

8-1 Secretar

[Handwritten signature]



ROMÂNIA

JUDEȚUL ILFOV

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBROEȘTI



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind construcțiile "locuințe colective mici "

Luând în considerare expunerea de motive a consilierilor locali U.S.R. și P.N.L. privind necesitatea adoptării unor măsuri de reglementare,

Având în vedere:

prevederile Regulamentului de urbanism aferent PUG Dobroesti și referirile la "locuințe colective mici" continuate în acest act normativ, lipsa unei definiții legale a acestui termen folosit, lipsa unei definiții a acestui termen în cadrul Regulamentului de urbanism aferent PUG Dobroesti sau a altor reglementări locale, și în concluzie având în vedere că prevederile normative sunt neclare și nu îndeplinesc condițiile legale privind tehnica legislativă, respectiv nu îndeplinesc cerințele de claritate ale actului normativ,

În temeiul dispozițiilor legale:

In temeiul dispozitiilor legale:

- art. 129, 139, 140, 196 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- art. 46 din Legea 350/2001

Consiliul Local al comunei Dobroesti adopta urmatoare Hotarare.

Art 1. In intelesul Regulamentului de urbanism aferent PUG Dobroesti, aprobat prin HCL Dobroesti nr. 60 din 28.03.2017, prin *locuinta colectiva mica* se intelege cladirea cu destinatie de locuit, care are cel mult o scara si maxim doua apartamente pe etaj, dar nu mai mult de 4 apartamente/ scara

Art. 2. Este interzisa construirea de cladiri de *locuinte colective* in UTR destinate conform PUG edificarii locuintelor individuale si locuintelor colective mici.

Art. 3. Prezenta hotarare nu se aplica terenurilor reglementate prin documentatii PUZ aprobate la data prezentei hotarari care au fost puse in aplicare conform legii.

Art. 4 si. Prezenta Hotarare intra in vigoare de la data _____

IVAN ALEXANDRU - DONU
GIUNGA VIOMEC VIO
NICOLAE RAZVAN - CATALIN
SAMES GEORGE
RADU MARIAN
FLOREA VALENTIN
EMILIESCU SILVIA IULIANA

COIANU STEFAN ANIBAL
MIRAN COSTIN SOREAN

REFERAT DE APROBARE/NOTA DE FUNDAMENTARE

Comuna Dobroesti s-a extins urbanistic foarte mult în ultimii ani, în anumite zone ale comunei, precum zona nouă, chiar necontrolat și haotic.

Ritmul mare al creșterii construcțiilor de apartamente, ansambluri rezidențiale, pe lângă avantajele oferite - o alternativă accesibilă financiar și aproape de capitală pentru cumpărători, a însemnat și următoarele dezavantaje: probleme la respectarea disciplinei în construcții de către titularii acestora prin încălcările prevederilor legale, precum și cumpărători, dar și cetățeni, nemulțumiți de aspectul, condițiile și calitatea construcțiilor.

Drept dovadă a acestor probleme stau numeroasele sesizări venite de la cetățeni privind nerespectarea prevederilor din planurile urbanistice, documentațiile de urbanism și autorizațiile de construcție eliberate.

O altă problemă identificată este lipsa de claritate a regulamentului de urbanism aferent PUG Dobroesti aprobat prin HCL nr. 60/28.03.2017 în ceea ce privește definirea termenului de "locuinta colectiva mica, ceea ce duce la imprevizibilitate in aplicarea normelor de urbanism.

Lipsa de claritate si previziune a reglementarilor este un viciu care poate sa duca la nulitatea absolută partiala a RLU aferent PUG Dobroesti putand duce la o solutie prin care sa se anuleze orice rerefrire la "locuinte colective mici". Art. 8 alin 3 din Legea 24/2000 dispune ca "*(4) Textul legislativ trebuie să fie formulat clar, fluent și inteligibil, fără dificultăți sintactice și pasaje obscure sau echivoce. (...)*"

Autoritățile locale dețin pârghiile legale pentru a demara acțiuni în vederea respectării prevederilor urbanistice din documentele legale. De altfel, în lipsa unei definiții legale, mai multe UTR au aprobat HCL

prin care sa explice intelesul termenului de "locuinta colectiva mica", cum ar fi Timisoara, Cluj¹ etc.

Ținând cont că respectarea normelor de urbanism și a disciplinei în construcții reprezintă o problemă de interes major pentru cetățenii din localitate, propunem proiectul pentru modificarea și completarea Regulamentului de urbanism aferent PUG Com. Dobroesti atasat prezentului referat de aprobare.

IVAN ALEXANDRU-DORU
GIUNCA VIOMEL-VIOS
NICOLAE RAZVAN - CATALIN
SAMES GEORGE
RADU MARIAN
EMILIESCU SILVIA IULIANA
FLOREA VALENTIN

COJANU STEFAN AURELIAN

MITRU COSTIN SORIN



Nr. 11089 din 28.03.2022

Aprob,
PRIMAR,
VALENTIN LAURENȚIU
CONDU

**Referat de Specialitate
Privind**

**Definirea termenului de „locuințe colective mici” existent în Regulamentul Local
de Urbanism aferent PUG Dobroești aprobat cu HCLD nr. 60/28.03.2017**

Potrivit reglementărilor Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismul, actualizată, Planul Urbanistic General este o documentație de urbanism ce 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.

Planul urbanistic general cuprinde 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;
- f¹) zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare;
- g) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.
- i) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.
- j) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.

Planul urbanistic general cuprinde, de asemenea, piese scrise și desenate cu privire la:

- a) diagnosticul prospectiv, realizat pe baza analizei evoluției istorice, precum și a previziunilor economice și demografice, precizând nevoile identificate în materie de dezvoltare economică, socială și culturală, de amenajare a spațiului, de mediu, locuire, transport, spații și echipamente publice și servicii;
- b) strategia de dezvoltare spațială a localității;
- c) regulamentul local de urbanism aferent acestuia;**
- d) planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI
ARHITECT ȘEF

Astfel, având în vedere:

- Existența a numeroase sesizări și petiții din partea cetățenilor comunei Dobroești privind nerespectarea condițiilor din documentațiile de urbanism aprobate și a autorizațiilor de construire;
- Faptul că lipsa definirii concrete a unui termen dintr-un regulament de urbanism poate avea efecte asupra modului de autorizare pe raza UAT;
- Definierea propusă în prezentul referat nu constituie „actualizarea” prezentei documentații de urbanism PUG aflată în valabilitate, în sensul Art. 31, alin. (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 ci reprezintă o simplă clarificare a unui termen deosebit de important folosit în Regulament;
- Prevederile Art. 8, alin. (4) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, actualizată și republicată;

Considerăm oportună și legală inițierea proiectului de hotărâre privind:

Emiterea unei Hotărâri a Consiliului Local Dobroești privind:

1. Definierea „locuinței colective mici” ca fiind clădirea cu destinație de locuit, cu cel mult 1 (o) scară și maximum 2 (două) apartamente pe etaj dar nu mai mult de 4 (patru) apartamente pe scară, în înțelesul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Dobroești aprobat cu HCLD nr. 60 din 28.03.2017.
2. Conform definiției anterioare a „locuinței colective mici”, nu se vor putea autoriza „locuințe colective” în UTR L1 – subzona locuințelor individuale și colective mici cu maximum P+2E(+M) niveluri. Prin „locuința colectivă” se înțelege acea locuință ce depășește parametrii definiți anterior ai „locuinței colective mici”.
3. Prezența reglementare nu se aplică terenurilor ce au fost reglementate prin documentații de urbanism PUZ aprobate până la data prezentei hotărâri și care au fost puse în aplicare, conform legii.

Întocmit,
Inspector principal,
Urb. GEORGE ȘTEFAN TULBURE