



PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 1 din 17.01.2025
privind respingerea plângerii prelabile înregistrată la Primăria Municipiului
Câmpulung sub nr. 123/41161 din 23.12.2024 împotriva Hotărârii Consiliului Local
nr. 149 din 28.11.2024

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș întrunit în ședință
extraordinară în data de 21 ianuarie 2025;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare nr. 124/2024/(RU)2025 din 17.01.2025 prin care se propune spre aprobare respingerea plângerii prelabile înregistrată la Primăria Municipiului Câmpulung sub nr. 123/41161 din 23.12.2024 împotriva Hotărârii Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024;

- Raportul de specialitate al Arhitectului-șef și Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă nr. 124/1917/(RU)1918 din 16.01.2025 cu privire la respingerea plângerii prelabile înregistrat la Primăria Municipiului Câmpulung sub nr. sub nr. 123/41161 din 23.12.2024 împotriva Hotărârii Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024;

- Plângerea prelabilă înregistrată la Primăria Municipiului Câmpulung sub nr. 123/41161 din 23.12.2024 împotriva Hotărârii Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Câmpulung nr. 149 din 28.11.2024 cu privire la aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru obiectivul de investiții "Amenajarea și igienizarea parcului istoric Kretzulescu prin reabilitarea acestuia ca insula verde-albastră";

- În conformitate cu dispozițiile art. 7 din Legea nr. 554 / 2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Avizul comisiei de specialitate nr. 5 a consiliului local;

În temeiul art. 136 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Primarul Municipiului Câmpulung

PROPUNE :

Art. 1. – Se respinge plângerea prelabilă înregistrată la Primăria Municipiului Câmpulung sub nr. 123/41161 din 23.12.2024 împotriva Hotărârii Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024 cu privire la aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru obiectivul de investiții "Amenajarea și igienizarea parcului istoric Kretzulescu prin reabilitarea acestuia ca insula verde-albastră", ca neîntemeiată.



Art. 2. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Arhitectul-șef, Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă, Compartimentul Resurse Umane și Registratură și Primarul Municipiului Câmpulung.

Art. 3. – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducere la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal Instituției Prefectului – Județul Argeș, Serviciului Juridic, Agricol și Relații cu Publicul și Arhivă, doamnei Filofteia ȚULUCA, doamnei Iulia IONESCU și Primarului Municipiului Câmpulung.

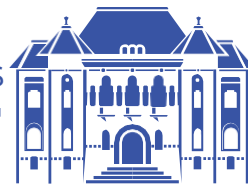
Municipiul Câmpulung, 17.01.2025

**Inițiator,
p. Primar
Elena – Valerica LASCONI
Viceprimar**

**Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.**

Avizat pentru legalitate,

**Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.**



Nr. 124/2024/(RU)2025 din 17.01.2025

REFERAT DE APROBARE
cu privire la respingerea plângerii prelabile înregistrată la Primăria
Municipiului Câmpulung sub nr. 123/41161 din 23.12.2024 împotriva Hotărârii
Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024

Prin plângerea prelabilă înregistrată la Primăria Municipiului Câmpulung sub nr. 123/41161 din 23.12.2024 se solicită anularea Hotărârii Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024 cu privire la aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru obiectivul de investiții "Amenajarea și igienizarea parcului istoric Kretzulescu prin reabilitarea acestuia ca insula verde-albastră".

În fapt, la data de 28.11.2024, deliberativul local a adoptat tema de proiectare și nota conceptuală pentru obiectivul de investiții "Amenajarea și igienizarea parcului istoric Kretzulescu prin reabilitarea acestuia ca insulă verde-albastră".

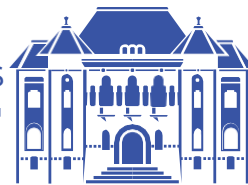
Obiectivul de investiții/ Proiectul vizează amenajarea Parcului Kretzulescu și a unor toalete publice care să-l deservească, acesta urmând a se concretiza în două componente; amenajări peisagistice la nivelul parcului și construirea unor toalete publice cu autocurățare.

Semnatarele plângerii prelabile justifică interesul de a solicita anularea Hotărârii Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024 prin calitatea de proprietar al unor spații din clădirea situată în Municipiul Câmpulung, stada Frații Golești nr. 20, clădire despre care se face vorbire în cuprinsul Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare.

În esență, criticile formulate sunt următoarele:

- La baza proiectului de hotărâre nu a existat un extras de carte funciară și nici autorizația de construire;
- Nu a existat o documentare și o analiză obiectivă;
- Absența antamării necesității exproprierii pentru cauză de utilitate publică;
- Nu s-a avut în vedere valoarea ipotecii de 750.000 lei asupra dreptului de suprafață instituit în favoarea MRT MAN LOGISTIC SRL
- Nu există o fundamentare din punct de vedere economic pentru o eventuală despăgubire pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Necesitatea supunerii spre aprobare a proiectului de hotărâre și aprobarea unei hotărâri în cadrul unei ședințe extraordinare rezidă din obligația legală de a oferi tratament juridic unei astfel de plângeri în termen de 30 de zile de la momentul formulării acesteia, obligație ce rezultă din dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. h) din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrative, potrivit căroră *nesoluționarea în termenul legal a*



unei cereri reprezintă faptul de a nu răspunde solicitantului în termen de 30 de zile de la înregistrarea cererii, dacă prin lege nu se prevede alt termen.

Astfel, cum plângerea a fost formulată la data de 23.12.2024, rezultă că petiționarilor trebuie să li se răspundă până la data de 23.01.2025.

În plânerea prealabilă, sub un alt aspect, se arată că edificarea imobilului situat în str. Frații Golești nr. 20B s-a efectuat în baza autorizației de construire nr. 303/9110 din 05.11.1996.

Precizăm că pentru construcția de la adresa str. Frații Golești nr. 20B nu a fost eliberat niciun certificat de atestare edificare, astfel **nu se poate atesta faptul că edificarea construcției s-a realizat în baza și cu respectarea autorizației de construire nr. 303/9119 din 05.11.1996.**

În condițiile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare pentru obținerea atestatului de edificare construcție cu autorizație de construire este necesar a se prezenta autorității abilitate următoarele:

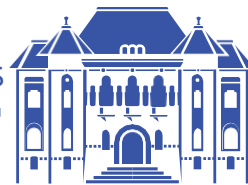
- plan de amplasament și delimitare a imobilului actualizat, cu inventar de coordonate și menționarea distanței față de hotar;
- Fotografii ale construcției din cel puțin 2 perspective;
- Certificat de înregistrare Registrul Comerțului pentru persoane juridice;
- Autorizația de construire;
- Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- dovada atestării taxei de eliberare atestat edificare construcție.

La sediul Primăriei Câmpulung nu a fost înregistrată nicio cerere de atestare a edificării pentru construcția de la adresa str. Frații Golești nr. 20B și nu a fost eliberat niciun proces verbal la terminarea lucrărilor.

Conform Legii 50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții-*Recepția lucrărilor constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care se certifică finalizarea lucrărilor executate în conformitate cu prevederile proiectului tehnic și cu detaliile de execuție.*

Recepția lucrărilor de construcții de orice categorie și de instalații se efectuează atât la lucrări noi, cât și la intervenții în timp asupra construcțiilor existente, conform legii.

Având în vedere cele anterior precizate, faptul că **nu există proces verbal de recepție la terminare lucrărilor și nici un atestat de edificare a construcției**, putem concluziona, dincolo de evidentul concret al celor ce există pe teren, că în mod corect și obiectiv, având o fundamentare legală și o analiză obiectivă a realității existente pe teren comparativ cu cele autorizate, în tema de proiectare, s-a afirmat faptul că lucrările de execuție ale acestei clădiri nu au fost niciodată finalizate. Din punct de vedere constructiv, nu au fost executate finisajele anvelopei, așa cum sunt ele prevăzute a se executa conform autorizației de construire nr. 303/9110 din 05.11.1996, iar din punct de vedere procedural nu s-au finalizat deoarece nu s-a încheiat un proces verbal de recepția lucrărilor.



Referitor la critica că la baza proiectului de hotărâre nu a existat un extras de carte funciară și nici autorizația de construire facem precizarea că analizarea/demolarea clădirii de la adresa str. Frații Golești nr. 20B nu se numără printre obiectivele preconizate a fi atinse prin realizarea investiției ci doar în contextul construit al imobilului ce face obiectul investiției/temei de proiectare/notei conceptuale (imobil pentru care s-a prezentat extras de carte funciară).

Motivația demolării este urbanistică și arhitecturală, iar intenția demolării, exprimată prin tema de proiectare, respectiv nota conceptuală, vine în conformitate cu anexele din 12 iulie 2021 referitoare la modulele componente ale Sistemului de informații asupra costurilor pentru proiectarea de arhitectură Publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 342 bis din 7 aprilie 2022 Aprobate prin [HOTĂRÂREA nr. 919 din 12 iulie 2021](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 342 din 7 aprilie 2022:

Anexa nr. 1

MISIUNILE ARHITECTULUI

CUPRINS

1. ETAPA PRELIMINARĂ (asimilată Anteproiect 1.1)

MISIUNI DE BAZĂ

Tema pentru ofertare

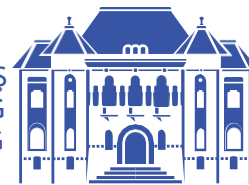
Oferta economică

Acceptarea ofertei și încheierea contractului de proiectare

Analiza contextului urbanistic, tehnic și legislativ

Arhitectul va analiza contextul sitului/construcției din punct de vedere urbanistic, al cadrului tehnic și legislativ, al posibilităților și constrângerilor, raportat la obiectivul de investiție dorit de client (inclusiv problematica infrastructurii disponibile și/sau necesare). Analiza contextului urbanistic, tehnic și legislativ constă în culegerea de date, dar, mai ales, din coroborarea și interpretarea acestora, și din identificarea/ilustrarea posibilităților reale de realizare a obiectivului de investiție.

Mai mult decât atât, prin analizarea documentației tehnice, anexă la Autorizația de Construire nr. 303/9110 din 05.11.1996 se remarcă multiple neconcordanțe între lucrările autorizate și construcția existentă pe teren. Pentru a nu face discuția exagerat de vastă (dar dacă situația o va reclama atunci vom detalia) ne vom limita la arăta doar câteva dintre acestea. Astfel demisolul construcției erau prevăzute, conform memoriu tehnic cu- *garaje pentru 6-14 autoturisme, boxe, atelier, centrală termică și adăpost protecție civilă*. În prezent, demisolul construcției existente pe teren, nu este prevăzut cu acces auto și nici cu evacuare pentru adăposturi de protecție civilă, făcând imposibilă funcționarea sa ca garaje, respectiv adăpost ALA. De-a lungul timpului în acesta au funcționat diverse spații comerciale, chiar în prezent având afișat, pe ușa de acces la demisol, anunț de închiriere pentru spații comerciale, ce confirmă faptul că lucrările de execuție nu au respectat cele prevăzute în autorizația de construire.



Prin confruntarea planului de situație, anexă la autorizația anterior menționată și a Planului de Amplasament și Delimitare ce prezintă situația reală, ce se regăsește pe teren, se remarcă numeroase neconcordanțe ce scot în evidență faptul că lucrările de execuție nu au respectat autorizația de construire avută la bază.

Tot conform PAD anexat plângerii prealabile se remarcă faptul că scările de acces în notariatul public sunt executate pe domeniul public, anulând trotuarul pietonal și fără a avea la bază o autorizație de execuție lucrări pe domeniul public sau un contract de concesiune a domeniului public.

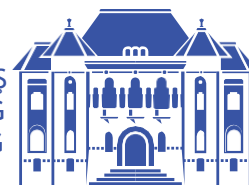
În consecință se impune desființarea scărilor de acces, demers ce circumscribează dispozițiilor art. 33 din Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căreia: *construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statutului cât și construcțiile, lucrările și amenajările cu caracter provizoriu executate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al județelor, municipiilor, orașelor și comunelor vor putea fi desființate pe cale administrativă de autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția, fără emiterea unei autorizații de desființare, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului.*

Numeroase alte neconformități se pot remarca la nivelul suprafețelor (utilă, construită, desfășurată), a fațadelor și a secțiunilor prezentate în autorizația de construire față de cele existente pe teren după cum urmează: tâmplăria autorizată este din pvc maro, cea realizată este din pvc alb, balcoanele au fost anulate și închise de tip bovindou, ferestrele, în autorizație sunt de dimensiuni mult mai mici și sunt prevăzute cu parapet, ferestrele executate sunt, în marea lor majoritate continue, ferestrele aferente spațiilor de locuit au fost executate drept aerisiri pentru grupuri sanitare; corpul casa scării, spre vest, nu a fost executat conform A.C.; corpul casa scării spre nord nu a fost executat conform A.C.; șarpanta a fost anulată printr-un acoperiș în terasă; luminatorul a fost anulat prin planșeu din beton; corpul de acces auto la demisol nu a fost executat conform A.C., în locul său executându-se alt corp, de alte dimensiuni și cu altă funcțiune.

Având în vedere multiplele neconcordanțe dintre lucrările autorizate și realitatea de pe teren, **construcția existentă la adresa nr. Frații Golești, nr. 20B nu respectă autorizația de construire nr. 303/9110 din 05.11.1996.**

În contextul celor anterior arătate, fundamentarea notei și a temei de proiectare este urbanistică și arhitecturală cu privire la existența în contextul construit a obiectivului studiat, a unei construcții ilegale care nerespectând documentația tehnică, anexă la autorizația de construire nr. 303/9110 din 05.11.1996, nu mai este în conformitate cu HG 525/1996-Regulamentul general de urbanism, nerespectând cadrul legislativ în baza căreia a fost autorizată.

Conform HG 525/1996 , anexa 2- *PROCENTUL* de ocupare a terenurilor Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează



să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează: - zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%;

Conform HG 525/1996, anexa 4- ACCESE CAROSABILE-Stabilirea numărului admis de accese din strazile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației. 4.3. Construcții comerciale 4.3.1. Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. 4.3.2. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Conform HG 525/1996, anexa 5 -PARCAJE- 5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp. 5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Conform HG 525/1996, anexa 6- SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE- 6.2. Construcții comerciale Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului. 6.9. Construcții de locuințe Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Imobilul de la adresa Frații Golești, nr. 20B este amplasat în zona de locuire cu regim mic de înălțime (P,P+2E) și în situl urban "Orașul Istoric Câmpulung"-AG-II-s-A-13454;

Imobilul de la adresa str. Frații Golești, nr. 20B, conform extras de carte funciară anexat la plângerea prealabilă, este format din teren, în suprafață din acte de 419mp, suprafață măsurată de 467mp și construcția C1, în suprafață construită 321mp.

POT existent=68%

RH existent=D+P+4E+M

Conform PUG municipiul Câmpulung și a Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL 145/2015 și HCL nr. 103/2018 imobilul de la adresa Frații Golești, nr. 20B este amplasat în zona de locuire cu regim mic de înălțime (P,P+2E), pentru această zonă funcțională fiind prevăzuți următorii coeficienți de urbanism :

POTmax admis=40%

Rh max admis=P+2E;

Conf. ART. 47*) LEGE Nr. 350/2001 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural



istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

În vederea autorizării construcției existente la adresa Frații Golești nr. 20B, așa cum se prezintă ea, în prezent, pe teren, **prezintă se impune elaborarea PUZ în vederea modificării coeficienților de urbanism maxim admiși.**

Conform Legii Nr. 350/2001 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ART. 56¹ ***Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.***

Totodată terenul este subtraversat de LES 20 ce impune culoar de protecție.

Mai mult decât atât, imobilul de la adresa str. Frații Golești, nr. 20B este amplasat în cadrul Sitului Istoric Orașul Câmpulung, cod LMI AG-II-s-A-13545.

Conform Legii Nr. 422/2001 din 18 iulie 2001, Republicată, privind protejarea monumentelor istorice ART. 24 (1) *Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. (3) În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.*

Având în vedere faptul că lucrările de execuție a construcției de la adresa Frații Golești, nr. 20B, nu au respectat prevederile autorizației de construire în baza căreia au fost realizate, excedând cadrul urbanistic legal de la momentul autorizării, faptul că, în prezent, regulamentul urbanistic aferent imobilului la care facem referire este mult mai restrictiv decât cel existent la momentul obținerii autorizației de construire și se impune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, interzis a se elabora pentru construcția realizată la adresa Frații Golești, nr. 20B conform Legii 350, motivarea noastră, privind demolarea este justificată prin faptul că lucrările de execuție au fost realizate fără respectarea autorizației de construire, fără respectarea reglementărilor urbanistice aflate în vigoare la momentul obținerii autorizației de construire, fără respectarea reglementărilor urbanistice aflate în vigoare în prezent conform PUG, și în baza cadrului legislativ actual (Legea 350/2001, respectiv Legea 422/2001) ce interzice elaborarea sau aprobarea de documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate, în această situație dispunând revenirea la situația inițială li sesizarea organelor de cercetare penală.



În cuprinsul plângerii prealabile se face referire la drepturi fundamentale cum ar fi Art.17 din Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene, (1) *Orice persoană are dreptul de a deține în proprietate, de a folosi, de a dispune și de a lăsa moștenire bunurile pe care le-a dobândit în mod legal.*

Anterior am arătat că această clădire nu a fost construită cu respectarea autorizației de construire, nu este realizată, în integralitatea sa, pe proprietate privată, nu respectă reglementările urbanistice aflate în vigoare și nu respectă restricțiile tehnice și nici prevederile speciale de care este grevat imobilul aflat la adresa str. Frații Golești, nr. 20B, astfel neputându-se reține un mod de folosire, de dispunere sau de lăsa moștenire a acestui bun, în mod legal. Acest fapt este cu atât mai agravant cu cât petiționarele sunt notari publici.

Referitor la afirmația, din plângerea prealabilă, cum că această construcție este departe de a fi insalubră vă prezentăm definiția conform Dex- INSALÚBRU, -Ă, *Care este dăunător sănătății prin nerespectarea regulilor de igienă; nesănătos.* Astfel termenul nu se limitează la a fi dăunător sau nu doar unora ci face referire la a fi dăunător în general. Nu se contestă faptul că petiționarele și-au asigurat un interior salubru, afirmațiile fac referire exclusiv la ceea ce se percepe din exterior, afectând sănătatea și fiind dăunător cetățenilor ce utilizează spațiul public din vecinătatea acestuia. Faptul că este dăunător sănătății și nu asigură normele de siguranță în exploatare este admis chiar de petiționare, prin acțiunile întreprinse, prin simplul fapt că își parchează autoturismele, proprietate personală, în mijlocul străzii Frații Golești sau peste drum de construcția aflată în discuție, pentru a nu risca ca bucăți din construcția aflată la adresa str. Frații Golești, nr. 20B, clădire ce se degradează constant, bucăți din anvelopa sa căzând frecvent pe spațiul public din proximitate, să cadă pe bunurile domniilor sale.

Supun Consiliului Local al Municipiului Câmpulung spre aprobare **respingerea** plângerii prealabile înregistrată la Primăria Municipiului Câmpulung sub nr. 123/41161 din 23.12.2024 împotriva Hotărârii Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024 ca neîntemeiată poate fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local.

**Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.**



Nr. 124/1917/(RU)1918 din 16.01.2025

**Actele semnate in original
se regasesc la dosarul
sedintei.**

**RAPORT DE SPECIALITATE
cu privire la respingerea plângerii prealabile înregistrată la Primăria
Municipiului Câmpulung sub nr. 123/41161 din 23.12.2024 împotriva Hotărârii
Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024**

Prin plângerea prealabilă înregistrată la Primăria Municipiului Câmpulung sub nr. 123/41161 din 23.12.2024 se solicită anularea Hotărârii Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024 cu privire la aprobarea Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare pentru obiectivul de investiții "Amenajarea și igienizarea parcului istoric Kretzulescu prin reabilitarea acestuia ca insula verde-albastră".

În fapt, la data de 28.11.2024, deliberativul local a adoptat tema de proiectare și nota conceptuală pentru obiectivul de investiții "Amenajarea și igienizarea parcului istoric Kretzulescu prin reabilitarea acestuia ca insulă verde-albastră".

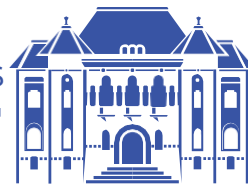
Obiectivul de investiții/ Proiectul vizează amenajarea Parcului Kretzulescu și a unor toalete publice care să-l deservească, acesta urmând a se concretiza în două componente; amenajări peisagistice la nivelul parcului și construirea unor toalete publice cu autocurățare.

Semnatarele plângerii prealabile justifică interesul de a solicita anularea Hotărârii Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024 prin calitatea de proprietar al unor spații din clădirea situată în Municipiul Câmpulung, stada Frații Golești nr. 20, clădire despre care se face vorbire în cuprinsul Notei Conceptuale și a Temei de Proiectare.

În esență, criticile formulate sunt următoarele:

- La baza proiectului de hotărâre nu a existat un extras de carte funciară și nici autorizația de construire;
- Nu a existat o documentare și o analiză obiectivă;
- Absența antamării necesității exproprierii pentru cauză de utilitate publică;
- Nu s-a avut în vedere valoarea ipotecii de 750.000 lei asupra dreptului de suprafață instituit în favoarea MRT MAN LOGISTIC SRL
- Nu există o fundamentare din punct de vedere economic pentru o eventuală despăgubire pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Necesitatea supunerii spre aprobare a proiectului de hotărâre și aprobarea



unei hotărâri în cadrul unei ședințe extraordinare rezidă din obligația legală de a oferi tratament juridic unei astfel de plângeri în termen de 30 de zile de la momentul formulării acesteia, obligație ce rezultă din dispozițiile art. 2 alin. 1 lit. h) din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrative, potrivit căroră *nesoluționarea în termenul legal a unei cereri reprezintă faptul de a nu răspunde solicitantului în termen de 30 de zile de la înregistrarea cererii, dacă prin lege nu se prevede alt termen.*

Astfel, cum plângerea a fost formulată la data de 23.12.2024, rezultă că petiționarelor trebuie să li se răspundă până la data de 23.01.2025.

În plânerea prealabilă, sub un alt aspect, se arată că edificarea imobilului situat în str. Frații Golești nr. 20B s-a efectuat în baza autorizației de construire nr. 303/9110 din 05.11.1996.

Precizăm că pentru construcția de la adresa str. Frații Golești nr. 20B nu a fost eliberat niciun certificat de atestare edificare, astfel **nu se poate atesta faptul că edificarea construcției s-a realizat în baza și cu respectarea autorizației de construire nr. 303/9119 din 05.11.1996.**

În condițiile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare pentru obținerea atestatului de edificare construcție cu autorizație de construire este necesar a se prezenta autorității abilitate următoarele:

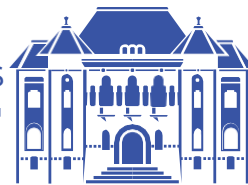
- plan de amplasament și delimitare a imobilului actualizat, cu inventar de coordonate și menționarea distanței față de hotar;
- Fotografii ale construcției din cel puțin 2 perspective;
- Certificat de înregistrare Registrul Comerțului pentru persoane juridice;
- Autorizația de construire;
- Procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- dovada atestării taxei de eliberare atestat edificare construcție.

La sediul Primăriei Câmpulung nu a fost înregistrată nicio cerere de atestare a edificării pentru construcția de la adresa str. Frații Golești nr. 20B și nu a fost eliberat niciun proces verbal la terminarea lucrărilor.

Conform Legii 50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții-*Recepția lucrărilor constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care se certifică finalizarea lucrărilor executate în conformitate cu prevederile proiectului tehnic și cu detaliile de execuție.*

Recepția lucrărilor de construcții de orice categorie și de instalații se efectuează atât la lucrări noi, cât și la intervenții în timp asupra construcțiilor existente, conform legii.

Având în vedere cele anterior precizate, faptul că **nu există proces verbal de recepție la terminare lucrărilor și nici un atestat de edificare a construcției**, putem concluziona, dincolo de evidentul concret al celor ce există pe teren, că în mod corect și obiectiv, având o fundamentare legală și o analiză obiectivă a realității existente pe teren comparativ cu cele autorizate, în tema de proiectare, s-a afirmat faptul că lucrările de execuție ale acestei clădiri nu au fost niciodată finalizate. Din punct de vedere constructiv,



nu au fost executate finisajele anvelopei, așa cum sunt ele prevăzute a se executa conform autorizației de construire nr. 303/9110 din 05.11.1996, iar din punct de vedere procedural nu s-au finalizat deoarece nu s-a încheiat un proces verbal de recepția lucrărilor.

Referitor la critica că la baza proiectului de hotărâre nu a existat un extras de carte funciară și nici autorizația de construire facem precizarea că analizarea/demolarea clădirii de la adresa str. Frații Golești nr. 20B nu se numără printre obiectivele preconizate a fi atinse prin realizarea investiției ci doar în contextul construit al imobilului ce face obiectul investiției/temei de proiectare/notei conceptuale (imobil pentru care s-a prezentat extras de carte funciară).

Motivația demolării este urbanistică și arhitecturală, iar intenția demolării, exprimată prin tema de proiectare, respectiv nota conceptuală, vine în conformitate cu anexele din 12 iulie 2021 referitoare la modulele componente ale Sistemului de informații asupra costurilor pentru proiectarea de arhitectură Publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 342 bis din 7 aprilie 2022 Aprobate prin [HOTĂRÂREA nr. 919 din 12 iulie 2021](#), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 342 din 7 aprilie 2022:

Anexa nr. 1

MISIUNILE ARHITECTULUI

CUPRINS

2. ETAPA PRELIMINARĂ (asimilată Anteproiect 1.1)

MISIUNI DE BAZĂ

Tema pentru ofertare

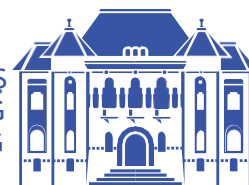
Oferta economică

Acceptarea ofertei și încheierea contractului de proiectare

Analiza contextului urbanistic, tehnic și legislativ

Arhitectul va analiza contextul sitului/construcției din punct de vedere urbanistic, al cadrului tehnic și legislativ, al posibilităților și constrângerilor, raportat la obiectivul de investiție dorit de client (inclusiv problematica infrastructurii disponibile și/sau necesare). Analiza contextului urbanistic, tehnic și legislativ constă în culegerea de date, dar, mai ales, din coroborarea și interpretarea acestora, și din identificarea/ilustrarea posibilităților reale de realizare a obiectivului de investiție.

Mai mult decât atât, prin analizarea documentației tehnice, anexă la Autorizația de Construire nr. 303/9110 din 05.11.1996 se remarcă multiple neconcordanțe între lucrările autorizate și construcția existentă pe teren. Pentru a nu face discuția exagerat de vastă (dar dacă situația o va reclama atunci vom detalia) ne vom limita la arăta doar câteva dintre acestea. Astfel demisolul construcției erau prevăzute, conform memoriu tehnic cu- *garaje pentru 6-14 autoturisme, boxe, atelier, centrală termică și adăpost protecție civilă*. În prezent, demisolul construcției existente pe teren, nu este prevăzut cu acces auto și nici cu evacuare pentru adăposturi de protecție civilă, făcând imposibilă funcționarea sa ca garaje, respectiv adăpost ALA. De-a lungul timpului în acesta au funcționat diverse spații



comerciale, chiar în prezent având afișat, pe ușa de acces la demisol, anunț de închiriere pentru spații comerciale, ce confirmă faptul că lucrările de execuție nu au respectat cele prevăzute în autorizația de construire.

Prin confruntarea planului de situație, anexă la autorizația anterior menționată și a Planului de Amplasament și Delimitare ce prezintă situația reală, ce se regăsește pe teren, se remarcă numeroase neconcordanțe ce scot în evidență faptul că lucrările de execuție nu au respectat autorizația de construire avută la bază.

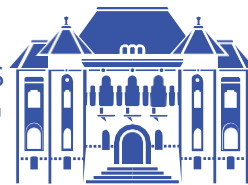
Tot conform PAD anexat plângerii prealabile se remarcă faptul că scările de acces în notariatul public sunt executate pe domeniul public, anulând trotuarul pietonal și fără a avea la bază o autorizație de execuție lucrări pe domeniul public sau un contract de concesiune a domeniului public.

În consecință se impune desființarea scărilor de acces, demers ce circumscrie dispozițiilor art. 33 din Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căreia: *construcțiile executate fără autorizație de construire pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al statului cât și construcțiile, lucrările și amenajările cu caracter provizoriu executate pe terenuri aparținând domeniului public sau privat al județelor, municipiilor, orașelor și comunelor vor putea fi desființate pe cale administrativă de autoritatea administrației publice de pe raza unității administrativ-teritoriale unde se află construcția, fără emiterea unei autorizații de desființare, fără sesizarea instanțelor judecătorești și pe cheltuiala contravenientului.*

Numeroase alte neconformități se pot remarca la nivelul suprafețelor (utilă, construită, desfășurată), a fațadelor și a secțiunilor prezentate în autorizația de construire față de cele existente pe teren după cum urmează: tâmplăria autorizată este din pvc maro, cea realizată este din pvc alb, balcoanele au fost anulate și închise de tip bovindow, ferestrele, în autorizație sunt de dimensiuni mult mai mici și sunt prevăzute cu parapet, ferestrele executate sunt, în marea lor majoritate continue, ferestrele aferente spațiilor de locuit au fost executate drept aerisiri pentru grupuri sanitare; corpul casa scării, spre vest, nu a fost executat conform A.C.; corpul casa scării spre nord nu a fost executat conform A.C.; șarpanta a fost anulată printr-un acoperiș în terasă; luminatorul a fost anulat prin planșeu din beton; corpul de acces auto la demisol nu a fost executat conform A.C., în locul său executându-se alt corp, de alte dimensiuni și cu altă funcțiune.

Având în vedere multiplele neconcordanțe dintre lucrările autorizate și realitatea de pe teren, **construcția existentă la adresa nr. Frații Golești, nr. 20B nu respectă autorizația de construire nr. 303/9110 din 05.11.1996.**

În contextul celor anterior arătate, fundamentarea notei și a temei de proiectare este urbanistică și arhitecturală cu privire la existența în contextul construit a obiectivului studiat, a unei construcții ilegale care nerespectând documentația tehnică, anexă la autorizația de construire nr. 303/9110 din 05.11.1996, nu mai este în conformitate cu HG



525/1996-Regulamentul general de urbanism, nerespectând cadrul legislativ în baza căreia a fost autorizată.

Conform HG 525/1996 , anexa 2- *PROCENTUL de ocupare a terenurilor* Procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează: - zona predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%;

Conform HG 525/1996 , anexa 4- *ACCESSE CAROSABILE*-Stabilirea numărului admis de accese din strazile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se va face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației. 4.3. *Construcții comerciale* 4.3.1. Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. 4.3.2. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

Conform HG 525/1996 , anexa 5 -*PARCAJE*- 5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp. 5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Conform HG 525/1996 , anexa 6- *SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE*- 6.2. *Construcții comerciale* Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului. 6.9. *Construcții de locuințe* Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Imobilul de la adresa Frații Golești, nr. 20B este amplasat în zona de locuire cu regim mic de înălțime (P,P+2E) și în situl urban "Orașul Istoric Câmpulung"-AG-II-s-A-13454;

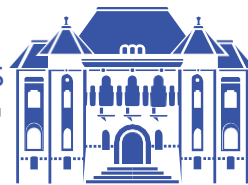
Imobilul de la adresa str. Frații Golești, nr. 20B, conform extras de carte funciară anexat la plângerea prealabilă, este format din teren, în suprafață din acte de 419mp, suprafață măsurată de 467mp și construcția C1, în suprafață construită 321mp.

POT existent=68%

RH existent=D+P+4E+M

Conform PUG municipiul Câmpulung și a Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobat cu HCL 135/2003, prelungit cu HCL 145/2015 și HCL nr. 103/2018 imobilul de la adresa Frații Golești, nr. 20B este amplasat în zona de locuire cu regim mic de înălțime (P,P+2E), pentru această zonă funcțională fiind prevăzuți următorii coeficienți de urbanism :

POTmax admis=40%



Rh max admis=P+2E;

Conf. ART. 47*) LEGE Nr. 350/2001 din 6 iulie 2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*:

(5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.

În vederea autorizării construcției existente la adresa Frații Golești nr. 20B, așa cum se prezintă ea, în prezent, pe teren, **prezintă se impune elaborarea PUZ în vederea modificării coeficienților de urbanism maxim admiși.**

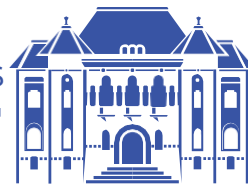
Conform Legii Nr. 350/2001 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ART. 56¹ ***Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.***

Totodată terenul este subtraversat de LES 20 ce impune culoar de protecție.

Mai mult decât atât, imobilul de la adresa str. Frații Golești, nr. 20B este amplasat în cadrul Sitului Istoric Orașul Câmpulung, cod LMI AG-II-s-A-13545.

Conform Legii Nr. 422/2001 din 18 iulie 2001, Republicată, privind protejarea monumentelor istorice ART. 24 (1) *Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. (3) În condițiile legii, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.*

Având în vedere faptul că lucrările de execuție a construcției de la adresa Frații Golești, nr. 20B, nu au respectat prevederile autorizației de construire în baza căreia au fost realizate, excedând cadrul urbanistic legal de la momentul autorizării, faptul că, în prezent, regulamentul urbanistic aferent imobilului la care facem referire este mult mai restrictiv decât cel existent la momentul obținerii autorizației de construire și se impune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal, interzis a se elabora pentru construcția realizată la adresa Frații Golești, nr. 20B conform Legii 350, motivarea noastră, privind demolarea este justificată prin faptul că lucrările de execuție au fost realizate fără respectarea autorizației de construire, fără respectarea reglementărilor urbanistice aflate în vigoare la momentul obținerii autorizației de construire, fără respectarea reglementărilor urbanistice aflate în vigoare în prezent conform PUG, și în baza cadrului legislativ actual (Legea



350/2001, respectiv Legea 422/2001) ce interzice elaborarea sau aprobarea de documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate, în această situație dispunând revenirea la situația inițială și sesizarea organelor de cercetare penală.

În cuprinsul plângerii prelabile se face referire la drepturi fundamentale cum ar fi Art.17 din Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene, (1) *Orice persoană are dreptul de a deține în proprietate, de a folosi, de a dispune și de a lăsa moștenire bunurile pe care le-a dobândit în mod legal.*

Anterior am arătat că această clădire nu a fost construită cu respectarea autorizației de construire, nu este realizată, în integralitatea sa, pe proprietate privată, nu respectă reglementările urbanistice aflate în vigoare și nu respectă restricțiile tehnice și nici prevederile speciale de care este grevat imobilul aflat la adresa str. Frații Golești, nr. 20B, astfel neputându-se reține un mod de folosire, de dispunere sau de lăsare moștenire a acestui bun, în mod legal. Acest fapt este cu atât mai agravant cu cât petiționările sunt notari publici.

Referitor la afirmația, din plângerea prelabilă, cum că această construcție este departe de a fi insalubră vă prezentăm definiția conform Dex- INSALÚBRU, -Ă, *Care este dăunător sănătății prin nerespectarea regulilor de igienă; nesănătos.* Astfel termenul nu se limitează la a fi dăunător sau nu doar unora ci face referire la a fi dăunător în general. Nu se contestă faptul că petiționarele și-au asigurat un interior salubru, afirmațiile fac referire exclusiv la ceea ce se percepe din exterior, afectând sănătatea și fiind dăunător cetățenilor ce utilizează spațiul public din vecinătatea acestuia. Faptul că este dăunător sănătății și nu asigură normele de siguranță în exploatare este admis chiar de petiționare, prin acțiunile întreprinse, prin simplul fapt că își parchează autoturismele, proprietate personală, în mijlocul străzii Frații Golești sau peste drum de construcția aflată în discuție, pentru a nu risca ca bucăți din construcția aflată la adresa str. Frații Golești, nr. 20B, clădire ce se degradează constant, bucăți din anvelopa sa căzând frecvent pe spațiul public din proximitate, să cadă pe bunurile domniilor sale.

În condițiile legii, apreciem că proiectul de hotărâre cu privire la **respingerea** plângerii prelabile înregistrată la Primăria Municipiului Câmpulung sub nr. 123/41161 din 23.12.2024 împotriva Hotărârii Consiliului Local nr. 149 din 28.11.2024 ca neîntemeiată poate fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local.

Întocmit

**Actele semnate în original
se regasesc la dosarul
sedintei.**