

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Privind aprobarea modificării R.L.U. privind
"REGLEMENTAREA PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
P.U.G. A MODULUI DE REALIZARE A ÎMPREJMUIRII"

Având în vedere raportul de specialitate întocmit de responsabilul cu urbanismul de la primăria Girișu de Criș prin care se propune Consiliului local aprobarea privind "REGLEMENTAREA PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. A MODULUI DE REALIZARE A ÎMPREJMUIRII" în comuna Girișu de Criș, jud. Bihor;

Ținând cont de:

« Art. 27 referitoare la "Acordul vecinilor" prevăzute în Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

« Art. 612/CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (**republicat**)(Legea nr. 287/2009**)

« Adresa nr. 471 din 08.01.2021 emisă de Direcția Arhitect Șef- Consiliul Județean Bihor (nr. 209/14.01.2021 la Comuna Girișu de Criș) referitoare la "NECESITATEA REGLEMENTĂRII PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. A MODULUI DE REALIZARE A ÎMPREJMUIRII";

« Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 , lit.b,d, alin.4, lit.d,, alin. 7, lit. k, art. 136, alin. 1, art. 139, alin. 3, lit. e, art. 196, alin 1, lit. a, art. 198, art. 199, art. 200 privind atribuțiile Consiliului Local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr. 57/03.07.2019,

Consiliul local al comunei Girișu de Criș,

HOTĂREȘTE :

Art.1. Se aprobă "REGLEMENTAREA PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. A MODULUI DE REALIZARE A ÎMPREJMUIRII" în comuna Girișu de Criș, jud. Bihor; conform anexei care face parte integrantă din prezenta.

Art.2- Prezenta hotărâre poate fi contestată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, la Tribunalul Oradea, Secția Contencios

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarul comunei Girișu de Criș și compartimentul urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei Girișu de Criș.

Art.4. Prezenta se comunică cu: - Instituția Prefectului jud. Bihor,

^ Compartiment urbanism- Girișu de Criș

^ Consiliul Județean Bihor, direcția Arhitect Șef

^ Afișare la sediul primăriei

INIȚIATOR
PRIMAR
PAȘCA IOAN



REGULAMENT

referitor la aprobarea modificării R.L.U. privind:

"REGLEMENTAREA PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM în comuna Girişu de Criş, jud. Bihor.

În conformitate cu prevederile care stipulează:

art. 1.: Art. 612 Cod civil ne spune că „Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin *regulamentul de urbanism* , astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin și că orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic” , iar retragerea constructiilor poate fi stabilita în mod independet față de dreptul comun, adica codul civil, prin regulamente de urbanism si astfel retragerile pot fi diferite. În *regulamentul de urbanism* al Comunei Girişu de Criş, se introduc următoarele reglementări: în cazul în care împrejmuirea nu este comună (gardul despărțitor se edifică doar de proprietarul unei parcele care dorește să-și îngreudească proprietatea) se stabilește că acesta se poate realiza lângă limita de proprietate (lângă limita nr. Cadastral/ limită parcelă), fără a afecta terenul vecin. **În acest sens se va asigura o retragere de 5 cm față de limita de proprietate, iar înălțimea gardului nu va depăși 2 metri, socotindu-se și coama zidului iar lucrările de execuție nu trebuie să afecteze fondul vecin.**

art. 2.: La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C. Modul de realizare a împrejmuirii parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil, împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar; materialele din care se execută împrejmuirea vor fi în concordanță cu tradiția locală, (zidărie de cărămidă, piatră, fier forjat, lemn cu interspații). Se admit pentru împrejmuirile de fațadă stâlpi din zidărie de cărămidă, sau piatră și stâlpi din metal. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau pe spate pot fi opace, cu înălțime maximă de 2,50 m și vor permite scurgerea apelor pluviale.



Nr. 2668/A Din 21.04.2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea privind "REGLEMENTAREA PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. A MODULUI DE REALIZARE A ÎMPREJMUIRII"

Având în vedere raportul de specialitate întocmit de responsabilul cu urbanismul de la primăria Girișu de Criș prin care se propune Consiliului local aprobarea privind "REGLEMENTAREA PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. A MODULUI DE REALIZARE A ÎMPREJMUIRII" în comuna Girișu de Criș, jud. Bihor;

« Art. 27 referitoare la "Acordul vecinilor" prevăzute în Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

« Art. 612/CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (**republicat**)(Legea nr. 287/2009**)

« Adresa nr. 471 din 08.01.2021 emisă de Direcția Arhitect Șef- Consiliul Județean Bihor (nr. 209/14.01.2021 la Comuna Girișu de Criș) referitorare la "NECESITATEA REGLEMENTĂRII PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. A MODULUI DE REALIZARE A ÎMPREJMUIRII";

« Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 , lit.b,d, alin.4, lit.d., alin. 7, lit. k, art. 136, alin. 1, art. 139, alin. 3, lit. e, art. 196, alin 1, lit. a, art. 198, art. 199, art. 200 privind atribuțiile Consiliului Local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr. 57/03.07.2019,

Pentru considerentele enumerate și ținând cont de prevederile O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare supun spre aprobare proiectul de hotărâre în cauză.

PRIMAR
Pașca Ioan

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea "REGLEMENTĂRII PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. A MODULUI DE REALIZARE A ÎMPREJMUIRII", în comuna Girișu de Criș, jud. Bihor.

Conform art. 612 Cod civil: „Orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de catre proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm fata de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel incat sa nu se aduca atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.” Astfel, retragerea constructiilor poate fi stabilita în mod independent față de dreptul comun, adica codul civil, prin regulamente de urbanism si astfel retragerile pot fi diferite. Prin regulamentul de urbanism al Comunei Girișu de Criș, pentru împrejmuire (gard) se propune: în cazul în care împrejmuirea nu este comună (gardul despărțitor se edifică doar de proprietarul unei parcele care dorește să-și îngreudească proprietatea) se stabilește că acesta se poate realiza lângă limita de proprietate (lângă limita nr. Cadastral/ limită parcelă), fără a afecta terenul vecin. În acest sens se va asigura o retragere de 5 cm față de limita de proprietate, iar înălțimea gardului nu va depăși 2 metri, socotindu-se și coama zidului iar lucrările de execuție nu trebuie să afecteze fondul vecin.

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C. Modul de realizare a împrejmuirii parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil, împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar; materialele din care se execută împrejmuirea vor fi în concordanță cu tradiția locală, (zidărie de cărămidă, piatră, fier forjat, lemn cu interspații). Se admit pentru împrejmuirile de fațadă stâlpi din zidărie de cărămidă, sau piatră și stâlpi din metal. Împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau pe spate pot fi opace, cu înălțime maximă de 2,50 m și vor permite scurgerea apelor pluviale.

Având în vedere următoarele prevederi legale:

« Art. 27 referitoare la "Acordul vecinilor" prevăzute în Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

« Art. 612/CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (**republicat**)(Legea nr. 287/2009**)

« Adresa nr. 471 din 08.01.2021 emisă de Direcția Arhitect Șef- Consiliul Județean Bihor (nr. 209/ 14.01.2021 la Comuna Girișu de Criș) referitorare la "NECESITATEA REGLEMENTĂRII PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. A MODULUI DE REALIZARE A ÎMPREJMUIRII";

« Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2, lit.b, d, alin.4, lit.d., alin. 7, lit. k, art. 136, alin. 1, art. 139, alin. 3, lit. e, art. 196, alin 1, lit. a, art. 198, art. 199, art. 200 privind atribuțiile Consiliului Local definite de Codul Administrativ aprobat cu OUG nr. 57/03.07.2019,

PROPUN:

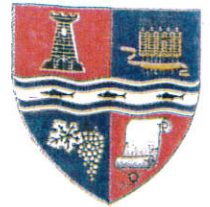
Consiliului Local al comunei Girișu de Criș, adoptarea unei hotărâri privind:
"REGLEMENTAREA PRIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.G. A MODULUI DE REALIZARE A ÎMPREJMUIRII" în comuna Girișu de Criș, jud. Bihor;

Responsabil Urbanism

Ciobanu Sorin



CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. 477 din 08.01.2021

PRIMARUL COMUNEI GIRIȘU DE CRIȘ
JUD BIHOR
Nr. 209 din 14.01.2021

Către,

Comunele Aușeu, Balc, Boianu Mare, Borod, Buduslău, Bulz, Căbești, Căpâlna, Cefa, Cetariu, Cherechiu, Câmpani, Criștioru de Jos, Curățele, Curtuișeni, Dobrești, Girișu de Criș, Hidișelu de Sus, Husasău de Tinca, Măgești, Olcea, Paleu, Răbăgani, Rieni, Săcădat, Sălacea, Sâniob, Sânnicolau Român, Sâmbăta, Sârbi, Șoimi, Tarcea, Tulca, Tețchea

Referitor la: necesitatea reglementării prin Regulamentele local de urbanism aferent PUG a modului de realizare a împrejmuirii.

Având în vedere faptul că regulamentele locale de urbanism aferente Planurilor generale de urbanism nu conțin reglementări referitoare la realizarea gardului despărțitor între două parcele având proprietari diferiți, considerăm oportună adoptarea unor hotărâri de consiliu local prin care să se reglementeze acest aspect, având în vedere următoarele considerente:

Potrivit prevederilor art. 612 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, „orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede astfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.”

Art. 610 din Codul civil de la 1864 stipula că pentru anumite construcții (puț, cămin, vatră, fierărie, ocol de vite, etc.) se instituie obligația de a nu construi decât la o anumită distanță de linia de hotar dintre terenurile vecine (distanță prevăzută în legi speciale, regulamente sau cutume), astfel încât să nu se producă prejudicii proprietarului vecin. Așadar, sub imperiul Codului civil anterior nu era prevăzută expres o distanță minimă necesară dintre construcțiile ridicate pe terenurile vecine. Prin urmare, și anterior intrării în vigoare a Legii nr. 287/2009 s-ar fi impus ca prin regulamentele locale de urbanism să se stabilească distanța minimă față de linia de hotar pentru anumite categorii de lucrări, inclusiv pentru realizarea împrejmuirii de către proprietarul unei parcele.

Împrejmuirile sunt definite la pct. 15 din Anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 după cum urmează: „construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci -, ori prin planșii specifice.”

Din definiția legală rezultă cu claritate că împrejmuirea este o construcție al cărei rol este acela de a delimita parcele/suprafețe asupra cărora există forme de proprietate; este evident așadar că interesul proprietarului (și, totodată, dreptul său) este de a edifica gardul despărțitor la limita de proprietate, iar nu la o distanță de 60 de cm.

În vederea faptului că art. 662 din Codul civil stipulează următoarele: „(1) Oricare dintre vecini îi poate obliga pe proprietarii fondurilor învecinate să contribuie la construirea unei despărțituri comune.

(2) În lipsa unor dispoziții legale, a regulilor de urbanism sau a obiceiului locului, înălțimea zidului comun se stabilește de părți, dar fără a depăși 2 metri, socotindu-se și coama zidului.”

De asemenea, art. 561 din Codul civil prevede că „orice proprietar poate să își îngrădească proprietatea, suportând, în condițiile legii, cheltuielile ocazionate.” Totodată, legiuitorul a instituit la art. 660 Cod civil prezumția de coproprietate asupra oricărui zid/gard/despărțituri dintre două proprietăți, sub rezerva, printre altele, a existenței semnului de necomunitate prevăzut la art. 661 din același Cod (ipoteza în care zidul este prezumat a fi în proprietatea exclusivă a proprietarului fondului către care este înclinată coama zidului – prezumție legală relativă).

În ceea ce privește dreptul proprietarului de a-și îngrădi terenul, art. 600 din Codul civil de la 1864 stipula că „fiecare poate în orașe și suburbii a îndatora pe vecinul său, a contribui la clădirea și repararea îngrădirii ce desparte casele, curțile și grădinile lor; înălțimea îngrădirii se va hotărî după regulamentele particulare sau după obiceiul obștesc și în lipsă de regulamente și de obicei, înălțimea zidului va fi de cel puțin doi metri, socotindu-se și coama.” Art. 585 din același Cod dispunea că „tot proprietarul își poate îngrădi proprietatea, afară de excepția ce se face la art. 616.”

Așadar, sub imperiul Codului civil anterior, în localitățile urbane, proprietarul unui teren sau construcții avea obligația de îngrădire iar nerespectarea acestei îndatoriri îl îndreptățește pe vecin să ceară în justiție obligarea proprietarului să contribuie la clădirea și repararea îngrădirii ce desparte casele, curțile și grădinile lor.

În Noul Cod civil această obligație de îngrădire a fost extinsă de la imobilele din localitățile urbane la toate imobilele, indiferent de locul în care sunt situate acestea. În consecință, art. 561 din Noul Cod civil reglementează dreptul oricărui proprietar de a-și îngrădi proprietatea prevăzând totodată expres că vor fi suportate, în condițiile legii, cheltuielile ocazionate. Or, conform art. 662 alin. (1) din Noul Cod civil, oricare dintre vecini îi poate obliga pe proprietarii fondurilor învecinate să contribuie la construirea unei despărțituri comune. Ca urmare, nu este vorba doar de dreptul, ci și de obligația de îngrădire, desigur numai în raporturile dintre vecini (autoritatea publică neputând impune unui particular să-și îngrădească proprietatea).

De asemenea, învederăm că, pe de o parte, dispozițiile art. 561 și 662 din Codul civil nu pot fi interpretate în sensul că ar impune realizarea împrejmuirii la o distanță de 60 cm față de limita de proprietate, iar pe de altă parte sfera de reglementare a dispozițiilor art. 561 și 662 din Codul civil nu se suprapune cu cea a prevederilor art. 612 din același Cod, în primul caz fiind vorba de împrejmuiri iar în cel de-al doilea de orice alte construcții; în acest sens, se impune a se menționa și faptul că și art. 664 din Codul civil din Codul civil cuprinde dispoziții derogatorii față de art. 612 din același cod, cu condiția însă ca zidul să fie comun (instalarea de grinzi în zidul comun cu obligația de a lăsa 6 cm spre fondul vecin, montarea unor copertine, pergole și altele asemenea).

Totodată, în cazul în care se impune solicitantului care dorește să-și îngrădească parcela o retragere de 60 de cm față de limita de proprietate, acesta în mod evident nu va putea să folosească acea suprafață de teren din exteriorul gardului, iar dacă proprietarii vecini nu și-au împrejmuțit terenul, gardul respectiv va deveni, faptic, noua limită de proprietate.

Mai mult decât atât, art. 666 din Codul civil stipulează că „vecinul care nu a contribuit la realizarea despărțituri comune poate dobândi un drept de coproprietate asupra despărțituri, plătind jumătate din valoarea actualizată a materialelor și manoperei folosite și, după caz, jumătate din valoarea terenului pe care despărțitura a fost construită. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.”

Rezultă așadar că în situația în care se edifică un gard la o distanță de 60 de cm față de limita parcelei, cel care a realizat gardul va suporta riscul de a pierde acea suprafață de teren lată de 60 de cm oricând (chiar și peste 10 sau 20 de ani), în cazul în care proprietarul vecin dorește ca acel gard să fie comun.

De asemenea, o interpretare în sensul că este obligatorie realizarea gardului la o distanță de 60 de cm față de limita parcelei intră în contradicție cu prevederile art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, care stipulează că „orice persoana fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului.

internațional. Dispozițiile precedente nu aduc atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le considera necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor."

Având în vedere cele de mai sus se impune ca Regulamentul local de urbanism aferent PUG să conțină dispoziții exprese privind amplasarea și, eventual, înălțimea împrejmuirii. Completarea în acest sens a regulamentului de urbanism se va face prin hotărâre de consiliu local.

Astfel, în cazul în care împrejmuirea nu este comună (gardul despărțitor se edifică doar de proprietarul unei parcele care dorește să-și îngrădească proprietatea) se poate stabili ca acesta se poate realiza la limita de proprietate (la limita nr. cad.), fără a afecta terenul vecin. În acest sens, subliniem că, spre exemplu, și în cazul construcțiilor cu destinația de locuință în unele regulamente locale de urbanism se stabilește că în cazul anumitor unități teritoriale de referință acestea se vor realiza pe limita de proprietate între vecini, soluția astfel adoptată fiind în conformitate cu prevederile legale.

În lipsa unei asemenea reglementări, în certificatele de urbanism eliberate de Direcția Arhitect Șef a Consiliului Județean Bihor, în baza convenției încheiate în temeiul dispozițiilor art. 11 alin. (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, se va prevedea că, în lipsa acordului vecinului/vecinilor, se va asigura o retragere de 5 cm față de limita de proprietate, iar înălțimea gardului nu va depăși 2 metri, socotindu-se și coama zidului.

Necesitatea asigurării unei retrageri de 5 cm față de limita de proprietate, în lipsa unor prevederi contrare în regulamentul local de urbanism, se justifică pe considerentul că în cazul în care persoana care dorește să construiască un gard nu are acordul vecinului pentru realizarea acestuia la limita de proprietate, lucrările de edificare a gardului nu trebuie să afecteze fondul vecin. În acest sens este evident că realizarea lucrării presupune în concret efectuarea de săpături, amplasarea de stâlpi, plăci de beton, etc. În aceste condiții, stabilirea acestei retrageri de 5 cm este de natură să asigure că terenul vecin nu va fi afectat de lucrări. Oricum, impunerea retragerii de 5 cm reprezintă o soluție mult mai echitabilă decât obligația de a asigura o retragere de 60 de cm.

După adoptarea hotărârii consiliului local prin care se vor stabili reguli privind amplasarea împrejmuirii față de limita parcelei cu nr. cad. (în cazul în care gardul nu este comun, fiind realizat doar de către proprietarul unei parcele) și înălțimea împrejmuirii, vă rugăm să comunicați cu celeritate această hotărâre Direcției Arhitect Șef a Consiliului Județean Bihor.

Cu stimă,

VICEPREȘEDINTE,*
Mircea Măfan

