



NR. 22011/22929 din 17.08.2026

CĂTRE:

Domnii Popescu Adrian și Firdea Pantelimon
prin avocat Traian Isăilă

Referitor la: opozițiile formulate cu privire la proiectul Planului Urbanistic General al Municipiului Vatra Dornei – zona Știrbeni–Argestru, înregistrate la Municipiul Vatra Dornei sub nr. **22011 din 30.07.2026 și 22929 din 10.08.2026** și, în mod particular, cu privire la reglementările urbanistice aferente zonei Știrbeni–Argestru, vă comunicăm următoarele:

Opoziția dumneavoastră și aspectele semnalate prin aceasta vor fi **aduse la cunoștința Consiliului Local al Municipiului Vatra Dornei** și vor fi cuprinse în documentația aferentă procedurii de aprobare a Planului Urbanistic General, urmând ca acestea să fie analizate în cadrul procedurii de aprobare.

Cu privire la încadrarea urbanistică a zonei

În urma verificării documentației PUG și a planșei de reglementări **nr. 3.6.3** și planșa **5/5 (UAT 3a)** precizăm că zona la care faceți referire **nu este reglementată în planșa menționată ca zonă industrială.**

Conform reglementărilor urbanistice existente PUG aprobat prin HCL nr. 102/30.11.1999 și 205/18.12.2009, zona este încadrată în **UTR 29**, fiind prevăzute următoarele funcțiuni:

- **LMr – zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;**
- **IS sv 29 10 – instituții publice și servicii compatibile zonei, subzona alte categorii de instituții publice și servicii.**

Prin urmare, este necesară o distincție clară între **situația existentă identificată în teren** și **funcțiunea urbanistică stabilită prin documentația de urbanism.**

În cadrul elaborării documentației PUG, proiectantul a identificat la fața locului existența unei **stații de betoane**, aceasta fiind o construcție/instalație realizată și autorizată cu **caracter provizoriu.**

Existența acestei stații de betoane a fost avută în vedere de proiectant ca **situație existentă identificată în teren**, însă aceasta nu echivalează cu stabilirea sau consacrarea, prin PUG, a unei funcțiuni industriale pentru întreaga zonă.



Caracterul provizoriu al stației rezultă inclusiv din documentele aferente autorizării acesteia, iar regimul juridic și urbanistic al obiectivului trebuie analizat distinct de reglementarea funcțională a zonei stabilită prin documentația de urbanism.

Astfel, **identificarea pe teren a unei stații de betoane autorizate cu caracter provizoriu nu constituie, prin ea însăși, temei pentru încadrarea întregii zone ca zonă industrială.**

Mai mult, din analiza planșei de reglementări **nr. 3.6.3** și planșa **5/5 (UTR 3a)** rezultă că zona respectivă este reprezentată ca **zonă de instituții publice și servicii**, și nu ca zonă industrială.

Reglementarea urbanistică este cea care rezultă din planșele de reglementări ale PUG și din Regulamentul Local de Urbanism aferent, iar nu din utilizarea temporară sau existență a unui anumit amplasament.

În consecință, pentru stabilirea funcțiunii urbanistice a zonei trebuie avută în vedere **încadrarea funcțională reprezentată în documentația PUG**, respectiv zona de instituții publice și servicii, și nu exclusiv existența fizică, în prezent, a stației de betoane.

Suprafața care face obiectul opoziției este identificată, potrivit evidențelor cadastrale, cu categoria de folosință „fâneată”.

Precizăm însă că **categoria de folosință cadastrală a terenului și funcțiunea urbanistică a acestuia sunt două noțiuni distincte.**

Categoria de folosință „fâneată” reprezintă o categorie înscrisă în evidențele cadastrale, în timp ce funcțiunea urbanistică și condițiile de utilizare și construire sunt stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

În analiza situației urbanistice a amplasamentului va fi avută în vedere și documentația de urbanism **PUZ inițiată în anul 2024 și aprobată în anul 2025**, aferentă imobilului identificat prin **CF nr. 41801**, ale cărei reglementări aprobate constituie un element al situației urbanistice existente și trebuie corelate cu reglementările PUG.

Prin urmare, situația urbanistică a terenului nu poate fi analizată exclusiv prin raportare la categoria cadastrală „fâneată” sau la existența temporară a stației de betoane, ci prin raportare la **ansamblul documentațiilor de urbanism aprobate și la reglementările urbanistice aplicabile amplasamentului.**

Cu privire la informarea Consiliului Local

Având în vedere solicitarea dumneavoastră, vă informăm că **Consiliul Local al Municipiului Vatra Dornei va fi informat cu privire la opoziția formulată**, inclusiv cu privire la zona studiată, imobilul la care aceasta face referire, argumentele prezentate și solicitările formulate.



În consecință, precizăm că **prezența fizică a stației de betoane în teren, având caracter provizoriu, nu trebuie confundată cu stabilirea unei funcțiuni urbanistice industriale pentru zona respectivă.**

Reglementarea urbanistică a zonei rezultă din documentațiile de urbanism și, în ceea ce privește forma actuală a PUG, din planșele de reglementări și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Cu privire la zonele mlăștinoase

În ceea ce privește observațiile referitoare la existența unor suprafețe de teren încadrate în categoria **Hm – teren mlăștinis**, precizăm că, prin adresa/răspunsul proiectantului **S.C. TOPOPREST S.R.L. nr. 977/06.08.2024**, au fost formulate următoarele explicații:

Cartarea suprafețelor de teren în categoria de folosință **Hm – teren mlăștinis** a fost stabilită în urma întocmirii studiilor de fundamente și a etapelor de teren aferente elaborării Planului Urbanistic General.

Potrivit proiectantului, reambularea planului topografic, care reprezintă unul dintre elementele-suport pentru conținutul urbanistic, are rolul de a diferenția zonele cu caracteristici diferite, având un caracter orientativ și neinfluențând categoria sau subcategoria de folosință a unui imobil, astfel cum aceasta rezultă din actele de proprietate și din documentația cadastrală aferentă.

De asemenea, proiectantul precizează că reprezentările și cartările realizate în cadrul documentației PUG nu reprezintă categorii de folosință impuse în temeiul legislației cadastrale și nu modifică, prin simpla lor reprezentare grafică, categoria de folosință înscrisă în cartea funciară.

Cartarea suprafețelor cu excedent de apă de suprafață sau subterană are, potrivit explicațiilor proiectantului, rolul de a evidenția anumite particularități ale terenului care trebuie avute în vedere la realizarea viitoarelor construcții și la stabilirea măsurilor tehnice necesare.

Prin urmare, reprezentarea unei suprafețe ca **Hm – teren mlăștinis** în documentația PUG nu instituie, prin ea însăși, o interdicție de utilizare a terenului și nu modifică categoria cadastrală de folosință a acestuia.



Corelarea terenurilor Hm cu zonificarea funcțională propusă

Pentru o mai bună evidențiere a situației, proiectantul a prezentat, în răspunsul nr. 977/06.08.2024, suprafețele cartate ca Hm și zonificarea funcțională propusă prin PUG, după cum urmează:

Zonificare funcțională propusă	Argestru (ha)	Roșu (ha)	Todireni (ha)	Vatra Dornei (ha)	Total (ha)
H – Ape	0,01	0,04	0,00	0,00	0,05
ID – Unități industriale și depozite	2,28	0,00	0,00	0,27	2,55
IS – Instituții publice și servicii	0,00	0,00	0,00	0,38	0,38
L – Locuințe și funcțiuni complementare	81,58	57,73	8,77	105,75	253,83
P – Spații verzi	1,68	1,10	0,32	1,74	4,84
TOTAL	85,54	58,87	9,10	108,14	261,65

Din datele prezentate rezultă că identificarea unei suprafețe ca **Hm – teren mlăștinos** nu conduce automat la încadrarea acesteia într-o singură categorie funcțională, ci terenurile astfel cartate se regăsesc în mai multe categorii de zonificare funcțională propusă prin PUG, în funcție de caracteristicile și rolul acestora în cadrul structurii urbane.

Totodată, proiectantul precizează că, deși cartarea Hm nu instituie, prin ea însăși, restricții de utilizare a terenurilor, este necesară evidențierea existenței apelor de suprafață, temporare sau permanente, precum și a eventualelor probleme legate de drenaj, infiltrații ale pânzei freatice sau scurgeri provenite din izvoare de coastă.

Această evidențiere este necesară inclusiv din perspectiva informării corecte a proprietarilor și a viitorilor investitori asupra condițiilor tehnice care pot exista pe amplasament și asupra eventualelor costuri suplimentare necesare pentru realizarea construcțiilor.

În acest context, pentru realizarea oricăror construcții pe aceste terenuri, condițiile concrete de fundare și de realizare a construcției urmează a fi stabilite prin **studiul geotehnic**, întocmit în conformitate cu prevederile legale și cu cerințele tehnice aplicabile.

De asemenea, potrivit precizărilor proiectantului, nu există restricții de utilizare cauzate de cartarea și reprezentarea pe planșele din PUG a suprafețelor de teren notate Hm, acestea putând fi utilizate cu destinație agricolă și construibilă ca și până în prezent.



Cu privire la parcul de dezmembrări auto reprezentat în planșele PUG

În ceea ce privește amplasamentul utilizat în prezent pentru depozitarea autovehiculelor vechi, precizăm că această utilizare a fost constatată în teren de către proiectant și este reflectată în documentația privind situația existentă, iar în planșa de reglementări aferentă **UTR 3a**, amplasamentul este reprezentat în zona **ID – Unități industriale și depozite**.

În ceea ce privește solicitările formulate prin opoziție, acestea vor fi supuse analizei în cadrul procedurii de aprobare a Planului Urbanistic General, iar **Consiliul Local al Municipiului Vatra Dornei va fi informat asupra acestora înainte de adoptarea hotărârii privind aprobarea documentației PUG**.

Cu stimă,

Primar,

Marius Vasile Rîpan



SERVICIU URBANISM,

Andra Dudici