.2013" și semnată olograf de arhitect șef), există 3 UTR-uri (nr 8, nr 16 și nr 27), în care mai există o subzona funcțională, respectiv L2a- subzona de locuire colectivă mică, cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime maximă P+2+M;

În acest context, prevederile anterioarei HCL 188/2007 (anexată acțiunii noastre inițiale) prin care s-a interzis edificarea de locuințe colective în zonele de locuire individuală, urmând ca aplicabilitatea sa să înceteze la elaborarea noului PUG, care ar fi trebuit să "detalieze zonele și construcțiile de orice șef se dovedește că a fost avută în vedere de elaboratorul PUG, care a separat zonele de locuire individuală de cele colective dar nu a corelat toate documentele PUG, ceea ce a creat confuzie și apoi, prin exces de putere de către autoritatea publică locală, au fost emise ilegal certificate de urbanism și autorizații de construire de către funcționarii publici din cadrul aparatului tehnic al primăriei pentru locuințe colective în subzona de locuire individuală L2.

Concluzionând informațiile de mai sus, prin PUG aprobat prin HCL 136/2013 și prelungit prin HCL 184/2018, pe baza URT-urilor având viza spre neschimbare, există o subzona de locuire ! ?a dedicată locuințelor colective mici, respectându-se astfel linia stabilită anterior la nivel de municipiu, de a separa, așa cum este corect și legal, zonele de locuire individuală de cele de locuire colectivă.

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a sesizat diferențele existente între RLU și planșele de reglementări și a emis aviz condiționat de corelarea dintre RLU și simbolurile din UTR. Acest lucru nu sa întâmplat, astfel că în RLU nu există subzona L2a și nici nu sunt stabilite permisivitățile și restricțiile specifice pentru această subzona, deși acest lucru ar fi trebuit făcut, în conformitate cu avizul nr 14/85247/24.10.2013. în mod ilegal, pe baza prevederilor echivoce din documente, s-a recurs la aplicarea utilizărilor permise și interzise în L2- subzona de locuire individuală și pentru subzona L2a, deși chiar enunțul specific fiecărei zone arată că acestea nu sunt compatibile (L2- subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2 +M, în afara zonei protejate iar pentru L2a - subzona de locuire colectivă mică, cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime maximă P+2+M).

În scopul "legitimității" noii abordat;}, planșele vizate spre neschimbare au fost dosite și au fost înlocuite cu planșe diferite, care au fost postate pe site-ul primăriei

În mod cu totul surprinzător, pe baza susținerilor primarului municipiului Bistrița din ședința CL din data de 19.08.2021, PUG-ul de pe site-ul primăriei este cel legal: "Domnul Ioan Turc - Primarul municipiului Bistrița: am solicitat Serviciului de Audit să facă o analiză, să demareze, să desfășoare o misiune de audit asupra documentelor existente în primărie, precum și cu privire la cele care se află sau se aflau la alte instituții. În urma desfășurării misiunii de audit, inclusiv asupra documentelor care au fost comunicate de instituțiile deținătoare, s-a constatat faptul că PUG-ul aprobat prin Hotărârea de consiliu local al municipiului Bistrița nr. 136 din 14.11.2013, în format electronic, conține toată documentația aprobată prin hotărârea de consiliu local. Deci insist, este concluzia raportului Serviciului de audit. De asemenea, prin compararea DVD-urilor și a documentelor care conțin UTR-uri de la arhitectul șef, UTR-uri aflate pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița și pe site-ul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, a CD-ului de la Direcția Administrație Publică, Juridic, a DVD-ului original, martor, cu semnătura olografă a arhitectului șef, a DVD-ului de la SC BLOOM ROMÂNIA SRL, a DVD-ului de la Direcția Patrimoniu, care au fost comunicate structurilor menționate la art. 8 al Hotărârii nr.136/2013, rezultă faptul că acestea au același conținut, deci sunt similare, respectiv indicatorii tehnici în toate sau pentru toate cele 42 de UTR-uri. Se mai menționează, de asemenea, în informarea făcută de către Serviciul de audit, că de la data aprobării în 2013 a PUG-ului s-au făcut o serie de modificări prin PUD-uri și prin PUZ-uri referitor, respectiv 21 de hotărâri de consiliul local de aprobare PUZ și 3 hotărâri de consiliu local de aprobare PUD." Precizăm că sublinierile ne aparțin.



Referitor la concluzia domnului primar pentru că pe site-ul primăriei nicio planșă UTR nu are viza spre neschimbare (planșele care au viza respectivă ar trebui să fie în mod clar și fără niciun dubiu planșele legale) și planșele de pe site diferă, în unele cazuri chiar în mod substanțial, de cele vizate spre neschimbare.

Mai mult, auditul intern al primăriei nu poate decide (și nici domnul primar) care variantă de PUG și UTR sunt legale, singurele legale fiind cele vizate spre neschimbare, iar acestea nu sunt cele de pe site (în UTR-urile de pe site menționate mai sus - 8, 16 și 27, nu apare subzona L2a). Viza spre neschimbare este garantul (sau ar trebui să fie) că aceste documente sunt cele aprobate inițial și care ar trebui să fie cele care au fost prelungite ca aplicabilitate.

De asemenea, în ziarul Timp online, 08.02.2022 (Anexa nr 4), "Primarul Bistriței, Ioan Turc, a spus că problema celor 2 variante ale Planului Urbanistic General (PUG) al Bistriței s-a rezolvat într-un mod cât se poate de simplu. Am solicitat să se lucreze exclusiv pe varianta electronică care e publică, pe site, este afișată, ținând cont că 90 și la sută din documentațiile de urbanism au fost eliberate pe baza acestei versiuni, a spus el."

Incredibil și, totuși, adevărat și trist. În opinia lor de oameni simpli, este de o gravitate extremă utilizarea (cu cunoștința tuturor factorilor implicați) a unei variante de PUG diferite de cea aprobată, fără ca modificările să fi urmat calea legală pentru a fi acceptate (avizare și apoi aprobare prin HCL).

În acest context, au mai redat o dată preluarea din Referatul de aprobare privind aprobarea condițiilor pentru autorizarea construirii de locuințe colective mici, pe raza municipiului Bistrița - emitent Comisia de urbanism din cadrul CL Bistrița, având nr 84799/19.11.2020 (anexa 7 la acțiunea noastră inițială), ca fiind mai mult decât edificator în acest context:

a) Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița nu conține reglementări clare și suficiente pentru a preveni solicitarea construirii, ca regulă generală, în absolut toate zonele destinate construirii individuale, ocupate deja de locuințe individuale, a unor blocuri de locuințe de dimensiuni variabile, cu un număr mare de apartamente, supuse vânzării, în lipsa unei limitări explicite a acestui număr în situația locuințelor "colective mici".

În lipsa unor reglementări cu privire la volumetrie, arie desfășurată, simpla precizare de "maxim P+2 niveluri" nu soluționează nici măcar problema înălțimii imobilelor locuințe colective mici.

Astfel, pentru zona L subzona L2, legenda UTR prevede: "subzona de locuire individuală cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2+M în afara zonei protejate".

Pentru locuințele colective mici, prevăzute în UTR doar în zonele L2a, legenda UTR prevede "subzona de locuire colectivă mică, cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime maximă de P+2+M (fără referire la demisol).

Din analiza UTR comunicate se mai constată că posibilitatea amplasării locuințelor colective mici apare în unitățile teritoriale de referință doar în zonele L2a, nu și în zonele L2. - în fapt s-a constatat că "locuințele colective mici" deja edificate în baza acestor reglementări neclare, ajung uneori la dimensiunea unor blocuri cu 4 etaje din cartierele vechi de locuințe colective, cu un număr de apartamente similar acestora, în zone în care utilitățile în zonă sunt dimensionate pentru un număr redus de consumatori, specific locuințelor individuale, ceea ce atrage nemulțumirea cetățenilor din zonele afectate, cu reacții în presa locală.

b) Amplasarea locuințelor colective în zone de locuințe individuale contravine chiar reglementării unităților teritoriale de referință (UTR), definită la punctul 1.3.11 din același Regulament local de Urbanism, astfel:

"1.3.11. "Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ - teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă.



UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar."

Chiar și aspectul exterior al locuințelor colective amplasate între locuințe individuale contravine "omogenității funcționale și morfologice" la care face referire reglementarea UTR, în sensul că nu se ține cont de arhitectura și caracterul specific al clădirilor învecinate, care sunt case individuale și cu care sunt în covizibilitate.

Eliminarea sintagmei "și locuințe colective mici" din reglementarea generală a zonei de locuire individuală nu ar exclude posibilitatea construirii unor locuințe colective mici, în primul rând în L3, "subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 - 6 niveluri" sau în anumite UTR, în funcție de condițiile locale specifice, de construcțiile existente deja în zonele respective, de destinația acestora, în baza unor documentații de urbanism de tip PUZ și chiar de prevederile actualului PUG. Din adresa nr.91831/27.11.2019, cu planșele pe UTR anexate, rezultă că Planul Urbanistic General al municipiului prevede explicit, în anumite UTR, spre exemplu 8, 16 și 27, "subzone de locuire colectivă mică, cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime maximă P+2+M", denumite ca zone "L2a" în "legenda" UTR-urilor.

Partea descriptivă a PUG, Regulamentul Local de Urbanism nu reglementează deloc aceste zone de locuire colectivă mică, descrierea L2a fiind inexistentă în RLU. Au apreciat însă că, cuprinderea acestor subzone de locuire colectivă mică numai în anumite UTR înseamnă automat excluderea din celelalte UTR, în care nu sunt menționate. Aprecierea conform căreia zonele de locuire colectivă mică, cu regim de construire continuu și discontinuu, are aceeași regim juridic și urbanistic cu cel al locuirii individuală și locuințele colective mici pot fi incluse în toate zonele de locuințe individuale lipsește de eficiență juridică prevederea explicită a acestor subzone doar în anumite UTR, caracterul de particularitate sau de excepție al acestora, față de cel de generalitate al zonelor L2 din majoritatea UTR, unde legenda UTR-ului prevede explicit doar "subzona de locuire individuală, cu regim de construire continuu și discontinuu și înălțime maximă de D+P+2+M în afara zonei protejate". Se poate constata că lipsește din aceste zone sintagma "locuim colectivă mică" sau cea de "locuințe colective mici".

c) Dacă s-ar admite că reglementările pentru locuințe individuale sunt valabile și pentru locuințele colective mici, ar fi valabilă și teza reciprocă, cu consecința amplasării unor locuințe individuale în zone consacrate de locuințe colective, cu aceeași încălcare a condiției omogenității funcționale și morfologice din punct de vedere urbanistic și arhitectural, și cu consecința lipșirii de eficiență juridică a oricărei reglementări urbanistice pentru zonă sau altă.

Mai trebuie avut în vedere și faptul că unele zone de locuire individuală sunt construite în baza unor planuri urbanistice zonale legal aprobate, avute în vedere de cei care au cumpărat/construit în aceste zone, care nu prevedeau posibilitatea construirii locuințelor colective. Aceste planuri urbanistice zonale au fost preluate în PUG și sunt de asemenea lipsite de eficiență juridică prin interpretarea conform căreia normele aplicabile zonelor de locuințe individuale sunt valabile și zonelor de locuințe colective.

În cazul locuințelor colective mici se impune limitarea numărului maxim al unităților locale.

Actualele prevederi nu respectă exigențele constituționale referitoare la calitatea legii, respectiv nu întrunesc condițiile de claritate, precizie, previzibilitate și accesibilitate, fiind contrare dispozițiilor art. 1 alin. 5 din Constituție.

În acest context, au apreciat că orice act administrativ cu caracter normativ trebuie să îndeplinească anumite condiții calitative, printre acestea numărându-se previzibilitatea, ceea ce presupune că acesta trebuie să fie suficient de precis și clar pentru a putea fi aplicat (a se vedea, în acest sens, spre exemplu, Decizia nr. 189 din 2 martie 2006, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 307 din 5 aprilie 2006, Decizia nr. 903 din 6 iulie 2010, publicată în



Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 584 din 17 august 2010, sau Decizia nr. 26 din 18 ianuarie 2012, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 116 din 15 februarie 2012).

În același sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a statuat că legea trebuie, într-adevăr, să fie accesibilă justițiabilului și previzibilă în ceea ce privește efectele sale. Pentru ca legea să satisfacă cerința de previzibilitate, ea trebuie să precizeze cu suficientă claritate întinderea și modalitățile de exercitare a puterii de apreciere a autorităților în domeniul respectiv, ținând cont de scopul legitim urmărit, pentru a oferi persoanei o protecție adecvată împotriva arbitrarului (a se vedea Hotărârea din 4 mai 2000, pronunțată în Cauza Rotaru împotriva României, paragraful 52, și Hotărârea din 25 ianuarie 2007, pronunțată în Cauza Sissanis împotriva României, paragraful 66). Or, o astfel de reglementare este în contradicție totală și cu normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cuprinse în Legea 24/2000.

Dispozițiile art. 36 alin. 1 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative prevăd că actele normative trebuie redactate într-un limbaj și stil juridic specific normativ, concis, sobru, clar și precis, care să excludă orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale și de ortografie".

Nu cunoaște miza acestei ilegalități, este sarcina și responsabilitatea altor instituții să facă lumină, dar, până atunci, emiterea CU și AC pentru locuințe colective mici în subzona de locuire individuală L2 este ilegală și creează grave prejudicii tuturor locuitorilor din zona caselor individuale, care nu vor mai putea fi reparate.

Atâta timp cât nu sunt detaliate permisivitățile și restricțiile pentru subzona L2a, caracteristicile tehnice specifice pentru această subzona, identificată în UTR-urile 8, 16 și 27, permisiunea de edificare a locuințelor colective mici cu aceleași caracteristici cu ale locuințelor individuale în subzona L2 reprezintă derogări permise de primăria Bistrița la prevederile din PUG și sunt ilegale.

Regulamentul local de urbanism are pentru toate subzonele din plantele UTR stabilite permisivități și restricții, ca și alte caracteristici, doar pentru L2a nu are. Astfel, în mod ilegal și cu abuz de putere s-au aplicat prevederile subzonei L2 și subzonei L2a, din pixul cuiva, fără a fi interesați de efectele pe care acest lucru le creează.

De exemplu, au redat un fragment din RLU, unde este evidentă diferența de POT și CUT între M1 și M1a. Dar situația este la fel pentru toate subzonele, fiecare având caracteristici proprii. În mod similar ar fi trebuit procedat și în cazul subzonei L2a.

În acest context, apare și mai stringentă nevoia imperioasă de clarificare a regimului locuințelor colective mici în contextul amplasării acestora fără nicio discriminare în întreaga subzona L2, când, așa cum rezultă din planșele vizate spre neschimbare, există o subzona de locuire colectivă mică - L2a, care nu este clarificată prin RUJ, și nu justifică aplicarea prevederilor amplasării locuințelor colective mici în L2. Existența acestei subzone este confirmată și de rapoartele menționate mai sus.

În prezent (și în trecut se pare) au apărut și apar locuințe colective mici în L2, ridicând în mod legitim întrebarea legată de informațiile care sunt preluate în certificatele de urbanism emise pentru acest tip de locuire. Conform UTR-urilor cu viza de neschimbare, intenția elaboratorului PUG, concretizată prin UTR 8, UTR 16 și UTR 27, a fost de a cuprinde subzona de locuire colectivă mică - L2a, în mod distinct și nicidecum în amestec necontrolat și ilegal cu casele individuale.

Își exprimă regretul că nu se clarifică acest aspect deosebit de important de către cei cărora, prin lege, le sunt stabilite responsabilități în acest sens și ne exprimăm totodată și frustrarea de cetățeni simpli, ale căror interese le sunt "protejate" de către astfel de reprezentanți.

A solicitat să se compare extrasele de mai jos din legenda UTR de pe site (considerate de primar și direcția de audit ca fiind cele legale) cu cele care au viza de neschimbare și ar trebui să fie cele care au fost aprobate în anul 2013. Cine stabilește care trebuie folosit? Cine are dreptul să o



facă? Se va observa și alte diferențe, dar, pentru reclamanți, și cele care ne privesc sunt prea mult ca să mai aibă puterea și căderea să facă o analiză în acest sens.

Dar pârâtele din acest dosar ar trebui să o facă.

Cum pot să fie acordate în mod legal certificate de urbanism și autorizații de construire pentru locuințe colective mici în subzona L2, atâta timp cât pe planșele legale locuințele colective mici au propria subzona- L2a?

Este un lucru de o gravitate extremă, fiind de fapt utilizarea unui PUG modificat fără a urma calea legală în acest sens (obținerea aceluiași avize ca și pentru PUG inițial și apoi obținerea aprobării prin HCL a modificărilor).

Se observă faptul că în varianta de pe site, numărul subzonelor din legenda planșelor este mai mic decât cel de pe planșa legal aprobată. Astfel, modificările nu au în vedere doar subzona L2a de locuire colectivă mică ci are și alte modificări, cu atât mai grav.

Deoarece prin plângerea prealabilă cadrul procesual actual a fost limitat la locuințele colective mici, aspectele legate de modificările altor subzone nu fac obiectul solicitării către instanță a clarificărilor dar constituie un motiv important în sprijinul solicitării noastre de suspendare a prevederilor PUG menționate de noi.

Au făcut o comparație între planșele celor 3 UTR-uri care au subzona de locuire colectivă mică, atât a planșelor cu viza spre neschimbare- legale, cât și a celor care sunt postate pe site- după care se lucrează la primăria Bistrița dar care sunt ilegale.

Spun ilegale pentru că nu se poate ca planșe diferite de cele aprobate prin HCL 136/2013 și ulterior prelungite prin HCL 184/2018, să fie folosite, atâta timp cât prevederile legale privind modificarea PUG sunt clare:

Legea 350/2001 "Art. 65. - (2) Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism modificate fără respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acestora sunt nule".

Din compararea celor 2 seturi de planșe rezultă cel puțin următoarele:

În planșele legale există subzone care nu se mai regăsesc în planșele ilegale (ex. L2a, IS1a);

- Descrierea unor subzone diferă în cele 2 seturi de planșe (în planșele legale, de ex. avem IS1 - subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general cu regim maxim de înălțime P+4 iar în planșele ilegale IS1 - subzona instituțiilor publice și serviciilor de interes general);

- Din compararea planșelor UTR 16, de ex, rezultă că în planșa legală există L2a, care în planșa ilegală de pe site a devenit subzona L3 (subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 - 6 niveluri);

- În UTR 8, subzona V1- zona spațiilor verzi, nu se mai regăsește în planșa modificată ilegal.

În lumina celor prezentate, au considerat că, pentru solicitarea de suspendare a prevederilor HCL 184/2018, astfel cum este aceasta inclusă în acțiunea noastră, cazul bine justificat este dovedit și paguba iminentă este, de asemenea, o certitudine, fiind o pagubă permanentă, nu doar previzibilă. Singurul aspect asupra căruia reprezentanții pârâtelor au dreptate este cel legat de motivul care a dus la acțiunea lor. Nu s-au trezit într-o zi cu dorința de a se lua la trântă cu pârâtele ci au constatat că drepturile lor cetățenești le sunt încălcate și am luat atitudine. Legat de cele 2 certificate de urbanism menționate de noi, facem precizarea că pentru primul dintre acestea (emis în noiembrie 2021) au urmat procedura prealabilă prin solicitare către emitent de revocare a CU, adresă înregistrată la primăria mun. Bistrița sub nr. 237/03.01.2022, la care, până la data prezentei, nu avem niciun răspuns. Ulterior, după emiterea celui de-al doilea CU, au solicitat Inspectoratului de Stat în Construcții să verifice legalitatea emiterii celor 2 CU, termenul de răspuns la solicitarea noastră nefiind încă împlinit.

Faptul că urmează și alte căi pentru a ne apăra interesele nu schimbă nimic din acțiunea lor.



Conform Legii 554/2004, art. 2, alin (1): "ș) pagubă iminentă - prejudiciul material viitor și previzibil sau, după caz, perturbarea previzibilă gravă a funcționării unei autorități publice sau a unui serviciu public;

t) cazuri bine justificate - împrejurările legate de starea de fapt și de drept, care sunt de natură să creeze o îndoială serioasă în privința legalității actului administrativ".

Referitor la îndeplinirea condiției pagubei iminente la suspendarea actului administrativ, Înalta Curte de Casație și Justiție a hotărât că, pentru admiterea cererii de suspendare a efectelor actului administrativ (paguba iminentă), Legea contenciosului administrativ nu impune ca paguba iminentă să fie certă, ci ca prejudiciul să fie previzibil. (Decizia nr. 822 din 11 februarie 2021, pronunțată de Secția de contencios administrativ și fiscal a Înaltei Curți de Casație și Justiție).

Pentru locuitorii municipiului de pe străzile pe care deja sunt edificate sau sunt în curs de edificare locuințe colective mici, prejudiciul suferit ca urmare a implementării nelegale în practica de urbanism a locuințelor colective mici, nu este doar previzibil ci real. În prezent, cu toate că lipsa de transparență a primăriei mun. Bistrița nu permite identificarea clară a CU și AC pentru locuințele colective mici, există numeroase CU pentru locuințe colective mici emise în 2021 cel puțin pentru imobile pe str. Aurel Vlaicu (nr 2, 3, 6, 5 etc), Drumul Cetății, Subcetate, Zăvoaie, Ghinzii, Valea Ghinzii, Lacului, sau AC pentru Lacului, Gavril Tripon, Armoniei, Freziei. Toate sunt zone încadrate în subzone de locuire L2. Sunt concetățeni ai lor care își văd în mod ilegal casele înconjurate de blocuri și nu mai pot face nimic.

Împrejurări vădite, de fapt sau/ și de drept care sunt de natură să producă o îndoială serioasă cu privire la legalitatea unui act administrativ au fost reținute de Înalta Curte ca fiind: emiterea unui act administrativ de către un organ incompetent sau cu depășirea competenței, actul administrativ emis în temeiul unor dispoziții legale declarate neconstituționale, nemotivarea actului administrativ, modificarea importantă a actului administrativ în calea recursului administrativ. (I.C.C.J., secția de contencios administrativ și fiscal, decizia nr. 442 din 30 ianuarie 2013, [www.scj.ro](http://www.scj.ro)).

În cazul de față, Planul de Urbanism General al mun. Bistrița, prin aplicarea ilegală a unei (sau chiar unor, după situație) variante total diferite de cea care a fost aprobată prin HCL 136/2013 și a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL 184/2018, a suferit o modificare importantă, care ridică mai mult decât o îndoială serioasă, de fapt fiind o certitudine gravă.

Referitor la toate dosarele menționate de către pârâte în întâmpinare, care ar trebui să ducă la nejudicarea acțiunii noastre pentru că acțiuni similare au mai fost în justiție, în alte dosare, au făcut următoarele precizări:

- Constituția proclamă principiul că judecătorul se supune numai legii. Nu există o lege care ar obliga judecătorul să respecte anumite hotărâri judecătorești anterioare, pentru că ar însemna că el trebuie să se supună dezlegărilor de drept existente în cuprinsul acestora, pentru că, în caz contrar, el va fi considerat că „s-a opus legii”.

- În sistemul juridic românesc, precedentul judiciar nu poate fi recunoscut ca având putere de lege, adică de izvor de drept, decât în mod excepțional, ori cazul de față nu face obiectul unei astfel de excepții.

- Hotărârile instanțelor conțin o judecată de valoare fundamentată pe aparatul probatoriu administrat în cauză ce ar trebui în mod ideal să reflecte o exactă descriere a unei situații de fapt și să permită o corectă aplicare a legii. Din păcate, atâta timp cât părțile care ar trebui să depună documente ce ar ajuta la o exactă descriere a situațiilor supuse judecării în spețele menționate de pârâte, nu se supun obligațiilor lor legale, hotărârile instanțelor se limitează la documentele depuse.

- Astfel, au solicitat judecarea cauzei strict pe baza legii și a probatoriului care va fi administrat.

În încheiere, pentru reaua credință manifestată de reprezentanții pârâtelor, prin nedepunerea documentelor solicitate de instanță și prevăzute de acte normative în vigoare, solicităm instanței aplicarea prevederilor legii 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, art. 13, pentru



întreaga perioadă care curge de la termenul stabilit prin rezoluția instanței din data de 18.01.2022 până la depunerea documentelor solicitate: "(1) La primirea cererii, instanța dispune citarea părților. Autoritatea publică emitentă va comunica împreună cu întâmpinarea actul atacat împreună cu întreaga documentație care a stația baza emiterii lui, precum și orice alte lucrări necesare pentru soluționarea cauzei. Instanța poate solicita emitentului orice alte lucrări necesare pentru soluționarea cauzei. (...) (4) Dacă autoritatea publică nu trimite în termenul stabilit de instanță lucrările cerute, conducătorul acesteia va fi obligat, prin încheiere interlocutorie, să plătească statului, cu titlu de amendă judiciară, 10% din salariul minim brut pe economie pentru fiecare zi de întârziere nejustificată".

Prin "întreaga documentație" trebuie înțeleasă documentația PUG, astfel cum a fost aceasta înaintată către instituțiile al căror aviz este menționat în HCL 184/2018, documentația care ar trebui să fie identică cu cea aprobată inițial prin HCL 136/2013.

În condițiile în care primăria utilizează altă variantă a PUG, așa cum reiese din susținerile noastre de mai sus, pârâtele ar trebui să depună și această variantă, pentru ca instanța să poată aplica în mod corect legea în cazul de față.

De asemenea, adresa nr. 91831/27.11.2019, menționată în raportul comisiei de urbanism a CL pentru proiectul de HCL pentru locuințele colective mici, ar trebui depusă de către pârâte, pentru a avea un tablou mai complet al situației.

În lumina celor de mai sus, coroborat cu susținerile lor din acțiunea inițială, au solicitat să se aprobe solicitarea lor astfel cum a fost aceasta formulată, respectiv:

- să se dispună anularea în parte a Hotărârii de Consiliu Local (HCL) nr. 184/2018 emis de pârâtă, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism "Actualizare plan urbanistic general (PUG) al municipiului Bistrița" și a Regulamentului local de urbanism (RLU), aprobate anterior prin HCL 136/2013, respectiv în ceea ce privește prevederile privind "locuințele colective mici", "locuințele semicolective mici" și "locuințele semicolective medii".

- să se dispună suspendarea prevederilor ilegale ale actului menționat mai sus legate de "locuințe colective mici", "locuințe semicolective mici" și "locuințe semicolective medii" până la soluționarea acțiunii în anulare.

În încheiere, au redat din declarația avocatului Cătălin Ionuț Dinu, reprezentantul Asociației pentru Dreptul Urbanismului, care face referire la unele dosare care au ca obiect, de asemenea, planuri de urbanism, chiar dacă se referă la București, care au perfectă aplicabilitate și în cazul de față: „În încheiere, așa cum au precizat și în susținerile orale de la termenul din 01.11.2021, solicitarea noastră depășește aspectele formale ale procesului civil. Nu va solicităm doar să se pronunțe o hotărâre în sensul admiterii cererilor noastre astfel cum au fost formulate, ci va adresăm rugămintea de a da un semnal atât către partite parate din acest dosar, cât și către orice alta autoritate administrativă centrală sau locală: aplicarea legii nu poate și nu trebuie să facă obiectul unei analize de oportunitate! Actele normative trebuie interpretate imparțial, și nu în funcție de interesele de moment ale unei administrații. Legea nu poate fi îndoită pentru a masca ineficacitatea sau lipsa de interes pentru rezolvarea unor probleme ce sunt de competența unei autorități. Va rugăm să lansați un avertisment către toți reprezentanții administrației publice ca sunt subiecți de drept chiar dacă au abilitatea de reglementare și ca trebuie să se supună legilor la fel ca noi, cetățenii. Argumente de tipul dacă se respecta termenul legal, 90% dintre UAT-uri nu mai ajungeau să aibă PUG, admiterea unei astfel de cereri ar arunca în haos orașul, din punct de vedere urbanistic nu trebuie să-și mai găsească locul în conduita niciunei administrații. Cei aflați în serviciul public trebuie să identifice metodele cele mai bune și mai eficiente de a respecta legea, nu de a o ignora sau de a o ocoli. Vă solicităm să pronunțați o hotărâre care să redea încrederea locuitorilor acestui oraș în respectarea necondiționată a legii la nivelul administrației. Cetățenii Bucureștiului nu trebuie să mai fie martorii unei aplicări discreționare a actelor normative, în funcție de diferitele disfuncționalități ale segmentului administrativ, ci trebuie să ajungă să beneficieze de o autoritate



administrativa performanta, care acționează sub lege si nu pe lângă ea. În ciuda limbajului poate nepotrivit în cuprinsul unui document ce va fi înaintat spre studiu unei distinse reprezentare a autorității judecătorești, dar în contextul în care în fata dumneavoastră s-a sugerat o conduita duplicata a subscisei, rezultata din demersurile judiciare pe care le-a inițiat si întreprins, ne vedem nevoiți sa va subliniem ca nu mai departe de săptămâna trecuta, primarul general al Municipiului București, domnul Nicusor Dan, declara ca 'urbanismul din București a fost o golănie'. Cui trebuie sa mai dam crezare? Reprezentanților instituției prezenți în fata completului de judecata, care susțin, uneori chiar împotriva înscrisurilor pe care le prezintă în dosarul cauzei, ca totul este legal si făcut "ca la carte", sau vocii primarului general?"

Au anexat la dosar următoarele documente: Anexa 1- Avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului si Urbanism nr 14/85247/24.10.2013; Anexa 2- Raportul privind aprobarea documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulamentul local de urbanism" nr 85247/08.11.2013, emitenți Arhitect șef si Serviciul Urbanism; Anexa 3- Planșele UTR nr 8, nr 16, nr 27 și nr 36, având viza spre neschimbare a arhitectului șef și purtând data de 14.11.2013 ("documentație aprobată în ședința ordinară/ extraordinară a consiliului local din data de 14.11.2013" și semnată olograf de arhitect șef), dar și planșele celor 3 UTR-uri de pe site; Anexa 4 - Articol din ziarul Timp online, 08.02.2022.

Reclamanții Nacu Mariana, Moldovan Alin și Meșter Maria au depus la dosar a data de 22.03.2022, **note de ședință (f. 230)** în completarea documentelor și susținerilor lor anterioare, așa cum au precizat anterior, au solicitat inspectoratului de Stat în Construcții să verifice legalitatea emiterii celor 2 certificate de urbanism care au fost emise pentru cele 2 loturi care ne sunt învecinate (nr. 2432/24.11.2021 și nr 2514/27.12.2021) pentru locuințe colective mici, la care am primit răspunsul acestei instituții, pe care îl atașează notelor.

În răspunsul primit se arată că, în urma verificărilor efectuate de ISC asupra CU nr 2342/24.11.2021 si nr 2514/27.12.2021, "ca urmare a neconformităților constatate s-a dispus autorității administrației publice locale neemiterea autorizațiilor de construire în baza certificatelor de urbanism".

Au considerat răspunsul primit de la ISC ca o confirmare a cazului bine justificat dar și a pagubei iminente, prejudiciul fiind realizat în fiecare zi în care se emit certificate de urbanism pentru edificarea de locuințe colective mici în subzona de locuire colectivă L2 și autorizații de construire pentru acest tip de imobile.

Astfel, solicitarea de suspendare a prevederilor ilegale ale PUG aprobat prin HCL 136/2013 și prelungit prin HCL 184/2018 în ceea ce privește locuințele colective mici, este tot mai stringentă. Eliminarea sintagmei "și locuințe colective mici" din utilizările admise în subzona de locuire individuală nu ar exclude posibilitatea construirii unor locuințe colective mici, în primul rând în L3, "subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+4, cu accente P+5 - 6 niveluri" sau în anumite UTR, în funcție de condițiile locale specifice, de construcțiile existente deja în zonele respective, de destinația acestora, în baza unor documentații de urbanism de tip PUZ- așa cum de altfel este indicat în mod corect și în propunerea de HCL inițiată de reprezentanții părâtelor din Comisia de Urbanism.

Au anexat la dosar răspunsul ISC nr. 8535/03.03.2022.

Reclamanții Nacu Mariana, Moldovan Alin și Meșter Maria au depus la dosar a data de 22.03.2022, **note de ședință (f. 230)**, prin care au arătat că în cadrul ședinței din 10.06.2022, instanța a dispus părâtelor să depună Certificatul de urbanism (CU) nr 972/23.05.2022, emis pentru număr CF de pe str. Valea Ghinzii nr 53, respectiv 81280. La momentul ședinței, noi aveam cunoștință doar de tabelul de pe site-ul Primăriei Bistrița cu CU emise în luna mai 2022, tabel care includea spre identificarea solicitanților doar numele solicitantului și numărul CF pentru care este emis certificatul (iar pe tabel era Pro Eurobuild SRL, CF 81280). Anexăm în acest sens ca Anexa 1 tabelul centralizator cu certificatele de urbanism emise în luna mai, 2022, astfel cum este acesta descărcat de pe site și cel aferent lunii aprilie 2022.



Prin comparație, conform atașamentului cu CU emise în lunile aprilie și mai, 2022, tabelul pentru luna aprilie include: numele solicitantului, scopul pentru care s-a emis CU, adresa imobilului și numărul CF.

În cadrul notelor depuse de noi la 10.06.2022, au menționat: "în sprijinul susținerilor noastre, au solicitat să se dispună ca pârâtele să depună la dosarul cauzei, în copie, și Certificatul de urbanism nr 972/23.05.2022, emis pentru același număr CF (aceeași adresă, respectiv str. Valea Ghinzii, nr. 53) cu CU nr. 2342/24.11.2021 (depus ca anexă fa acțiunea noastră inițială, care apoi a fost confirmat de către ISC ca fiind neconform prevederilor legale), în acest fel, se va observa la modul concret cum aplică pârâtele prevederile PUG".

CU depus de către pârâte, nr 972/23.05.2022 (mai depune o dată, spre comparație și CU nr. 2342/24.11.2021 - Anexa 2, care a fost considerat ilegal de către ISC), nu doar că dovedește cu vârf și îndesat ceea ce vor să demonstreze noi - nerespectarea prevederilor legale și ale PUG, dar este o mostră incredibilă de asumare sub semnătură a unor documente care au urmări în ceea ce privește urbanismul, în condițiile în care documentul este greșit în totalitatea lui. Iar acest lucru se întâmplă după controlul ISC pentru CU inițial, control finalizat cu procesul verbal de control nr 1750/22.02.2022. Singurul lucru care se schimbă după acest control este faptul că acum CU nou are atașat un fragment din RLU.

Astfel, conform tabelului de pe site, CU 972/23.05.2022 este emis pentru CF nr 81280. Conținutul CU arată, de asemenea, că este emis pentru CF 81280 (conform Anexei 3 acest CF aparține adresei Valea Ghinzii nr. 53), la fel ca precedentul CU. Adresa însă este alta (Bistrița, str. Calea Clujului, nr 19).

La regimul juridic, suprafața terenului este 1463 mp și are CF- 82000.

La regimul economic - avem folosința actuală teren arabil și suprafața 1013 mp (din nou, ca în CU inițial).

Eventualele puncte comune cu precedentul CU se opresc aici, mai departe vorbind de UTR 17 (nu UTR 36, ca pe Valea Ghinzii) iar subzona nu mai este de locuire individuală ci M1a-subzona mixtă (cu regim de înălțime P+2, dar imobilul pentru care se solicită CU este D+P+2E+M (Er), deci are 5 niveluri, nu 3, care nu ar fi legal admise nici pentru subzona M1a, oricum).

Există 2 explicații pentru erorile descrise, oricare variantă fiind de o gravitate extremă, ca de altfel tot pe se întâmplă în urbanismul bistrițean, ambele demonstrând ceea ce vor să dovedească:

1. Dacă mergem pe buna credință, presupun că a fost eroare umană, care se concretizează însă într-un CU semnat de toate persoanele care sunt prevăzute, un CU care ar fi dat cuiva dreptul să solicite autorizație de construire, dacă nu se solicita de către secretarul general al primăriei întocmirea unui PUD. Dar, întrebarea rămâne: pe care date s-ar fi emis autorizația de construire: pe numărul CF (81280- adresa Valea Ghinzii nr. 53) sau pe adresa Calea Clujului nr 19. Oricum, o astfel de eroare umană nu este normal a se întâmpla într-o instituție de calibrul Primăriei mun. Bistrița.

Dacă mergem pe intenție, înseamnă că s-a emis CU cu date eronate ca să poată fi semnat de către cei care trebuie să semneze, urmând ca apoi, autorizația de construire să fie solicitată pentru imobilul corect. Pe această variantă ar merge și faptul că solicitarea emiterii unui nou CU vine după finalizarea controlului ISC și emiterea procesului verbal de control (22.02.2022) și, probabil, informarea solicitantului asupra faptului că pe vechiul CU nu mai poate fi emisă autorizație de construire. În această situație, probabil solicitantul a cerut emiterea unui CU nou. Indiferent care variantă este cea care este reală, personal, se declară învinși și neputincioși în fața acestui fenomen.

Astfel de documente schimbă vieți. Apariția unor blocuri între case pe baza unor documente ilegale și false schimbă radical zonele respective. Tratarea modului de emitere și aplicare a prevederilor legale în acest fel trebuie să înceteze.



Au apreciat că asemenea documente nu vor rămâne nesanctionate de instanță, sancțiunea însemnând admiterea solicitării lor de suspendare, astfel cum a fost aceasta formulată tar apoi de anulare a prevederilor PUG Incriminate.

Singura autoritate care mai poate stopa și readuce lucrurile spre legalitate o reprezintă instanța de judecată.

Așa cum au spus și la un termen precedent legat de depunerea unei adrese semnate de directorul juridic al primăriei, care punea la îndoială o adresă a Primarului, acest lucru adâncește și mai mult starea de ilegalitate, lipsa de previzibilitate și tratament inegal al solicitanților.

Au anexat la dosar, în dublu exemplar, următoarele: Anexa 1- tabele aferente lunilor aprilie și mai cu certificatele de urbanism emise de Primăria mun. Bistrița; Anexa 2- CU nr 2342/24.11.2021, emis inițial pentru CF 81280; Anexa 3- extras CF aparținând fam. Nacu, din care se vede că CF 81280 este pentru terenul de pe str. Valea Ghinzii.

**Analizând actele și lucrările dosarului prin prisma probelor administrate și a temeiurilor juridice aplicabile, tribunalul reține următoarele:**

Prin Hotărârea nr.184/31.10.2018(obiect al prezentului litigiu) s-a aprobat de Consiliul local al municipiului Bistrița prelungirea termenului de valabilitate a documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Bistrița nr.136/2013, proiect nr. B-URB-10-03U elaborat de SC Blom SRL Târgoviște, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița, dar nu mai mult de 5 ani”, De asemenea la art.2 s-a prevăzut că documentațiile de urbanism elaborate și aprobate ulterior intrării în vigoare a documentației „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism” își prelungesc termenul de valabilitate pe perioada valabilității acesteia. Astfel ,prin hotărârea data , consiliul local confirmă și aprobă menținerea reglementărilor urbanistice din 2013.

Prin acțiunea pendinte reclamanții solicită anularea în parte a Hotărârii de Consiliu Local (HCL) nr 184/2018 arătând că prevederile pentru care solicităm anularea au în vedere formulările "locuințe colective mici", "locuințe semicolective mici" și "locuințe semicolective medii", motivat de neclaritățile existente în documentele PUG considerând că aceste sintagme au fost introduse ori eronat ori voit pentru a crea confuzie.

*Examinând cu prioritate, conform prevederilor art. 248 alin. 1 Cod procedură civilă, excepțiile lipsei capacității juridice a Primăriei municipiului Bistrița și a inadmisibilității acțiunii grefate pe lipsa plângerii prealabile* tribunalul constată următoarele :

Asupra *excepției lipsei capacității juridice*, a Primăria municipiului Bistrița tribunalul reține că potrivit art. art. 5, lit. hh). din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ primăria comunei, a orașului, a municipiului, a subdiviziunii administrativ-teritoriale **este o structură funcțională fără personalitate juridică și fără capacitate procesuală**, cu activitate permanentă, care duce la îndeplinire hotărârile autorității deliberative și dispozițiile autorității executive, soluționând problemele curente ale colectivității locale, constituită din: primar, viceprimar, administratorul public, consilierii primarului sau persoanele încadrate la cabinetul primarului și aparatul de specialitate al primarului;"

Având in vedere că emitentul actului atacat este Consiliul local al municipiului Bistrița, iar primăria duce doar la îndeplinire hotărârile autorității deliberative și dispozițiile autorității executive , fiind o structură funcțională fără personalitate juridică și fără capacitate procesuală tribunalul va admite excepția lipsei capacității procesuale a Primăria municipiului Bistrița ,cu consecința respingerii acțiunii formulate de reclamanți față de această pâra.

*Cu privire la excepta inadmisibilității acțiunii prin raportare la lipsa plângerii prealabile* , instanța reține că reclamanții s-au adresat Consiliului local cu o plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 101041/19.11.2021 prin care au solicitat Consiliului Local îndreptarea erorii materiale din Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița .

Potrivit art. 7 (1)și (5) *Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim*



*printr-un act administrativ individual care i se adresează trebuie să solicite autorității publice emitente sau autorității ierarhice superioare, dacă aceasta există, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia. Pentru motive temeinice, persoana vătămată, destinatar al actului, poate introduce plângerea prealabilă, în cazul actelor administrative unilaterale, și peste termenul prevăzut la alin. (1), dar nu mai târziu de 6 luni de la data emiterii actului. (1<sup>1</sup>) În cazul actului administrativ normativ, plângerea prealabilă poate fi formulată oricând....*

*(5) În cazul acțiunilor introduse de prefect, Avocatul Poporului, Ministerul Public, Agenția Națională a Funcționarilor Publici, al celor care privesc cererile persoanelor vătămate prin ordonanțe sau dispoziții din ordonanțe sau al acțiunilor îndreptate împotriva actelor administrative care nu mai pot fi revocate întrucât au intrat în circuitul civil și au produs efecte juridice, precum și în cazurile prevăzute la art. 2 alin. (2) și la art. 4 nu este obligatorie plângerea prealabilă.*

Instanța constată că, actul administrativ atacat a intrat în circuitul civil, având incidență în speță și dispozițiile art.7 alin.5 din Legea contenciosului administrativ 554/2004 ne mai fiind obligatorie formularea unei plângeri prealabile. Momentul intrării în circuitul civil a unui act administrativ este acela în care produce efecte juridice civile, adică se nasc raporturi juridice civile. Pe de altă parte este unanim admis că actele administrative produc efecte juridice din momentul publicării sau comunicării lor și din acest moment ele sunt executorii de drept.

Așadar, în baza textelor legale mai sus invocate, tribunalul urmează să respingă excepția inadmisibilității invocată de pârât.

**Pe fondul cauzei** tribunalul reține că motivele invocate de reclamanti se grefează pe aspecte ce rezultă din faptul că, în cadrul documentelor PUG în vigoare, există diferențe între prevederile în partea scrisă și partea desenată în ceea ce privește locuințele colective mici, locuințele semicolective medii și locuințele mici dar și în ceea ce privește regimul de construire (continuu, discontinuu), fapt care a dus și duce în continuare la erori de interpretare de către primăria mun. Bistrița în activitatea sa de reglementare și avizare a activității de construire pe raza municipiului.

*Din expunerea de motive nr.70259/31.08.2018 ( file180,181 dosar) întocmită de primarul municipiului Bistrița, precum și din referatul de specialitate ale arhitectului-șef nr.80018/5.10.2018( fila 181) reiese că Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism a fost aprobat în anul 2013, prin Hotărârea Consiliului Local al mun. Bistrița nr.136/14.11.2013 pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire pe o perioadă de încă 5 ani, astfel că, în conformitate cu prev. art.46 alin.1 ind.7 din Legea nr.350/2001 și art.28 alin.3 din Ordinul nr.233/2016, s-a propus aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița și a Regulamentului local de urbanism până la intrarea în vigoare a noului plan urbanistic general.*

Se impune a se preciza mai întâi că, în materia documentației de urbanism, reglementată de dispozițiile Legii nr. 350/2001, așa cum definește art. 44 prin alin. (2) și (3) din respectiva lege, această categorie de documentații transpune, “la nivelul localităților urbane și rurale, propunerile cuprinse în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean”, având “caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplică direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism”. Pe de altă parte, art. 4 din același act normativ dispune în sensul că “Urbanismul trebuie să reprezinte o activitate: (...) c) normativă, prin precizarea modalităților de utilizare a terenurilor, definirea destinațiilor și gabaritelor de clădiri, inclusiv infrastructură, amenajări și plantații”. Așadar, din economia acestor texte de lege rezultă că prin documentațiile de urbanism se stabilesc reguli erga omnes de ocupare și utilizare a terenurilor și comportă condiții de formă și sfere de aplicare diferite; conform art. 45 din Legea nr. 350/2001, există trei tipuri de planuri urbanistice, fiecare având scop, formă și câmp de aplicare diferit, la nivel superior aflându-se planul urbanistic general (PUG), apoi planul urbanistic zonal (PUZ) și planul urbanistic de detaliu (PUD), fiind absolut necesară existența primelor două pentru a putea fi elaborat și aprobat cel de-al treilea;



Potrivit art.46 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Planul Urbanistic General reprezintă principalul instrument de planificare operațională cu caracter director și strategic, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

Așadar, planul Urbanistic General cuprinde reglementări pe termen scurt, inclusiv cu privire la: „stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan”; „zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație” la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, dar și prevederi pe termen mediu și lung, cu privire la „evoluția în perspectivă a localității”, „direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu”, „lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare”.

Din cuprinsul prevederilor legale mai sus citate rezultă fără echivoc faptul că stabilirea modului de utilizare și a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ-teritoriale este prerogativa autorităților administrației publice locale, cărora le revine și obligația de a gestiona dezvoltarea municipiului în concordanță cu interesul public și cu principiul dezvoltării durabile. Viziunea urbanistică avută în vedere la aprobarea unui plan urbanistic general aparține autorității publice locale, în baza strategiei de dezvoltare a localității care reprezintă o chestiune de oportunitate.

Fiecare zonă are detaliate subzonele, funcțiunile și utilizările permise și interzise. Pentru fiecare zonă sunt stabilite reglementările urbanistice aplicabile, respectiv regim de înălțime, POT, CUT, regim de aliniere, accesibilități, finisaje exterioare, spații verzi, împrejmuiri, parcuri, circulații etc.

În PUG al municipiului Bistrița L2 - reprezintă Subzona de locuire individuală cu regim de înălțime discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate.

Articolul 1 - Utilizări Admise - locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat): locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice; împrejmuiri, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate; micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate; platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări: „Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări: se admite folosirea ultimului etaj atât pentru locuirea individuală cât și pentru locuirea colectivă cu condiția realizării acestuia sub forma unei mansarde care se înscrie sub volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața ultimului nivel va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUZ (după caz, conform legislației în vigoare); L2 (prevederea de mai jos se aplică doar în cazul gospodăriilor din localitățile componente și se aplică doar în subzona L2 din cadrul acestor localități): anexe pentru creșterea animalelor (nu mai mult de 4 animale) pentru producție și subzistență și agricultura de subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației.

Articolul 3 - Utilizări Interzise: „ Se interzic următoarele utilizări: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00; realizarea unor false mansarde; construcții provizorii; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; depozitare en-gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor



cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; stații de benzină - PECO; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; rulote izolate; campinguri și parcuri de rulote.

Secțiunea II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Articolul 4 - Caracteristici ale Parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni): „L2 - suprafața minimă - 250 mp”.

Articolul 5-Amplasarea Clădirilor față de Aliniament: „clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii; în cazul regimului de construire continuu (înșiruit) clădirile se dispun față de aliniament: pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective, cu condiția să nu se lase calcane vizibile; alinierea clădirilor, în cazul parcelelor existente, respectând alinierea generală a străzii; distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane; se recomandă retrageri față de aliniament de minim 5,0 metri pe străzi de categoria III și 6,0 metri pe străzi de categoria II; banda de construibilitate a clădirilor cu regim de construire continuu nu va depăși adâncimea de 15.0 metri de la alinierea clădirilor: în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament. În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament: pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective; retras față de aliniament cu minim 6,0 metri pe străzi de categoria III și 12,0 metri pe străzi de categoria II și I; în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Articolul 6 -Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: „clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de maxim 15.0 metri, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi; în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu; la fiecare 30 m să fie prevăzut un acces în spatele loturilor pentru accesul în situații de urgență (exemplu: pompieri); clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri obligatoriu pe una din laturi, pentru accesul pompierilor; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri; în cazul loturilor puțin adânci se acceptă construirea clădirilor pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit, iar adosarea respectă înălțimea și lățimea calcanului acesteia, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.

Articolul 7- amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: „distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.”

Articolul 8 - Circulații și accese: „Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura la



fiecare 30,00 metri de front câte un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare; Nu sunt admise soluții de circulație de tip fundătură dacă fundătura nu are prevăzută un spațiu de întoarcere conform normativelor în vigoare sau dacă fundătura este mai mare de 100 m; Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determina conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora”.

Articolul 9 - Staționarea Autovehiculelor: „Autorizarea construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public; staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv.

Aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit; pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m<sup>2</sup> suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie; pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m<sup>2</sup> arie desfășurată”.

Articolul 10- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Subzone funcționale înălțimea maximă admisă (metri), Număr niveluri convenționale (3.0 metri) L2 9 P+2

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea. În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,0 metri;

Articolul 11 -Aspectul exterior al clădirilor: „Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate; construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor; se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor de pe artera de circulație respectivă; se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor șarpantă; se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.

Cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, acoperirea cu învelitoare ceramică (țiglă, olane, ardezie etc.) de culoare maro, grenă, brun-roșcată este obligatorie;

L2 - acoperișurile pot fi realizate cu 4 pante sau 2 pante utilizându-se tipurile de învelitori precizate;

L2 - fațadele vor avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn, tencuieli cu zugrăveli albe sau pastelate, bej, gri sau grupal;

L2 - nu se vor utiliza panouri pentru fațade din metal sau din sticlă și nici vitraje cu suprafața mare;

L2 - nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se, pentru soluții care să derive din tradiția locală (șiță, tablă tratată, țiglă);

Nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate; nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc; nu se admite un raport plin-gol al fațadelor mai mare decât cel prezent în vecinătatea construcției; nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament.



Următoarele materiale sunt strict interzise: PVC, tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină. Se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară: „toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă; dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate; se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente”.

Articolul 13 -Spații libere și spații plantate: „Spațiile verzi vizibile, cuprinse la stradă între aliniament și linia de aliniere a clădirilor vor fi amenajate peisager sub forma unor grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp; se recomandă ca, pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă”.

Articolul 14 – Împrejmuiri: „Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de 1,70 metri, vor avea un soclu opac de maxim 0,60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de 2,20 metri; marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc.;

Secțiunea III: Posibilități maxime de ocupare și utilizarea terenului.

Articolul 15 - Procent maxim de ocuparea terenului (POT):

L2: P+2\*: POTmaxim= 35%

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizarea terenului (CUT).

L2:P+2\*: CUTmaxim= 1,20ADC/mp.

După cum se poate observa din textul preluat din Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr. 136/2013, reglementarea modului de edificare a locuințelor colective mici, a căror anulare se solicită prin prezenta acțiune, este identică cu reglementarea modului de edificare a locuințelor individuale.

În consecință, având aceeași reglementare cu cea a locuințelor individuale, nu se poate reține că reglementarea urbanistică a locuințelor colective mici încalcă drepturile fundamentale ale reclamantilor, ci din contră, instituind aceleași reguli, asigură respectarea acestora.

Primăria municipiului Bistrița a solicitat precizări cu privire la definiția locuinței colective cuprinsă în Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița iar răspunsul elaboratorului, respectiv S.C Ramboll South East Europe S.R.L a fost că: „locuința colectivă de mică dimensiune este o clădire cu apartamente de maxim P+2 niveluri. Se aplică reglementările de la Subzona L2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General - în această Subzonă (L2) sunt prezentate și locuințele colective de mici dimensiuni, de maxim P+2 niveluri”.

De asemenea tribunalul retine că în ceea ce privește locuințele colective mici, locuințe semicolective mici", respectiv cu privire la claritatea dispozițiilor urbanistice se impun cu putere de lucru judecat următoarele hotărâri: Sentința civilă nr.209/2019 menținută prin Decizia Curții de Apel Cluj nr161/2020 date în dosarul 677/112/2018, hotărârile nr.209/2019 ;sentința civilă nr.206/2019 a Tribunalului Bistrița -Năsăud menținută prin Decizia nr.693/25.06.2020 pronunțate în Dosarul nr.1038/112/2018;

Astfel prin decizia Curtii de Apel Cluj nr.161/2020 se rețin următoarele:



„Prin HCL nr. 136/2013 au fost stabilite regulile urbanistice aplicabile de referință, funcțiuni permise/interzise, regim de înălțime, spații, regim aliniere, ocupare, parcări, sa. Astfel, s-a prevăzut cu privire la caracterul zonei, că zona de locuire se compune din următoarele zone funcționale: „L2 – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate M; L3 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+5-6 niveluri; L4 – subzona de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și înălțime maximă de P+10 niveluri existente; L5 – subzona de locuințe de case vacanță cu regim de construire discontinuu rezultată în urma elaborării de PUZ-uri. Subzonele funcționale sunt delimitate prin următoarele criterii: funcțiune; regim maxim de înălțime; densitatea de ocupare a terenurilor; configurația țesutului urban: parcelar, tipologia fondului construit, raportare la vecinătăți, etc. Suprafața minimă a loturilor din cadrul zonei funcționale L – locuire este împărțită după cum urmează: - loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim construibil este de 250 mp.; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități; - loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construibil este de 500 mp.; - lotul minim construibil pentru locuințele colective este de 1.000 mp.

Prin aceeași hotărâre sa mai stabilit cu privire la utilizări pentru locuințe semi colective cu acces propriu și lot folosit în comun că se vor asigura: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - în cazul unei parcele cu două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături); - cele cu o lungime de maxim 30 m. – o singură bandă de 3m5 m. lățime; - cele cu o lungime de 30 m. până la maximum 100 m – minimum 2 benzi (total 7 m.), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Din cele redată se observă că au fost stabilite zone, subzone, respectiv stabilite reglementările ce se aplică: limite, regim înălțime/alipire, accesibilități, împrejurimi, accese, parcări, spații verzi, CUT, POT max.

În condițiile în care se evidențiază maxim construibil, accesibilitate, limite maxime indici POT, CUT, spații verzi, căi circulație, nu se poate vorbi de o neclaritate.

Legat de acesta se susține de recurent că nu a fost precizat numărul de unități locative ce se pot realiza într-o locuință colectivă.

Împrejurarea nu poate fi reținută de vreme ce fiecare zonă/subzonă este detaliată. Din coroborarea reglementărilor specifice ce se aplică locuințelor colective mici rezultă că au fost precizate suprafețele de teren, nivel maxim P+2, coeficienți, suprafețe construibile/ desfășurate, număr parcare, accese, limite marginale, procent spațiu verde – de minim 30 %.

Cu alte cuvinte, analiza cumulată a coeficientului de utilizare ,cu suprafețe construibile, alei, parcări suprafața , nu pot conduce decât la concluzia de locuință colectivă mică. Aceasta având în vedere că pentru celelalte situații sunt stabilite alte reglementări P+4 etc. ”

Pe de altă parte tribunalul apreciază că , aspectul limitării numărului de unități locative în cazul locuințelor colective mici poate face obiectul analizei cu ocazia actualizării planului urbanistic general, analiză impusă "de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale" (art.46 alin. 1 din Legea nr.350/2001) însă nu poate constitui motiv de anulare a hotărârii în considerarea nerespectării exigențelor constituționale (art.1 alin.5) referitoare la calitatea legii, respectiv claritate, precizie, previzibilitate și accesibilitate și aceasta în contextul în care tocmai datorită evoluției factorilor implicați de dezvoltarea urbană permanentă este impusă și actualizarea documentațiilor de urbanism, planificarea urbană analizând situația existentă, cu stabilirea obiectivelor, acțiunilor, proceselor și măsurilor de amenajare si de dezvoltare durabilă a localităților. Stabilirea modului de utilizare a destinației terenurilor de pe raza unității administrativ teritoriale este prerogativa autorității locale , căreia îi revine obligația de a gestiona strategia de dezvoltare a localității mai ales că prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.183/2018 (f193-194 dosar)s-a aprobat inițierea demersurilor pentru elaborarea Planului urbanistic General al municipiului Bistrița si a regulamentului local de Urbanism.

Reclamanții susțin că singurul loc în care apar termenii de locuințe colective mici, locuințe semicolective medii si locuințe semicolective mici sunt la utilizări admise în zona de locuire din RLU (pag 50-51), venind la pachet cu regimul de construire continuu. Astfel, utilizările admise



sunt: L2: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); L3: locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), cu accente P+5 – 6 niveluri; L4: locuințe colective și semicolective mici cu maxim P+10 niveluri în regim de construire continuu (lamă) sau discontinuu (turn).

Tribunalul arată că Planul Urbanistic General are caracter director și de reglementare operațională. Odată prevederile PUG aprobate, acestea sunt preluate și detaliate în documentații de urbanism elaborate pentru părți componente ale teritoriului cuprins în PUG (PUZ-uri și PUD-uri). Autoritatea administrativă este singura care poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică menite a schimba înfățișarea urbei, în condițiile legii, în caz contrar, cenzura rațiunilor de oportunitate și urbanism care stau la baza adoptării unui PUG s-ar realiza de către instanță cu depășirea competenței. O acțiune prin care se dorește modificarea parțială a PUG pe cale judecătorească este inadmisibilă, deoarece ceea ce se solicită de către reclamanți presupune reconfigurarea administrativă și urbanistică a zonelor de către instanță. Ori, nu este posibil ca instanța să procedeze la modificarea substanței unui plan urbanistic cu caracter director, Consiliul local având atribuții exclusive în acest sens. Instanța constată că argumentele invocate de reclamanți în fundamentarea acțiunii sunt, în realitate, apte să trimită analiza în sfera oportunității actului administrativ. Or, din analiza coroborată a prevederilor Legii nr. 350/2001 rezultă că planurile urbanistice generale nu sunt susceptibile prin ele însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism.

Singură, autoritatea administrativă, care poate exprima și adopta soluții de configurare urbanistică care vor schimba înfățișarea localității, în condițiile legii, iar legea urbanismului oferă remedii specifice pentru acomodarea unor situații speciale (constrângeri asupra proprietăților) prin intermediul Planurilor Urbanistice Zonale și de Detaliu.

În concluzie, atât timp cât în partea scrisă și în cea desenată sunt stabiliți indicii urbanistici pentru locuințe colective mici, locuințe semicolective medii și locuințe semicolective mici, instanța va respinge, ca neîntemeiată, acțiunea în contencios administrativ formulată de reclamanții **Nacu Mariana, Moldovan Alin, Mester Maria**, în contradictoriu cu pârâțul **Consiliul Local al municipiului Bistrița**, privind anularea în parte a Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.184/2018.

În ceea ce privește petitul de suspendare tribunalul arată că principiul legalității actelor administrative unilaterale fie ele individuale sau normative, presupune atât ca autoritățile administrative să nu încalce legea, cât și ca toate deciziile lor să se întemeieze pe lege. El impune, în egală măsură, ca respectarea acestor exigențe de către autorități să fie în mod efectiv asigurată.

Prezumția de legalitate și executarea din oficiu a actului administrativ cu caracter unilateral, care constituie regula, cunoaște și situații de excepție, când efectele acestuia sunt vremelnice întrerupte prin suspendarea executării actului în temeiul art.14 alin.1 sau, după caz, art.15 din Legea nr.554/2004. În ambele ipoteze legea impune îndeplinirea cumulativă a două condiții: *cazul bine justificat* și *paguba iminentă*.

Prin *cazul bine justificat* se înțelege, potrivit art.2 alin.1 lit.t din Legea nr.554/2004, împrejurările legate de starea de fapt și de drept care sunt de natură să creeze o îndoială serioasă în privința legalității actului administrativ, iar prin *pagubă iminentă*, în sensul art.2 lit. ș din același act normativ, prejudiciul material viitor și previzibil sau, după caz, perturbarea previzibilă gravă a funcționării unei autorități publice sau a unui serviciu public.

Pe de altă parte, procedura specială instituită de art.15 din Legea nr.554/2004, *impune analiza îndeplinirii condițiilor impuse de art.14 numai în cadrul unei cercetări sumare a aparenței dreptului, în contextul în care în cadrul procedurii de suspendare a executării actului administrativ nu poate fi prejudecat fondul litigiului*.

Astfel, în ceea ce privește prima condiție, aceea a existenței unui *cazul bine justificat*, tribunalul reține că aceasta nu este îndeplinită în cauză, deoarece raportat la cele arătate mai sus nu se conturează o puternică îndoială asupra prezumției de legalitate de care ar trebui să se bucure un



act administrativ, de natură a înfrânge principiul potrivit căruia actul administrativ este executoriu din oficiu.

Fără îndoială, aparența de nelegalitate nu se limitează la verificarea regularității procedurii administrative sau a dimensiunii formale a actului administrativ, ci poate fi circumscrisă și unor motive ce țin de fondul raportului de drept administrativ, de legalitatea substanțială a actelor supuse evaluării. Dar îndoiala serioasă trebuie să fie evidentă, să poată fi decelată cu ușurință printr-o cercetare sumară a aparenței dreptului, din moment ce este în discuție luarea unei măsuri provizorii.

În cauză de față, nu se poate reține nici un element de fapt sau de drept care să determine îndoiala serioasă în privința legalității autorizației contestate, de natură a justifica suspendarea ei, aspectele invocate de reclamanți.

Referitor la *condiția prevenirii unei pagube iminente*, tribunalul apreciază că planurile urbanistice generale nu sunt susceptibile prin ele însele a prejudicia dreptul de proprietate al persoanelor asupra terenurilor ce fac parte din zona vizată de documentațiile de urbanism.

Reținând așadar lipsa îndeplinirii cerințelor art. 14 din Legea 554/2004, pentru a se putea dispune suspendarea executării actului administrativ atacat, respectiv a existenței unui caz bine justificat, tribunalul urmează să respingă, ca neîntemeiată, cererea de suspendare formulată de reclamanți.

### PENTRU ACESTE MOTIVE ÎN NUMELE LEGII HOTĂRĂȘTE

Admite excepția lipsei capacității procesuale a Primăriei municipiului Bistrița, invocate de pârâți **Primăria municipiului Bistrița** și **Consiliul Local al municipiului Bistrița**, ambele instituții cu sediul în Bistrița, Piața Centrală, nr. 6, jud. Bistrița-Năsăud, și în consecință respinge acțiunea formulată de reclamanții Mariana Nacu, Moldovan Alin și Mester Maria în contradictoriu cu acest pârât ca fiind formulată împotriva unei persoane fără capacitate procesuală.

Respinge excepția inadmisibilității acțiunii grefate pe lipsa plângerii prealabile invocată de pârâtul Consiliul Local al municipiului Bistrița.

Respinge, ca neîntemeiată, acțiunea în contencios administrativ formulată de reclamanții **Nacu Mariana**, cu domiciliul în Bistrița, str. Valea Ghinzii, nr. 17, jud. Bistrița-Năsăud, **Moldovan Alin**, cu domiciliul în Bistrița, str. Valea Ghinzii, nr. 55, jud. Bistrița-Năsăud și **Mester Maria**, cu domiciliul în Bistrița, str. Valea Ghinzii, nr. 51A, jud. Bistrița-Năsăud, în contradictoriu cu pârâtul **Consiliul Local al municipiului Bistrița**, cu sediul în Bistrița, Piața Centrală, nr. 6, jud. Bistrița-Năsăud, privind anularea în parte a Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.184/2018.

Respinge, ca neîntemeiat, petitul de suspendare executare formulată în temeiul art. 15 din Legea nr. 554/2004 de reclamanți în contradictoriu cu pârâtul Consiliul local al municipiului Bistrița.

Cu drept de recurs în termen de 15 zile de la comunicare pentru cererea principală. Cererea de recurs se depune la Tribunalul Bistrița-Năsăud, sub sancțiunea nulității, conform art. 490 alin. 1 din Codul de procedură civilă.

Cu drept de recurs în termen de 5 zile de la comunicare pentru petitul de suspendare. Cererea de recurs se depune la Tribunalul Bistrița-Năsăud.

Pronunțată astăzi, 19 iulie 2022, prin punerea soluției la dispoziția părților, conform art.396 alin.2 Cod de procedură civilă.

PREȘEDINTE,  
Tertiș Liliana Maria

GREFIER,  
Chiticariu Maria Liliana

Red/Dact  
TLM/BAL  
22.07.2022/2ex.

