

Nr 98656 din 21.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru respingerea PLÂNGERII PREALABILE privind revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 157 din 29.04.2024 privind Aprobarea prelungirii valabilității documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și AMENAJAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA – REACTUALIZARE și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL 158/2014 și modificarea/actualizarea documentațiilor de urbanism în ceea ce privește încadrarea funcțională a imobilelor proprietatea petentei situate administrativ în Alba Iulia, str. Oașa, înscrise în cf. 113585; cf. 113578; cf. 113579; cf. 113580; cf. 113581; cf. 113582; cf. 113583; cf. 113584 Alba Iulia

Proiectul de act administrativ inițiat vizează respingerea PLÂNGERII PREALABILE având ca obiect revocarea Hotărârii Consiliului Local nr. 157 din 29.04.2024 privind aprobarea prelungirii valabilității documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și AMENAJAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA – REACTUALIZARE și Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL 158/2014 și Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Alba Iulia nr. 158 din 2014.

Prin HCL nr. 157 din 29.04.2024 a fost prelungit termenul de valabilitate al Planului Urbanistic General al municipiului Alba Iulia pe o perioadă de 10 ani până la data de 30 mai 2034 ca urmare a faptului că la dat de 30 mai 2024 urma să expire termenul de valabilitate a Planului Urbanistic General aprobat prin HCL 158/2014.

Împotriva HCL nr. 157 din 29.04.2024 a formulat plângere prealabilă contestatara, prin care critică legalitatea acestei hotărâri susținând că aceasta nu respectă exigențele legale privind prelungirea valabilității PUG-ului și RLU aferent, prevăzute la art. 46/ din Legea nr. 350/2001.

Potrivit susținerilor petentei anterior prelungirii termenului de valabilitate există o cerință imperativă care impune autorității locale demararea procedurii de revizuire la planului urbanistic în vigoare care să se facă pe baza unui studiu de specialitate și analizei gradului de implementare a planului în vigoare, impactului acestuia asupra localității și pe baza tendințelor de dezvoltare și a listei de proiecte de investiții necesare.

În continuare petenta susține că HCL 157/2024 a fost emisă fără a fi respectate condițiile legale de inițiere a demersurilor de actualizare a PUG-ului în vigoare și în acest sens enumeră condițiile din Ordinul nr. 233/2016, care în opinia sa ar trebuie respectate anterior demarării procedurii de prelungire și care ar consta în: a) inițierea elaborării documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism; b) contractarea elaborării documentației în condițiile legii; c) elaborarea studiilor de fundamentare; d) elaborarea analizei diagnostic multicriteriale integrate; e) elaborarea formei preliminare a documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism; f) obținerea de avize și/sau acorduri.

În final pe acest aspect al prelungirii termenului de valabilitate al PUG-ului petenta citează dispozițiile art. 23 alin. 2 din Ordinul nr. 233/2016 care reglementează propunerea de prelungire a valabilității planului urbanistic general și necesitatea avizării acestuia și concluzionează că în speța nu s-au parcurs toate etapele



prealabile emiterii unei hotărâri de prelungire a PUG – ului aprobat prin HCL nr. 158/2014.

Considerăm susținerile petentei ca neîntemeiate prin prisma demersurilor efectuate de autoritatea noastră din anul 2023 când s-a solicitat avizul de la Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației și a demersurilor ulterioare care s-au finalizat cu avizului privind posibilitatea prelungirii PUG – ului și a RLU, aprobat prin HCL 158/20214, emis de Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației sub nr. 51211/27.03.2024.

Cu privire la solicitarea de modificare/actualizare a documentațiilor de urbanism în ceea ce privește încadrarea funcțională a imobilelor proprietatea petentei situate administrativ în Alba Iulia, str. Oașa, înscrise în cf. 113585; cf. 113578; cf. 113579; cf. 113580; cf. 113581; cf. 113582; cf. 113583; cf. 113584 Alba Iulia din V3 – zonă de spații verzi plantate pentru agrement și sport – PUG UTR- V3 și încadrarea funcțională conform categoriei de folosință reale și încadrării funcționale a imobilelor în zonă, respectiv în zona L3A, petenta motivează că în condițiile în care documentațiile de urbanism au o valabilitate determinată în timp și sfera de protecție conferită de dispozițiile art. 71 din OUG nr.195/2005 nu este perpetuă urmând a fi reanalizată periodic în funcție de analiza dezvoltării zonei și evoluției acesteia.

Petenta mai arată că prin conduita autorității locale, de menținere nejustificată a terenurilor proprietatea sa în zona spațiilor verzi i se încalcă dreptul constituțional de proprietate asupra terenului și dreptul de exploatare a acestuia după propria voință și în acest sens solicită ca autoritatea locală să demareze procedura de modificare/actualizare a documentației de urbanism pentru imobilele proprietatea sa și schimbarea UTR -ului pentru acestea în L3A, respectiv zonă pentru locuințe individuale joase.

Cu privire la aceste aspecte este de menționat faptul că între autoritatea locală și petentă a existat pe rolul instanțelor un litigiu având ca obiect tocmai modificarea UTR- ului pentru terenurile acesteia și care a fost tranșat în mod definitiv de către instanțe care au validat soluția autorității locale de introducere și menținere a terenurilor petentei în UTR V3 – zonă de spații verzi plantate pentru agrement și sport, astfel că nu se impune ca autoritatea locală să revină asupra acestei soluții.

Față de cele de mai sus reiese clar că actul administrativ a fost aprobat cu respectarea dispozițiilor legale și nu se impune revocarea acestuia și nici demararea procedurilor de modificare/actualizare a documentațiilor de urbanism în ceea ce privește încadrarea funcțională a imobilelor proprietatea petentei situate administrativ în Alba Iulia, str. Oașa, înscrise în cf. 113585; cf. 113578; cf. 113579; cf. 113580; cf. 113581; cf. 113582; cf. 113583; cf. 113584 Alba Iulia din V3 – zonă de spații verzi plantate pentru agrement și sport – PUG UTR- V3 și încadrarea funcțională în zona L3A.

O documentație de urbanism de tip PUZ având ca obiect schimbarea încadrării funcționale a imobilelor proprietatea petentei situate administrativ în Alba Iulia, str. Oașa, înscrise în cf. 113585; cf. 113578; cf. 113579; cf. 113580; cf. 113581; cf. 113582; cf. 113583; cf. 113584 Alba Iulia din V3 – zonă de spații verzi plantate pentru agrement și sport – PUG UTR- V3 și încadrarea funcțională în zona pentru locuințe, a mai fost supusă dezbaterii Consiliului Local al municipiului Alba Iulia fiind respinsă în cadrul ședinței de consiliu din data de 29 iunie 2021.

Ulterior această soluție, a constituit obiectul litigiului de la dosar nr. 3186/85/2021 care s-a aflat pe rolul Tribunalului Sibiu și în recurs pe rolul Curții de apel Alba Iulia fiind soluționat definitiv prin sentința nr. 26/2004 a Tribunalului Sibiu, modificată prin decizia nr. 763/2024 a Curții de Apel Alba Iulia și care a tranșat în mod definitiv soluția autorității locale de introducere și menținere a terenurilor petentei în UTR V3 – zonă de spații verzi plantate pentru agrement și sport.



Având în vedere considerentele de mai sus apreciem că hotărârea Consiliului Local îndeplinește condițiile de legalitate așa încât propunem respingerea plângerii prelabile și drept consecință menținerea H.C.L. nr. 157 din 2024 ca temeinică și legală.

Prin prezentul proiect de hotărâre se propune respingerea PLÂNGERII PRELABILE înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Alba Iulia la nr. 92188/04.08.2025, formulată de Budescu Carmen Angela, și menține Hotărârea Consiliului local al municipiului Alba Iulia nr. 157/29.04.2024 privind Aprobarea prelungirii valabilității documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC GENERAL și AMENAJAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI ALBA IULIA – REACTUALIZARE, ca temeinică și legală.

Prenume, nume	Funcția publică – Departament	Semnătura	Data
Verificat: Alexandru Damian	Arhitect-șef		21/08/2025
Întocmit: Valentin Onișoru	Șef Serviciul Urbanism.		21/08/2025