

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC
Nr. 40289/05.11.2025

Primar,
Negura Mihaita

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor privind
PLANUL URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M
Strada Mihai Dodu fn, mun. Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava

CONSOLIDAT

Având în vedere

- Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- procedura prevăzută privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung Moldovenesc,

Se întocmește Raportul informării și consultării publicului, etapa elaborării propunerilor pentru documentația: "Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M, generat de imobilul identificat cadastral cu nr. cad. 40223 și nr. 40110 Câmpulung, situat în strada Mihai Dodu nr. 4-2B, Câmpulung Moldovenesc, proprietate Cegolea Vasile și Cegolea Maria, cu drept de suprafață pentru o perioadă de 99 de ani în favoarea SC MDVITCONSTRUCT SRL.

Precizăm că pentru această documentație de urbanism a fost elaborat Raportul informării și consultării publicului, etapa elaborării propunerilor, intermediar, înregistrat la nr. 17586 /30.05.2025.

Suprafața terenului studiat prin PUZ este de 7344 mp.

Documentația urbanistică - nr. 417/2024;

Amplasament: mun. Câmpulung Moldovenesc, jud. Suceava, str. Mihai Dodu

Inițiator: MDVITCONSTRUCT SRL prin reprezentant Lăzărescu Vitalie

Beneficiar: MDVITCONSTRUCT SRL prin reprezentant Lăzărescu Vitalie

Proiectant : S.C. IDEAL PROIOECT S.R.L., arh. Ciprian Vasile Hison, atestat RUR

Scopul documentației: stabilirea reglementărilor urbanistice pentru construirea de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M, asigurarea acceselor, amenajarea circulațiilor, spațiilor verzi și a parcajelor aferente, în corelare cu funcțiunile existente din zonă.

Desfășurarea procedurii de informare și consultare a publicului

Etapa de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 și ale Regulamentului local aprobat prin HCL.

- La data 25.07.2024 a fost înregistrată cererea nr. 24807 pentru emitere certificat de urbanism în scopul CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M.
- A fost emis certificatul de urbanism nr. 305/25.07.2024.
- În data de 12.08.2024, la nr. 26506, a fost înregistrată cererea MDVITCONSTRUCT SRL prin reprezentant Lăzărescu Vitalie și documentația (la faza Studiu de oportunitate pentru PUZ) pentru emiterea Avizului de oportunitate PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M.
- Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a Municipiului Câmpulung Moldovenesc s-a întrunit în data de 30.09.2024 și a fost emis Avizul de oportunitate pentru obiectiv-nr. 3/09.10.2024.

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ s-a desfășurat astfel:

- La data de 04.12.2024 a fost înregistrată cererea nr. 39224 a SC MDVIT CONSTRUCT SRL privind demararea procedurii cu privire la PUZ.
- Prin adresa 39224/10.12.2024 a fost comunicat solicitantului necesitatea afișării panourilor de informare.
- La amplasamentul investiției, în str. M. Dodu, au fost afișate panourile de informare privind elaborarea PUZ – proces verbal nr. 40776/13.12.2024
- Anunțul privind elaborarea documentației PUZ a fost publicat pe pagina web a Primăriei Municipiului Câmpulung Moldovenesc și afișat la sediul instituției în data de – proces verbal de afișare 40879/16.12.2024.
- Au fost transmise înștiințări scrise (adrese cu nr. 40075/11.12.2024) cu privire la elaborarea PUZ și termenul de transmitere a observațiilor, sugestiilor și propunerilor (până la data de 12.01.2025) către proprietarii imobilelor învecinate –

- Planșele și memoriul de prezentare au fost puse la dispoziția publicului pentru consultare la sediul Primăriei, la compartimentul urbanism, pe toată perioada.
- Au fost primite observații și puncte de vedere în scris din partea unor vecini direct afectați, în termenul legal prevăzut, respective opoziții față de PUZ: Adresa înregistrată la nr. 621/10.01.2025 și nr. 622/10.01.2025 a observățiile transmise pe mail de (înregistrat la nr. 746/13.01.2025), observațiile transmise pe e-mail de (înregistrat la nr. 857/13.01.2025).

Observațiile și opoziția vecinilor direct afectați de PUZ este motivată în principal de:

- Zona str. M. Dodu este o zonă o zonă cu un caracter preponderant rezidențială, cu locuințe unifamiliale cu parter sau parter și etaj care oferă un mediu liniștit, sigur și propice unui nivel de trai de calitate. Construirea celor 3 blocuri ar perturba acest echilibru. Regimul de înălțime propus (P+2E+M), apreciat de unii vecini ca fiind disproporționat față de fondul construit existent, compus preponderent din locuințe individuale P și P+1
- Traficul rutier nu poate susține un volum mare, va duce la congestionarea circulației generând riscuri sporite pentru pietoni
- Locuirle de parcare insuficiente prevăzute de documentație
- Presiunea care se va exercita asupra rețelelor edilitare
- Că se va afecta intimitatea locuințelor existente
- Că se reduce drastic cantitatea de lumina natural a construcțiilor existente

- Afectarea calității mediului urban, calității vieții, cadrul natural al zonei
- Diminuarea valorii proprietăților acestora
- Rețelele de utilități ale zonei nu fac față unei asemenea aglomerări
- Construirea blocurilor afectează toate gospodăriile din zonă, mai ales că aici se află și crescători de animale
- Câmpulung Moldovenesc este oraș turistic și nu este necesară construirea unui nou cartier "Bodea"

Conținutul integral al sesizărilor se atașează prezentului Raport.

- Adresele de opoziție ale vecinilor au fost transmise inițiatorului și proiectantului PUZ prin adresa nr. 1473/17.01.2025.
- SC MDVIT CONSTRUCT SRL, inițiatorul PUZ, prin adresa înregistrată la nr. 7692 din 10.03.2025 transmite răspuns la obiecțiile depuse de vecini, menționând, în principal următoarele:
 - Regimul de înălțime propus respectă prevederile pentru zona de locuințe cu densitate medie, iar înălțimea maximă se încadrează în limitele admise prin regulamentul local
 - Amplasarea clădirii pe parcelă și orientarea ferestrelor au fost concepute astfel încât să limiteze efectele de umbră și afectarea intimității
 - Proiectul prevede asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform normativelor în vigoare, realizate pe terenul propriu al investitorului;
 - Accesele auto și pietonale sunt configurate astfel încât să nu afecteze circulația existentă;
 - Spațiile verzi și plantațiile perimetrale contribuie la integrarea armonioasă a ansamblului în contextul urban existent.
 - Transmite totodată și avizul Inspectoratului județean de Poliție-Serviciul rutier, pentru documentația PUZ
 Conținutul integral al răspunsurilor se atașează prezentului Raport.

- Prin adresa înregistrată la nr. 8933/18.03.2025 a fost comunicat răspunsul inițiatorului PUZ

- Referitor la documentația de urbanism a fost stabilită în data de 3 aprilie 2025, ora 14, la sediul primăriei, ședința dezbaterii publice. Anunțul dezbaterii a fost publicat la afișierul primăriei (nr. 9866/25.03.2025), proiectantul IDEAL Proiect SRL, inițiatorul PUZ și persoanele direct afectate de propuneri au fost înștiințați prin adresa 8933/18.03.2025.
- Procesul verbal al ședinței dezbaterii publice (nr. 11347/03.04.2025) este atașat prezentului raport.

În cadrul ședinței de dezbatere vecinii au reluat obiecțiile referitoare la PUZ, propunând realizarea de construcții destinate locuirii – locuințe individuale, duplexuri, etc.

Poziția investitorului - în cadrul discuțiilor, investitorul a luat act de observațiile formulate și și-a exprimat disponibilitatea de a analiza o reconfigurare parțială a soluției urbanistice, în scopul îmbunătățirii integrării volumetrice în contextul existent și reducerii impactului asupra vecinătăților.

- Suplimentar, în ziua ședinței de dezbatere publică, a fost înregistrată și o sesizare transmisă ulterior perioadei oficiale de consultare, care, deși depusă în afara termenului prevăzut, a fost avută în vedere și analizată în cadrul prezentului raport, în scopul unei evaluări complete și transparente a opiniilor exprimate (depusă _____ nr. înregistrare 11259/03.04.2025, intitulată Note scrise). Această adresă a fost depusă _____ la registratura primăriei iar un exemplar al acesteia a fost înmănat d-lui Vitalie Lazarescu.
- Prin adresa nr. 11259/29.04.2025 am solicitat SC MDVIT CONSTRUCT SRL un punct de vedere referitor la aceasta.

- La data de 30.05.2025 (nr. 17574) inițiatorul PUZ a transmis primăriei punctul de vedere. În principal transmite argumentări și răspunsuri la cele sesizate. Totodată, deși în cadrul ședinței de dezbatere publică, inițiatorul și-a manifestat disponibilitatea de a analiza și eventual a adapta soluțiile propuse în PUZ, în vederea integrării mai bune în contextul existent, prin adresa mai sus menționată solicită continuarea procedurii de avizare a documentației în forma actuală, considerând că soluția urbanistică propusă respectă reglementările urbanistice aplicabile.
Conținutul integral al răspunsurilor se atașează prezentului Raport.
- Prin adresa 11259/03.10.2025 se comunică răspuns la adresa Note scrise
Conținutul adresei se atașează prezentului Raport.

Observații suplimentare și demersuri ulterioare

Având în vedere că pe durata consultărilor publice s-au semnalat aspecte referitoare la incapacitatea rețelelor de apă-canal de a suporta potențiala investiție și că investitorul MDVIT CONSTRUCT SRL nu a furnizat un răspuns, am solicitat un punct de vedere oficial de la operatorul regional S.C. ACET S.A. Suceava (adresa nr. 36613/09.10.2025), în vederea clarificării aspectelor tehnice semnalate.

Anexat se regătește adresa SC ACET SA nr. 34180/31.10.2025 înregistrată la primărie cu nr. 40093/04.11.2025.

Acte emise de autoritățile publice:

- Aviz de oportunitate nr. 3 din 09.10.2024
- Certificat de urbanism 305/25.07.2024 emis pentru CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M

Pentru documentația de urbanism PUZ au fost prezentate următoarele avize:

- Avizul favorabil al ACET, nr. 109/CM din 28.08.2024
- Aviz salubritate – SC Fritehnic SRL
- Avizul DELGAZ GRID SA, nr. 46945/09.09.2024
- Avizul de principiu NOVA POWER GAS SRL, nr. 1029/03.09.2023
- Avizul Orange România Communications SA, (AFO7447533/11757/10637) din data de 14.08.2024
- Notificarea nr. 15174/04.10.2024 a Direcției de Sănătate Publică Județeană Suceava
- Avizul ISU nr. 1144762 din 17.09.2024
- Avizul nr. 58/2024 al Arhitectului șef-Consiliul județean Suceava
- Decizia etapei de încadrare nr. 22/24.02.2023 a APM Suceava
- Acordul de principiu Inspectoratul Județean de Poliție Județean Suceava nr. 269.544 din 06.03.2025
- raportul informării și consultării publicului (intermediar), nr. 17586/30.05.2025
- proces verbal încheiat cu ocazia dezbaterii publice din 03.04.2025

Concluzii generale:

Prezentul Raport consemnează rezultatele etapei de informare și consultare a publicului derulate în cadrul procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective cu P+2E+M”, strada Mihai Dodu, municipiul Câmpulung Moldovenesc.

Raportul sintetizează observațiile, punctele de vedere și opozițiile exprimate de publicul interesat, modul de analiză a acestora de către elaborator și investitor, precum și poziția finală a părților implicate.

Concluziile generale reflectă rezultatul procesului consultativ, gradul de acceptare a propunerii urbanistice și eventualele recomandări privind continuarea sau reconfigurarea soluției propuse.

În cadrul consultării:

- au fost primite observații scrise din partea proprietarilor imobilelor învecinate, care și-au exprimat opoziția față de realizarea investiției propuse;

• răspunsurile formulate de proiectant și/sau investitor nu au determinat modificarea poziției publicului;

• nu s-a ajuns la un consens între inițiator și vecinii direct afectați.

De asemenea, deși în cadrul ședinței de dezbatere publică investitorul și-a manifestat disponibilitatea pentru analizarea unor modificări, prin adresa menționată acesta a solicitat continuarea procedurii de avizare a documentației în forma actuală.

Întrucât vecinii și-au menținut opoziția, rezultatul consultării publice este **NEGATIV**.

Procedura de informare și consultare a publicului cu privire la documentația de urbanism PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M a fost îndeplinită, astfel considerăm oportună încheierea Raportului de informare și consultare a publicului (consolidat).

Mențiune:

- în cadrul sedintei Consiliului Local din data de 30 ianuarie 2025 au fost prezentate adresele domnului _____, înregistrată la nr. 621/10.01.2025, _____, înregistrată la nr. 622/10.01.2025, _____, înregistrată la nr. 746/13.01.2025 și _____, înregistrată la nr. 857/13.01.2025. Din discuțiile purtate, se concluzionează - Consiliul Local va analiza oportunitatea realizării obiectivelor la momentul oportun și că va fi necesar un punct de la compartimentul urbanism cât și de la juridic

Informarea și consultarea publicului s-au desfășurat cu respectarea principiilor transparenței în administrația publică și ale liberului acces la informațiile de interes public, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Rezultatul informării și consultării s-a materializat în prezentul raport, care va fi afișat pe pagina de internet a primăriei Municipiului Câmpulung Moldovenesc - www.campulungmoldovenesc.ro

Toate înscrisurile menționate în acest raport sunt parte componentă a dosarului de informare și consultare a publicului.

Raportul se va prezenta Consiliului Local al Municipiului Câmpulung Moldovenesc spre însușire sau respingere, conform competențelor prevăzute de lege.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării documentației de urbanism se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind transparența decizională în administrația publică, precum și a Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECȚIA TEHNICĂ ȘI URBANISM,

Director executiv adj.,
Luminita Istrate

Compartiment planificare urbana si autorizari,
Catargiu Tudor Alexandru
Predescu Andrei

ACET S.A., C.I.F.: RO713519, J1998000455331, Suceava, 720183 Mihai Eminescu
tel: 0230 206315 / fax: 0230 520941, mobil: 0722 675870 / 0740 034249, email: secretariat@acetsv.ro, web: www.acetsv.ro

Nr. înregistrare: 34/80 / 31 octombrie 2025

Către:

MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC

str. 22 Decembrie nr. 2, cod poștal 720224, județul Suceava

Referitor: - adresa 36613 din 09.10.2025

înregistrată la ACET S.A. Suceava – Ag. Câmpulung Moldovenesc
sub nr. 2407 din 09.10.2025

Referitor la adresa dumneavoastră numărul 33613 din 09.10.2025, înregistrată la ACET S.A. Suceava - Ag. Câmpulung Moldovenesc sub nr. 2407 din 09.10.2025, prin care se solicită punctul de vedere al operatorului ACET S.A. Suceava privind capacitatea rețelilor publice de alimentare cu apă de a asigura necesarul de apă și a rețelilor publice de canalizare de a prelua debitul de apă uzată generat de un număr de aproximativ 70 de apartamente (3 locuințe colective cu regimul de înălțime P+2E+M) din zona străzii Mihai Dodu, vă comunicăm următoarele:

Pentru societatea MDVIT CONSTRUCT S.R.L., ACET S.A. Suceava a eliberat *Avizul de amplasament* nr. 109/CM din 28.08.2024 pentru construirea unor locuințe colective cu regimul de înălțime P+2E+M pe strada Mihai Dodu f.n..

Societatea MDVIT CONSTRUCT S.R.L. nu a solicitat la ACET S.A. Suceava *Aviz de branșare și racordare* și nici nu a depus la ACET S.A. Suceava cererea, însoțită de documentele necesare, pentru obținerea *Avizului de branșare și racordare* la sistemul public de alimentare cu apă și de canalizare din municipiul Câmpulung Moldovenesc, pentru obiectivul nominalizat mai sus.

Pe strada Mihai Dodu există o conductă publică de alimentare cu apă din PEHD Dn 160 mm, aflată în proprietatea municipiului Câmpulung Moldovenesc și în administrarea ACET S.A. Suceava.

De asemenea, pe strada Mihai Dodu există o conductă publică de canalizare din PEHD-CR Dn 276 / 315 mm, ce funcționează în regim gravitațional, aflată în proprietatea municipiului Câmpulung Moldovenesc și în administrarea ACET S.A. Suceava.

Referitor la calitatea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare asigurat în zona străzii Mihai Dodu, menționăm că la ACET S.A. Suceava nu au fost depuse reclamații privind lipsa presiunii, a debitului de apă sau disfuncționalități pe rețeaua de canalizare.

Având la dispoziție datele transmise, în conformitate cu prevederile reglementării

tehnice „Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare ale localităților, indicativ NP 133-2022, volumul I — Sisteme de alimentare cu apă” aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației nr. 15/2023 și a STAS SR 1343-1 din iunie 2006, pentru un număr de 70 de apartamente, cu un grad de ocupare de 3 persoane, debitul mediu zilnic necesar de apă este de aproximativ $Q_{zi\ mediu} = 25,0$ mc/zi respectiv, debitul orar maxim este de aproximativ $Q_{orar\ maxim} = 4,50$ mc/h.

De asemenea, putem aproxima că debitele de apă uzată ce vor fi restituite în rețeaua de canalizare vor fi similare cu cele ale necesarului de apă potabilă.

În lipsa altor date, având în vedere cele menționate mai sus și pe baza presupunerii că valorile estimate de noi, pentru necesarul de apă și pentru debitului de apă uzată ce va fi restituită în canalizare, sunt comparabile cu cele care vor fi solicitate prin documentația ce va fi depusă odată cu cererea de emitere a *Avizului de branșare și racordare*, putem preciza că este posibilă asigurarea alimentării cu apă și a preluării apei uzate menajere de la cele 70 de apartamente.

În speranța că răspunsul aduce clarificări la solicitarea dumneavoastră, vă asigurăm că, în vederea bunei colaborări, operatorul regional ACET S.A. Suceava vă stă la dispoziție pentru orice alte informații.

Director general,
Ing.Stefan Groza

Director tehnic,
Ing.Mircea Ovadiuc



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC
Nr. 36613 din 09.10.2025
C22

Str. 22 Decembrie nr.2, cod 725100
Tel: 004 0230 – 314425
Fax: 004 0230 - 314725

primaria@campulungmoldovenesc.ro
www.campulungmoldovenesc.ro

Către,

ACET SA
Agenția Câmpulung Moldovenesc

Ref: verificarea capacității rețelelor publice de alimentare cu apă și canalizare

În contextul analizării documentației de urbanism P.U.Z. „Construire locuințe colective – P+2E+M (3 blocuri, cu 70 apartamente)”, propusă a se realiza pe terenul situat în zona str. Mihai Dodu nr. 2-4, vă solicităm să ne comunicați un punct de vedere oficial privind capacitatea rețelelor publice de alimentare cu apă și de canalizare existente în zonă, respectiv posibilitatea preluării debitelor suplimentare generate de investiția propusă.

Menționăm că, în etapa de consultare a publicului, au fost formulate sesizări din partea locuitorilor din zonă, care au reclamat faptul că rețelele existente nu asigură în prezent un serviciu corespunzător (presiune scăzută la alimentarea cu apă și dificultăți de evacuare la canalizare), apreciind că o nouă dezvoltare de tip colectiv ar putea agrava disfuncționalitățile actuale.

Precizăm că pentru investiția mai sus menționată a fost emis avizul dvs. 109/CM/28.08.2024, beneficiar SC MDVIT CONSTRUCT SRL.

Vă rugăm să analizați situația tehnică a rețelelor din zona străzii M. Dodu și să ne transmiteți dacă acestea pot suporta încărcarea suplimentară aferentă investiției menționate sau, în caz contrar, dacă este necesară extinderea/reabilitarea acestora.

Răspunsul dumneavoastră este necesar pentru fundamentarea raportului tehnic și a poziției autorității locale privind oportunitatea și condiționările documentației de urbanism supuse avizării.

Vă mulțumim pentru colaborare.

Cu stimă,

PRIMAR,
Negura Mihaita

DIRECTIA TEHNICA SI URBANISM,
Director executiv adjunct,
Luminita Istrate

COMPARTIMENT PLANIFICARE
URBANA SI AUTORIZARI,
Catargiu Tudor Alexandru



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC
Nr. 11259 din 03.10.2025
C22

Str. 22 Decembrie nr.2, cod 725100
Tel: 004 0230 – 314425
Fax: 004 0230 - 314725

primaria@campulungmoldovenesc.ro
www.campulungmoldovenesc.ro

Către,

Strada Mihai Dodu
Câmpulung Moldovenesc

Ref.: Răspuns la Nota scrisă de opoziție privind documentația PUZ „Construire locuințe colective – 3 blocuri P+2E+M”

Referitor la Nota scrisă de opoziție înregistrată la Primăria Municipiului Câmpulung Moldovenesc sub nr. 11259/03.04.2025, formulată în etapa de consultare publică a documentației de urbanism menționată, vă comunicăm următoarele:

Menționăm că Nota scrisă a fost transmisă după încheierea perioadei legale de colectare a observațiilor publicului, stabilită conform anunțului publicat privind intenția de elaborare a PUZ-ului. Cu toate acestea, cerințele și observațiile formulate au fost analizate și vor fi avute în vedere în cadrul raportului final privind informarea și consultarea publicului, având în vedere relevanța aspectelor semnalate și interesul legitim al persoanelor vizate.

Cu privire la dreptul la viață privată și de familie, invadarea intimității și reducerea calității condițiilor de locuit:

Documentația PUZ conține un studiu de însorire elaborat conform Normativului C 107/2010, analizat în cadrul procedurii, din care rezultă că amplasarea și regimul de înălțime propus nu generează efecte de umbră asupra proprietăților învecinate și respectă cerințele de însorire minimă prevăzute de legislația în vigoare.

Aspectele privind intimitatea, confortul vizual sau percepția subiectivă asupra construcțiilor sunt analizate prin prisma compatibilității urbanistice, urmând ca, în etapa de autorizare a executării lucrărilor, să fie verificate din nou elementele concrete privind distanțele, orientarea ferestrelor și protecția vizuală, conform art. 612–632 din Codul Civil.

Precizăm că documentația PUZ are caracter de reglementare generală și nu conferă prin ea însăși dreptul de construire.

Cu privire la dreptul de proprietate, folosința normală a imobilelor, diminuarea valorii de piață și interesul general

Documentația se află în etapa de consultare publică, nefiind promovată spre aprobare prin Hotărâre a Consiliului Local.

Această etapă are ca scop tocmai colectarea observațiilor persoanelor interesate, înaintea luării unei decizii administrative.

Emiterea actelor de urbanism (certificat de urbanism, aviz de oportunitate PUZ) nu afectează dreptul de proprietate, acestea având rol de reglementare urbanistică, în baza competenței conferite de Legea nr. 350/2001.

Aspectele privind eventuale disconforturi de folosință (lumină, liniște, trafic, vizibilitate) sau influența asupra valorii de piață vor fi avute în vedere în analiza de oportunitate urbană, în ședința Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CTATU) și a Consiliului Local.

Cu privire la obligația de motivare a actelor administrative și răspunsurile la obiecțiile formulate:

Procedura administrativă a fost derulată conform Legii nr. 350/2001 și Ordinului MDRAP nr. 2701/2010.

Observațiile formulate în cadrul consultării publice sunt centralizate și analizate în Raportul privind informarea și consultarea publicului, document obligatoriu al dosarului PUZ.

Actele emise până în prezent (Certificatul de urbanism și Avizul de oportunitate) au fost motivate și conțin temeiurile legale aplicabile.

Concluziile detaliate privind compatibilitatea și oportunitatea urbanistică vor fi prezentate în Raportul de specialitate care va însoți documentația în etapa de analiză finală.

Cu privire la consultarea publică, avizul de oportunitate și documentația tehnică

Consultarea publică a fost derulată potrivit legii, prin:

- publicarea anunțului privind intenția de elaborare a PUZ;
- afișarea la sediul Primăriei și pe site-ul instituției;
- informarea proprietarilor vecini;
- organizarea ședinței de dezbatere publică din data de 3 aprilie 2025.

În cadrul ședinței de dezbatere publică din data de 3 aprilie 2025, la care au participat atât reprezentanții beneficiarului investiției, cât și mai mulți proprietari riverani, inclusiv dvs., au fost discutate aspecte privind regimul de înălțime, amplasarea și integrarea construcțiilor.

Cu acel prilej, investitorul a luat act de observațiile formulate și și-a exprimat disponibilitatea de a analiza o reconfigurare a soluției urbanistice, în scopul îmbunătățirii integrării în contextul existent și reducerii impactului asupra vecinătăților.

Ulterior, prin adresa nr. 17574/30.05.2025, transmisă Primăriei Municipiului Câmpulung Moldovenesc, inițiatorul documentației a formulat punctul său de vedere cu privire la Nota de opoziție și a solicitat continuarea procedurii de avizare a PUZ-ului, răspunsul fiind înregistrat și anexat dosarului aferent.

Această corespondență, împreună cu observațiile formulate de cetățeni și poziția exprimată de investitor, vor fi consemnate în Raportul privind informarea și consultarea publicului, care va fi analizat în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CTATU) și publicat, înainte de transmiterea documentației către Consiliul Local.

Cu privire la principiile dezvoltării durabile și protecția mediului

Documentația a fost supusă procedurii de evaluare de mediu conform legislației specifice, iar Agenția pentru Protecția Mediului Suceava a emis Decizia etapei de încadrare, stabilind că nu este necesară efectuarea evaluării de mediu și nu se impune raport de mediu, întrucât planul nu generează efecte semnificative asupra mediului.

Prin reglementările propuse (spații verzi, circulații, indicatori urbanistici în limitele legale), documentația respectă principiile dezvoltării durabile, urmând ca aspectele de detaliu să fie analizate în etapa de autorizare.

Etapa procedurală următoare și posibilitatea de contestație

Prezenta adresă constituie răspunsul oficial la **Nota scrisă de opoziție**, transmisă în etapa de consultare publică. Observațiile și răspunsurile aferente vor fi incluse în Raportul privind informarea și consultarea publicului, parte integrantă a dosarului PUZ.

Raportul va fi analizat în Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului (CTATU), publicat pe site-ul instituției, iar ulterior documentația va fi transmisă Consiliului Local.

În situația în care considerați că observațiile dumneavoastră nu au fost soluționate corespunzător, puteți formula contestație sau observație suplimentară la registratura Primăriei Municipiului Câmpulung Moldovenesc sau la adresa de e-mail primaria@campulungmoldovenesc.ro

Primăria Municipiului Câmpulung Moldovenesc respectă dreptul cetățenilor de a participa la procesul de planificare urbană și tratează cu seriozitate observațiile formulate. Ne cerem scuze pentru întârzierea transmiterii prezentului răspuns, determinată de analiza complexă a documentației și de consultările instituționale necesare.

Cu stimă,

PRIMAR,
Negura Mihaita

DIRECTIA TEHNICA SI URBANISM,
Director executiv adjunct,
Luminita Istrate

COMPARTIMENT PLANIFICARE
URBANA SI AUTORIZARI,
Ing. Catargiu Tudor

Punct de vedere oficial privind opoziția formulată la PUZ

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC

Sediul: Strada 22 Decembrie, nr. 2, Mun. Câmpulung Moldovenesc, Jud. Suceava

Subsemnata, SC. MDVIT CONSTRUCT SRL cu sediul în Mun. Câmpulung Moldovenesc, str. Calea Bucovinei, nr. 174, jud. Suceava în calitate de solicitant al documentației PUZ „Construire locuințe colective P+2E+M” pe terenurile identificate cadastral cu nr. 40223 și 40110, vă transmitem prezentul punct de vedere ca urmare a opoziției

Documentația PUZ a fost elaborată în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism emis de autoritatea locală și include toate avizele solicitate prin acesta, toate fiind anexate în dosarul depus spre aprobare. Proiectul respectă prevederile legale în vigoare privind regimul de înălțime, retragerile minime față de limitele de proprietate, indicatorii urbanistici și reglementările privind utilizarea terenurilor.

„În conformitate cu prevederile art. 47 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, documentația PUZ nu poate fi respinsă pe baza unor opinii subiective exprimate în consultarea publică, atâta timp cât aceasta respectă prevederile legale, reglementările urbanistice în vigoare și avizele solicitate prin certificatul de urbanism.”

- Referitor la afirmația reclamantului privind o presupusă încălcare a dreptului la viață privată și de familie, prevăzut de art. 8 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, considerăm următoarele:

Documentația PUZ respectă în totalitate regimul juridic al terenurilor, reglementările urbanistice aplicabile, cât și distanțele minime prevăzute de lege între construcții și limitele de proprietate, astfel încât nu există o ingerință nejustificată în viața privată a vecinilor. Mai mult, soluția urbanistică propusă asigură un nivel rezonabil de protecție a intimității și nu contravine jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului. Conform jurisprudenței CEDO (spre exemplu: Hatton și alții c. Regatului Unit, Moreno Gómez c. Spaniei), ingerințele statului sau ale terților în viața privată trebuie să fie de o severitate considerabilă și să nu aibă un temei legal. În cazul de față, dezvoltarea propusă este avizată de autorități, realizată cu respectarea cerințelor legale și urbanistice, neexistând dovezi că ar produce un impact excesiv asupra reclamantului.

Prin urmare, nu se poate reține o încălcare a art. 8 CEDO, atâta timp cât proiectul este conform din punct de vedere legal și urbanistic, iar orice potențial disconfort este limitat și justificat de interesul general privind dezvoltarea urbană coerentă a municipiului.

- Referitor la susținerea privind o presupusă încălcare a dreptului la proprietate, prevăzut de art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, prin afectarea folosinței pașnice a proprietății reclamantului și scăderea valorii acesteia, precizăm următoarele:

Dreptul la proprietate, așa cum este consacrat în Convenție, nu garantează protecția împotriva oricărei modificări a mediului urban învecinat. CEDO a subliniat constant că o diminuare a valorii proprietății nu constituie, în sine, o încălcare a acestui drept, în lipsa unei exproprieri sau a unei măsuri echivalente acesteia. În cazul de față, nu există niciun act de deposdare, nici vreo măsură de constrângere asupra dreptului de proprietate al vecinilor. Proiectul propus respectă toate cerințele legale, regimul urbanistic aprobat și normele privind distanțele față de limitele de proprietate. De asemenea, dezvoltarea urbanistică este realizată în interes public, într-un cadru legal și autorizat de autoritatea competentă.

Asadar, nu poate fi reținută o încălcare a art. 1 din Protocolul 1, întrucât dreptul la folosință pasnică a proprietății nu este încălcat în mod real, iar temeiul juridic al proiectului este deplin legal.

- În legătură cu afirmația referitoare la pretinsa nerespectare a obligației de motivare adecvată a actelor administrative, invocându-se jurisprudența națională și europeană, inclusiv considerente din Minuta Curții de Apel Cluj din 3 aprilie 2015 și hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene, dorim să precizăm următoarele:

Documentația depusă pentru aprobarea PUZ este fundamentată temeinic prin studiul de oportunitate, memoriul de fundamentare, planșele de reglementări urbanistice și toate avizele emise de autoritățile competente, în baza certificatului de urbanism. Orice aprobare sau respingere a documentației trebuie să se întemeieze exclusiv pe aspecte tehnice, urbanistice și legale.

Afirmația privind lipsa unei motivări corespunzătoare este prematură și neîntemeiată, în condițiile în care autoritatea locală nu a emis încă un act administrativ final în sensul aprobării sau respingerii PUZ-ului, iar eventualele decizii vor trebui, desigur, să fie motivate conform art. 6 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004 și în acord cu principiile generale de drept.

Mai mult, toate etapele procedurale – inclusiv consultarea publică – s-au desfășurat în conformitate cu prevederile legale, iar susținerea că nu s-ar motiva suficient actele administrative este speculativă, neexistând până la această dată un refuz sau un aviz negativ care să poată fi criticat din această perspectivă. Prin urmare, nu există nicio încălcare a obligației legale de motivare a actelor administrative în cadrul procedurii PUZ în curs.

- Referitor la susținerea privind lipsa unei consultări publice efective și insuficiența documentației tehnice și urbanistice, cu invocarea prevederilor Legii nr. 350/2001 și ale Ordinului MDRT nr. 2701/2010, formulăm următoarele precizări:

Procedura de informare și consultare a publicului a fost respectată în integralitate, conform etapelor și termenelor prevăzute de legislația incidentă. A fost organizată o dezbatere publică, anunțată prin mijloacele legale, iar cetățenii interesați au avut posibilitatea de a transmite observații și propuneri. Documentația PUZ depusă conține toate componentele prevăzute în Anexa 1 din Ordinul MDRT nr. 2701/2010, incluzând: memoriul general, planșa de reglementări urbanistice, regimul de construire propus, justificarea încadrării în contextul urban și avizele cerute prin certificatul de urbanism. Aceasta a fost pusă la dispoziția publicului atât în format fizic, cât și prin mijloace electronice, acolo unde a fost posibil. Faptul că unii vecini nu sunt de acord cu dezvoltarea propusă nu echivalează cu o lipsă a consultării, ci exprimă un dezacord față de soluția urbanistică – care însă respectă în totalitate cadrul normativ. Consultarea publică este un proces de informare și exprimare a opiniilor, nu un mecanism de veto asupra inițiativei private conforme cu legea. În concluzie, considerăm că obligațiile legale de informare și consultare a publicului, precum și cele privind conținutul documentației, au fost îndeplinite corespunzător.

Conform art. 57 din Legea nr. 350/2001, autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura informarea și consultarea publicului în toate fazele de elaborare sau revizuire a planurilor urbanistice. De asemenea, Ordinul MDRT nr. 2701/2010 stabilește în mod expres metodologia de informare și consultare, iar art. 5 și art. 6 din acest ordin prevăd că dezbaterea publică, publicitatea documentației și colectarea observațiilor sunt suficiente dacă se realizează prin afișare, anunțuri și asigurarea accesului la documente.

Aceste cerințe au fost respectate în cadrul proiectului nostru. Conform art. 3 alin. (2) din Ordinul MDRT 2701/2010, consultarea publicului are caracter consultativ, iar autoritatea locală are obligația de a analiza observațiile primite, fără a fi obligată să adopte soluțiile propuse de public, în măsura în care acestea nu sunt fundamentate tehnic sau legal.

- Referitor la afirmația privind ignorarea principiilor dezvoltării durabile și a obligațiilor de protecție a mediului urban, invocându-se Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene și Directiva 2008/50/CE privind calitatea aerului, facem următoarele precizări:

Documentația PUZ include analize privind impactul asupra mediului urban, în conformitate cu reglementările naționale și locale în vigoare. Proiectul propus nu intră în categoria celor care necesită evaluare de mediu conform legislației naționale și nici nu afectează calitatea aerului în mod semnificativ, având în vedere că este vorba de locuințe colective cu regim redus de înălțime (P+2E+M), amplasate la distanțe legale față de vecinătăți. Carta Drepturilor Fundamentale a UE (art. 37) prevede că „politicile Uniunii trebuie să asigure un nivel ridicat de protecție a mediului și îmbunătățirea calității acestuia”, însă aplicarea acestui principiu se realizează prin transpunerea în legislația națională, ceea ce s-a realizat prin Legea nr. 350/2001, Legea protecției mediului și alte acte normative incidente. De asemenea, Directiva 2008/50/CE privind calitatea aerului este implementată în România prin HG nr. 257/2015 și Ordinul nr. 462/2014, iar în cazul prezent nu sunt identificate surse majore de poluare care să contravină acestei directive.

Prin urmare, proiectul nu aduce atingere principiilor dezvoltării durabile și nu afectează drepturile fundamentale invocate, fiind elaborat cu respectarea normelor urbanistice și de protecție a mediului în vigoare. Conform art. 37 din Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene, „*un nivel ridicat de protecție a mediului și îmbunătățirea calității acestuia trebuie integrate în politicile Uniunii și asigurate în conformitate cu principiul dezvoltării durabile.*”

Această prevedere a devenit obligatorie din punct de vedere juridic începând cu anul 2009, odată cu intrarea în vigoare a Tratatului de la Lisabona. Totodată, Directiva 2008/50/CE privind calitatea aerului și un aer curat pentru Europa, transpusă în legislația românească prin Hotărârea de Guvern nr. 257/2015 și Ordinul Ministerului Mediului nr. 462/2014, stabilește că planificarea urbanistică trebuie să țină cont de menținerea și îmbunătățirea calității aerului. În cazul prezentului proiect PUZ, nu sunt prevăzute surse de poluare semnificative, iar dezvoltarea propusă nu se încadrează în categoriile de proiecte supuse procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului conform HG nr. 1076/2004. În plus, proiectul este localizat într-o zonă care permite funcțiunea propusă conform PUG-ului aprobat și nu încalcă normele legale privind protecția mediului.

Prin urmare, nu se poate retine o încălcare a principiilor dezvoltării durabile sau a normelor de mediu, întrucât proiectul a fost conceput și avizat cu respectarea reglementărilor urbanistice și de mediu în vigoare.

- Conform art. 8 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului: „*Orice persoană are dreptul la respectarea vieții sale private și de familie, a domiciliului său și a corespondenței sale.*”

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a interpretat acest articol ca impunând statelor o obligație pozitivă de a lua măsuri rezonabile pentru a asigura respectul pentru aceste drepturi, inclusiv în contextul dezvoltărilor urbanistice (cazuri relevante: López Ostra c. Spaniei, Moreno Gómez c. Spaniei). Totuși, ingerințele trebuie să atingă un anumit prag de gravitate pentru a constitui o încălcare. În cazul de față, proiectul propus respectă toate distanțele legale față de proprietățile vecine, regimul de înălțime admis, precum și reglementările urbanistice în vigoare. Nu există un impact dovedit sau disproporționat asupra vieții private sau a domiciliului niciunei persoane. Dezvoltarea urbană, în sine, nu constituie o încălcare a art. 8 CEDO dacă este realizată în limitele legale și cu respectarea principiilor de planificare urbană.

Asadar, dreptul la respectarea vieții private și de familie nu este afectat în mod real și disproporționat de implementarea PUZ-ului.

- În ceea ce privește susținerea reclamantului conform căreia proiectul ar genera o invadare a intimității și a vieții de familie prin poziționarea ferestrelor spre curțile vecine, facem următoarele precizări:

Proiectul a fost conceput tocmai pentru a evita orice formă de afectare a vieții private a vecinilor. Blocurile sunt amplasate la distanțe considerabile față de limitele de proprietate ale vecinilor, mult peste cerințele minime legale, și sunt separate de acestea printr-o zonă de parcare, ceea ce asigură o barieră fizică și vizuală suplimentară. Mai mult decât atât, fațadele orientate spre proprietățile vecinilor conțin exclusiv ferestre ale băilor – încăperi care nu sunt destinate activităților familiale sau domestice cotidiene, tocmai pentru a proteja intimitatea. Din aceste considerente, apreciem că afirmațiile privind o pretinsă supraveghere permanentă sau expunere a vieții private sunt complet nefondate și demonstrează o lipsă de analiză obiectivă a proiectului depus. Jurisprudența CEDO, inclusiv în cauzele Buckley c. Regatului Unit și Hatton c. Regatului Unit, arată că doar o ingerință gravă și disproporționată în viața privată poate constitui o încălcare a art. 8.

În cazul de față, nu există nicio invazie reală sau disproporționată, ci o conformare deplină cu reglementările legale și urbanistice. Dezvoltarea urbană propusă este echilibrată, rezonabilă și compatibilă cu funcțiunea zonei, iar dreptul la respectarea vieții private nu este în niciun mod încălcat.

- În ceea ce privește afirmația potrivit căreia proiectul ar conduce la diminuarea luminii naturale și afectarea liniștii din zonă, precizăm următoarele:

Documentația PUZ respectă toate normele de însorire prevăzute de Ordinul nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică, astfel încât amplasarea clădirilor este realizată cu asigurarea unei expunerii optime la lumină naturală, atât pentru clădirile propuse, cât și pentru vecinătăți. Distanțele între construcții și orientarea acestora au fost calculate tocmai pentru a nu produce umbră semnificativă asupra locuințelor învecinate. În ceea ce privește liniștea, funcțiunea propusă este una rezidențială – locuințe colective –, care este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă. Nu sunt prevăzute activități economice, comerciale sau de producție care să genereze zgomot peste limitele admise de legislația privind protecția fonică.

Apreciam că temerile exprimate sunt pur subiective și nu se bazează pe o evaluare tehnică a impactului, iar cadrul legal și urbanistic a fost integral respectat. Orice disconfort resimțit se încadrează în limitele normale ale coexistenței în mediul urban.

- Reiterăm că, potrivit jurisprudenței constante a Curții Europene a Drepturilor Omului, statul — inclusiv autoritățile locale, ca extensie administrativă a acestuia — are nu doar obligații negative, de a se abține de la ingerințe nejustificate, ci și obligații pozitive, de a lua măsuri efective pentru protejarea dreptului la viață privată și de familie.

Permiterea unei dezvoltări urbanistice care creează un mediu insuportabil, ostil intimității sau nesigur pentru locuit poate constitui o încălcare a obligației pozitive de protecție a acestui drept, în sensul art. 8 din Convenție. Totuși, în cazul de față, dezvoltarea propusă este legală, reglementată, avizată și proiectată cu respectarea tuturor distanțelor și cerințelor de protecție a

vieții private. Prin urmare, dacă răspunsul autorității locale, care va aviza documentația PUZ în baza cadrului legal aplicabil, este întemeiat, iar invocarea unei posibile neglijări a acestor aspecte este nefondată. În plus, spre deosebire de situațiile condamnate de CEDO (ex. în cauzele Fägerskiöld c. Suediei, Moreno Gómez c. Spaniei), aici nu există construcții ilegale, surse de poluare sau măsuri abuzive ale autorităților care să justifice aplicabilitatea acelor spețe.

Așadar, obligația pozitivă de protecție a dreptului la viață privată este pe deplin respectată prin faptul că autoritatea locală aplică un regim urbanistic legal, echilibrat și predictibil.

- Din punct de vedere legislativ, obligația pozitivă a statului de a proteja dreptul la viață privată și de familie, consacrată de art. 8 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, este implementată în România printr-un cadru legislativ solid și coerent, aplicabil inclusiv în domeniul urbanismului.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, împreună cu normele metodologice aprobate prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010, stabilesc condiții clare pentru consultarea publicului, elaborarea planurilor urbanistice și respectarea condițiilor de vecinătate. Documentația PUZ analizată a fost întocmită în deplină conformitate cu aceste acte normative.

De asemenea, prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții impun exigențe tehnice și de protecție a vecinătăților, inclusiv prin retrageri, regimuri de înălțime și respectarea normelor de igienă și sănătate publică (Ordinul MS nr. 119/2014).

În speță, autoritatea locală nu doar că nu a ignorat obligațiile sale pozitive, ci a aplicat efectiv reglementările legale relevante și a solicitat toate avizele necesare doar după verificarea documentației tehnice și urbanistice. Așadar, nu se poate susține o încălcare a art. 8 CEDO atâta timp cât mecanismele interne de protecție a dreptului la viață privată au fost funcționale și corect aplicate.

Această concluzie este în concordanță cu jurisprudența CEDO, care a arătat că obligația pozitivă a statului este satisfăcută în măsura în care există un cadru legal eficient și accesibil, aplicat cu bună-credință și proporționalitate.

- În legătură cu susținerea conform căreia proiectul propus ar afecta dreptul la proprietate în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție, subliniem că acest drept nu garantează menținerea unui mediu urban neschimbat sau protejarea valorii comerciale subiective a unei proprietăți.

Curtea Europeană a arătat că pentru a exista o încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1, trebuie să se demonstreze o ingerință substanțială și disproporționată în folosința efectivă a bunului. În cazul de față, nu există nicio măsură echivalentă exproprierii, nici restricții asupra folosinței imobilului proprietarului reclamant. Mai mult, dezvoltarea propusă respectă reglementările urbanistice locale, este autorizată în condiții legale și nu are un caracter abuziv sau arbitrar.

Apreciem că afirmația privind pierderea „valorii” sau „dificultatea de utilizare potrivit destinației” nu este susținută de o evaluare tehnică sau juridică obiectivă și nu justifică o ingerință în sensul CEDO.

- În legătură cu susținerea privind afectarea folosinței normale a proprietății, ca urmare a presupusei creșteri a densității și traficului, reiterăm că dezvoltarea urbanistică propusă este una de **locuințe colective cu regim redus de înălțime (P+2E+M)**, într-o zonă urbană reglementată, unde asemenea funcțiuni sunt **permise conform Planului Urbanistic General**.

Reglementările urbanistice în vigoare permit dezvoltarea de locuințe colective, iar impactul presupus asupra traficului și liniștii este **neconcretizat și neconfirmat prin studii tehnice**, fiind pur speculativ. Mai mult, prin prevederile documentației PUZ, au fost asigurate **parcări suficiente**, retrageri legale și acces corespunzător. Conform Legii nr. 350/2001 și jurisprudenței relevante CEDO, **dreptul la proprietate nu implică blocarea oricărei dezvoltări urbanistice legale în proximitate**, ci doar protejarea împotriva unor ingerințe disproporționate, ceea ce nu este cazul în speță. Dreptul la liniște sau la păstrarea caracterului zonei nu este absolut și nu poate constitui temei pentru restricționarea dreptului legal de construire, în lipsa unei afectări reale și dovedite.

Asadar, folosința pașnică a proprietății reclamantului nu este afectată în mod disproporționat, iar proiectul respectă cerințele legale privind protecția vecinătăților.

- Referitor la afirmația privind tulburarea folosinței normale a proprietății prin creșterea densității și a traficului, subliniem că proiectul propus a fost dimensionat și reglementat tocmai pentru a se integra armonios în zonă, cu respectarea tuturor prevederilor legale.

Avem în vedere faptul că documentația PUZ a fost avizată inclusiv de către Poliția Rutieră, autoritatea competentă în ceea ce privește evaluarea impactului asupra traficului și siguranței circulației. Acest aviz confirmă că accesul, circulația și densitatea propusă nu creează blocaje, pericole sau disfuncționalități în zonă. De asemenea, sunt prevăzute suficiente locuri de parcare, retrageri legale, spații verzi și zonă tampon între clădirile propuse și vecinătăți. Nu există elemente care să creeze un disconfort real sau disproporționat, în sensul art. 8 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Dreptul la proprietate și la folosința pașnică nu implică dreptul de a bloca dezvoltări urbanistice legale în proximitate, ci doar protecția împotriva unor ingerințe grave, ceea ce nu este cazul de față. Proiectul nu implică activități comerciale sau industriale, ci locuințe colective compatibile cu funcțiunea zonei.

Prin urmare, temerile exprimate sunt nefondate juridic și neconfirmate tehnic, iar autoritatea locală a acționat în deplină legalitate și responsabilitate.

- În ceea ce privește susținerea că proiectul PUZ ar produce o depreciere economică a proprietății reclamantului, facem următoarele precizări:

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a stabilit în mod constant că o **pierdere de valoare de piață** a unei proprietăți, în lipsa unei exproprieri sau a unei restricții directe și disproporționate a folosinței, **nu echivalează cu o încălcare a art. 1 din Protocolul 1**.

Cazul *Sporrong și Lönnroth c. Suediei* (1982) se referă la o situație fundamental diferită, în care autoritățile au instituit o interdicție prelungită de construire și o sarcină publică semnificativă asupra proprietății. În cazul de față, nu există nicio măsură restrictivă impusă asupra proprietății reclamantului – dimpotrivă, dezvoltarea urbanistică este legală, reglementată și compatibilă cu funcțiunea zonei.

De asemenea, **fluctuațiile de valoare de piață** nu sunt garantate de Convenție, iar **disconfortul subiectiv** față de o schimbare în contextul urban **nu constituie ingerință în sensul CEDO**. Atât timp cât documentația PUZ respectă cerințele legale și a fost avizată de toate instituțiile competente, **nu se poate vorbi despre o afectare reală, concretă și disproporționată a dreptului de proprietate**.

Prin urmare, temerea privind deprecierea economică nu este justificată nici juridic, nici factual, iar dreptul la proprietate al reclamantului nu este afectat în sensul protejat de art. 1 din Protocolul nr. 1.

- În ceea ce privește acuzația formulată de opoziție, potrivit căreia proiectul PUZ ar conduce la **deprecierea valorii imobilului** și, astfel, ar constitui o **încălcare a dreptului de proprietate** garantat de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului (CEDO), cu invocarea hotărârii *Sporrong și Lönnroth c. Suediei* (1982) vă facem cunoscut următoarele :

Art. 1 din Protocolul 1 la CEDO protejează „folosința pașnică a bunurilor”, dar nu garantează proprietarului o valoare fixă de piață sau un peisaj urban neschimbat.

1. **CEDO distinge clar între:**
 - **ingerințe reale și directe** (expropriere, interdicție de construire, afectare gravă a folosinței imobilului);
 - și **nemulțumiri subiective legate de dezvoltarea legală a zonei**.
2. Cazul *Sporrong și Lönnroth c. Suediei* invocat de opoziție **nu este aplicabil**. În acea speță, proprietarii erau sub o **interdicție de construire timp de 23 de ani**, fără nicio despăgubire. În cazul de față:
 - **Nu există nicio sarcină** instituită asupra proprietății reclamantului;
 - Niciuna dintre cele trei prerogative fundamentale (posesie, folosință, dispoziție) **nu este restricționată**;
 - Dreptul de proprietate **nu este afectat în mod disproporționat, ci doar perceput subiectiv ca fiind perturbat**.
3. **Diminuarea valorii de piață** (dacă ar avea loc) este un fenomen economic speculativ, care **nu poate fi echivalat cu o ingerință legală sau o violare a CEDO**. Valoarea de piață a unui imobil poate varia în funcție de factori multipli și **nu este garantată prin Convenție**.
4. Proiectul PUZ este:
 - conform cu **Planul Urbanistic General**;

- avizat de toate instituțiile competente;
- proiectat cu respectarea tuturor distanțelor, retragerilor și normelor urbanistice;
- și nu impune nicio măsură restrictivă asupra vecinilor.

Deci în cazul de față nu există nici ingerință, nici disproportionalitate, nici vreo măsură administrativă ce limitează folosința proprietății opozantului. Ceea ce se invocă este un disconfort perceput, nu o afectare juridică reală.

Acuzația este, deci, nefondată din punct de vedere legal și neîntemeiată factic.

- Acuzația formulată ca argument referitor la **nerespectarea interesului general legitim** și susține că autoritatea locală ar fi permis o dezvoltare care:

-**avantajează interesul privat** în dauna interesului comunitar;

-nu este susținută de un **interes public clar, legitim și proporțional**;

-ar reprezenta o **ingerință nejustificată** asupra dreptului la proprietate (art. 1 din Protocolul 1 CEDO);

-și că dezvoltarea ar reprezenta o formă de **expropriere de facto**.

Răspuns argumentat la acuzația privind interesul general și proporționalitatea:

1. **Planificarea urbană este, prin natura sa, un act de interes public.**
 - Orice PUZ este elaborat și aprobat **numai în baza unui certificat de urbanism emis de autoritatea publică locală**, care este titularul exclusiv al atribuțiilor în materia planificării teritoriale (Legea 350/2001).
 - În cazul de față, **documentația PUZ a fost avizată de toate instituțiile competente**, inclusiv pentru circulație, siguranță, mediu, rețele, sănătate publică și urbanism.
2. **Scopul dezvoltării este compatibil cu interesul public și nu este „pur privat”.**
 - Crearea de **locuințe colective** într-o zonă rezidențială urbană contribuie la **diversificarea fondului locativ, accesibilitate la locuințe, optimizarea infrastructurii existente și utilizarea rațională a terenurilor urbane** – toate fiind **obiective legitime de interes public**.
 - Nu se urmărește satisfacerea unui „capriciu”, ci **implementarea unei dezvoltări reglementate, moderate ca regim de înălțime (P+2E+M) și justificate urbanistic**.
3. **Proporționalitatea este respectată.**
 - Proiectul **nu restrânge niciun drept al vecinilor**: nu îi împiedică să folosească proprietatea, nu le restricționează accesul, nu le impune interdicții.
 - A fost asigurată **consultarea publicului**, iar toate documentele au fost puse la dispoziție în format public.

- S-a ținut cont de **intimitate, lumină naturală, distanțe legale și retrageri**, demonstrând **echilibru între interesul privat și cel public**.
- 4. **Exproprierea de facto nu există în lipsa unei restrângeri reale.**
 - CEDO a stabilit că noțiunea de „expropriere de facto” se aplică **doar în situații de imposibilitate reală și gravă de utilizare a proprietății**.
 - În speța de față, reclamantul **nu pierde folosința bunului**, nu i se reduce dreptul de dispoziție, ci exprimă doar **nemulțumirea față de o transformare urbană legală**.

În concluzie proiectul respectă principiul proportionalității, este motivat urbanistic, avizat conform legii, și urmărește un interes general real: dezvoltarea coerentă și reglementată a zonei, iar acuzația de „favorizare a interesului privat” sau „expropriere de facto” este nefondată, excesivă și contrazisă de faptele și avizele oficiale.

- În ceea ce privește acuzația care susține că **răspunsul autorității locale la opoziția formulată ar fi nemotivat sau motivat insuficient**, invocând:

- Rezoluția (77)31 a Consiliului Europei,

- Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004,

- Decizie din **Minuta Curții de Apel Cluj – Secția de contencios din 3 aprilie 2015**, care reține că nemotivarea atrage nulitatea actului.

Răspuns argumentat la acuzația privind lipsa de motivare a actului administrative :

1. **Obligația de motivare este recunoscută și asumată.**

Legea nr. 554/2004 prevede în art. 6 obligația autorităților de a **motiva actele administrative**, mai ales când afectează drepturi sau interese legitime. Însă:

- în cazul **unei proceduri în desfășurare (cum este PUZ-ul care nu a fost încă aprobat prin hotărâre)**, nu există un act administrativ final care să necesite o motivare formală și completă.
 - în această etapă, **punerea în dezbatere publică și răspunsul în cadrul consultării** reprezintă un dialog administrativ, nu o decizie administrativă definitivă.
2. **Documentația PUZ este motivată în întregime prin conținutul său.**
 - Include: **memoriu justificativ, studiu de oportunitate, planșe de reglementări, avize, și toate punctele de vedere tehnice**.
 - În sine, aceasta **răspunde indirect și suficient** aspectelor ridicate în opoziție.
 3. **Minuta Curții de Apel Cluj (03.04.2015)** nu este o normă legală, ci un extras interpretativ din jurisprudență.
 - Aceasta se referă la **acte administrative finale**, cum ar fi refuzuri de avizare sau hotărâri de respingere fără temei.

- În cazul de față, nu s-a emis un act administrativ negativ sau de respingere, ci documentația urmează cursul firesc de avizare.
- 4. **Autoritatea locală nu este obligată să răspundă pe larg fiecărei opinii exprimate în consultare.**
 - Conform art. 3 alin. (2) din Ordinul MDRT nr. 2701/2010, **consultarea publicului are caracter consultativ**, nu deliberativ.
 - Răspunsul autorității nu este un act individual care produce efecte juridice, ci un element procedural.

Drept urmare nu există nicio încălcare a obligației de motivare, întrucât:

- **nu a fost emis un act administrativ individual (refuz, autorizatie, respingere);**
- **procesul de consultare a fost transparent, iar documentația motivată prin conținut;**
- **autoritatea locală nu are obligația legală de a justifica exhaustiv respingerea unei opinii subiective în lipsa unui act decizional final.**

Acuzatia este deci prematură și nefondată, fiind formulată într-o etapă incipientă a procedurii PUZ.

- Forma și conținutul răspunsului la consultarea publică nu sunt reglementate cu acuratețe în legislația națională.
 - Ordinul MDRT nr. 2701/2010 (art. 5-6) prevede că autoritatea analizează și centralizează observațiile, dar nu impune obligația unei justificări individualizate pentru fiecare punct din opoziții.
 - Răspunsul este colectiv, de sinteză, și poate fi inclus în avizul de oportunitate, raportul de informare sau în referatul de aprobare al documentației PUZ.

Toate problemele invocate de opoziție au fost implicit tratate prin conținutul documentației PUZ:

- Problemele privind intimitatea, lumină naturală, circulație, infrastructură etc. sunt acoperite de normele urbanistice și avizele emise (ex. Poliția Rutieră, DSP, Mediu);
- Proiectul include distanțe legale, fațade protejate, zone tampon, locuri de parcare, toate elemente care răspund indirect și argumentat obiecțiilor.

Simpla nemulțumire a opozantului nu obligă autoritatea să justifice tehnic o documentație avizată conform legii.

- Opoziția exprimă aprecieri subiective, iar autoritatea locală nu are obligația să combată în detaliu percepții sau temeri nesustținute de expertize.
- Atâta timp cât proiectul respectă toate normele legale, obligația de motivare este îndeplinită prin avizare și prin conținutul complet al PUZ-ului.

Acuzația privind caracterul „netransparent” al procesului este nefondată, întrucât:

- documentația a fost pusă la dispoziție publicului;
- a existat o dezbatere publică;

- iar toate avizele sunt parte a procedurii administrative, accesibile și transparente.

□ Obligația de motivare este îndeplinită prin documentația completă, avizele legale și procesul de consultare.

Nu există obligația legală de a răspunde punct cu punct la fiecare element invocat în opoziție, mai ales când acestea nu se sprijină pe probe tehnice, ci doar pe percepții subiective.

- La acuzația prin care opozantul susține că autoritatea:

-refuză să recunoască un drept sau interes legitim (la intimitate, lumină naturală, trafic rezonabil etc.);

-nu motivează concret respingerea opoziției, omițând să indice probe, studii sau justificări tehnice (ex: plan de trafic, studiu de însorire etc.);

-iar această abordare ar fi arbitrară și contrară principiilor europene de motivare a actelor administrative.

Răspunsul la acuzația de „refuz nemotivat de recunoaștere a unui drept/interes legitim”:

1. **Dreptul de a formula opoziție nu înseamnă și dreptul ca aceasta să fie acceptată.**
 - Opozițiile formulate în consultarea publică **nu sunt obligatorii pentru autoritate**, ci trebuie analizate în **funcție de legalitate și oportunitate**, conform art. 3 alin. (2) din Ordinul MDRT nr. 2701/2010.
2. **Toate aspectele invocate (lumină naturală, trafic, intimitate etc.) au fost analizate în documentația tehnică și reglementate prin avizele obținute:**
 - **Avizul Poliției Rutiere** confirmă că traficul este acceptabil;
 - **Normele de însorire** prevăzute de Ordinul MS 119/2014 au fost respectate;
 - **Distanțele legale, regimul de înălțime și orientarea fațadelor** au fost adaptate pentru protejarea vecinilor.
3. **Lipsa reluării acestor date în răspunsul transmis opozantului nu înseamnă lipsa unei motivări reale.**
 - Motivarea există în ansamblul documentației PUZ și a avizelor.
 - Nu există obligația ca răspunsul să **reia explicit în text fiecare probă tehnică**, atâta timp cât acestea sunt publice, oficiale și parte din dosarul depus.
4. **Jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene și principiile Rezoluției (77)31** nu impun răspunsuri personalizate pentru fiecare punct din opoziții, ci doar:
 - existența unui **cadru coerent de avizare**,
 - posibilitatea de **contestare în contencios**,
 - și **transparența procedurii** – toate respectate în acest caz.

Drept urmare Autoritatea locală nu a refuzat protejarea drepturilor opozantului, ci a analizat documentația conform cadrului legal, a respectat toate normele aplicabile și a parcurs consultarea publică. Pretentia de a combate individual fiecare obiecție printr-un răspuns detaliat este nejustificată legal și nu reprezintă o obligație formală a autorității în cadrul unei proceduri de aprobare PUZ.

- Prin acuzația susținută de opozant că:
 - răspunsul autorității este **insuficient motivat în drept**;
 - nu sunt indicate temeiuri și nu se face o **motivare individualizată** pentru fiecare argument din opoziție;
 - se invocă **art. 3 alin. (2) din Constituția României**, care consacră principiul transparenței și dreptul la informare;
 - și se concluzionează că se poate cere anularea în contencios **pentru lipsa motivării reale**.

Răspuns argumentat la acuzația privind motivarea insuficientă și încălcarea transparenței:

1. **Motivarea nu se realizează printr-un răspuns individualizat pentru fiecare paragraf din opoziție, ci prin întregul cadru de documentație aprobat și avizat.**
 - Documentația PUZ cuprinde toate elementele necesare pentru a demonstra legalitatea și oportunitatea investiției: memoriu tehnic, planșe, avize, studii.
 - Acestea constituie baza motivării, iar **Legea 350/2001 și Ordinul MDRT 2701/2010** nu impun o motivare separată, punctuală, pentru fiecare observație publică.
2. **Art. 3 alin. (2) din Constituție se referă la transparență, nu la formalismul motivării.**
 - Proiectul a fost **publicat, pus în consultare publică, discutat în dezbateri și avizat** de instituții independente.
 - A fost respectat cadrul legal de **informare și participare publică**, iar opoziția a fost înregistrată, analizată și procesată conform metodologiei legale.
3. **Afirmarea că răspunsul este "vădit insuficient" este o concluzie subiectivă.**
 - Nu există în legislația aplicabilă un standard fix care să impună citarea de jurisprudență sau studii în răspunsul către fiecare opozant.
 - Jurisprudența română (inclusiv minuta Curții de Apel Cluj) se referă la acte administrative finale, nu la corespondență procedurală pe parcursul elaborării PUZ-ului.
4. **Controlul de legalitate și oportunitate se face pe documentația completă, nu pe o simplă frază dintr-un răspuns.**
 - Dacă proiectul este avizat legal, include toate prevederile urbanistice și respectă regulamentele și distanțele, nu se poate vorbi despre încălcarea dreptului la informare sau a transparenței.

Documentația PUZ este completă, transparentă, motivată prin conținutul și avizele sale și respectă toate obligațiile constituționale și legale privind participarea publicului. Afirmatia privind "lipsa de motivare în drept" este nefundamentată, deoarece autoritatea nu are obligația legală să ofere un răspuns de tip jurisprudențial la opozițiile exprimate informal.

- La acuzația că Avizul de oportunitate a fost emis „prematur”, fără consultarea publicului în faza de intenție;

-Nu s-ar fi respectat Ordinul MDRT nr. 2701/2010 privind **faza premergătoare de informare și anunțare a intenției**;

-S-ar fi încălcat art. 57 din Legea nr. 350/2001;

-Răspunsul autorității ar fi bazat pe o documentație incompletă, fără informarea corectă a cetățenilor;

-Se reclamă un viciu procedural ce ar putea duce la anularea actului.

Vă facem cunoscut următoarele:

1. **Ordinul MDRT nr. 2701/2010 prevede două etape ale consultării publice:**
 - o **Faza inițială** (de intenție) – care se aplică de regulă pentru inițiative ale autorităților publice sau proiecte majore;
 - o **Faza de elaborare și dezbateri** – care s-a desfășurat în cazul de față (inclusiv afișare, comunicare publică, organizare dezbateri).

În cazul de față, proiectul aparține **unei inițiative private (SC MDVIT CONSTRUCT SRL)**, iar consultarea a avut loc în etapa aplicabilă, conform art. 6 și 7 din Ordinul 2701/2010.

2. **Avizul de oportunitate a fost emis în baza certificatului de urbanism**, care impune:
 - o consultarea instituțiilor publice;
 - o elaborarea documentației conform regulamentelor de urbanism;
 - o și ulterior, punerea acesteia în dezbateri publică – ceea ce **s-a realizat**.
3. **Nu există cerință legală absolută ca faza de intenție să fie publicată pentru inițiativele investitorilor privați.**
 - o Conform art. 4 alin. (3) din Ordinul MDRT nr. 2701/2010, această fază este „opțională” sau „adaptabilă în funcție de complexitate”.
 - o Procedura aplicată este **corectă și proporțională** cu scopul PUZ-ului.
4. **Cetățenii au fost informați și au avut ocazia să participe:**
 - o s-a organizat dezbateri publică;
 - o documentația a fost afișată conform termenelor;
 - o opozițiile au fost înregistrate și analizate.

Drept urmare consultarea publicului a fost realizată în conformitate cu Ordinul 2701/2010, iar avizul de oportunitate nu este „prematur”, ci emis în baza unei proceduri standard, valabilă pentru inițiative private. Acuzatia de viciu procedural este neîntemeiată și se bazează pe o interpretare eronată a normelor aplicabile fazei de intenție.

- **La acuzația privind insuficiența documentației tehnice și încălcarea legalității vă facem cunoscut că:**

1. **Documentația PUZ depusă respectă cerințele prevăzute de Legea nr. 350/2001 și Ordinul MDRT nr. 2701/2010, fiind structurată pe baza:**
 - o certificatului de urbanism;
 - o avizului de oportunitate;

- planșelor de reglementări urbanistice;
 - memoriului tehnic justificativ;
 - avizelor legale (mediu, circulație, Sănătate Publică, ISU, etc.).
2. **Toate componentele menționate sunt incluse în dosar**, iar printre ele se regăsesc:
- planul de încadrare în zonă;
 - analiza accesului auto și de intervenție (inclusiv ISU);
 - retragerile legale față de limitele de proprietate;
 - indicatorii urbanistici (POT, CUT, RH);
 - zonele de parcaj și spații verzi;
 - precum și o **justificare completă a amplasării funcțiunii în contextul urban local**.
3. **Referirea la lipsa unor costuri sociale sau economice este nefondată:**
- PUZ-ul nu este un instrument de stabilire a taxelor, ci de **reglementare a utilizării terenurilor și conformare la normele urbanistice**.
 - Nu există obligația legală de a include „costuri sociale” în documentația tehnică, iar acestea nu constituie criteriu de respingere a unui PUZ conform.
4. **Publicarea s-a realizat conform prevederilor legale:**
- pe site-ul primăriei și prin anunț;
 - cu organizarea unei dezbateri publice;
 - iar toate documentele au fost disponibile spre consultare.

Drept urmare, documentația PUZ a fost întocmită complet și legal, cu toate componentele cerute de lege, fiind avizată de autoritățile competente, iar acuzația de „documentație incompletă” este nejustificată și contrazisă de conținutul efectiv al dosarului depus, iar invocarea unui „viciu de procedură” nu se susține juridic în lipsa unei omisiuni reale sau a unei încălcări formale.

- La acuzația privind „consultare publică formală” vă argumentăm următoarele:
1. **Consultarea publică NU este o negociere sau un referendum, ci o procedură de informare și ascultare.**
 - Ordinul MDRT nr. 2701/2010 stabilește clar că **consultarea are caracter consultativ** (art. 3 alin. (2)).
 - Opozițiile primite sunt **înregistrate, centralizate și analizate**, dar autoritatea **nu are obligația de a le accepta**, ci doar de a le examina tehnic și legal.
 2. **Dezbaterea publică s-a desfășurat conform legii:**
 - A fost anunțată, organizată și desfășurată;
 - Documentația a fost **publicată pe site-ul primăriei și pusă la dispoziția cetățenilor**;
 - Răspunsurile au fost centralizate și analizate în avizul de oportunitate sau raportul aferent etapei de avizare.
 3. **Prezența opozițiilor nu obligă autoritatea să le urmeze, ci doar să le ia în considerare.**
 - Așa cum spune și jurisprudența CEDO și CJUE, **decizia finală poate merge împotriva opiniilor exprimate**, atâta timp cât este **motivată pe criterii de legalitate, oportunitate și interes public**.
 4. **Acuzația că „decizia era deja luată” nu are temei obiectiv.**

- Documentația a fost supusă dezbaterii înaintea avizării și aprobării, iar procesul s-a desfășurat transparent;
- Toate avizele, inclusiv al Poliției Rutiere, DSP, ISU etc., s-au emis ulterior etapei de consultare, demonstrând că decizia a fost formată pe baza unui proces, nu prestabilită.

Consultarea publicului a fost reală, completă și conformă cu Ordinul 2701/2010 și Legea 350/2001. Acuzatia de „formalism” este subiectivă și nefondată, deoarece procesul de consultare nu implică obligația de a adopta punctul de vedere al opozantului, ci de a-l lua în considerare în procesul decizional.

- La susținerea că autoritatea:

-nu ar fi respectat principiile dezvoltării durabile și protecției mediului;

-ar fi ignorat Art. 37 din Carta Drepturilor Fundamentale a UE și Directiva 2008/50/CE privind calitatea aerului;

-PUZ-ul ar duce la densificare excesivă, aglomerare, pierdere de spații verzi, afectând calitatea mediului;

-și ar constitui o încălcare a obligației legale și europene de evaluare a impactului asupra calității vieții.

Venim prin prezenta cu un răspuns tehnic și juridic la acuzațiile privind nerespectarea principiilor de mediu și dezvoltare durabilă:

- 1. Carta Drepturilor Fundamentale a UE – art. 37 și Directiva 2008/50/CE se aplică indirect prin transpunerea în legislația națională:**
 - România a transpus aceste principii prin Legea nr. 350/2001, Legea protecției mediului și HG nr. 1076/2004 privind evaluarea impactului de mediu.
- 2. PUZ-ul nu intră în categoria planurilor care necesită aviz de mediu, conform Anexei 2 din HG nr. 1076/2004:**
 - Planul nu include funcțiuni industriale, comerciale sau trafic greu;
 - Regimul de înălțime este redus (P+2E+M);
 - Densitatea locuitorilor este moderată și însoțită de locuri de parcare, spații verzi, zone tampon și infrastructură complementară.
- 3. Nu există obligația legală de a elabora un studiu de mediu sau un plan de monitorizare a aerului pentru un PUZ de locuințe colective de mică înălțime.**
 - Atât Legea 350/2001, cât și Legea protecției mediului prevăd cazurile limitate în care se solicită aceste evaluări – acestea **nu se aplică în cazul de față.**
- 4. Autoritatea a respectat echilibrul între dezvoltare și protecția mediului:**
 - A analizat distanțele, a prevăzut retrageri și zone tampon;
 - Nu există pierderi ilegale de spații verzi – zona este edificabilă conform PUG;
 - Nu există depășiri ale regimului de înălțime sau a coeficienților urbanistici aprobați.

Acuzațiile privind nerespectarea principiilor de mediu nu au temei tehnic sau legal în lipsa unui impact demonstrat și a unei obligații legale concrete de evaluare de mediu pentru acest

tip de proiect. PUZ-ul este perfect compatibil cu principiile dezvoltării durabile și nu încalcă nici legislația națională, nici angajamentele europene.

- **Referitor la afirmațiile din concluzia opoziției:**
 1. **PUZ-ul NU modifică funcțiunea generală a zonei și respectă caracterul urban al orașului.**
 - Regimul de înălțime P+2E+M este **legal și permis de PUG**, fiind **adaptat la contextul urban**, cu respectarea tuturor distanțelor față de proprietăți, retragerilor și normelor de însoțire.
 - Zona nu este monument istoric, nici parte a unui ansamblu protejat — **nu există o obligație legală de menținere exclusivă a caselor unifamiliale.**
 2. **Caracterul turistic al orașului nu este afectat.**
 - Proiectul nu implică funcțiuni comerciale sau trafic greu.
 - Aspectul exterior este conform arhitecturii locale, iar dezvoltarea NU include densificare excesivă sau clădiri dominante.
 3. **Toate acuzațiile privind încălcarea vieții private, dreptului la domiciliu, proprietate etc. au fost deja răspunse anterior:**
 - nu există ingerințe directe;
 - nu sunt restrânse drepturi;
 - și documentația a fost **avizată de autorități competente**, inclusiv Poliția Rutieră, DSP, Mediu, ISU.
 4. **Afirmația privind excesul de putere este nefondată.**
 - Primăria nu are libertate arbitrară, ci **aplică legislația urbanismului și regimul prevăzut de PUG.**
 - Proiectul a trecut prin consultare, avizare, verificare tehnică – toate elemente care **asigură legalitatea și transparența.**

Documentația PUZ este completă, legală, transparentă și motivată. Proiectul NU depășește limitele urbanistice, NU încalcă drepturi fundamentale și NU impune o densificare abuzivă. Afirmațiile opoziției sunt speculative și subiective, nu susținute de norme sau fapte concrete, iar autoritatea locală a acționat în deplină legalitate și în interesul unei dezvoltări echilibrate a municipiului.

Având în vedere toate cele prezentate, apreciem că opoziția formulată împotriva documentației Planului Urbanistic Zonal (PUZ) „**Construire locuințe colective P+2E+M**” nu este susținută de temeiuri legale sau tehnice concrete și nu poate constitui un motiv întemeiat pentru respingerea unei documentații elaborate și avizate conform legislației în vigoare.

Documentația PUZ:

- a fost elaborată în conformitate cu **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**;
- a respectat metodologia de informare și consultare a publicului conform **Ordinului MDRT nr. 2701/2010**;
- este în deplină conformitate cu cerințele de igienă, sănătate publică și însoțire prevăzute de **Ordinul MS nr. 119/2014**;
- a fost avizată de toate instituțiile competente, inclusiv pentru circulație (Poliția Rutieră), protecția mediului și sănătatea populației;

- nu se încadrează în categoriile care necesită evaluare de mediu sau aviz de mediu, conform HG nr. 1076/2004.

În plus, toate principiile juridice invocate de opozant, inclusiv cele consacrate prin:

- art. 8 și art. 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului (viață privată și dreptul la proprietate),
- Carta Drepturilor Fundamentale a UE (art. 37 privind protecția mediului),
- și Directiva 2008/50/CE privind calitatea aerului,

au fost respectate în mod implicit prin conformitatea legală și proporționalitatea măsurilor urbanistice propuse. Drepturile fundamentale nu sunt absolute, iar planificarea urbană legală și motivată, realizată în interes general, nu poate fi considerată o ingerință nejustificată.

În concluzie, solicităm continuarea procedurii de analiză și aprobare a documentatiei PUZ în forma depusă, cu menținerea legalității și echilibrului între interesul privat și interesul public. Opoziția formulată nu relevă o afectare reală, gravă sau disproporționată a drepturilor vecinilor și nu poate justifica refuzul aprobării unei dezvoltări urbanistice conforme cu toate reglementările în vigoare. Menționăm că opoziția exprimată de dl. Curcă Aurel nu conține argumente tehnice sau legale concrete, ci exprimă o poziție subiectivă și generală, fără a evidenția în mod clar o încălcare a cadrului normativ. De asemenea, dezbaterile publice organizate în acest sens s-a desfășurat conform procedurilor legale, fără a se formula concluzii sau propuneri concrete privind modificarea documentatiei, iar opoziția unor vecini are la bază considerente personale, nu urbanistice, întrucât distanțele și regimul de înălțime propuse sunt conforme cu legea și mai restrictive decât prevederile minime impuse.

În aceste condiții, vă solicităm respectuos continuarea procedurii de analiză și aprobare a PUZ-ului depus, cu respectarea prevederilor legale, având în vedere conformitatea documentatiei și lipsa unor motive temeinice de respingere.

Data: 28.05.2025

Vă mulțumim!

Cu stimă,

SC. MDVIT CONSTRUCT SRL

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC

Municipiul Câmpulung Moldovenesc, Str. 22 Decembrie nr. 2, județ Suceava

Referitor la: PUZ pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU P+2E+M

generat de imobilul identificat cadastral cu nr. 40223 Câmpulung și nr. 40110 Câmpulung

Dezbateră publică din data de 03 aprilie 2025 - orele 14⁰⁰ - la sediul Primăriei Câmpulung Moldovenesc etaj 2 - sala consiliului (temei legal Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și dispozițiile Ordinului Ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism)

Domnule Primar,

Subsemnatul domiciliat în Municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Mihai Dodu ca urmare a Adresei Primăriei Câmpulung Moldovenesc înregistrată sub nr. 8933/18.03.2025 C22, adresă la care a fost atașat răspunsul SC MDVIT SRL, formulez

NOTE SCRISE

având ca obiect OPOZIȚIE la PUZ - Str. Mihai Dodu, Câmpulung Moldovenesc pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU P+2E+M generat de imobilul identificat cadastral cu nr. 40223 Câmpulung și nr. 40110 Câmpulung, prin care evidențiez punctele esențiale ignorate sau tratate superficial atât de către proiectant cât și de către autoritatea locală, respectiv:

- **Încălcarea dreptului la viață privată și de familie**, consacrat de art. 8 din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale (denumită în continuare în continuare Convenția sau Convenție), prin impactul masiv al noii construcții asupra intimității și condițiilor de viață ale reclamantului (inclusiv jurisprudență a Curții Europene a Drepturilor Omului, denumită în continuare CEDO, relevantă privind interferențele grave în viața privată cauzate de dezvoltări urbanistice inadecvate în vecinătate);
- **Încălcarea dreptului la proprietate**, protejat de art. 1 din Protocolul 1 adițional la CONVENȚIE, dat fiind că proiectul propus tulbură folosința pașnică a proprietății și conduce la diminuarea semnificativă a valorii acesteia;
- **Nerespectarea obligației legale de motivare adecvată a actelor administrative**, conform jurisprudenței naționale și europene (inclusiv considerente din Minuta Curții de Apel Cluj, 3 aprilie 2015 și hotărâri ale Curții de Justiție a UE);
- **Lipsa consultării publice efective și insuficiența documentației tehnice și urbanistice**, prin încălcarea cerințelor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și ale Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- **Ignorarea principiilor dezvoltării durabile și a obligațiilor de protecție a mediului urban** (conform Cartei Drepturilor Fundamentale a UE proclamată în anul 2000 și devenită obligatorie din punct de vedere juridic în anul 2009, odată cu intrarea în vigoare a Tratatului de la Lisabona) și Directivei 2008/50/CE privind calitatea aerului, care trebuie integrate în politica de urbanism local.

Prin prisma celor mai sus expuse apreciez că răspunsul autorității locale și avizul/decizia de oportunitate pentru PUZ sunt afectate de vicii de legalitate pentru următoarele

MOTIVE

I. Încălcarea Dreptului la Viață Privată și de Familie (Art. 8 din CONVENȚIE)

Dreptul la respectarea vieții private și de familie și a domiciliului este garantat de art. 8 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului. Conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului (CEDO), noțiunea de "viață privată" și "domiciliu", în sensul art. 8, cuprinde dreptul persoanei de a se bucura de un mediu liniștit și de condiții care îi asigură intimitatea în propria locuință. Orice ingerință a unei autorități publice în exercitarea acestui drept - inclusiv prin permiterea unor construcții sau activități ce afectează grav mediul de viață al individului - trebuie să fie justificată de un interes public major și să fie necesară într-o societate democratică, în sensul alineatului (2) al art. 8 din Convenție.

În speță, nu ne aflăm în fața vreunei situații excepționale (apărarea securității naționale, a ordinii publice etc.) care să justifice intruziunea; dimpotrivă, construirea unor blocuri înalte într-o zonă rezidențială de case individuale reprezintă o ingerință nejustificată și invazivă în viața privată a locuitorilor existenți.

Principalele modalități prin care proiectul propus încalcă dispozițiile art. 8 din Convenție sunt următoarele:

• Invadarea intimității și a vieții de familie

Prin edificarea clădirilor colective cu regim de înălțime P+2E+M în imediata vecinătate a locuinței subsemnatului opozant, ferestrele noilor blocuri vor oferi o vizibilitate directă asupra curților și interiorului locuințelor unifamiliale din zonă. Astfel, se creează o intruziune permanentă în viața privată a subsemnatului și a familiei sale, care nu vom mai putea exercita în mod liber și ferit de supraveghere activitățile cotidiene în perimetrul proprietății proprii. Un asemenea mediu ostil intimității, generat de neglijența autorității în planificarea urbanistică, contravine obligației pozitive a statului de a asigura respectul vieții private și de familie. Jurisprudența CEDO a statuat că oricare efect grav al mediului înconjurător care afectează calitatea vieții la domiciliu poate atrage incidența art. 8, chiar dacă nu pune direct în pericol sănătatea. De pildă, s-a considerat că poluarea (mirosuri pestilențiale) de la o stație de deșeuri, zgomotul intens (ex. al aeronavelor) sau chiar lumina orbitoare provenită de la o instalație industrială pot constitui ingerințe în dreptul la domiciliu și viață privată. Prin analogie, perturbarea gravă a intimității cauzată de noua construcție - care expune viața domestică a reclamantului privirilor a zeci de noi locatari - se încadrează în sfera de protecție a art. 8 Convenție.

• Reducerea calității condițiilor de locuit (lumina naturală și liniștea)

Noile clădiri, având un regim de înălțime considerabil mai mare decât casele din jur, vor provoca o umbră excesivă asupra proprietății opozantului și a celorlalte locuințe joase din vecinătate. Consecința directă este diminuarea drastică a luminii naturale care ajunge în interiorul locuinței și curții. Lumina naturală este esențială pentru un trai sănătos, iar lipsa sa afectează calitatea vieții și sănătatea fizică și mentală a locatarilor. De asemenea, creșterea densității populației va genera zgomot sporit și trafic intens pe o stradă îngustă, strada Mihai Dodu, neproiectată pentru un asemenea volum de locuitori și implicit participanți la trafic, afectând liniștea și confortul domiciliului subsemnatului și al vecinilor săi actuali. CEDO a recunoscut că expunerea la poluare sonoră peste anumite limite (ex. muzică la volum ridicat pe timp de noapte, cum a fost în cazul *Moreno Gómez c. Spaniei*, 2004) violează dreptul la respectarea vieții private și de familie. În speță, autoritatea locală avea obligația să prevină asemenea efecte nocive printr-o planificare rațională - obligație pe care a încălcat-o prin avizarea unui proiect ce va avea ca rezultat degradarea severă a mediului rezidențial existent.

• **Absența justificării ingerinței în termeni de proporționalitate**

Conform art. 8 alin. 2. din Convenție, chiar dacă ingerința ar fi prevăzută de lege sau de o dispoziție locală cu caracter normativ (de ex., printr-o hotărâre de consiliu local de aprobare a PUZ-ului), aceasta trebuie să urmărească un scop legitim și să fie "necesară într-o societate democratică", adică proporțională cu scopul urmărit. Or, în cazul de față, unicul scop urmărit este scopul comercial al dezvoltatorului (construirea de blocuri pentru profit imobiliar), scop care nu echivalează cu un interes public major care să justifice sacrificarea drepturilor fundamentale ale proprietarilor din zonă. Autoritatea locală nu a demonstrat deloc în răspunsul său că ar exista un interes public superior (precum nevoia de locuințe sociale, utilitate publică etc.) care să prevaleze asupra interesului legitim al subsemnatului opozant și al familiei sale de a-și păstra intimitatea și condițiile normale de viață la domiciliu. Lipsa unei motivări pe acest aspect evidențiază caracterul arbitrar al deciziei de a aproba PUZ-ul, în dezacord cu cerințele art. 8 alin. 2 din Convenție.

Reiterăm că statul (inclusiv autoritățile locale, ca extensie a acestuia) are atât obligații negative (să se abțină de la ingerințe nejustificate), cât și pozitive (să ia măsuri de protecție) în privința dreptului la viață privată și de familie. Permitearea unei dezvoltări urbanistice care creează un mediu insuportabil sau ostil intimității constituie o încălcare a obligației pozitive de protecție a acestui drept. Pe cale de consecință, răspunsul autorității locale, care neglijează complet aceste considerente, este neîntemeiat. În jurisprudența sa, Curtea Europeană a condamnat statele pentru eșecul de a proteja cetățenii de ingerințe ale terților în dreptul lor la viață privată la domiciliu - de pildă, nerestricționarea construirii ilegale sau poluante în imediata vecinătate a locuinței a fost sancționată ca încălcare a art. 8 din Convenție (vezi, exemplificativ, Lopez Ostra c. Spaniei, 1994), unde funcționarea unei uzine de deșeuri insalubre lângă locuința reclamantei reprezenta o încălcare a prevederilor art. 8 din Convenție.

Concluzionând, în speța de față sunt întrunite elementele unei încălcări a art. 8 din Convenție, iar autoritatea locală nu a oferit în răspunsul său nicio justificare convingătoare care să răstoarne această concluzie.

II. Încălcarea Dreptului la proprietate (Art. 1, Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului) ratificat de România prin Legea nr. 30/1994 privind ratificarea Convenției pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale și a protocoalelor adiționale la această convenție

Dreptul de proprietate beneficiază de protecție constituțională (art. 44 din Constituția României) și convențională, prin Articolul 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenție. Acesta garantează oricărei persoane dreptul la folosința pașnică a bunurilor sale (*peaceful enjoyment of possessions*) și impune statelor obligația de a nu aduce atingere nejustificată proprietății private, decât pentru cauze de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege. Spre deosebire de expropriere (care presupune o depozare formală), dispozițiile art. 1 din Protocolul 1 acoperă și ingerințele substanțiale în exercitarea prerogativelor proprietății, inclusiv acele acțiuni ori omisiuni ale autorităților care fac ca proprietatea să își piardă valoarea sau să devină dificil de folosit potrivit destinației sale. Prin transformarea radicală a caracterului zonei rezidențiale și permitearea unui ansamblu de blocuri care va genera multiple inconveniente, autoritatea locală afectează în mod negativ și direct dreptul la proprietate al subsemnatului și al proprietarilor actuali, sub următoarele aspecte:

• **Tulburarea folosinței normale a proprietății**

Creșterea bruscă a densității și a traficului va avea ca efect lipsa liniștii și a securității imobilului subsemnatului opozant și a vecinilor actuali. Este de așteptat ca zonele comune (strada, utilitățile) să devină suprasolicitate, iar locuința unifamilială să fie expusă continuu la zgomot, noxe și priviri din exterior, reducând posibilitatea subsemnatului și a familiei de a-și folosi proprietatea în mod pașnic, conform destinației sale rezidențiale. Dreptul de proprietate nu înseamnă doar posesia formală a

titlului, ci și posibilitatea de a te bucura liniștit de bunul tău. În acest sens, jurisprudența europeană a subliniat că art. 1 din Protocolul 1 garantează și “utilizarea liniștită a proprietății”, nu doar protecția împotriva depozitării. Or, proiectele urbanistice care generează o scădere a calității vieții pe proprietatea respectivă sau o împiedicare a folosinței în condiții normale constituie interferențe cu acest drept. În răspunsul său, autoritatea nu a abordat deloc această problemă, ca și cum proprietarii din vecinătate nu ar avea vreun drept la protecția folosinței domiciliului lor împotriva consecințelor negative ale PUZ-ului.

• **Diminuarea valorii de piață a imobilului**

Edificarea unor blocuri cu mai multe etaje într-o zonă până acum exclusiv de case va duce inevitabil la deprecierea economică a proprietăților unifamiliale din imediata vecinătate. Acest fapt a fost și el semnalat de în cuprinsul Opoziției inițiale: un cumpărător sau investitor potențial va considera mai puțin atractivă o casă flancată de blocuri, din cauza pierderii intimității, a însoirii reduse și a problemelor de trafic și aglomerație. Prin urmare, proprietatea subsemnatului și cele ale vecinilor actuali își va pierde o parte semnificativă din valoare ca urmare directă a aprobării PUZ-ului. Chiar dacă scăderea valorii de piață nu echivalează cu o expropriere de drept, impactul economic negativ substanțial asupra proprietății, cauzat de acțiunea autorității, intră în sfera de protecție a art. 1 Protocolul 1. În cauza *Sporrong și Lönnroth c. Suediei* (1982), de exemplu, CEDO a reținut că măsuri ale autorităților (precum instituirea unor restricții de construire pe termen lung) care pun o sarcină excesivă asupra proprietarului și îi reduc drastic beneficiile economice ce decurg din proprietate reprezintă o ingerință ce impune repararea justă. Similar, în speța de față, sarcina individuală impusă reclamantului - de a suporta valoarea diminuată a casei sale din cauza politicii urbanistice locale - este disproporționată față de presupusul beneficiu public, încălcându-se justul echilibru cerut de art. 1 Protocolul 1.

• **Nerespectarea interesului general real**

Pentru ca o ingerință în dreptul de proprietate să fie compatibilă cu art. 1 al Protocolului 1, ea trebuie să fie justificată de un scop de utilitate publică și proporțională. Administrația locală nu a demonstrat existența unui interes public legitim și predominant în favoarea ridicării acestor locuințe colective exact pe amplasamentul respectiv. Dimpotrivă, planul contravine interesului comunității locale de a avea un mediu urban coerent și un trafic sigur. Invocarea generică a “dezvoltării urbane” nu este suficientă pentru a justifica prejudicierea dreptului de proprietate al vecinilor. Dacă se urmărește satisfacerea unei nevoi publice (de ex., realizarea de locuințe pentru tineri sau de servicii publice), aceasta trebuia motivată clar și eventual realizată prin expropriere legală, cu despăgubiri. În schimb, permiterea unui proiect pur privat, fără consultarea vecinilor și fără măsuri compensatorii, echivalează cu o preferință nejustă a interesului privat al investitorului în dauna drepturilor fundamentale corect dobândite ale reclamantilor. Este relevant de subliniat că autoritățile statale au obligația pozitivă de a lua măsuri rezonabile pentru protejarea dreptului la proprietate al cetățenilor, inclusiv împotriva perturbărilor provenite de la acțiunile altor particulari. În jurisprudența sa, Curtea Europeană a sancționat statele care au eșuat să reglementeze rezonabil dezvoltările urbanistice, permițând situații ce au condus la pierderi economice sau la imposibilitatea folosirii normale a proprietății de către titulari. Ignorarea de către autoritatea locală a impactului grav al PUZ-ului asupra proprietății subsemnatului constituie așadar o violare a art. 1 din Protocolul 1 la Convenție, în completarea încălcării dispozițiilor art. 8 din Convenție menționate anterior. Dreptul de proprietate și dreptul la domiciliu se află într-o interdependență strânsă: degradarea intenționată a mediului domiciliar echivalează, practic, cu o formă de “expropriere de facto” a confortului și valorii proprietății, efect care în mod vădit contravine garanțiilor convenționale și constituționale.

III. Nerespectarea Obligației de motivare a Actelor Administrative

Obligația de a motiva în fapt și în drept actele administrative individuale sau normative care afectează drepturile sau interesele persoanelor reprezintă un principiu fundamental al legalității administrației. Această cerință decurge atât din bunele practici europene [ex. Rezoluția (77)31 a Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind protecția individului în relațiile cu autoritatea administrativă], cât și din jurisprudența instanțelor naționale și europene. Deși Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004 nu conține în mod expres o prevedere imperativă de motivare, instanțele române au statuat că motivarea este necesară pentru a preveni arbitrariul și a permite controlul judecătoresc efectiv. În Minuta Curții de Apel Cluj - Secția de contencios administrativ și fiscal din 3 aprilie 2015, s-a reținut explicit că nemotivarea sau motivarea insuficientă echivalează cu lipsa actului administrativ și atrage nulitatea acestuia, mai ales atunci când acel act afectează drepturi sau interese legitime ale persoanelor.

În cazul de față, răspunsul autorității locale la opoziția reclamantului este viciat prin insuficiența motivelor oferite și prin caracterul lor neadaptat la problemele concrete ridicate:

• Lipsa unor răspunsuri punctuale la obiecțiile formulate

Subsemnatul am invocat în OPOZIȚIE aspecte de fapt și legale precise (intimitate, lumină naturală, trafic, infrastructură, legalitatea procedurii de avizare etc.). Proiectantul și autoritatea locală, în răspunsul transmis, s-a limitat la formulări generale, afirmând - în esență - că proiectul respectă prevederile legale și că nu ar fi afectate drepturile vecinilor, fără a prezenta o analiză concretă sau contraargumente specifice fiecărei probleme. Or, motivarea trebuie să fie adecvată actului emis și să expună în mod clar și neechivoc raționamentul urmat de autoritate, astfel încât persoana vizată să poată înțelege considerentele reale ale deciziei, iar instanța de contencios să poată exercita controlul de legalitate. Simpla reluare a cadrului legal sau enunțarea concluziei (Respingerea Opoziției) nu satisfac exigențele motivării. În jurisprudența Curții de Justiție a Uniunii Europene s-a subliniat că nivelul de detaliere al motivării depinde de natura actului și de circumstanțele cazului, însă trebuie întotdeauna să reiasă explicația inteligibilă a deciziei, o motivare lacunară fiind asimilată lipsei motivării. În speță, răspunsul nu explică deloc de ce autoritatea consideră neîntemeiate temerile legate de încălcarea dispozițiilor art. 8 și ale art. 1 Protocolul 1 la Convenție, de exemplu, sau pe ce bază reală și solidă concluzionează că infrastructura va suporta noile sarcini. Această omisiune face actul administrativ netransparent și imposibil de controlat sub aspectul temeiniciei.

• Refuzul de a recunoaște un drept sau interes legitim, nemotivat corespunzător

Așa cum a reținut și Curtea de Apel Cluj, refuzul de a da curs unei cereri ce implică drepturi sau interese legitime trebuie motivat la fel de riguros ca emiterea unui act pozitiv. În cazul de față, opoziția subsemnatului reprezenta exercitarea unui interes legitim privat - protejarea dreptului său la domiciliu, la un mediu sănătos și la proprietate netulburată. Prin respingerea acestei opoziții, în fapt autoritatea refuză să protejeze drepturile reclamantului, dar nu își justifică refuzul în mod substanțial. Conform jurisprudenței C.J.U.E. invocate de instanța clujeană, motivarea unui act administrativ trebuie să permită "persoanelor vizate să stabilească dacă actul este bine fundamentat" și să ofere instanței posibilitatea controlului jurisdicțional. Faptul că în răspuns nu se regăsește nicio referire la probe, studii sau argumente tehnice care să contracareze susținerile reclamantului (de ex., niciun studiu de însoțire care să infirme pierderea luminii naturale, niciun plan concret de trafic care să infirme congestia, etc.) echivalează cu lipsa unei motivări reale. Practic, autoritatea s-a mărginit la a-și exercita puterea discreționară în mod arbitrar, omițând chiar și să menționeze criteriile în baza cărora a apreciat că dezvoltarea propusă este oportună și inofensivă pentru vecini. Acest mod de abordare contravine Principiului IV din Rezoluția (77) 31 a Consiliului Europei, care impune ca atunci când un act

administrativ afectează negativ drepturile sau interesele unei persoane, acea persoană să fie informată asupra motivelor care stau la baza actului, principiu care contribuie la crearea unui echilibru între puterea autorităților administrative și drepturile cetățenilor, promovând transparența și echitatea în procesul administrativ.

• **Consecința juridică a nemotivării**

Ținând cont de cele de mai sus, se poate concluziona că răspunsul autorității locale este vădit insuficient motivat în fapt și nu conține o motivare în drept pertinentă (nu sunt indicate temeiurile de drept concrete pentru fiecare argument respins, mai ales în ceea ce privește obligațiile ce decurg din Convenție sau din legislația mediului). Atât doctrina, cât și practica judiciară arată că actele administrative nemotivate sau motivate deficitar sunt lovite de nulitate, întrucât încalcă principiul legalității și pe cel al transparenței decizionale. Mai mult, art. 31 alin. (2) din Constituția României prevede obligația autorităților publice de a asigura informarea corectă a cetățenilor asupra treburilor publice și a problemelor de interes personal, ori un răspuns lacunar ca cel în discuție contravine și acestui text constituțional, neinformând corect petentul asupra motivelor reale ale deciziei. Controlul judecătoresc al oportunității și legalității este golit de conținut dacă autoritatea nu-și prezintă rațiunea deciziei. Prin urmare, subsemnatul am un temei solid să solicite anularea în contencios a răspunsului și a actelor subsecvente (aviz de oportunitate, hotărâre de consiliu local de aprobare a PUZ) pentru lipsa motivării, conform dispozițiilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, act administrativ emis cu încălcarea drepturilor și libertăților constituționale și convenționale, așa cum este și dreptul la informare.

IV. Lipsa Consultării Publice Efective și Insuficiența Documentației Tehnice (Legea nr. 350/2001 și Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010)

Procedura de elaborare și aprobare a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) este strict reglementată de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și de normele subsecvente (în special Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010, care aprobă Metodologia de informare și consultare a publicului în elaborarea planurilor de urbanism). Scopul acestor reglementări este de a asigura transparența și participarea publicului la deciziile de urbanism care pot afecta comunitățile locale, precum și de a garanta că deciziile se iau în baza unor documentații tehnice complete și corecte. În speța de față, subsemnatul am semnalat încă din momentul formulării Opoziției mai multe deficiențe procedurale, pe care autoritatea locală nu le-a remediat și nici nu le-a contrazis în mod convingător în răspunsul său:

• **Emiterea Avizului de Oportunitate în mod prematur, fără consultarea fazei de intenție**

Conform dispozițiilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, inițiatorul unui PUZ (de regulă investitorul) trebuie să parcurgă o etapă de anunțare a intenției și de consultare preliminară a publicului înainte de emiterea Avizului de oportunitate de către primar. Ordinul 2701/2010 mai sus precizat detaliază pașii: publicarea intenției pe site-ul autorității, organizarea unei dezbateri sau strângerea de opinii din partea celor interesați, abia apoi întocmirea documentației inițiale pentru avizul de oportunitate. În cazul de față, Primăria Câmpulung Moldovenesc a emis Avizul de Oportunitate ce face obiectul Notificării nr. 40075/11.12.2024 fără o consultare reală a populației în faza incipientă. Reclamantul (deși direct interesat, fiind vecin imediat) nu a fost informat efectiv despre intenția de elaborare PUZ, ci a aflat doar ulterior, când documentația a fost deja publicată pentru consultare formală. Acest viciu procedural a fost admis chiar implicit de autoritate, care nu a putut indica în răspunsul său vreo dovadă a consultării la faza de intenție. Consecința este că avizul de oportunitate a fost emis pe baza unui tablou incomplet al opiniei publice și al cerințelor locale, ceea ce contravine scopului legii (asigurarea celui mai ridicat grad de echitate între interesele private și cele ale

comunității). Lipsa consultării prealabile reprezintă o încălcare a principiilor bune administrări și, în sine, poate atrage nulitatea actelor subsecvente, întrucât procedura legală nu a fost respectată.

• **Documentație tehnică și urbanistică insuficientă sau incompletă**

Legea nr. 350/2001 prevede la art. 47 alin. (1) că Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, care trebuie corelat cu Planul Urbanistic General (PUG) și care se întocmește pe baza unui Aviz de Oportunitate. Pentru emiterea avizului de oportunitate, legea și normele cer, la modul imperios și nu opțional, depunerea unui dosar cu piese scrise și desenate relevante, care să conțină: memoriu tehnic explicativ al investiției propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare în zonă, analiza consecințelor economice și sociale, costurile pentru investitor și pentru autoritatea publică, plan de încadrare în zonă, planșa cu vecinătățile, modul de asigurare a accesului și utilităților etc. Or, subsemnatul am arătat (și autoritatea locală nu a contrazis) că documentația disponibilă public la momentul consultării - constând în avizul de oportunitate emis, memoriul, regulamentul local de urbanism și planșele publicate pe site-ul primăriei - nu cuprind toate elementele cerute de lege. De exemplu, nu este justificată adecvat diminuarea retragerilor față de proprietățile vecine, în condițiile în care legea impune păstrarea unor distanțe care să permită inclusiv accesul mașinilor de intervenție (pompieri) în jurul clădirilor. De asemenea, nu reiese din documentație o prezentare clară a consecințelor sociale (asupra calității vieții în cartier) sau a costurilor publice implicate (ex. extinderea rețelelor de utilități, lărgirea străzii etc.), așa cum cere art. 47¹ introdus din Legea nr. 350/2001 introdus prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 81/2011 (elemente preluate și în Ordinul nr. 2701/2010). Insuficiența documentației încalcă principiul legalității și transparenței: practic, s-a solicitat aviz și ulterior aprobare pentru o reglementare urbanistică fără a furniza toate datele necesare pentru evaluarea impactului. Acest fapt a pus atât publicul, cât și eventual Consiliul Local, în dificultatea de a evalua obiectiv propunerea - ceea ce se traduce printr-un viciu de procedură substanțial.

• **Consultare publică formală, nu efectivă**

Conform Ordinului nr. 2701/2010, consultarea publicului nu trebuie să fie doar o bifare a unei cerințe legale, ci trebuie să fie efectivă, asigurând posibilitatea publicului de a influența decizia. În speță, deși Primăria a publicat documentația pe site și a primit opoziții (dovadă prezenta contestație a subsemnatului), nu rezultă că a existat vreo dezbatere publică reală sau vreo încercare a autorității de a răspunde preocupărilor cetățenilor. Răspunsul transmis subsemnatului (și, probabil, și celorlalți opozanți) este unul sumar, care nu reflectă o analiză aprofundată a celor sesizate de cetățeni. Mai mult, se creează impresia că decizia era deja luată în sensul avizării favorabile a PUZ-ului, iar consultarea a fost tratată ca o formalitate post-factum. Or, acest mod de abordare contravine chiar principiului integrării intereselor părților și ale publicului prevăzut de Rezoluția (77)3 1 a Consiliului European, conform căruia interesele terților și ale marelui public trebuie luate în considerare adecvat în procedurile administrative. Ignorarea opiniilor exprimate (cum ar fi semnalele privind insuficiența parcarilor, pericolul de trafic, infrastructura subdimensionată - aspecte necombătute de autoritate) dovedește că nu a avut loc o consultare publică autentică. În contencios administrativ, o atare situație poate conduce la anularea actului pentru nerespectarea procedurii de elaborare, deoarece participarea publicului este considerată o cerință procedurală esențială în materie de urbanism.

În concluzie, procedura de inițiere și avizare a PUZ-ului a suferit încălcări semnificative ale Legii nr. 350/2001 și ale Ordinului nr. 2701/2010, prin omisiunea consultării reale a cetățenilor și prin prezentarea unei documentații incomplete. Răspunsul autorității locale nu numai că nu demontează aceste acuzații, dar nici măcar nu le abordează direct, semn al lipsei de contraargumente. Acest viciu de procedură afectează legalitatea întregului demers administrativ, constituind un motiv de nelegalitate

“procedurală” ce se adaugă motivelor de nelegalitate “materială” (încălcarea drepturilor fundamentale) expuse în paragrafele anterioare.

V. Principiile Dezvoltării Durabile și Protecția Mediului Urban (Standarde UE și Naționale)

Orice decizie de urbanism trebuie corelată nu doar cu normele locale imediate, ci și cu principiile și obligațiile mai largi privind dezvoltarea durabilă și protecția mediului. Atât dreptul național, cât și cel european impun autorităților publice să integreze considerente de mediu și de dezvoltare sustenabilă în politicile de amenajare a teritoriului, având în vedere impactul asupra generațiilor viitoare și asupra calității vieții. În speța de față, autoritatea locală, concentrându-se exclusiv pe aspectul economic al dezvoltării (interesul investitorului de a construi cât mai mult cu scopul imediat de a-și maximiza profitul), a ignorat o serie de principii directoare fundamentale:

• Carta Drepturilor Fundamentale a UE - Articolul 37 (Protecția mediului)

Acest articol prevede că un nivel ridicat de protecție a mediului și îmbunătățirea calității mediului trebuie integrate în politicile Uniunii, conform principiului dezvoltării durabile. Deși Carta se adresează instituțiilor UE și statelor membre când aplică dreptul UE, principiul este ilustrativ și pentru acțiunea autorităților locale: orice plan urbanistic ar trebui să caute cel mai bun echilibru între dezvoltare și protecția mediului urban. În cazul de față, PUZ-ul ignoră protejarea mediului urban existent - respectiv caracterul arhitectural și ambientul zonei de case. Nicio măsură de compensare sau atenuare a impactului nu este prevăzută (de ex., spații verzi suplimentare, zone tampon între blocuri și case, investiții în infrastructură ecologică etc.). Autoritatea avea obligația să se asigure că prin noul PUZ se menține sau chiar se îmbunătățește calitatea mediului urban, conform idealului de dezvoltare durabilă. *Per a contrario*, se generează o densificare excesivă într-un perimetru inadecvat, cu efecte poluante (mai multe mașini, mai puțin spațiu verde per locuitor, aglomerare). Acest fapt contravine flagrant principiului enunțat de Carta UE și ar putea eventual atrage răspunderea statului român pentru nerespectarea angajamentelor de mediu asumate (dacă s-ar ajunge, de pildă, la un nivel de poluare locală contrar normelor UE).

• Directiva 2008/50/CE privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa

Această directivă stabilește standarde privind poluanții atmosferici și obligă statele să ia măsuri pentru asigurarea unui aer curat. Deși planurile urbanistice zonale nu sunt explicit menționate în directivă, ele au o influență directă asupra calității aerului local (prin generarea de trafic, reducerea spațiilor verzi, modificarea fluxurilor de aer, șamd.). În spiritul Directivei 2008/50/CE, autoritatea trebuia să evalueze dacă introducerea a aproximativ 170 - 200 de locatari noi pe o stradă îngustă, fără trotuare, nu va conduce la suprasolicitarea zonei și la creșterea poluării aerului. Mașinile suplimentare și eventualele ambuteiaje pot crește concentrațiile de noxe exact într-un cartier înainte liniștit și cu limite de poluare legal admisibile. De asemenea, blocurile masive pot afecta microclimatul - de exemplu, prin formarea de curenți de aer diferiți sau prin reducerea ventilației naturale a străzii, ceea ce poate duce la acumularea poluanților. Directiva impune principiul precauției și planuri de îmbunătățire a calității aerului ori, acest PUZ pare să facă exact opusul, în lipsa oricărui studii de mediu. Răspunsul autorității nu pomenește nimic despre vreo analiză de mediu sau aviz de mediu, semn că acest aspect esențial a fost neglijat.

• Principiul dezvoltării urbanistice sustenabile

Legea nr. 350/2001 însăși face referire, în expunerea motivelor și în spiritul ei, la dezvoltarea urbană durabilă. Un PUZ sustenabil trebuie să echilibreze nevoile economice, sociale și de mediu ale comunității. Aprobarea unei dezvoltări care favorizează unilateral interesul economic al unui investitor, în detrimentul coeziunii sociale locale și al mediului, încalcă acest principiu. Subsemnatul am demonstrat că proiectul va duce la pierdere de spații verzi, la suprasolicitarea rețelelor edilitare (apă,

canalizare, electricitate) dimensionate pentru o densitate mică și la transformarea unei zone omogene de locuințe unifamiliale într-un amalgam haotic. Identitatea arhitecturală și culturală a zonei, parte din patrimoniul urban al municipiului, va fi compromisă, ori dezvoltarea durabilă înseamnă și protejarea patrimoniului construit existent și a specificului local, nu doar construirea oriunde există teren liber a unor clădiri noi. Aceste considerente erau cu atât mai importante cu cât municipiul Câmpulung Moldovenesc are un caracter turistic și tradițional, iar inserarea de blocuri inadecvate ca volumetrie riscă să afecteze atractivitatea zonei. Autoritatea locală nu a demonstrat că a cântărit aceste aspecte înainte de a emite avizul favorabil. Ignorarea principiului dezvoltării durabile contravine inclusiv obligațiilor asumate de România prin Agenda 2030 a ONU și strategia UE pentru dezvoltare durabilă, care urmăresc să ghideze societățile către un viitor sustenabil din punct de vedere economic, social și ecologic.

În concluzie, aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), contestat prin Opoziție și prin prezentele NOTE SCRISE, contravine flagrant principiilor și normelor privind protecția mediului urban și dezvoltarea sustenabilă, iar răspunsul autorității locale nu oferă nicio justificare privind modul în care aceste principii ar fi fost respectate. Având în vedere caracterul piramidal al normelor, autoritatea locală trebuie să își exercite competențele de urbanism în concordanță cu normele europene și constituționale de mediu, nu în vid, în caz contrar actele emise sunt susceptibile de anulare pentru nelegalitate, respectiv nesocotirea normelor de drept public de nivel superior, cum este Carta UE care, deși nu are forță juridică direct aplicabilă în contenciosul administrativ intern, reflectă totuși ordine de valori obligatorii pe care România și le-a asumat și s-a obligat să le respecte.

Având în vedere toate argumentele expuse mai sus, rezultă în mod clar că răspunsul autorității locale prin care a fost respinsă OPOZIȚIA subsemnatului și, implicit, demersul de aprobare a PUZ-ului în forma actuală, sunt profund viciate sub multiple aspecte de legalitate și temeinicie. Încălcarea drepturilor fundamentale ale subsemnatului și ale membrilor comunității din care face parte (viață privată, domiciliu, proprietate) prin efectul aprobării PUZ, nerespectarea cerințelor procedurale esențiale (motivare, consultare publică reală, documentație completă) și ignorarea principiilor de dezvoltare durabilă constituie, fiecare în parte, motive suficiente pentru anularea actelor administrative emise în această fază a procedurii.

Proiectul propus prin PUZ depășește limitele acceptabile într-o societate democratică în ceea ce privește impactul asupra calității vieții cetățenilor din zonă, iar autoritatea locală a eșuat să își justifice poziția de susținere a proiectului. Legislația urbanistică nu conferă primarului sau consiliului local o putere discreționară absolută, dimpotrivă, această putere trebuie exercitată cu bună-credință, în limitele cadrului legal și cu respectarea drepturilor cetățenilor, în caz contrar impunându-se controlul judecătoresc care poate și este obligat să cenzureze excesul de putere.

Aperez că suntem în prezența unui exces de putere (administrativ arbitrar) manifestat prin promovarea unei reglementări care, deși poate fi încadrată formal în competențele legale ale autorității, încalcă substanțial drepturile fundamentale ale subsemnatului și ale proprietarilor vecini cu acesta și solicităm ca pe viitor autoritatea locală să respecte cu strictețe procedurile de consultare și să acorde importanța cuvenită drepturilor cetățenilor, în spiritul principiilor unei administrații publice responsabile și orientate spre respectarea statului de drept.



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC
Nr. 11347 din 03.04.2025
C33

Str. 22 Decembrie nr.2, cod 725100
Tel: 004 0230 – 314425
Fax: 004 0230 - 314725

primaria@campulungmoldovenesc.ro
www.campulungmoldovenesc.ro

Primar,
Negura Mihaita

Proces verbal
încheiat cu ocazia ședinței dezbaterii publice organizate
în data de 03 aprilie 2025

Având în vedere:

- Prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Solicitarea SC MDVITCONSTRUCT SRL prin reprezentant Lăzărescu Vitalie pentru aprobarea documentației de urbanism "Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M" str. Mihai Dodu, Câmpulung Moldovenesc

A fost organizată dezbaterea publică pentru documentația de urbanism mai sus menționată.

Despre organizarea acestei ședințe au fost transmise înștiințări către IDEAL PROIECT SRL (proiectant), SC MDVIT CONSTRUCT SRL (initiator),

„ adrese înregistrate la nr. 8933 din data 18.03.2025. De asemenea, anunțul privind dezbaterea publică a fost afișat la sediul instituției și a fost postat pe site-ul primăriei.

Întrunirea are loc la sediul primăriei, et. 2, camera consiliului și sunt prezenți:
Din partea Municipiului Câmpulung Moldovenesc

- Negură Mihăiță, primar
- Berențan Cornel, viceprimar
- Istrate Luminița, director executiv adjunct Direcția tehnică și urbanism
- Catargiu Tudor Alexandru, inspector Compartiment planificare urbană și autorizări
- Predescu Andrei, inspector Compartiment planificare urbană și autorizări

Din partea beneficiarului S.C. MDVIT CONSTRUCT S.R.L. – Lăzărescu Vitalie, administrator
Brad Eliza Felecanu – consilier juridic

Din partea proiectantului IDEAL PROIECT SRL - arh Ciprian Hison

Din partea publicului:

Tema dezbaterii constă în consultarea opiniei publice cu privire la documentația de urbanism PUZ pentru *CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU P+2E+M*.

Dl primar mulțumește pentru prezență, face prezentările (reprezentanți primărie, investitor, proiectant, public) și explică motivul întrunirii, respectiv, redepunerea solicitării societății

MDVIT CONSTRUCT S.R.L. de a realiza o investiție constând în trei blocuri, cu un regim de înălțime de P+2E+M, cu un total de 70 apartamente. Discuțiile de astăzi trebuie să fie constructive, ce propune dezvoltatorul, ce propun vecinii, doleanțele, astfel ca să poată fi luată o decizie în acest scop.

Istrate Luminița explică: dezvoltatorul a mai încercat în perioada anterioară, apoi a renunțat, acum a fost redepusă solicitarea de realizare a investiției. Noi trebuie să urmăm pașii legali (anunțuri, înștiințare persoane, adrese, etc.) și, în aplicarea procedurii, a solicitărilor și având în vedere importanța propunerilor, se organizează această dezbatere publică la sediul primăriei. Documentația a mai fost depusă, situația este cunoscută de toată lumea, data trecută (în 2024) a fost organizată ședința de dezbatere publică la amplasamentul din str. Mihai Dodu, acum nu mai mergem la teren că situația este aceeași, întâlnirea loc la sediul primăriei.

Dl. Curcă:

- să se consemneze că depus o nouă adresă la registratura instituției, astăzi, în jur de ora 11⁰⁰ (nr. 11259/03.04.2025), note scrise ca răspuns adresa MDVIT înregistrată la primărie cu nr. 8933/18.03.2025, sunt multe aspecte menționate în adresa depusă, nu o va citi acum că e mult și să nu pierdem timpul;

- are niște îndoieli cu privire la societate: în anul 2020 are zero cifra de afaceri, zero profit net, datorii zero, în anul 2022 are zero cifra de afaceri, zero profit net, datorii 4928 lei, în anul 2023 zero cifra de afaceri, zero profit net, datorii 99297 lei;

- nu crede ca exista o experiență în construcții a firmei SC MDVIT CONSTRUCT SRL și întreabă ce alte obiective de acest tip a realizat;

Dl. Vitalie: este o firmă nouă special creată pentru dezvoltarea acestor blocuri și din această cauză nu are niciun istoric. În firma aceasta mai sunt încă două persoane, din care una este cu banii iar cealaltă este cu experiența, mai are alte societăți și are experiență în construcții.

: i se par neclare tranzacțiile imobiliare (donații, suprafețe);

Dl. Vitalie explică că la data achiziționării terenului actualii proprietari nu erau în țară, că de asta inițial terenul a fost achiziționat de către sora unuia dintre actualii proprietari, iar ulterior a fost donat acestora.

cu privire la răspunsul transmis de dezvoltator la solicitările și opozițiile transmise în luna ianuarie 2025, este nemulțumit de acesta. Exemplu:

- Dacă se considera ca realizarea unor blocuri între case este oportună;
- Atât el și locuitorii din vecinătatea acestor zone nu se opun edificării unor construcții cu destinația locuirii, dar ei vor ca aceste construcții să fie cât mai frumoase și să se integreze în comunitatea lor, orice, dar nu blocuri.
- Populația zonei învecinată amplasamentului sunt de câteva generații acolo, nu se poate ca investitorul să realizeze astfel de obiective care perturbă întreaga zonă.
- Că investițiile pe care dorește să le realizeze trebuie să se integreze în specificul zonei, adică locuire, sigur, dar locuire individuală. Menționarea cartierului Bodea în adresa de răspuns nu are relevanță; acolo s-au făcut exproprieri, în perioada dinaintea anilor 1990, nu ne mai întoarcem la acele vremuri.
- Cu siguranță poate fi găsită o formulă prin care să fie împăcată toată lumea, și antreprenorul să poată realiza investiții, dar și ca populația din zonă să nu fie deranjată atât de mult.

Dl. Primar - vă referiți la vile? Case mai mari?

: da

Proiectantul PUZ, Hison Ciprian – explică că prin tema care a primit-o de la investitor a realizat ansamblul, respectat prevederile legislației referitoare la aceste tipuri de documentații de urbanism. Și că susține proiectul, că este de părere trebuie să se construiască, că acesta este viitorul, nu se poate ca și peste 100 de ani tot locuințe individuale să se construiască, trebuie să ne dezvoltăm.

- Este firescul lucrurilor privind dezvoltarea comunității

- Sustine ca sunt locuinte cu regim mic de inaltime P+2E+M, ce respecta legislatia in vigoare si nu afecteaza calitatea vietii vecinilor.

Dl. Primar – normal că îmi doresc să se construiască, nu spune ce, dar vrea să se construiască.

- Prin investiții vin bani la buget. La momentul actual obiectivele, prin materialele din care se realizează, prin modul de proiectare de către arhitecți și designeri, construcțiile arată altfel;
- În anul 2025 toate blocurile și construcțiile vin cu un confort ridicat.
- Pe de altă parte vreau ca și cetățenii din zonă să fie mulțumiți.
- Susține realizarea investițiilor, că în calitate de primar trebuie să fie atât de partea cetățenilor din zonă, cât și de partea investitorilor și a viitorilor beneficiari, tinerii care doresc locuințe în localitate.
- Precizează că în audiențe sunt multe cereri pentru locuințe, că nu sunt suficiente locuințe în oraș, că apartamentele existente sunt puține, că alte investiții similare realizate (blocul de pe str. C. Porumbescu, din zona Bunești, etc) au fost rapid ocupate/cumpărate, că vor fi atrase noi resurse la bugetul local prin impozitare proprietăților și astfel că susține realizarea investițiilor.
- Că tot mai mulți oameni tineri lasă orașele mari și vin în localitatea noastră.
- Vrea să împace pe toată lumea: locuitorii din zonă, investitorii, viitorii beneficiari ai locuințelor.
- Ținând cont ca documentația are toate avizele necesare suntem obligați să facem toate procedurile legale și necesare.

Dl Hison, proiectant:

- Este un demers urbanistic ce a început în 2020 și ulterior a tot fost modificat la cererile vecinilor și a primăriei pentru a ajunge la un consens și a nu afecta calitatea vieții vecinilor din niciun punct de vedere
- Sunt obținute toate avizele necesare inclusiv avizul Poliției Rutiere Suceava
- Din punct de vedere urbanistic susține aceasta investiție pentru că nu afectează calitatea vieții vecinilor, investitorul a fost de acord să renunțe la un nivel și să fie doar P+2E+M pentru a nu afecta calitatea vieții vecinilor.
- Nu îl încurcă să fie construite niste case
- Face o comparație cu alte zone ale lumii, Campulungul fiind o stațiune turistică, el nu a mai văzut nicaieri ca într-un cartier rezidențial de case să se facă 3 blocuri. În zone turistice, în stațiuni de schi, nu a văzut nicaieri. Și că în zonele din afara țării se țin cont de solicitările vecinilor.

Dl Hison, proiectant: susține că a mai văzut că într-un cartier rezidențial de case să se facă 3 blocuri

- Face o referire că în o localitate din Austria unde o autorizație de construire durează 10 ani și dacă unul din vecini are un motiv bine întemeiat nu se construiește.
- Blocurile nu au un specific bucovinean
- Nu i se pare normal, să se facă vile, vilăsoare, dar nu un complex atât de mare.

Dl Hison, proiectant: susține că nici casele din zonă nu au un specific bucovinean.

Brad Eliza Felecanu – consilier juridic (investitor) - exemplifică că la Vatra Dornei se construiesc blocuri între case fiind zona turistică. Mai dă exemplu de Iași, nu vede o problemă în realizarea unor blocuri între case.

∴ va fi un deranj după realizarea acestei investiții din cauza traficului de mașini

Dl Hison, proiectant:

- Din punct de vedere tehnic a încercat să se îndepărteze cât mai mult de vecini să se ducă cu construcțiile în zonele în care nu este construit nimic.

Dl. Primar:

- Sustine ca daca vor fi construire vile in loc de blocuri si aceste vile vor avea o distanta fata de limita de proprietate de 2 metri conform Codului civil va fi tot un disconfort mai mare asupra vecinilor.

Dl. Vitalie

- Sustine ca s-a luat in calcul si construirea de 43 de vile, dar din punct de vedere economic nu este rentabil
- Că investiția în eliberarea amplasamentului de rețeaua electrică din teren este foarte costisitoare și nu acoperă cheltuielile.
- Pentru fiecare apartament sunt doua locuri de parcare
- Vor fi 70 apartamente, cu centrală termică fiecare ptr. un bloc (este necesar o camera tehnica pentru centrala termica).

considera ca odată obtinuta autorizatia de construire investitorul va mai adauga un etaj sau doua peste cele prevazuta în autorizatie.

Dl Hison, proiectant:

Explică că investitorul a mai încercat încă din 2020 să realizeze acest tip de investiții. Nu a realizat el prima propunere a documentației. Ci numai această variantă. Că investitorul s-a adresat primăriei care a emis avizul de oportunitate, adică a considerat posibilă această investiție. El a elaborat documentația ținând cont de prevederile legale și cerințele primăriei. Probabil că investitorul consideră că i se poate aproba un astfel de demers. Si este competența primăriei de autorizare și urmărire a executării lucrărilor.

: întreabă dacă avizul de oportunitate nu a fost dat prematur.

Istrate Luminița – Nu este chiar cum susține dl Hison. Primăria a primit cerere și a emis certificatul și avizul de oportunitate în urma consultărilor cu Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului. Avizul emis nu înseamnă aprobarea PUZ-ului. Asta prevede legislația, așa scrie și pe avizul de oportunitate. Sunt riscuri pe care investitorii trebuie să și le asume.

Dl. menționează că are rezerve în ceea ce privește avizele obținute.

Dl Hison, proiectant: avizele le dau instituțiile abilitate. Sustine ca sunt toate avizele inclusiv cel al Politiei Rutiere Suceava, proiectul este complet, absolut totul este în regula din punct de vedere legal.

De asemenea, explică că este posibil ca în cazul construirii unor locuințe cu P+2, mai aproape de locuințele existente, cum prevede legea, sigur deranjează mai mult. El a încercat să se retragă cât mai mult de zonele construire existente, tocmai pentru a nu deranja.

Se discută varianta realizării unor locuințe

dl. Vitalie - este posibil 43 de unități (locuințe individuale) și-a făcut un calcul de lotizare, dar nu poate spune el acum. Trebuie să se consulte.

Dl. Hison – cerința primăriei cu 2 locuri de parcare pt fiecare apartament i se pare mult prea mult.

D-na Istrate – asta este cerința noastră, s-a discutat în comisii, o putem impune.

Dl. - înțelege că proiectul este gândit, că dl proiectant a muncit, dar părerea generală a vecinilor este că nu susțin realizarea investițiilor de 3 blocuri.

Dl. Catargiu Tudor (Direcția tehnică) – documentația este completă, enumeră avizele.

Dl. - întreabă dacă poliția nu a cerut semafor?

D-na Istrate – nu este impus prin aviz.

Dl. primar – montarea unui semafor se poate face la solicitarea primăriei.

Dl. - explică că și acum este aglomerată zona, tranzitată de populația care circulă din zona T. Vladimirescu (inclusiv Izv Alb) spre centru, sau înapoi. Str. M. Dodu este o variantă de ocolire a DN 17. Cum de altfel, intrarea de la stadion, spre centru. Adică toată lumea care evită DN 17.

Dl. primar – explică că avem un proiect în derulare pentru semaforizare și sperăm că se vor rezolva din probleme.

Dl. primar mulțumește participanților la întrunire și cere o concluzie a derulării etapelor documentației.

Istrate Luminita

- se va încheia un proces verbal pentru întrunirea de astăzi.
- Ref la solicitarea dlui Curcă depusă astăzi, aceasta va face obiectul procedurii (adrese, răspunsuri, etc)
- Întreaga documentație - proces verbal al acestei dezbateri publice, împreună cu petițiile și cu răspunsurile la petiții vor face parte obiectul Raportului informării și consultării publicului care, împreună cu documentația PUZ va fi prezentată Consiliului Local, care va decide, analizând toate aceste aspecte. Supunerea analizei și aprobării în Consiliul Local se va face după parcurgerea etapei de consultare prevăzută de legislație.
- Consiliul local aprobă sau nu, PUZ-ul.
- Publicul poate participa la ședința consiliului și poate prezenta nemulțumirile și plângerile.

Dl primar invită încă o dată investitorul să mai analizeze și poate că se va hotărî asupra altor investiții.

Se pune problema dacă trebuie să o ia de la capăt cu avizele.

D-na Istrate – Așa este, trebuie refăcută documentația și avizată. Nu cred că la o asemenea investiție, cu un asemenea impact și așa investitor se mai pune problema de taxele de avize de câteva mii de lei.

Dl primar – știe că avizele se obțin greu, nu crede că avizele obținute nu sunt date corect.

Dl. Hison – sunt toate avizele, inclusiv avizul Arhitectului Șef al Județului Suceava.

- explică că documentația este corectă, că orientarea blocurilor este est-vest, că nu sunt ferestre către vecini, etc.

Dl. primar mulțumește încă o dată pentru participare și că s-a înțeles situația. Că vrea să fie bine pentru toată lumea. Precizează că și în cadrul ședinței consiliului pot participa, pentru susținerea argumentelor.

Prezentul proces verbal a fost încheiat astăzi, 03 aprilie 2025.

DIRECȚIA TEHNICĂ ȘI URBANISM

Director executiv adjunct,
Istrate Luminita,

Compartiment planificare urbana si autorizari,
Catargiu Tudor Alexandru
Predescu Andrei

SC. MDVIT CONSTRUCT SRL-inițiator PUZ
mun. Câmpulung Moldovenesc, str.Calea Bucovinei,nr.174,jud.Suceava
SC. IDEAL PROIECT SRL –proiectant
Suceava

Către ,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC

Sediul: în strada 22 Decembrie, nr.2, mun. Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava

În urma solicitării dvs. cu nr. 1473 din data de 17.01.2025 transmisă ca urmare a obiecțiunilor primite prin adresele înregistrate cu nr. 621/10.01.2025, nr.622/10.01.2025, nr.746/13.01.2025 și nr.857/13.01.2025 înregistrate ca urmare a inițierii documentației de urbanism respectiv, PUZ-ului CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P + 2E + M vă comunicăm următoarele clarificări /răspunsuri la cele solicitate :

- **Referitor la adresa nr. 746 din 13.01.2025**

Valoarea proprietăților este dictată în general de cerințele pieței iar prin dezvoltarea durabilă a zonei, se preconizează mai degrabă o creștere a valorii proprietăților învecinate.

- **Referitor la adresa nr. 622 din 10.01.2025**

Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru lucrarea **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P + 2E + M**, amplasament: Strada Mihai Dodu f.n., Municipiul Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava, beneficiar S.C. MDVIT CONSTRUCT S.R.L. a fost întocmit pentru parcela nr. 40223 și parcela nr. 40110 proprietate privată, fără a afecta gospodăriile din vecinătate iar conform PUG Municipiul Câmpulung Moldovenesc, aprobat prin HCL al Municipiului Câmpulung Moldovenesc, nr. 53 din 25.09.2000, terenul de amplasament se află în UTR 11 – având funcțiunea dominantă - locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1E, P+2E, cu clădiri de

tip urban /semiurban zona este rezidențială având ca utilizări permise locuințe și funcțiuni complementare locuințelor.

Caracterul existent al zonei este unul semiurban cu case fără valoare arhitecturală și fără un specific caracteristic clădirilor tradiționale din Bucovina iar prin propunerea de mobilare urbanistică municipiul Câmpulung Moldovenesc se dezvoltă și compensează parțial lipsa de unități locative la nivelul municipiului. În vederea asigurării rețelelor edilitare s-au obținut avize de la furnizorii de utilități din zonă. Conform Certificatului de urbanism au fost depuse toate avizele necesare acestui proiect , avize favorabile și din partea furnizorilor de utilități care au considerat că vor acoperi debitele necesare viitorilor locuitori ,iar în caz contrar toate utilitățile necesare zonei sau redimensionări ale coloanelor vor fi suportate de investitor fără a afecta locuitorii din zonă.

• **Referitor la adresa nr. 621 din 10.01.2025**

Planul Urbanistic Zonal întocmit pentru lucrarea **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P + 2E + M**, amplasament:Strada Mihai Dodu f.n., Municipiul Câmpulung Moldovenesc,județul Suceava, beneficiar S.C. MDVIT CONSTRUCT S.R.L. a fost întocmit respectând Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000. De asemenea, documentația respectă prevederile din Legea 350 din 2001 cu modificările și completările ulterioare, inclusiv cerințele de la art. 47, alin. (2), respectiv:

Planul urbanistic zonal reglementează pentru zona studiată următoarele:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

Conform PUG Mun. Câmpulung Moldovenesc aprobat prin HCL nr. 53 din 25.09.2000, zona studiată se află în UTR 11, având funcțiunea dominantă locuințe cu regim de înălțime P, P+1, P+2 cu clădiri de tip urban și semiurban.

Conform avizului eliberat de poliția rutieră cu nr.269.544 din 06.03.2025 propunerea de mobilare este conformă cu reglementările legale în vigoare, conformă cu documentația depusă și va lua act de considerentele aduse prin acesta.

Conform HG 525 din 1996 cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, pct. 5.11 – pentru construcții de locuit se prevăd câte un loc de parcare la 2-10 apartamente. Prin certificatul de urbanism nr. 305 din 25.07.2024 s-au solicitat 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

Prin propunerea de mobilare se asigură pentru locatarii ansamblului un număr de **140** de locuri de parcare, asigurându-se câte **2 locuri** de parcare pentru fiecare apartament.

În vederea asigurării rețelelor edilitare s-au obținut avize de la furnizorii de utilități din zonă.

La amplasarea construcțiilor propuse în parcelă s-a respectat codul civil și prevederile HG 525 din 1993 precum și prevederile din PUG Municipiul Câmpulung Moldovenesc privind distanțele față de limitele proprietății respectiv 2,00m față de limita de la sud. În plus, cea mai apropiată locuință se află la distanța mai mare decât cea mai înaltă clădire propusă respectând prevederile Ord. 119/2014 al O.M.S.. În consecință se poate concluziona că se asigură nivelul optim de însorire și intimitate pentru locuințele învecinate.

Având în vedere că nivelul maxim de ocupare a terenului, propus prin documentația de urbanism este de maxim 35% iar regimul de înălțime propus este doar cu un nivel peste reglementarea existentă în prezent, zona rezultată nu este una densă iar caracterul zonei rămâne neschimbat, zona funcțională rămâne în continuare cea de locuire.

Documentația de urbanism a fost întocmită în baza avizului de oportunitate nr. 3 din 09.10.2024 emis conform procedurii iar pentru documentația menționată au fost obținute toate avizele conform certificat de urbanism nr. 305 din 25.07.2024.

În concluzie, având în vedere că documentația de urbanism Planul Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P + 2E + M**, amplasament: Strada Mihai Dodu f.n., Municipiul Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava, beneficiar S.C. MDVIT CONSTRUCT S.R.L. a fost întocmită în conformitate cu legislația în vigoare și s-au obținut

toate avizele conform certificat de urbanism nr. 305 din 25.07.2024, zona studiată rămâne în continuare o zonă rezidențială iar vecinii nu vor fi afectați de funcțiuni generatoare de poluare.

- **Referitor la adresa nr. 857 din 13.01.2025**

Prin documentația de urbanism nu se propun spații comerciale la parterul blocurilor. în acest sens recomandăm studierea mai atentă a documentației.

Prin această documentație se reglementează regimul de înălțime P+2E+M iar prin grija autorității locale, documentațiile tehnice pentru autorizație de construire vor respecta acest regim de înălțime aprobat prin PUZ iar nivelul de mansardă va fi proiectat respectând Normativul pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit, indicativ NP-064-02.

În urma analizei pieței și a solicitărilor pentru spații de locuit înregistrate la primăria Municipiului s-a constatat o lipsă acută de unități locative, în special pentru tineri iar investitorul consideră oportună realizarea proiectului asumându-și eventualul risc de a nu valorifica unitățile locative ce vor fi construite, dacă va fi cazul.

La amplasarea construcțiilor propuse în parcelă s-a respectat codul civil și prevederile HG 525 precum și prevederile din PUG Municipiul Câmpulung Moldovenesc privind distanțele față de limitele proprietății respectiv 2,00m față de limita de la sud. În plus, cea mai apropiată locuință se află la distanța mai mare decât cea mai înaltă clădire propusă respectând prevederile Ord. 119/2014 al O.M.S.. În consecință se poate concluziona că se asigură nivelul optim de însoțire, intimitate pentru locuințele învecinate.

Având în vedere nivelul maxim de ocupare a terenului propus prin documentația de urbanism este de maxim 35% iar regimul de înălțime propus este doar cu un nivel peste reglementarea existentă în prezent, zona rezultată nu este una densă iar caracterul zonei rămâne neschimbat, zona funcțională rămâne în continuare de locuire.

Documentația de urbanism a fost întocmită în baza avizului de oportunitate nr. 3 din 09.10.2024 emis conform procedurii iar pentru documentația menționată au fost obținute toate avizele conform certificat de urbanism nr. 305 din 25.07.2024.

În concluzie, având în vedere că documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru **CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE P + 2E + M**, amplasament: Strada Mihai Dodu

f.n., Municipiul Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava, beneficiar S.C. MDVIT CONSTRUCT S.R.L. a fost întocmită în conformitate cu legislația în vigoare și s-au obținut toate avizele conform certificat de urbanism nr. 305 din 25.07.2024, zona studiată rămâne în continuare o zonă rezidențială iar vecinii nu vor fi afectați de funcțiuni generatoare de poluare. Astfel după toate cele expuse mai sus ,toată documentația PUZ depusă cât și toate avizele primite sunt în conformitate cu Legea 350/2011 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și respectă Ordinul nr.233/2016 si Ordinul nr.2.701 /2010 care au caracter obligatoriu încadrându-se în ipoteza normei pe care o instituie, iar fără semnalarea unor reale abateri de la normele legale atâta timp cât investiția respectă toate cerințele legale, normele tehnice și urbanistice,și fără raportarea la informații concrete și statistici din studii, cercetări relevante dezvoltării urbanistice considerăm că este plauzibil. Și mai mult de atât zona este lipsită de construcții, monumente și alte artefacte a căror distrugere teoretică ar putea aduce prejudicii de ordin social, cultural sau economic.

Atașez prezentei și Avizul Inspectoratului de Poliție Județean Suceava –SERVICIUL RUTIER.

SC. MDVIT CONSTRUCT SRL

• **Subject:** Adresa MDVIT CONSTRUCT SRL -PUZ 2
From: "juridic@maghebo.ro" <juridic@maghebo.ro>
Date: 3/7/2025, 3:01 PM
To: "primaria@campulungmoldovenesc.ro" <primaria@campulungmoldovenesc.ro>

Buna ziua atasat regasiti adresa operatorului economic SC.MDVIT CONSTRUCT SRL pentru departamentul URBANISM pentru care va rugam sa ne transmiteti numar de inregistrare.
Va multumim!

Catre: Primăria Municipiului Câmpulung Moldovenesc

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI

Urmare a adresei dumneavoastra din 11 decembrie 2024 privind cererea S.C. MDVIT CONSTRUCT SRL. va comunicam ca NU SUNTEM DE ACORD cu edificarea de locuințe colective (blocuri) cu P + 2E + M din Câmpulung Moldovenesc pentru următoarele motive:

- Construirea acestor blocuri ar afecta toate gospodăriile din zona vizată, mai ales ca aici se afla și crescători de animale
- Utilitățile -apa și canalizare- prin dimensiunile lor, nu vor face fata ca urmare a aglomerării zonei
- Municipiul Câmpulung Moldovenesc este un oraș turistic și nu are nevoie de construirea unui nou "Cartier Bodea" în mijlocul unor case tradiționale
- Cand s-a pus prima data în discuție aceasta problema, toți vecinii aferenti zonei s-au revoltat (a se vedea memoriile depuse cu acea ocazie)
- Credem ca în primul rand trebuie avut în vedere interesul locuitorilor Campulungeni care v-au si votat, și nu castigul agenților imobiliari

Vom reveni.

PS: Oare intamplator S.C. MDVIT CONSTRUCT SRL. a ales sa formuleze cererea în perioada sarbatorilor de iarna cand locuitorii din zonă, fie au fost plecați din localitate, fie ca au fost ocupați cu ocazia organizării petrecerilor de sărbători?

Cu stima,

Subject: Observatii privind PUZ BLOCURI DE LOCUINTE STR MIHAI DODU
From: T. 11.05.2015

From: T. J. ...

Date: 11.01.2025, 19:41

To: <primaria@campulungmoldovenesc.ro>

Buna ziua,

Atasat, trimit observatiile referitoare la documentatia publicata pe pagina de internet a primariei.
Va rog sa confirmati prin e-mail primirea prezentei.

Catre Primaria Municipiului Campulung Moldovenesc

Ref:

"Intentie de elaborare Plan Urbanistic CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M"

Initiator SC MDVIT CONSTRUCT SRL

Prin prezenta, subsemnatul Tî _____, nr. _____, 2, va aduc la cunostinta urmatoarele:

În urma analizei documentației de urbanism postată pe pagina de internet a primăriei, am constatat că nu au fost luate în seama în nici un fel obiecțiunile noastre, ridicate cu ocazia vizitei pe amplasament din toamna anului trecut.

Atunci, ca și acum ne exprimăm ferm dezacordul cu privire la construirea de blocuri de locuințe în strada Mihai Dodu.

Nici unul dintre vecini, în afara de vânzătorii terenului, nu este de acord cu construirea blocurilor.

Valoarea proprietatilor noastre se va deprecia prin schimbarea caracterului din zona de vile in cartier de blocuri.

☺ Catre: Primăria Municipiului Câmpulung Moldovenesc

~~CONSTITUȚ~~ D-Lui PRIMAR.

Urmare a adresei dumneavoastra din 11 decembrie 2024 privind cererea S.C. MDVIT CONSTRUCT SRL. va comunicam ca NU SUNTEM DE ACORD cu edificarea de locuințe colective (blocuri) cu P + 2E + M din Câmpulung Moldovenesc pentru următoarele motive:

- Construirea acestor blocuri ar afecta toate gospodăriile din zona vizată, mai ales ca aici se afla și crescători de animale
- Utilitățile -apa și canalizare- prin dimensiunile lor, nu vor face fata ca urmare a aglomerării zonei
- Municipiul Câmpulung Moldovenesc este un oraș turistic și nu are nevoie de construirea unui nou "Cartier Bodea" în mijlocul unor case tradiționale
- Cand s-a pus prima data în discuție aceasta problema, toți vecinii aferenti zonei s-au revoltat (a se vedea memoriile depuse cu acea ocazie)
- Credem ca în primul rand trebuie avut în vedere interesul locuitorilor Campulungeni care v-au si votat, și nu castigul agenților imobiliari

Vom reveni.

PS: Oare intamplator S.C. MDVIT CONSTRUCT SRL. a ales sa formuleze cererea în perioada sarbatorilor de iarna cand locuitorii din zonă, fie au fost plecați din localitate, fie ca au fost ocupați cu ocazia organizării petrecerilor de sărbători?

Cu stima,

Către,
Primarul municipiului Câmpulung Moldovenesc
Consiliul Local al municipiului Câmpulung Moldovenesc

Subsemnata,

eu, în calitate de proprietară de imobile – casă și teren, situate pe str. Mihai Dodu, nr. 2B, din mun. Câmpulung Moldovenesc, având în vedere informațiile prezentate prin panoul afișat la limita proprietății dintre terenului aparținând S.C. MDVIT CONSTRUCT S.R.L. și terenul proprietatea mea, despre care am luat la cunoștință la data de 11.01.2025 – când m-am deplasat la imobilul proprietate din mun. Câmpulung Moldovenesc, prin care m-ați înștiințat (într-o manieră absolut nelegală) despre demararea procedurilor privind schimbarea destinației actuale a terenului situat în mun. Câmpulung Moldovenesc, str. Mihai Dodu, F.N., din zonă cu locuințe individuale cu maxim P+2 în zonă funcțională cu locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M și funcțiuni ncomplementare (comerț, servicii), vă comunic că **NU sunt de acord cu modificarea PUG-ului prin aprobarea PUZ-ului în discuție, în scopul realizării de către S.C. MDVIT CONSTRUCT S.R.L. a unui ansamblu de locuințe, din următoarele motive :**

Am luat la cunoștință despre intenția de elaborare a planului urbanistic construire locuințe colective P+2E+M, la data de 11.01.2025, în maniera prezentată mai sus.

Anterior acestei date, în luna mai 2023 a mai fost inițiată de reprezentanții Primăriei municipiului Câmpulung Moldovenesc, o procedură de modificare a PUG-ului în zona străzii Mihai Dodu, prilej cu care, mi-am exprimat în scris, opoziția față de această intenție de modificare a PUG-ului, invocând mai multe motive, pe care le redau în cele ce urmează.

În anul 2023, am studiat de pe pagina de internet a Primăriei Câmpulung Moldovenesc, conținutul proiectului întocmit de S.C. IDEAL PROIECT S.R.L. în vederea modificării PUZ-ului aferent străzii Mihai Dodu, precum și planșele 1, 2, 3 și 5 anexate acestui proiect. Din preambulul acestui proiect, am constatat că, s-a

emis anterior întocmirii acestui proiect, Certificatul de urbanism nr. 161 din 24.05.2022 – certificat care nu se regăsește publicat pe pagina de internet a instituției dumneavoastră, așa cum nu se regăsește nici cele două extrase de carte funciară nr. 40223 din 09.07.2020 și nr. 40110 din 12.04.2022, înscrisuri la care se face trimitere în acest proiect.

Analizând lucrările acestui proiect, am constatat că nu au fost analizate cu maximă diligență toate aspectele specific zonei de locuințe în discuție, ce trebuie avute în vedere la analizarea existenței unei eventuale oportunități de modificare a PUZ-ului în sensul cerut de reprezentantul S.C. MDVIT CONSTRUCT S.R.L.

În aceste circumstanțe, având în vedere intenția S.C. MDVIT CONSTRUCT S.R.L. de a realiza pe str. Mihai Dodu a unui cartier de blocuri, denumit "ansamblu de locuințe colective", reprezentat de trei blocuri de locuințe cu un total de 70 apartamente și 140 de locuri de parcare, fiecare cu spații comerciale la parter, vă solicit ca, înaintea demarării sau continuării procedurilor privind modificarea PUG-ului în scopul edificării acestor blocuri în zona în care dețin imobile în proprietate, să analizați toate aspectele pe care le învederez prin prezenta petiție.

Precizez că am cunoscut despre intenția realizării acestui cartier de blocuri din luna septembrie a anului 2020, moment când mi-am exprimat aceeași opoziție, prin intermediul petiției din data de 04.09.2020. De la acea data și până în prezent, au trecut mai mult de patru ani de zile și față de pasivitatea proprietarului terenului, am crezut că, observațiile mele și ale altor vecini ai terenului în discuție, au primit eficiență și că atât proprietarul terenului cât și organele de specialitate din cadrul instituției Municipiului Câmpulung Moldovenesc, au constatat că în zona străzii Mihai Dodu, se justifică a fi edificate pe terenul în discuție, imobile individuale de locuit, cu regim de înălțime P+E+M, conform cu regimul de înălțime al imobilelor existente în zonă și nicidecum un ansamblu de blocuri cu 70 apartamente, cu regim de înălțime P+2E+M (mansarda fiind în realitate al treilea etaj și nicidecum o mansardă în sensul legislației construcțiilor).

Terenul pe care se intenționează construirea unor blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+2E+M, este amplasat într-un perimetru, în care eu și alți cetățeni ai orașului (care, cu siguranță, nu cunosc la acest moment despre intenția realizării acestor blocuri) dețin imobile construcții cu regim de înălțime P+1, învecinate nemijlocit cu acest teren.

Din perspectiva posibilității creșterii și dezvoltării potențialului social, urbanistic și ambiental al zonei (așa cum se menționează în proiect), solicităm să aveți în vedere că, în zona în care se dorește construirea celor trei blocuri, nu există nicidecum necesitatea dezvoltării potențialului zonei, întrucât locuitorii din această zonă, dispun de toate serviciile sociale și comerciale în zona apropiată locuințelor existente, iar perturbarea liniștii ambientale existentă în zonă nu este de bun augur, aducând doar prejudicii sociale.

Pe de altă parte, în aria administrativă a municipiului Câmpulung Moldovenesc, nu există la acest moment și nici în perspectiva imediată, o cerere constantă sau crescută privind cumpărarea de locuințe, întrucât populația municipiului (cu referire în special la tineri) nu a crescut în ultimii 10 ani, motivat de

faptul că mai mult de jumătate din persoanele tinere cu vârsta de peste 20 de ani, aleg să se stabilească în alte localități, unde există mai multe posibilități pe piața muncii.

Realizarea unor blocuri de locuințe pe terenul învecinat cu proprietatea mea, ar aduce grave prejudicii zonei și implicit celorlalți vecini, prin efectele pe care le-ar produce asupra mediului, asupra cadrului natural al zonei, construcția unei aglomerări de locuințe într-o zonă liniștită, în care utilitățile și drumul de acces, nu au fost dimensionate pentru a face față unei suprasolicități în cazul suprapopulării zonei, fiind de natură a modifica confortul natural al acestei zone.

În zona în care este situat terenul în discuție, consider că, din perspectiva PUZ-ului se justifică doar construcția de case de locuit de tip individual și nicidecum construcția unor blocuri cu regim de înălțime p+2E+M, așa cum am aflat că se intenționează, situație în care s-ar produce o gravă poluare – sub toate aspectele naturale ale zonei și o limitare a iluminatului natural al imobilelor construcții și teren aflate în proprietatea mea.

În situația în care s-ar realiza, ansamblul de trei blocuri de locuit, așa cum se intenționează, mi-ar fi grav afectat dreptul de proprietate, dreptul la viață privată, dreptul la un mediu sănătos, drepturi prevăzute în Constituția României.

Vă aduc la cunoștință că, majoritatea persoanelor care dețin proprietăți care se învecinează pe toate laturile cu terenul în discuție, sunt persoane în vârstă, care locuiesc în zonă de peste 50 de ani și care ar fi grav afectate și din perspectiva sănătății individuale, în situația în care nu vor mai beneficia de același mediu înconjurător, confortabil și curat, specific zonei, mediu cu care s-au obișnuit și de care au beneficiat de-a lungul vieții.

Toate străzile adiacente terenului în discuție (strada Mihai Dodu, strada Simion Florea Marian, strada ND Cocea și strada Valea Seacă) sunt zone de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime, P, P+E, având un caracter unitar, care s-au dezvoltat în cea mai mare parte de-a lungul celei de-a doua jumătăți a secolului trecut sau înainte. O altă categorie de locuitori, este reprezentată de familii care au cumpărat terenuri după 1989 și au construit case unifamiliale tocmai pentru că zona are un caracter de zonă de vile, înconjurată de zone verzi, nicidecum pentru blocuri. Nu există nici măcar un singur exemplu de locuință colectivă în toată zona. Singurele locuințe colective sunt cele din zona cartierului Bodea, realizate în altă perioadă, când cetățenii nu aveau nici un cuvânt de spus, și care a distrus la vremea respectivă pepiniera orașului. Consider că infrastructura străzii Mihai Dodu este subdimensionată, pentru a susține încă 70 de locuințe și acest fapt va fi ușor de verificat.

Un alt aspect pe care înțeleg să-l invoc în sprijinul celor de mai sus, îl reprezintă și faptul că, în situația modificării ambientale, constructive, cu impact asupra mediului și confortului zonei, valoarea de piață a tuturor imobilelor din zonă (implicit a imobilului casă de locuit și anexe proprietatea subsemnatei), va scădea semnificativ, ceea ce îmi aduce grave prejudicii care, nu puteau fi prevăzute la momentul în care am dobândit în proprietate imobilul.

Având în vedere aspectele de mai sus, vă înștiințez că NU sunt de acord cu modificarea PUG-ului în scopul realizării unui cartier de blocuri pe terenul în discuție, situat în mijlocul unui cartier format exclusiv din case de locuit individuale și vă solicit să aveți în vedere situația succint prezentată mai sus, în luarea oricăror hotărâri cu privire la problema pe care v-o semnalez.

Vă solicit să stabiliți conform legislației în vigoare, o dată pentru o dezbatere publică, la care să poată participa toate persoanele interesate, având în vedere multitudinea, complexitatea și importanța observațiilor pe care le-am prezentat succinct în prezenta petiție. Vă solicităm de asemenea să mă înștiințați în timp util data și locația unde va avea loc această dezbatere publică, la care doresc să particip personal.

Menționez că, sunt întru totul de acord cu aspectele semnalate de domnul Curcă Aurel în memoriul înaintat de acesta și subscriu în totalitate observațiilor sale.

Rog de asemenea să aveți în vedere că, numeroși cetățeni care dețin proprietăți adiacente terenului în discuție, au aceeași opinie cu mine, opinie exprimată în mod nemijlocit în ultimii 4 ani de zile, dar datorită unor impedimente justificate de de problemele personale ale fiecăruia, nu cunosc despre demersurile inițiate de instituția dumneavoastră și probabil că nu au avut posibilitatea să-și exprime punctul de vedere, sutație ce justifică pe deplin inițierea unei dezbateri publice.

11.01.2025

• Opoziție la intenția de elaborare a "PUZ" CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M pentru strada Mihai Dodu, F.N. Campul

Subject: Opoziție la intenția de elaborare a "PUZ" CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M pentru strada Mihai Dodu, F.N. Campulung Moldovenesc

From:

Date: 1/13/2025, 12:56 PM

To: <primaria@campulungmoldovenesc.ro>

CC: <urbanism@campulungmoldovenesc.ro>

Bună ziua! Vă transmit anexat, opoziția mea cu privire la subiectul din titlu. Kreisel-Cricleviț Carmen

Trimis de pe iPhone-ul meu

—Attachments:—

CamScanner 2025-01-13 12.48.pdf

1.8 MB

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG /

Str. 22 Decembrie nr. 2, Mun. Câmpulung Moldovenesc, județ Suceava, cod poștal 725100

Referitor la Notificare Nr. 40075 / 11.12.2024 având ca obiect cererea adresată de MDVIT CONSTRUCT S.R.L. cu privire la elaborarea documentației urbanistice "PLANUL URBANISTIC ZONAL" construire LOCUINȚE COLECTIVE CU P+2E+M , obiectiv propus pentru strada MIHAI DODU, Câmpulung Moldovenesc

Spre știință: DIRECȚIA TEHNICĂ ȘI URBANISM

În atenția: COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ ȘI AUTORIZĂRI

Domnule Primar,

Subsemnatul

, ca

urmare a Notificării Nr. 40075 / 11.12.2024 având ca obiect cererea adresată de MDVIT CONSTRUCT S.R.L. cu privire la elaborarea documentației urbanistice "PLANUL URBANISTIC ZONAL" construire LOCUINȚE COLECTIVE CU P+2E+M , obiectiv propus pentru strada MIHAI DODU, Câmpulung Moldovenesc, în calitate de proprietar și rezident al imobilului constând în locuință unifamilială situat în zona vizată de Planul Urbanistic Zonal propus prin prezenta, în termen legal formulez

OPOZIȚIE

față de aprobarea PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ) prin care urmează să se permită construirea de locuințe colective (blocuri, Parter + 2 etaje + Mansardă) într-o zonă cu destinație actuală de locuințe unifamiliale, pentru următoarele

MOTIVE:

În conformitate cu dispozițiile art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Planul Urbanistic Zonal (PUZ) este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Pentru început doresc să evidențiez faptul că Mihai Dodu este o strada nemodernizată, care nu este prevăzută cu trotuare și a cărei lățime nu permite extinderea prin lărgire nici măcar pentru realizarea de trotuare conform reglementărilor tehnice privind proiectarea, cu atât mai puțin extinderea pe lățime pentru preluarea unui trafic suplimentar generat de ansamblul de blocuri propus prin propunerea de Planul Urbanistic Zonal (PUZ), atât în faza de șantier cât și ulterior, după ce cele aproximativ 170 - 200 de persoane s-ar muta în noul ansamblu rezidențial.

Zona vizată de cererea formulată de societatea MDVIT CONSTRUCT S.R.L. are în prezent un caracter rezidențial preponderent cu locuințe unifamiliale (parter sau parter + etaj), oferind un mediu liniștit, sigur și propice unui trai de calitate. Construirea de locuințe colective (blocuri P+2E+M) ar perturba acest echilibru, schimbând complet aspectul arhitectural al zonei și reducând calitatea vieții locatarilor existenți, întrucât

construirea de locuințe colective (blocuri) va aduce un număr considerabil mai mare de locuitori în zonă, ceea ce va genera probleme legate de:

- Traficul rutier, strada Mihai Dodu nefiind proiectată pentru a susține un volum mare de trafic, ceea ce va duce la congestionare circulației și implicit va genera riscuri sporite pentru pietoni, mai ales copii și vârstnici;
- Locurile de parcare insuficiente, întrucât așa cum reiese din documentația pusă la dispoziție spre consultare, locurile de parcare propuse sunt insuficiente pentru numărul mare de noi rezidenți, ceea ce va genera dificultăți suplimentare pentru locuitorii existenți posesori de autoturisme personale;
- Presiunea care se va exercita asupra infrastructurii tehnico-edilitare, actualele rețele de apă, canalizare și electricitate fiind dimensionate pentru densitatea actuală motiv pentru care nu vor face față unei creșteri bruște și abrupte a numărului de utilizatori.

Aspectele mai sus semnalate sunt însă de o gravitate redusă în raport cu faptul că edificarea unor locuințe colective, blocuri, cu regim de înălțime P+2E+M într-o zonă preponderent rezidențială formată din locuințe unifamiliale va afecta grav intimitatea locuitorilor existenți. Ferestrele construcțiilor propuse vor permite o vizibilitate directă asupra curților și locuințelor unifamiliale din zonă, încălcând astfel dreptul fundamental la viață privată, garantat atât de legislația națională, cât și de cea europeană.

În acest sens înțeleg să invoc dispozițiile Articolului 8 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului (CEDO), referitor la dreptul la respectarea vieții private și de familie care stabilește în mod imperativ că orice persoană are dreptul la respectarea vieții private și de familie și a domiciliului.

În jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, acest articol include și dreptul cetățenilor de a se bucura de un mediu care respectă intimitatea și caracteristicile spațiului lor de locuire, nefiind admis amestecul unei autorități publice în exercitarea acestui drept, decât în măsura în care acest amestec constituie o măsură care, într-o societate democratică, este necesară pentru securitatea națională, siguranța publică, bunăstarea economică a țării, apărarea ordinii și prevenirea faptelor penale, protejarea sănătății sau a moralei, ori protejarea drepturilor și libertăților altora, situații cu caracter extrem care nu se circumscriu prezentei cauze, ba chiar putem spune dimpotrivă, întrucât construcțiile cu regim mare de înălțime, amplasate în imediata vecinătate a locuințelor unifamiliale, creează un mediu invaziv, care reduce semnificativ intimitatea rezidenților, încălcând astfel acest drept fundamental, este de datoria autorităților să prevină astfel de situații prin planificarea urbanistică responsabilă și respectarea caracterului zonei.

Un alt aspect important este acela al dreptului locatarilor existenți la lumina naturală, în condițiile în care, construcțiile propuse, având un regim de înălțime semnificativ mai mare decât clădirile existente, vor reduce drastic cantitatea de lumină naturală care ajunge în locuințele din vecinătate. Accesul insuficient la lumină naturală are efecte negative asupra calității vieții, inclusiv asupra sănătății fizice și mentale a locuitorilor.

În context european, Directiva 2008/50/CE privind calitatea aerului înconjurător și un aer mai curat pentru Europa subliniază importanța unui mediu de trai sănătos, inclusiv prin protejarea accesului la lumină naturală. De asemenea, Carta Drepturilor Fundamentale a Uniunii Europene (Articolul 37) stabilește că un nivel înalt de protecție a mediului trebuie asigurat în politicile Uniunii Europene, incluzând aici și aspectele legate de mediul urban. Mai specific, legislația urbanistică din statele membre UE recomandă menținerea unor distanțe minime între clădiri pentru a asigura expunerea optimă a locuințelor existente la lumina naturală și reducerea umbrelor generate de clădirile înalte asupra celor mai joase.

Concluzionând, proiectul contravine principiilor de dezvoltare urbană durabilă promovate de Uniunea Europeană, care subliniază importanța protejării mediului înconjurător, a calității vieții și a patrimoniului cultural.

Nu în ultimul rând doresc să semnez că acest proiect constituie o veritabilă tulburare a dreptului la proprietate întrucât garantat de legea fundamentală a țării, Constituția României, întrucât prin afectarea calității vieții și a mediului înconjurător proiectul propus conduce în mod implicit la reducerea drastică a valorii imobilelor existente.

Degradarea calității mediului urban prin construirea unor clădiri cu regim de înălțime mult peste cel caracteristic zonei constituie o încălcare directă a acestui drept, deoarece afectează nu doar confortul și siguranța locuirii, ci și valoarea economică a proprietăților deținute de cetățeni.

Jurisprudența europeană subliniază, de asemenea, că dreptul la proprietate, garantat de Articolul 1 din Protocolul 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului, include protecția utilizării liniștite a proprietății, pe cale de consecință proiectele urbanistice care generează o scădere a calității vieții și o diminuare a valorii economice a proprietăților afectează acest drept, iar statele și autoritățile publice, centrale sau locale, au obligația de a lua măsuri pentru a preveni astfel de situații.

În cazul de față, proiectul propus reduce atractivitatea zonei rezidențiale prin schimbarea caracterului zonei, din una de locuințe unifamiliale într-o zonă de locuințe colective dense, cu implicațiile implicite de a deveni mai puțin atractivă pentru potențiali cumpărători sau investitori, locuințele unifamiliale din vecinătatea blocurilor propuse urmând a fi percepute ca fiind mai puțin valoroase din cauza lipsei de intimitate, a pierderii accesului optim la lumină naturală și a creșterii nivelului de trafic și zgomot.

Nu în ultimul rând vă rog să observați că prin nerespectarea destinației inițiale a zonei sunt încălcate principiile de dezvoltare urbanistică sustenabilă care urmăresc crearea de orașe mai bune pentru prezent și viitor, echilibrând nevoile economice, sociale și de mediu, proiectul propus ignorând necesitatea protejării caracterului arhitectural, a spațiilor verzi și a drepturilor legitime ale locuitorilor.

Urmare analizei documentației prezentată pe site-ul primăriei la adresa <https://www.campulungmoldovenesc.ro/info-publice/urbanism/pug-puz/> - respectiv Aviz de oportunitate, memoriu, regulament local de urbanism, planșe, se constată intenția de modificare a reglementărilor urbanistice prevăzute prin Planul Urbanistic General al Municipiului Câmpulung Moldovenesc prin transformarea unei zone neconstruite, adiacente unei zone de locuințe individuale parter, parter plus un etaj, doresc să evidențiez că, potrivit legii. Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare Planul urbanistic zonal se întocmește pe baza unui aviz de oportunitate. Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

De asemenea, același act normativ definește acest tip de documentație la Articolul 47 alin. (1): Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

Documentația prezentată pe care am studiat-o nu îndeplinește toate caracteristicile unui plan urbanistic zonal, ci mai degrabă a unui plan de situație, planșele de analiză și cele de reglementare nu conțin decât parcela inițiatorului și o parte din parcelele învecinate, fapt ce contravine inclusiv avizului de oportunitate prezentat pe site cu privire la acest proiect care precizează că zona minimă de studiu cuprinde integral vecinătățile afectate, nu doar câțiva metri din acestea, în condițiile în care prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se reglementează zone și nu parcele individuale.

În ciuda prevederilor legale, nu sunt prezentate niciun fel de avize, nu este prezentată evaluare strategică de mediu, nu este fundamentat pe niciun studiu istoric, mai mult, din documentația prezentată nu reiese absolut de loc care sunt categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și care sunt cele ce vor cădea în sarcina autorității administrației publice locale pentru ca noul ansamblu de locuințe colective să poată să funcționeze.

Doar plecând de la aceste date, autoritatea publică locală, înainte de a considera oportună respectiva investiție trebuie să analizeze dacă deține bugetul respectiv și dacă îl poate alocă rapid în corelare cu planul de implementare a investiției, pentru modernizarea rețelelor tehnic-edilitare și a străzii Mihai Dodu astfel încât acestea să funcționeze fără a afecta calitatea vieții locuitorilor din zonă, în condițiile în care rețeaua de canalizare de pe această stradă a fost proiectată pentru a funcționa în raport cu locuințe individuale de regim de înălțime mic și nu pentru blocuri.

În sensul celor de mai sus, conform Ordinului MDRAP 2701/2010, Articolul 35 alin. (1), în cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului prin certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate și, în funcție de impactul estimat al Planului Urbanistic Zonal (PUZ), autoritățile administrației publice locale responsabile cu emiterea certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, pentru identificarea oportunității planului în interes public, pot organiza dezbateri publice referitoare la intenția de elaborare, procedurile, modalitățile și tehnicile specifice de informare și consultare a publicului fiind stabilite pe baza regulamentului local referitor la implicarea publicului, adoptat și în concordanță cu cerințele ce derivă din obiectivele principale propuse, complexitatea și impactul estimat al Planului Urbanistic Zonal (PUZ) a cărei adoptare este solicitată.

Consultând site-ul instituției dumneavoastră, nu am identificat certificatul de urbanism pentru a fi identificată lista de avize necesare și de studii de fundamentare pentru respectivul plan urbanistic zonal. Documentația prezintă grave probleme de conformitate raportat la cadrul legal în vigoare. Nu există un studiu aprofundat care să justifice modificarea regimului de construire și de înălțime, clădirile propuse sunt complet agabaritice, documentele prezentate sunt doar un plan de situație tradus în limbaj de reglementare urbanistică, zona de studiu nu respectă solicitările avizului de oportunitate privind perimetrul care trebuie analizat și nu sunt prezentate niciun fel de analize.

De asemenea, nu a fost identificat Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, conform avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, care

evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor. Documentația nu conține toate datele, informațiile și nu are conținutul prevăzut de lege pentru a sta la baza emiterii avizului de oportunitate și nici pentru a fi considerată documentație aferentă procedurii de aprobare a unui plan urbanistic zonal, PUZ .

Pe cale de consecință, chiar și pentru a continua procedura de obținere a avizelor și acordurilor necesare și de parcurgere a evaluării strategice de mediu, urmând a fi eventual ulterior supusă dezbaterii Consiliului Local, aceasta trebuie corectată și completată cu privire la toate piesele scrise și desenate, toate avizele și acordurile prevăzute de lege. Nu în ultimul rând subliniez că nu este nicidecum justificată diminuarea retragerilor față de proprietățile vecine fiind necesară stabilirea de retrageri care să permită accesul mașinilor de pompieri de jur împrejurul clădirilor.

Având în vedere aspectele mai sus enumerate, apreciez că Primăria Municipiului Câmpulung a emis avizul de oportunitate prematur, fără ca documentația să conțină toate solicitările legale și fără a fi consultată populația la faza de intenție.

În încheiere doresc să invoc argumente juridice suplimentare, respectiv jurisprudența relevantă care subliniază necesitatea respectării stricte a procedurilor legale în adoptarea Planurilor Urbanistice Zonale.

Astfel, prin Minuta Curții de Apel Cluj - Secția de contencios administrativ și fiscal din data de 3 aprilie 2015 s-a reținut că prin acte internaționale cu valoare de soft-law, respectiv *Rezoluția Comitetului de Miniștri ai Consiliului Europei nr. (77)31 cu privire la protecția individului în relația cu actele autorităților administrative*, s-a recomandat statelor membre să se ghideze în dreptul și practica lor administrativă de anumite principii enunțate în rezoluție, în scopul protecției persoanelor, fizice sau juridice, în procedurile administrative. În implementarea acestor principii, cerințele unei administrații bune și eficiente, precum și interesele terților și interesele marelui public trebuie să fie în mod adecvat luate în considerare, pentru a asigura cel mai ridicat grad posibil de echitate. Principiul IV din *Rezoluție* impune ca atunci când actul administrativ este de o așa natură încât afectează în mod negativ, drepturile, libertățile sau interesele, persoana vizată trebuie să fie informată cu privire la motivele care stau la baza actului.

În continuare, Curtea a reținut faptul că dispozițiile Legii contenciosului administrativ nu conțin prevederi exprese și nici cerința obligatorie a motivării actelor administrative însă, pentru a preveni arbitrariul organelor administrative, pentru a se asigura un real acces al persoanelor la justiția de contencios administrativ și pentru se realiza un control de legalitate și oportunitate efectiv și concret asupra actelor administrației, Curtea a apreciat că cerința motivării în fapt și în drept a actelor administrației este obligatorie și necesară, în aceeași manieră trebuind motivat și justificat refuzul de a recunoaște un drept ori un interes legitim exhibit de particular, în prezenta cauză dreptul la lumină naturală, calitate a vieții private, proprietate și posesie netulburate. În acest sens Curtea a mai reținut că orice decizie de natură a produce efecte privind drepturile și libertățile fundamentale trebuie motivată nu doar din perspectiva competenței de a emite acel act administrativ, ci și din perspectiva posibilității persoanei și a societății în ansamblul ei de a aprecia asupra legalității și temeiniciei măsurii, respectiv asupra respectării granițelor dintre puterea discreționară și arbitrar.

În sensul celor de mai sus aceeași instanță face referire la jurisprudența Curții de Justiție de la Luxembourg prin care se reține că motivarea trebuie să fie adecvată actului emis și trebuie să prezinte de o manieră clară și univocă algoritmul urmat de instituția care a adoptat măsura atacată, astfel încât să li se permită persoanelor vizate să stabilească motivarea măsurilor și, de asemenea, să permită instanțelor comunitare competente să efectueze revizuirea actului (cazul C-367/1995), făcând în acest sens trimitere la Curtea

Europeană de Justiție care a statuat că amplexarea și detalierea motivării depind de natura actului adoptat, iar cerințele pe care trebuie să le îndeplinească motivarea depind de circumstanțele fiecărui caz, o motivare insuficientă sau greșită fiind considerată a fi echivalentă cu o lipsă a motivării actelor.

O detaliere a motivelor este necesară și atunci când instituția emitentă dispune de o largă putere de apreciere, căci motivarea conferă actului transparență, particularii putând verifica dacă actul este corect fundamentat și, în același timp, permite exercitarea de către Curte a controlului jurisdicțional (C-509/1993). În context, se mai reține că și Constituția României prevede, în art. 31 alin. (2), obligația autorităților publice de a asigura informarea corectă a cetățeanului asupra treburilor publice și asupra problemelor de interes personal. Mai mult, insuficiența motivării sau nemotivarea atrag nulitatea sau nevalabilitatea actelor comunitare (C-41/1969).

Concluzionând, în măsura în care autoritatea administrației publice locale modifică ori alocă indici urbanistici care se încadrează doar formal în regimul urbanistic stabilit prin acte legislative sau administrative cu forță juridică superioară, așadar în limitele competențelor stabilite de lege, dar prin aceasta se încalcă drepturile și libertățile cetățenilor, legalitatea unui atare act administrativ poate fi cenzurată.

Având în vedere caracterul zonei care este evident unul rezidențial, tipologia existentă de locuire atât cea existentă (construită) cât și cea prevăzută de reglementările Planului Urbanistic General fiind cea de locuințe individuale, unifamiliale, cu regim mic de înălțime nu de locuințe colective vă solicit o analiză temeinică a argumentelor mai sus invocate, astfel încât să fie protejat caracterul actual al zonei și să fie respectate drepturile locatarilor afectați.

Solicit un răspuns oficial, formulat în scris, cu privire la soluționarea opoziției formulate.

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC

Nr. 17586 /30.05.2025

Primar,
Negura Mihaita

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
referitor la opiniile colectate, răspunsurile date și argumentarea lor privind
PLANUL URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M
Strada Mihai Dodu fn, mun. Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava

INTERMEDIAR

Având în vedere

- Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- procedura prevăzută privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Câmpulung Moldovenesc,

Se întocmește Raportul informării și consultării publicului, etapa elaborării propunerilor pentru documentația: "Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M, generat de imobilul identificat cadastral cu nr. cad. 40223 și nr. 40110 Câmpulung, situat în strada Mihai Dodu nr. 4-2B, Câmpulung Moldovenesc, proprietate Cegolea Vasile și Cegolea Maria, cu drept de suprafață pentru o perioadă de 99 de ani în favoarea SC MDVITCONSTRUCT SRL.

Suprafața terenului studiat prin PUZ este de 7344 mp.

Documentația urbanistică - nr. 417/2024;

Amplasament: mun. Câmpulung Moldovenesc, jud. Suceava, str. Mihai Dodu

Inițiator: MDVITCONSTRUCT SRL prin reprezentant Lăzărescu Vitalie

Beneficiar: MDVITCONSTRUCT SRL prin reprezentant Lăzărescu Vitalie

Proiectant : S.C. IDEAL PROIOECT S.R.L., arh. Ciprian Vasile Hison, atestat RUR

Scopul documentației: stabilirea reglementărilor urbanistice pentru construirea de locuințe colective cu regim de înălțime P+2E+M, asigurarea acceselor, amenajarea circulațiilor, spațiilor verzi și a parcajelor aferente, în corelare cu funcțiunile existente din zonă.

Desfășurarea procedurii de informare și consultare a publicului

Etapa de informare și consultare a publicului s-a desfășurat în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010 și ale Regulamentului local aprobat prin HCL.

- La data 25.07.2024 a fost înregistrată cererea nr. 24807 pentru emitere certificat de urbanism în scopul CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M.
- A fost emis certificatul de urbanism nr. 305/25.07.2024.

- În data de 12.08.2024, la nr. 26506, a fost înregistrată cererea MDVITCONSTRUCT SRL prin reprezentant Lăzărescu Vitalie și documentația (la faza Studiu de oportunitate pentru PUZ) pentru emiterea Avizului de oportunitate PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M.
- Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism a Municipiului Câmpulung Moldovenesc s-a întrunit în data de 30.09.2024 și a fost emis Avizul de oportunitate pentru obiectiv-nr. 3/09.10.2024.

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ s-a desfășurat astfel:

- La data de 04.12.2024 a fost înregistrată cererea nr. 39224 a SC MDVIT CONSTRUCT SRL privind demararea procedurii cu privire la PUZ.
- Prin adresa 39224/10.12.2024 a fost comunicat solicitantului necesitatea afișării panourilor de informare.
- La amplasamentul investiției, în str. M. Dodu, au fost afișate panourile de informare privind elaborarea PUZ – proces verbal nr. 40776/13.12.2024
- Anunțul privind elaborarea documentației PUZ a fost publicat pe pagina web a Primăriei Municipiului Câmpulung Moldovenesc și afișat la sediul instituției în data de – proces verbal de afișare 40879/16.12.2024.
- Au fost transmise înștiințări scrise (adrese cu nr. 40075/11.12.2024) cu privire la elaborarea PUZ și termenul de transmitere a observațiilor, sugestiilor și propunerilor (până la data de 12.01.2025) către proprietarii imobilelor învecinate –

- Planșele și memoriul de prezentare au fost puse la dispoziția publicului pentru consultare la sediul Primăriei, la compartimentul urbanism, pe toată perioada.
- Au fost primite observații și puncte de vedere în scris din partea unor vecini direct afectați, în termenul legal prevăzut, respective opoziții față de PUZ: Adresa înregistrată la nr. 621/10.01.2025 a _____ și nr. 622/10.01.2025 a _____
 observațiile transmise pe mail de c _____ (înregistrat la nr. 746/13.01.2025), observațiile transmise pe e-mail de _____ (înregistrat la nr. 857/13.01.2025).

Observațiile și opoziția vecinilor direct afectați de PUZ este motivată în principal de:

- Zona str. M. Dodu este o zonă o zonă cu un caracter preponderant rezidențială, cu locuințe unifamiliale cu parter sau parter și etaj care oferă un mediu liniștit, sigur și propice unui nivel de trai de calitate. Construirea celor 3 blocuri ar perturba acest echilibru. Regimul de înălțime propus (P+2E+M), apreciat de unii vecini ca fiind disproporționat față de fondul construit existent, compus preponderent din locuințe individuale P și P+1
- Traficul rutier nu poate susține un volum mare, va duce la congestionarea circulației generând riscuri sporite pentru pietoni
- Locurile de parcare insuficiente prevăzute de documentație
- Presiunea care se va exercita asupra rețelelor edilitare
- Că se va afecta intimitatea locuințelor existente
- Că se reduce drastic cantitatea de lumina natural a construcțiilor existente
- Afectarea calității mediului urban, calității vieții, cadrul natural al zonei
- Diminuarea valorii proprietăților acestora
- Rețelele de utilități ale zonei nu fac față unei asemenea aglomerări
- Construirea blocurilor afectează toate gospodăriile din zonă, mai ales că aici se află și crescători de animale

documentației în forma actuală, considerând că soluția urbanistică propusă respectă reglementările urbanistice aplicabile.

Conținutul integral al răspunsurilor se atașează prezentului Raport.

Acte emise de autoritățile publice:

-Aviz de oportunitate nr. 3 din 09.10.2024

- Certificat de urbanism 305/25.07.2024 emis pentru CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M

Pentru documentația de urbanism PUZ au fost prezentate următoarele avize:

- Avizul favorabil al ACET, nr. 109/CM din 28.08.2024

-Aviz salubritate – SC Fritehnic SRL

- Avizul DELGAZ GRID SA, nr. 46945/09.09.2024

- Avizul de principiu NOVA POWER GAS SRL, nr. 1029/03.09.2023

- Avizul Orange România Communications SA, (AFO7447533/11757/10637) din data de 14.08.2024

- Notificarea nr. 15174/04.10.2024 a Direcției de Sănătate Publică Județeană Suceava

- Avizul ISU nr. 1144762 din 17.09.2024

- Avizul nr. 58/2024 al Arhitectului șef-Consiliul județean Suceava

- Decizia etapei de încadrare nr. 22/24.02.2023 a APM Suceava

-Acordul de principiu Inspectoratul Județean de Poliție Județeană Suceava nr. 269.544 din 06.03.2025

Concluzii generale:

Prezentul Raport consemnează rezultatele etapei de informare și consultare a publicului derulate în cadrul procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective cu P+2E+M”, strada Mihai Dodu, municipiul Câmpulung Moldovenesc.

Raportul sintetizează observațiile, punctele de vedere și opozițiile exprimate de publicul interesat, modul de analiză a acestora de către elaborator și investitor, precum și poziția finală a părților implicate.

Concluziile generale reflectă rezultatul procesului consultativ, gradul de acceptare a propunerii urbanistice și eventualele recomandări privind continuarea sau reconfigurarea soluției propuse.

În cadrul consultării:

- au fost primite observații scrise din partea proprietarilor imobilelor învecinate, care și-au exprimat opoziția față de realizarea investiției propuse;

- răspunsurile formulate de proiectant și/sau investitor nu au determinat modificarea poziției publicului;

- nu s-a ajuns la un consens între inițiator și vecinii direct afectați.

De asemenea, deși în cadrul ședinței de dezbatere publică investitorul și-a manifestat disponibilitatea pentru analizarea unor modificări, prin adresa menționată acesta a solicitat continuarea procedurii de avizare a documentației în forma actuală.

Întrucât vecinii și-au menținut opoziția, rezultatul consultării publice este NEGATIV.

Procedura de informare și consultare a publicului cu privire la documentația de urbanism PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU P+2E+M a fost îndeplinită, astfel considerăm oportună încheierea acestui Raport **intermediar** de informare și consultare a publicului.

Având în vedere că pe durata consultărilor publice s-au semnalat aspecte referitoare la incapacitatea rețelelor de apă-canal de a suporta potențiala investiție și că investitorul MDVIT CONSTRUCT SRL nu a furnizat un răspuns, se vor purta corespondențe cu operatorul de apă și canal, SC ACET SA cu privire la aceste aspecte.

Mențiuni:

- în cadrul sedinței Consiliului Local din data de 30 ianuarie 2025 au fost prezentate adresele înregistrată la nr. 621/10.01.2025, adresa , înregistrată la nr. 622/10.01.2025, adresa înregistrată la nr. 746/13.01.2025 și adresa înregistrată la nr. 857/13.01.2025.

- din discuțiile purtate, se concluzionează - Consiliul Local va analiza oportunitatea realizării obiectivelor la momentul oportun și că va fi necesar un punct de la compartimentul urbanism cât și de la juridic

- în cadrul ședinței Consiliului Local din data de 30 aprilie 2025 a fost prezentată adresa domnului înregistrată la nr. 11259/03.04.2025. Consiliul a solicitat compartimentului de specialitate să formuleze un răspuns, pe care să-l prezinte pentru a-l însuși și apoi să fie transmis petenților.

Având în vedere că proiectul este în procedura, va fi supus analizei și dezbaterii Consiliului Local raportul după colectarea tuturor datelor și observațiilor.

Informarea și consultarea publicului s-au desfășurat cu respectarea principiilor transparenței în administrația publică și ale liberului acces la informațiile de interes public, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

După primirea răspunsurilor la solicitări și în funcție de clarificări va fi elaborat Raportului de informare și consultare a publicului **consolidat**.

DIRECȚIA TEHNICĂ ȘI URBANISM,

Director executiv adj.,
Luminita Istrate

Compartiment planificare urbana si autorizari,
Catargiu Tudor Alexandru
Predescu Andrei