



**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL TIMIȘ**  
**PRIMARIA COMUNEI BUCOVĂȚ**  
Str. Principala, Nr. 178  
Tel. :0256/296282, Fax:0256/2296283  
E-mail [primaria.bucovat.tm@gmail.com](mailto:primaria.bucovat.tm@gmail.com)

## NOTĂ JUSTIFICATIVĂ

**privind necesitatea și legalitatea adoptării Hotărârii Consiliului Local nr.**

\_\_\_\_/\_\_\_\_

**referitoare la stabilirea unor condiții procedurale de analiză și aprobare a documentațiilor de urbanism inițiate pentru terenuri aflate în proprietatea mai multor persoane**

### **I. Scopul notei**

Prezenta notă justificativă are rolul de a fundamenta necesitatea, oportunitatea și legalitatea adoptării hotărârii Consiliului Local privind instituirea unor condiții procedurale aplicabile documentațiilor de urbanism care vizează terenuri aflate în proprietatea mai multor persoane.

Totodată, documentul urmărește clarificarea faptului că reglementările adoptate nu aduc atingere dreptului de proprietate, ci instituie mecanisme administrative menite să asigure implementarea coerentă a documentațiilor de urbanism aprobate.

### **II. Caracterul reglementării**

Hotărârea Consiliului Local are caracter **general, impersonal și nediscriminatoriu**, aplicându-se tuturor documentațiilor de urbanism care se încadrează în ipoteza normei (terenuri cu mai mult de 5 proprietari sau care implică obligații corelate).

Reglementarea:

- nu vizează persoane determinate;
- nu instituie restricții arbitrare;
- nu creează privilegii sau discriminări;
- se aplică uniform tuturor situațiilor similare.

### **III. Lipsa afectării dreptului de proprietate**

Măsurile instituite prin hotărâre:

- nu limitează dreptul de proprietate;

- nu interzic înstrăinarea bunurilor;
- nu condiționează exercitarea atributelor dreptului de proprietate în mod excesiv.

Acestea reglementează exclusiv **modalitatea de implementare a obligațiilor urbanistice asumate în mod voluntar de proprietari**, în cadrul documentațiilor de urbanism inițiate de aceștia.

Prin urmare, nu se instituie obligații noi, ci se creează mecanisme pentru:

- asigurarea executării obligațiilor deja asumate;
- prevenirea eludării acestora prin fragmentare;
- garantarea continuității în cazul transferului dreptului de proprietate.

## IV. Necesitatea reglementării

Adoptarea hotărârii este justificată de situații constatate în practică, respectiv:

- fragmentarea proprietății după aprobarea documentațiilor de urbanism;
- transferul neclar sau incomplet al obligațiilor urbanistice;
- dificultăți în identificarea persoanelor responsabile;
- imposibilitatea implementării infrastructurii prevăzute;
- riscul angajării unor cheltuieli nejustificate din bugetul local.

În lipsa unor mecanisme clare, autoritatea publică locală ar putea fi nevoită să:

- promoveze acțiuni judiciare multiple;
- suporte costuri semnificative;
- intervină indirect în realizarea unor obligații ce revin exclusiv investitorilor.

## V. Proporționalitatea măsurilor

Măsurile instituite sunt proporționale cu scopul urmărit, întrucât:

- se aplică doar în cazul documentațiilor complexe;
- nu interzic dezvoltarea;
- nu impun obligații suplimentare față de cele urbanistice existente;
- permit flexibilitate în alegerea formei de organizare (asociație sau reprezentant).

De asemenea, condiționarea transferului obligațiilor de acordul ordonatorului principal de credite are rol exclusiv de:

- a asigura continuitatea obligațiilor;
- a preveni transferul formal sau incomplet;
- a proteja implementarea documentației de urbanism.

Această măsură nu restricționează dreptul de dispoziție, ci instituie o garanție procedurală rezonabilă.

## **VI. Legalitatea măsurilor**

Hotărârea se încadrează în competențele autorității administrației publice locale, în temeiul:

- atribuțiilor în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului;
- obligației de a asigura aplicarea documentațiilor de urbanism;
- dreptului de a adopta măsuri administrative pentru organizarea executării legii.

Reglementarea nu adaugă la lege, ci detaliază modalitatea de aplicare a acesteia la nivel local, în limitele competenței conferite de actele normative în vigoare.

## **VII. Opozabilitatea și securitatea juridică**

Instituirea obligației de:

- încheiere a contractului între proprietari;
- autentificare notarială;
- notare în cartea funciară

are rolul de a asigura:

- opozabilitatea față de terți;
- transparența juridică;
- protecția dobânditorilor;
- evitarea litigiilor.

Aceste mecanisme sunt conforme principiilor dreptului civil privind publicitatea și securitatea raporturilor juridice.

## **VIII. Concluzii**

Hotărârea Consiliului Local:

- este legală;
- este necesară;
- este proporțională;
- este adoptată în limitele competenței legale;
- urmărește protejarea interesului public și asigurarea implementării documentațiilor de urbanism.

Reglementarea nu afectează drepturi fundamentale, ci creează un cadru procedural clar, predictibil și coerent pentru realizarea dezvoltării urbane.

**pt. Arhitect sef**  
**Inspector urbanism**  
**arh. CERASELLA CIONCHIN**

**secretar general**

**Meda Gligor**