



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița - Năsăud
E-mail: primaria@municipiulbistrita.ro <http://www.primariabistrita.ro>
Telefonul cetățeanului 0800-080033, Telefon 0263-223923/224706, Fax 0263-231046

SECRETAR GENERAL
Nr. 84254/24.08.2023

INFORMARE

Subsemnata Floare Gaftone, Secretar general al municipiului Bistrița,

Având în vedere atribuțiile și responsabilitățile consiliului local, primarului, arhitectului șef și secretarului general în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului;

Constatând faptul că nu am primit sprijinul la problemele întâmpinate în ultimii ani și nici răspuns la adresele înaintate primarului și consiliului local – nici cu privire la interpretarea corectă a regulamentelor aprobate de consiliul local, nici cu privire la necesitatea elaborării unor reglementări noi de explicitare;

Văzând că activitatea secretarului general este foarte îngreunată întrucât de mai mulți ani Secretarul general nu mai are Direcția juridică în subordine, dar nici consilier juridic cu atribuții în domeniul urbanismului (pentru verificarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire), nici funcționar care să asigure secretariatul, respectiv circuitul intern al documentelor (circa 10 mii de documente anual) și nici acces la un autoturism, pentru verificarea în teren – dar și faptul că proiectele de acte administrative (dispoziții, proiecte de hotărâre, certificate de urbanism sau autorizații de construire) sunt depuse cu mare întârziere, fapt ce reduce timpul Secretarului general pentru analiză, precum și diminuarea autorității Secretarului general (structurile din subordinea Primarului, respectiv Arhitectul șef și Direcția juridică reacționează numai la solicitarea primarului, în calitate de șef ierarhic - și de multe ori nici la solicitarea acestuia.

Revin la solicitările anterioare ale Secretarului general și vă rog:

1. Să analizați problemele cu care ne confruntăm:

a). Lipsa de personal specializat la Structura Arhitect șef;

În cadrul Serviciului urbanism nu este angajat nici un arhitect sau urbanist (contrar art. 5[^]1, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată care prevede că personalul trebuie să fie format din: arhitecți, urbanisti și ingineri constructori);

b). Lipsa unor reglementări clare în domeniu, respectiv:

b1) edificarea locuințelor colective mici în zone de locuințe individuale - "blocuri între case";

b2) spațiile verzi amenajate;

b3) locuri de parcare necesare;

- b4) etapele de elaborare a documentațiilor de urbanism (PUD – PUZ – PUG) cu accent pe etapele de consultare a publicului, modul de întocmire a Raportului consultării publicului și justificarea preluării/nepreluării propunerilor cetățenilor;
- b5) Planul local de acțiune cu accent pe modul de asigurare a utilităților în zonă;
- b6) situația juridică a terenului aferent utilităților, a rețelelor de apă – canal (teren care, conform OUG nr. 57/2019 privind Codului administrativ, trebuie să facă parte din proprietatea publică), situație care nu se respectă în condițiile acceptării realizării **străzilor private**;
- b7) nu este clar cine și cum administrează străzile private, respectiv asfaltare, iluminat public/stradal, salubritate, deszăpezire, etc.

NOTĂ: Planul de acțiune este un document foarte important care privește etapele investiției, valoarea acesteia și responsabilitatea efectuării investiției (autoritățile locale sau investitorii);

- b8) nu s-a stabilit clar modul de realizare a străzilor la categoria prevăzută în documentațiile de urbanism, respectiv: obținerea dimensiunilor de 6 – 8 sau 9 metri, conform documentației PUZ și/sau PUG.

Simpla declarație a beneficiarului că "sunt de acord cu modernizarea străzii la 8 metri" nu rezolvă situația, întrucât nu are loc dezlipirea terenului, nu se schimbă categoria de folosință și nici proprietarul acestuia.

Tot la elaborarea unor documentații PUZ trebuie să se pună accent pe soluțiile de extindere rețele – racordare/branșare și să nu se admită avize de tipul *" în zonă și pe amplasamentul propus nu sunt rețele apă și canal. Beneficiarul va găsi soluții pe cheltuiala proprie pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere."*

Regimul juridic al platformei gospodărești, dimensiunea acesteia raportat la numărul de utilizatori și modul de amplasare pe parcelă pentru accesul facil al utilajelor și cu respectarea reglementărilor prevăzute de Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației – cu privire la racordarea la apă – canal, aspect, distanța față de geamurile de locuit, frecvența ridicărilor (având în vedere excepțiile prevăzute de art. 4 din Ordinul nr. 119/2014 a Ministrului sănătății)

2. Cu privire la actualizarea PUG – RLU

Hotărârea nr.136/14.11.2013, privind aprobarea documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița și Regulament local de urbanism”, Beneficiar: Consiliul local al municipiului Bistrița **s-a prelungit** cu Hotărârea nr.184/31.10.2018 privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Bistrița” și a Regulamentului local de urbanism

Nu am primit proiectul de hotărâre pentru prelungire PUG – RLU;

Am solicitat o revizuire a acestuia înainte de avizare și aprobare, respectiv:

- a) eliminarea unor erori materiale;
- b) explicitarea noțiunii de "locuință colectivă mică";
- c) necesarul de parcări și spații verzi amenajate;
- d) anexarea RLU (revizuit conform punctelor a – c) și anexarea UTR aplicabile până la aprobarea noului PUG

3. Cu privire la drepturile și obligațiile consiliului local de interpretare a unor prevederi din reglementările în vigoare:

- 3.1.** Cum se poate schimba destinația unor foste puncte termice (care figurează în PUG și în prezent tot puncte termice) , în spații comerciale sau religioase, dacă nu dețin decât terenul de sub construcție (POT 100 %) iar CU solicită maxim 60%, fără să fie reglementat accesul auto – pietonal, parcări necesare, spații verzi, punctul gospodăresc pentru colectare selectivă.

Precizez că punctele termice au, de regulă, 400 – 500 mp, iar suprafață maximă prevăzută în RLU pentru spațiu comercial în zona de locuire este de maxim 250 mp);

- 3.2.** Cum autorizăm schimbarea de destinație din turnătorie (TOA în CF) și A2 în PUG – RLU - construcții agrozootehnice în **regim discontinuu**, dacă în prezent este regim continuu, iar pe latura de vest, unde beneficiarul dorește să creeze noi accese – se învecinează cu V2 – spații verzi – cu acces limitat?

Punctul de vedere al arh. Bungărdean Cristina (consilier superior la Compartimentul monumente din Structura arhitectului șef) că este necesar pentru schimbarea de destinație în "spații comerciale" respectiv "depozite și complexe vânzări en-gros și en-detail și realizare compartimentări interioare conform PUG Bistrița și RLU (Cap.II.6, art.2), de elaborarea și avizarea unei documentații PUZ, prin care să se reglementeze, în primul rând accesul auto – pietonal, accesul pentru aprovizionare, pompieri, salubritate, realizarea de spații verzi, parcări, etc.

Arh. Bungărdean Cristina (singurul arhitect de care dispune instituția) a făcut refuz de semnare, văzând că inspectorul refuză completarea certificatului de urbanism.

Secretarul general a procedat la fel, solicitând completarea certificatului de urbanism cu necesitatea elaborării unei documentații de urbanism de tip PUZ, anterior emiterii autorizației de construire.

4. Cu privire la suprafața minimă pentru edificarea de "locuințe colective mici"

Conform PUG – RLU suprafața minimă pentru locuințe colective este 1000 mp, fapt confirmat și de Ministerul Dezvoltării – prin adresele comunicate – în sensul că reglementarea se aplică de la locuințe colective și se aplică în așa fel încât să nu se încalce nici o reglementare/restricție.

5. Cu privire la edificarea unor blocuri P+10 anterior realizării străzii la 8 metri și a identificării soluției de racordare la apă – canal

Dacă se pot autoriza blocuri P+10 (recent s-a solicitat autorizație de construcție pentru al cincilea bloc – Blocul "E") pe str. Mălinului, în condițiile în care, conform CF Str. Mălinului în prezent are lățimea tot de 5,4 m și cu situația problematică a accesului la apă – canal.

A se avea în vedere Avizul Aquabis, care prevede că:

"...în zonă și pe amplasamentul propus nu sunt rețele apă – canal.

Beneficiarul va găsi soluții pe cheltuiala proprie pentru alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere”.

6. Cu privire la necesitatea întocmirii unui PUD/PUZ pentru terenuri > 1500 mp, respectiv >3000 mp, cu raport >1/3

Adresa Ministerului Dezvoltării (comunicată în decembrie 2021 la solicitarea Secretarului general, în copie, de către Ministerul Dezvoltării, întrucât din cadrul primăriei nu s-a pus și la dispoziția Secretarului general, chiar dacă aceasta era adresată Secretarului general) a precizat că **este obligatoriu** să se respecte aceste prevederi care nu pot fi îndepărtate decât prin elaborarea unui PUZ (pe suprafețe mai mari) sau prin noul PUG.

Precizez că începând cu 8 decembrie 2022, prin Fișa postului, au fost restrânse atribuțiile și responsabilitățile Secretarului general cu privire la verificarea confruntării documentațiilor cu PUG – PUZ.

Care este procedura legală de urmat?

7. Cu privire la emiterea unei autorizații de construire de modificare a unei autorizații de construire nesemnată de către Secretarul general și pentru care s-a întocmit Obiecții de legalitate

În situația în care Secretarul general nu a semnat și a întocmit obiecții de legalitate pentru autorizația de construire pentru edificarea unei locuințe colective mici pe Str. Toamnei nr.2, cu teren de circa 550 mp, cu 10 apartamente, se poate emite un nou certificat de urbanism de modificare a autorizației de construire inițială (emisă fără semnătura Secretarului general) și dacă se constată că cetățenii declară că locurile de parcare de la demisol nu pot fi folosite, iar parcare se face pe trotuar, în condițiile în care imobilul se învecinează cu două unități școlare, din care una destinată copiilor cu dizabilități.

8. Cu privire la edificarea de construcții în extravilan

Pentru emiterea AC pentru construcții în extravilan, având în vedere modificările aduse art. 91-92* din Legea nr. 18/1991 – legea fondului funciar și reglementarea existentă în PUG – RLU în sensul că se admit doar ”construcții provizorii de maxim 50 mp”, care este procedura de urmat pentru a se respecta prevederile legale dar și reglementările din PUG – RLU?

Cu stimă,

**SECRETARUL GENERAL,
FLOARE GAFTONE**