



solutions not advice[®]

office@dpa-legal.com, www.dpa-legal.com

Opinie legala

Manastirea Bogdana – Radauti

Intocmita in Bucuresti, astazi 24.01.2023

In doua exemplare originale

1 Manastirea Bogdana – Radauti – regim juridic

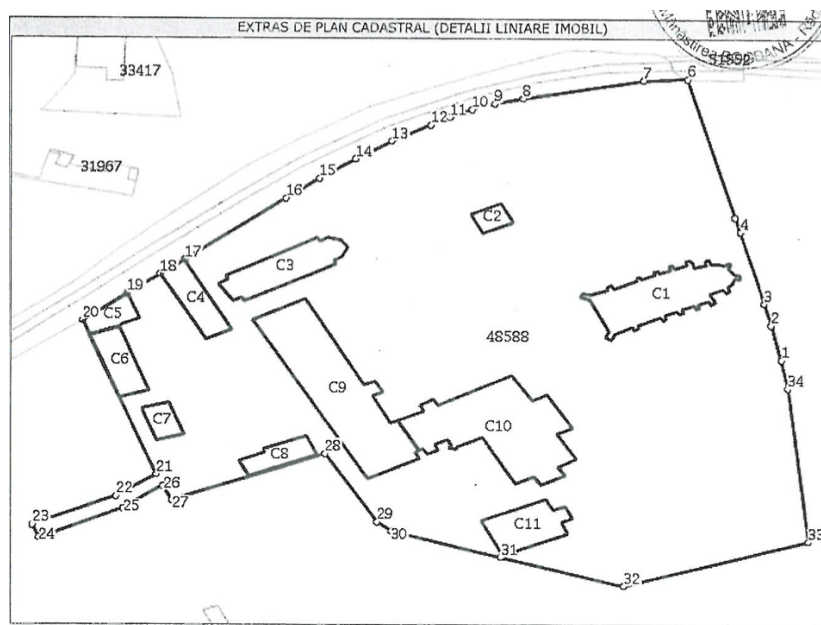
1.1 La data de 29.01.2001 Comisia Judeteana pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor Suceava a dispus reconstituirea dreptului de proprietate privata asupra unor terenuri in suprafata de 11 ha si 2.500 mp in favoarea Manastirii Bogdana.¹

1.2 Din suprafata reconstituita o parte se afla in intravilanul localitatii Radauti, respectiv suprafata de 1 Ha si 7.700 mp, situata in str. Bogdan Voda nr. 6, teren cu destinatia curti – constructii, avand ca vecini: la nord - calea ferata, la sud – statul roman, la vest – statul roman si la est – str. Bogdan Voda.

1.3 La data de 03.10.2005 Manastirea Bogdana si-a intabulat dreptul de proprietate asupra imobilului situat in mun. Radauti, compus din teren in suprafata de 16.766 mp si constructii, in cartea funciara nr. 48588 (nr. CF vechi 17111) a localitatii Radauti.

1.4 Pozitionarea si geometria Manastirii Bogdana este prezentata dupa cum urmeaza:





1.5 La data de 12.04.2000 a intrat in vigoare Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate.

1.6 Potrivit art. 1 din Legea nr. 5/2000 legiuitorul roman a aprobat Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, potrivit anexelor nr. I-IV parte integranta din lege.

1.7 Potrivit art. 5 alin. 1 din Legea nr. 5/2000 valorile de patrimoniu cultural de interes national sunt prevazute in Anexa III.

1.8 In cadrul Anexei III, la pozitia k) 135 a fost inscrisa Biserica Sfantul Nicolae (Bogdana) din Mun. Radauti, jud. Suceava, biserica din cadrul Manastirii Bogdana.

1.9 Din analiza prevederilor legale anterior mentionate rezulta ca Manastirea Bogdana a fost clasificata prin lege ca fiind o valoare de patrimoniu cultural de interes national.

1.10 Potrivit art. 7 din Legea nr. 5/2000 prevederile Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate sunt obligatorii pentru Primaria Mun. Radauti, in calitate de autoritate a administratiei publice locale.

1.11 Potrivit art. 5 alin. 2 din Legea nr. 5/2000 Primaria Mun. Radauti, in colaborare cu alte autoritati publice centrale cu atributii in domeniu, era obligata ca, in baza unor studii de specialitate, sa delimiteze zona de protectie a Manastirii Bogdana.

1.12 Potrivit art. 5 alin. 2 din Legea nr. 5/2000 delimitarea zonei de protectie urma sa se realizeze in termen de maxim 12 luni de la momentul intrarii in vigoare a legii, termen care a inceput sa curga la data de 12.04.2000 si s-a implinit la data de 12.04.2001.

1.13 Primaria Mun. Radauti nu si-a indeplinit aceasta obligatie legala si nu a realizat niciun fel de studii de specialitate privind delimitarea zonei de protectie a Manastirii Bogdana.

1.14 Fata de aceasta imprejurare, incepand cu data de 12.04.2000 au devenit aplicabile si au ramas aplicabile dispozitiile art. 10 din Legea nr. 5/2000.

1.15 Potrivit art. 10 alin. 1 din Legea nr. 5/2000, pana la delimitarea zonei de protectie de catre Primaria Mun. Radauti, legiuitorul a stabilit o zona de protectie legala de 100 ml in jurul Bisericii Sfantul Nicolae din cadrul Manastirii Radauti, zona calculata de la limita exterioara a monumentului istoric, astfel cum rezulta din prevederile art. 10 alin. 2 din Legea nr. 5/2000.

1.16 Potrivit art. 1 alin. 2 din Legea nr. 5/2000 prin notiunea de “ zone de protectie “ se intelege: *“zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.”*.

1.17 Potrivit art. 5 alin. 2 din Legea nr. 5/2000, in vederea instituirii zonei de protectie a Manastirii Bogdana, Primaria Mun. Radauti este obligata sa intocmeaza documentatiile de urbanism si regulamentele aferente, elaborate si aprobate potrivit legii, documente care trebuie sa contina masurile necesare de protectie si conservare a monumentului istoric.

1.18 Potrivit art. 5 alin. 3 din Legea nr. 5/2000, în termen de 60 de zile de la momentul intrării în vigoare a legii, Ministerul Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului era obligat să întocmească Metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru zonele construite protejate.

1.19 La data de 11.02.2004 a intrat în vigoare Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)".

1.20 Potrivit art. 1 din Ordinul nr. 562/2003 s-a aprobat Reglementarea tehnică "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)", prevăzută în anexa parte integrantă din Ordin.

1.21 Ratiunea legiuitorului român în adoptarea Metodologiei este detaliată prin preambulul acestui act normativ, din care cităm: *“ Pentru o lungă perioadă, în România, bunuri imobile de valoare aparținând patrimoniului cultural național, precum și cadrul natural în care au fost concepute și au funcționat, au fost supuse unui regim de exploatare distorsionat, pornind de la neglijare și degradare, până la distrugere. În momentul de față, cauze naturale, dar și efectul necontrolat al vieții sociale și economice amenință în continuare bunurile menționate, fapt ce obligă la acordarea unei atenții programate și fundamentate acțiunilor de conservare integrată a acestora. Într-un astfel de context, apare ca indispensabilă identificarea și delimitarea zonelor construite protejate. Ele reprezintă obiective de interes public, remarcabile din punct de vedere arhitectural, urbanistic, arheologic, artistic, religios, social, științific, tehnic sau al peisajului cultural și au un rol important în păstrarea memoriei culturale. În același timp, este necesară acceptarea faptului că intervențiile în zonele construite protejate trebuie să urmeze un curs logic, vizând înțelegerea primatului interesului cultural național asupra celui conjunctural local. ... De aceea, în concordanță cu documente și legislații adoptate și utilizate pe plan internațional în legătură cu protecția, conservarea și dezvoltarea ariilor/sectoarelor cu valori de patrimoniu, elaborarea prezentei reglementări reprezintă demersul de stabilire a unui conținut-cadru minimal și a unei metodologii de întocmire a documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, înglobatoare de monumente, ansambluri și situri, în conformitate cu prevederile Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate. ”.*

1.22 Potrivit art. 2 din Metodologie prevederile acesteia se aplica, in principal, in cazul elaborarii, avizarii si aprobarii planurilor urbanistice pentru zonele construite protejate (denumite PUZCP) din orase si comune.

1.23 Prevederile art. 3 din Metodologie fac trimitere la dispozitiile art. 5 alin. 3 din Legea nr. 5/2000, privind obligatia legala a autoritatilor publice locale de a intocmi documentatii urbanistice privind zonele protejate in conditiile legii.

1.24 Din aceasta norma juridica se poate trage concluzia ca notiunea de “ documentatii de urbanism “ folosita in cadrul art. 5 din Legea nr. 5/2000 se refera la “ documentatiile urbanistice pentru zonele construite protejate “ denumite PUZCP.

1.25 Cu alte cuvinte, in baza Legii nr. 5/2000 autoritatile publice locale, in vederea delimitarii zonelor protejate si stabilirii regulilor urbanistice aplicabile, nu sunt libere sa aleaga tipul de documentatii de urbanism (ex. PUG, PUZ sau PUD), ci sunt tinute sa intocmeaza o documentatie de urbanism specifica denumita PUZCP (plan urbanistic a zonei construite protejate).

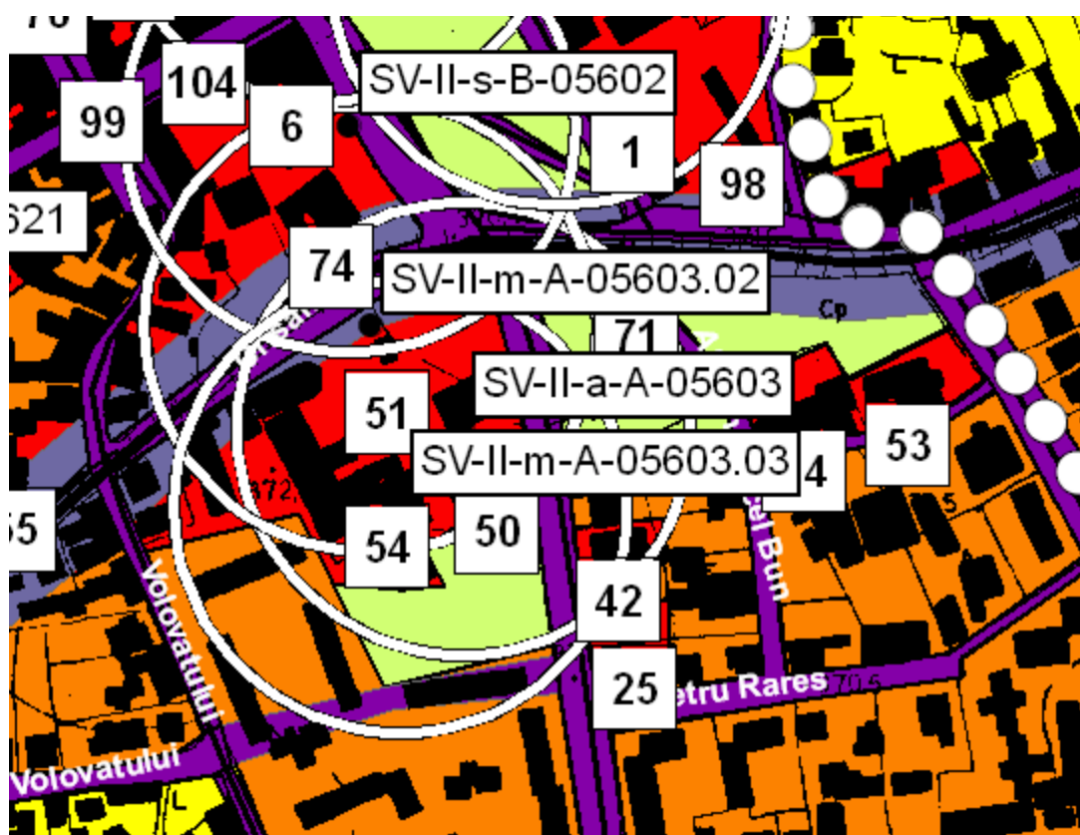
1.26 Potrivit art. 4 din Metodologie PUZCP – ul reprezinta o documentatie urbanistica ce furnizeaza regulile si procedurile de instituire, protectie si gestionare a zonelor protejate de interes national si / sau local.

1.27 In ceea ce priveste corelarea PUZCP – ului cu celelalte documentatii de urbanism (PUG – ul - Planul urbanism general si PUD – ul planul urbanism de detaliu) aceasta este stabilita prin art. 8 din Metodologie in sensul ca: (i) in PUG – ul localitatii se delimiteaza, in mod primar, zona de protectie ca o unitate de referinta distincta si se mentioneaza obligatia de a intocmi PUZCP, (ii) se intocmeste si se aproba PUZCP – ul, (iii) prevederile PUZCP – ului se preiau in PUG care se reactualizeaza, (iv) prevederile PUZCP – ului, preluate in PUG se detaliaza prin PUD – uri.

1.28 In ceea ce priveste Mun. Radauti si mai precis zona protejata a Manastirii Bogdana procedura juridica si tehnica mentionata la punctul precedent (1.27) nu s-a realizat nici macar in parte pana in prezent, la mai bine de 19 ani de la momentul instituirii cadrului legal descris anterior.

1.29 In acest sens: (i) Primaria Mun. Radauti nu a delimitat zona de protectie a Manastirii Bogdana si nu a prevazut in PUG – ul localitatii obligatia legala de intocmire a PUZCP - ului pentru Manastirea Bogdana, (ii) Primaria Mun. Radauti nu a intocmit si aprobat, in conditiile legii, PUZCP – ul pentru Manastirea Bogdana si pe cale de consecinta nu au fost parcurse celelalte etape impuse de lege.

1.30 In cadrul PUG – ului Mun. Radauti si a Regulamentului local urbanistic doar s-au preluat limitele de protectie de 100 ml din Legea nr. 5/2000 si s-a mentionat ca pentru zona centrala, fata de multitudinea monumentelor istorice, este necesara intocmirea unui PUZ.



PUG Mun. Radauti – Monumente, Zone protejate

https://primariaradauti.ro/wp-content/uploads/2015/10/3_2_MONUMENTE.png

1.31 In cadrul capitolului 4.6 Zone protejate – monumente istorice din cadrul Regulamentului local de urbanism al PUG – ului mun. Radauti se mentioneaza: “ *Pentru realizarea unei analize mai amanuntite a monumentelor istorice si a zonelor protejate a acestora se propune intocmirea unui PUZ CENTRU ISTORIC MUN. RADAUTI*”.

1.32 In cadrul pct. 2.4.3.6 Serviciile socio – culturale din cadrul Memoriului General al PUG – ului mun. Radauti se mentioneaza: “ *Ma'nastirea Bogdana – reprezinta principalul obiectiv din municipiu, si in acelaasi timp cel mai vechi monument de piatra al Moldovei (mijlocul sec. al XIV-lea), necropola primilor Musatini. In arhitectura acestui edificiu sunt reunite cele 3 stiluri care dominau arhitectura Europei din acele timpuri: romanic, gotic si bizantin. Prin veleitatile pe care le-a detinut ma'nastirea in decursul mai multor secole de istorie, mai precis in perioada feudala, functia religioasa a fost determinanta in evolutia si dezvoltarea municipiului Radauti*”.

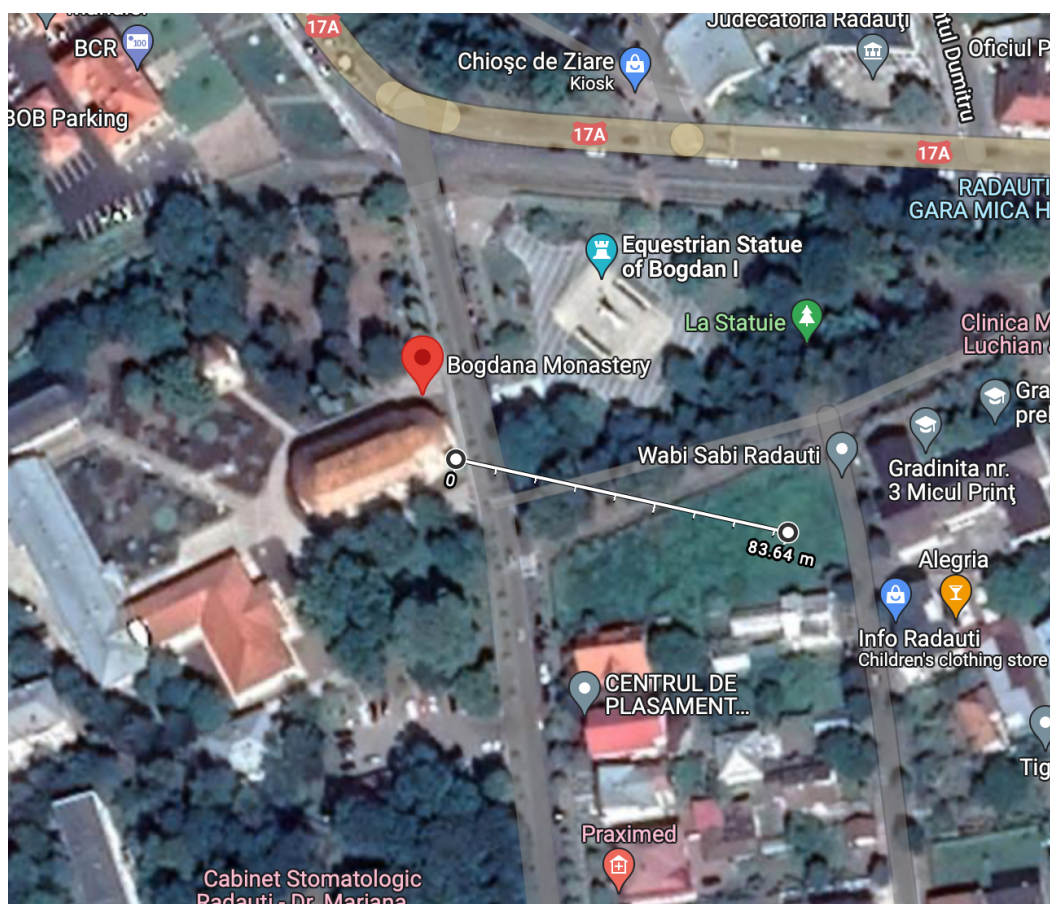
1.33 Primaria Mun. Radauti recunoaste in mod expres valoarea istorica, arhitecturala, culturala si religioasa a Manastirii Bogdana prin intermediul PUG – ului mun. Radauti insa nu stabileste, in niciun fel, masurile urbanistice de protectie a sfantului lacas de cult.

2 PUD – ul solicitat pentru edificarea unei investitii cu magazine mici specializate, zona de food court si spatii de joaca, cinema, bowling, biliard, jocuri, ceainarie – cafenea

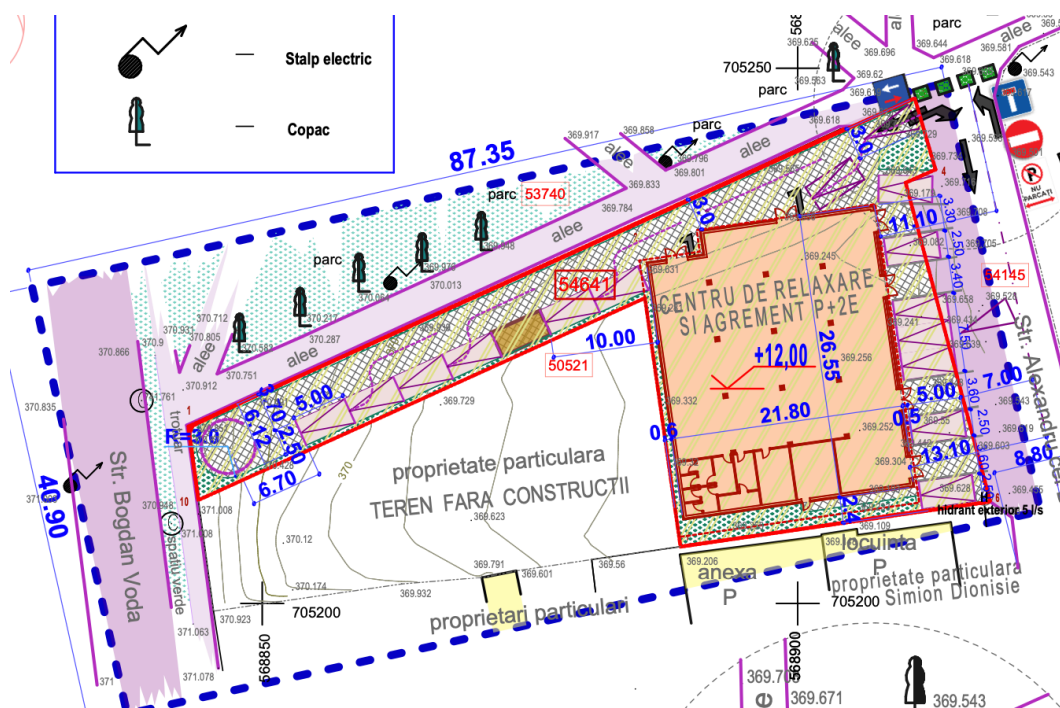
2.1 La data de 13.10.2022 Primaria Mun. Radauti a postat pe site-ul propriu informatii legate de solicitarea aprobarii unui PUD pentru “Construire centru de relaxare si functiuni complementare pentru agrement (magazine mici specializate, zona de food court si spatii de joaca, cinema, bowling, biliard, jocuri, ceainarie – cafenea), tip P+2e, situate in str. Alexandru cel bun f. nr., Municipiul Radauti, Jud. Suceava.

2.2 Imobilul pentru care se solicita aprobarea PUD – ului este situat in imediata vecinatate a Manastirii Bogdana, fiind vorba de un teren in suprafata de 1.247 mp, situat in mun. Radauti, str. Bogdan Voda, jud. Suceava, imobil inregistrat in CF nr. 54641.

2.3 Imobilul se afla in raza de 100 ml a zonei de protectie a Manastirii Bogdana, zona protejata stabilita prin Legea nr. 5/2000.



2.4 PUD – ul este solicitat pentru realizarea unei investitii reprezentand o constructie cu destinatie pur comerciala - Construire centru de relaxare si functiuni complementare pentru agrement (magazine mici specializate, zona de food court si spatii de joaca, cinema, bowling, biliard, jocuri, ceainarie – cafenea) tip P+2e.



<https://primariaradauti.ro/wp-content/uploads/2022/10/2.pdf>

3 Nelegalitatea aprobarii documentatiei urbanistice de tip PUD (Plan urbanistic de detaliu)

3.1 Dupa cum am mentionat anterior, in cadrul cap. 1, in jurul Manastirii Bogdana legiuitorul roman a instituit o zona de protectie de 100 ml, calculati de la limita exterioara a monumentului istoric de interes national, zona aflata in centrul mun. Radauti.

3.2 Potrivit Anexei nr. 2 la Legea nr. 350/2001 prin notiunea de “ zona protejata “ se intelege: “ *zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.* ”.

3.3 Potrivit art. 31² din Legea nr. 350/2001 zonele asupra carora s-a instituit un anumit regim de protecție, care nu pot fi suficient reglementate prin PUG (Planul urbanistic general) se evidentiaza in cadrul acestuia spre a fi detaliate prin PUZ (Plan urbanistic zonal).

3.4 Zona de protecție a Manastirii Bogdana din mun. Radauti este o zona asupra careia s-a instituit un anumit regim de protecție (zona de 100 ml stabilita prin Legea nr. 5/2000) si care nu poate fi suficient reglementata prin PUG – ul mun Radauti (nici nu este reglementata in vreun fel), fata de faptul ca art. 5 alin. 3 din Legea nr. 5/2000 si Metodologia aprobata prin Ordinul nr. 562/2003 impun intocmirea unui PUZ specific, respectiv unui PUZCP (Plan urbanistic al zonei construite protejate).

3.5 Dispozitiile art. 47 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 definesc notiunea de PUZ (Plan urbanistic zonal), in varianta tipica, ca fiind: “ *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.* ”.

3.6 Potrivit art. 47 alin. 2 lit. f din Legea nr. 350/2001 orice PUZ trebuie sa cuprinda reglementari privind protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

3.7 Prevederile art. 47 alin. 3 lit. a si b din Legea nr. 350/2001 instituie obligativitatea intocmirii unui PUZ atunci cand este vorba de o zona centrala a unui oras, precum si atunci cand este vorba de o zona construita protejata si de protecție a monumentelor istorice.

3.8 PUD – ului detaliat la capitolul precedent (nr. 2) priveste un teren care este situat in zona centrala a mun. Radauti si in zona de protectie a Manastirii Bogdana, caz in care orice fel de lucrare de constructie nu se poate realiza decat in baza unui PUZ dezvoltat si aprobat de autoritatea locala, Primaria Mun. Radauti, in conditiile legii.

3.9 In acest sens devin aplicabile dispozitiile art. 32 alin. 1 lit. b din Legea nr. 350/2001 care prevad obligatia Primariei Mun. Radauti de a conditiona eliberarea oricarui document de urbanism de intocmirea si aprobarea unui PUZ.

3.10 In ceea ce priveste natura PUZ – ului in zona in discutie, aceasta este stabilita de normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001.

3.11 Prevederile art. 18 alin. 10 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 stabilesc: “ *Planurile de urbanism zonale pentru zone construite protejate, ca tipologie distinctă de documentație de urbanism ce se realizează în aplicarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a lila, zone protejate, se elaborează în conformitate cu Reglementarea tehnică "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)", aprobată prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003.* ”.

3.12 Din interpretarea acestei norme juridice rezulta ca, in zona de protectie a Manastirii Bogdana, orice fel de investitie nu se poate realiza decat in baza dezvoltarii si aprobarii, in conditiile legii, a unui PUZCP, varianta specifica a PUZ – ului reglementat de Legea nr. 350/2001.

3.13 Nici Legea nr. 5/2000, nici Metodologia aprobata prin Ordinul nr. 562/2003, nici Legea nr. 350/2001 si nici Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 nu permit edificarea unei constructii in zona de protectie a Manastirii Bogdana in baza unui PUD (Plan urbanistic de detaliu), caz in care aprobarea unei astfel de documentatii de urbanism ar fi nelegala si supusa cenzurii instantei judecatoresti competente.

3.14 De altfel, faptul ca prin intermediul unei documentii urbanistice de tip PUD (Plan urbanistic de detaliu) nu se poate deroga de la norme imperative superioare este clar stabilita prin art. 48 alin. 1 din Legea nr. 350/2001: “ *Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.* ”.

3.15 Exista si alte motive tehnico – juridice pentru care PUD – ul solicitat a fi aprobat nu poate fi aprobat in conditiile legii, motive din care mentionam unul singur, dar decizoriu.

3.16 Din analiza zonificarii orasului Radauti rezulta ca terenul pentru care se solicita aprobarea PUD – ului este clasificat ca fiind un teren agricol in zona verde (spatii plantate, agrement si sport).

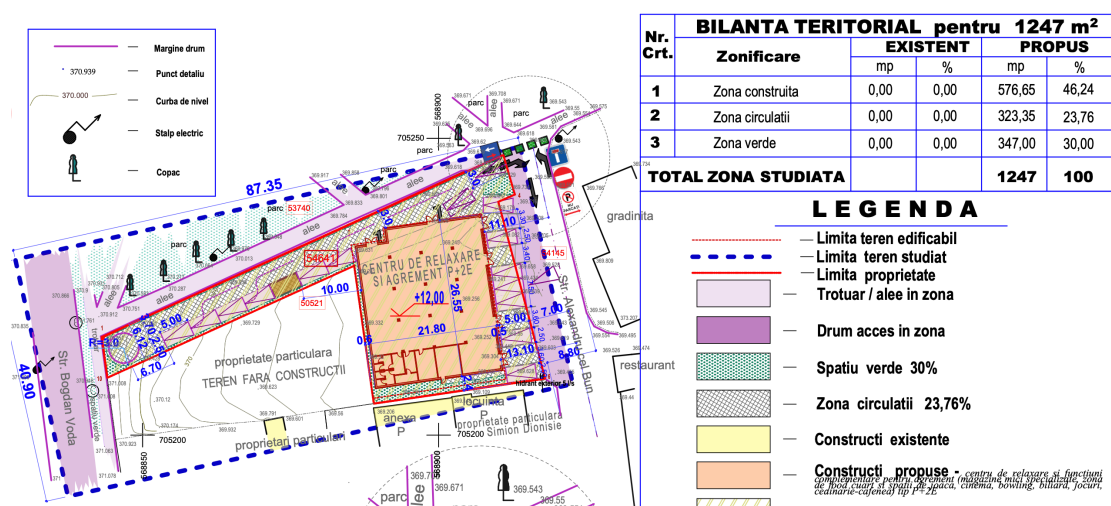


<https://primariaradauti.ro/wp-content/uploads/2021/09/harta.pdf>

3.17 Potrivit Capitolului III Conditii de amplasare si conformare aferent IV. 4 P – ZONA PARCURI. SPATII VERZI, COMPLEXE SPORTIVE AMENAJARI PENTRU SPORT, AGREMENT, TURISM, PERDELE DE PROTECTIE din cadrul RLU PUG Radauti, exista o limitare a oricaror obiective de investitii in zona, in sensul ca: “ *Suprafata ocupata de cladiri si circulatie sa nu depaseasca, cumulate, 15% din suprafata totala* ”.

3.18 Din aplicarea acestei norme urbanistice la situatia de speta rezulta ca, pe terenul in suprafata de 1.247 mp cladirile si circulatiile propuse nu pot sa depaseasca suprafata de 15% din teren, respectiv suprafata de 187,05 mp.

3.19 Din piesele desenate publicate pe site-ul Primariei Radauti rezulta ca investitiile propuse a fi realizate au o suprafata de 576,65 mp (cladiri) si 323,35 mp (circulatii), rezultand o suprafata totala de 900 mp, cu mult peste limita maxima impusa de RLU – PUG Radauti.



<https://primariaradauti.ro/wp-content/uploads/2022/10/2.pdf>

4 Concluzii

4.1 Din analiza normelor juridice aplicabile si a situatiei de fapt ce rezulta din informatiile furnizate de Manastirea Bogdana si de site-ul Primariei Mun. Radauti rezulta o singura concluzie: cererea de aprobare a PUD – ului pentru “Construire centru de relaxare si functiuni complementare pentru agrement (magazine mici specializate, zona de food court si spatii de joaca, cinema, bowling, biliard, jocuri, ceainarie – cafenea) tip P+2e situate in str. Alexandru cel bun f. nr., Municipiul Radauti, Jud. Suceava” nu poate fi aprobata, in conditiile legii, de catre Primaria Mun. Radauti.

4.2 Mai mult, orice fel de investitie realizata in zona de protectie a Manastirii Bogdana nu se poate realiza decat cu respectarea Legii nr. 5/2000 si Legii nr. 350/2001, respectiv pe baza realizarii si aprobarii unui PUZCP (Plan urbanistic al zonei construite protejate) aferent Manastirii Bogdana.

Prezenta opinie legala a fost intocmita astazi 24.01.2023 la solicitarea Manastirii Bogdana.

Cu stima,

“ Dumitru, Popescu si Asociatii “ S.P.A.R.L.

prin av. Razvan Popescu

A circular blue ink stamp is visible, containing the text "ORDINUL NAȚIONAL DE AVOCĂȚI CU RĂS", "DUMITRU, POPESCU", "SI", "ASOCIATII", and "BUCUREȘTI". A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over the stamp.