

Către

Consiliul Local al municipiului Bistrița

Referitor la: Solicitare de clarificare a prevederilor legale referitoare la Planul de Urbanism General (PUG) de către Consiliul Local al mun. Bistrița

Număr înregistrare

Nr. file

Subsemnata Nacu Mariana, cu domiciliul în Bistrița [redacted] jud. Bistrița-Năsăud, în temeiul prevederilor Constituției României, ale Legii contenciosului administrativ nr 554/2004, ale Ordonanței 27/2000 privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor, ale Legii privind amenajarea teritoriului și urbanismului nr 350/2001, revin la petițiile anterioare înregistrate sub nr 24712/07.03.2022 și 35845/05.04.2023, precum și la solicitările susținute verbal și înregistrate în procesul verbal al ședinței de Consiliu Local din data de 27.04.2023, având în vedere că până la această dată nu am primit un răspuns scris din partea Consiliului Local.

Fac precizarea că răspunsul îl solicit de la Consiliul Local în calitate de reprezentant al puterii legislative locale, care **"coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului"** - art 25 din Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Vă rog respectuos, încă o dată, următoarele:

- Să emiteți, în calitate de dumneavoastră de putere legislativă locală și de autoritate care a aprobat PUG și prelungirea acestuia, un act de interpretare a prevederilor neclare ale PUG Bistrița, nu doar legate de locuințele colective mici ci și de alte aspecte neclare și ilegale, cum ar fi menținerea restricțiilor de construire pe traseul unei variante de ocolire care nu se va mai realiza dar și altele.
- Să precizați care sunt modalitățile concrete prin care asigurați îndeplinirea obligațiilor dumneavoastră legale în domeniul urbanismului astfel cum sunt acestea stabilite prin acte normative.
- Să întreprindeți demersurile legale pentru a asigura respectarea de către executivul local-Primăria mun. Bistrița a obligațiile legale privind transparența în domeniul urbanismului.

Detaliezi mai jos, punctual, fiecare solicitare de mai sus.

A. Solicitarea de interpretare a prevederilor PUG

Ca urmare a prevederile contradictorii în ceea ce privește locuințele colective mici din cadrul:

- PUG Bistrița-RLU- parte scrisă și parte desenată,
- prevederilor din sentințele/ deciziile instanțelor de judecată în dosarele care au avut ca obiect locuințele colective mici,
- documentele emise de Primăria mun. Bistrița- certificate de urbanism și autorizații de construire,

pe baza prevederilor legale de mai jos, dar și în lumina precizărilor Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (atașat prezentei petiții am pus atât solicitarea cât și răspunsul MDLPA), este obligatorie o clarificare din partea dumneavoastră, cei care ați adoptat PUG, astfel încât să vă asigurați că nu există nicio modalitate de interpretare duplicitară și abuzivă din partea funcționarilor din structura arhitectului șef.

CL este structura care trebuie să dea o interpretare legală – printr-o HCL de interpretare, cu scopul de a clarifica controversele existente în PUG și de a da structurii tehnice din aparatul tehnic reguli clare pe care să le urmeze, nu să permită interpretarea abuzivă și discriminatorie a PUG. Nu vă puteți preface că această situație nu există.

Citez oameni mai înțelepți decât mine: **"Când legea nu reglementează iar legiuitorul doarme, nu se mai înfăptuiește o justiție dreaptă ci o monstruozitate".**

PUG nu este lege penală, ca să se aplice prevederile cele mai favorabile, funcție de solicitant, este legea locală în domeniul urbanismului și trebuie respectată, nu aplicată abuziv.

PUG este aprobat prin HCL iar în condițiile în care acesta are dispoziții contradictorii, este obligația autorității publice care a aprobat acest document de urbanism și a autorității care aplică

prevederile PUG să facă demersuri pentru clarificarea reglementărilor. Nu este un demers opțional ci obligatoriu.

Cod civil

"Art 9: Interpretarea legii

(1) Cel care a adoptat norma civilă este competent să facă și interpretarea ei oficială.

Art 14: Buna-credință

(1) Orice persoană fizică sau persoană juridică trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile civile cu bună-credință, în acord cu ordinea publică și bunele moravuri.

(2) Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Art 15: Abuzul de drept

Niciun drept nu poate fi exercitat în scopul de a vătăma sau păgubi pe altul ori într-un mod excesiv și nerezonabil, contrar bunei-credințe."

Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative

Interpretarea legală

"Art 69: (1) Intervențiile legislative pentru clarificarea sensului unor norme legale se realizează printr-un act normativ interpretativ de același nivel cu actul vizat, prin dispoziții interpretative cuprinse într-un nou act normativ sau prin modificarea dispoziției al cărui sens trebuie clarificat.

(2) Interpretarea legală intervenită potrivit alin. (1) poate confirma sau, după caz, infirma ori modifica interpretările judiciare, arbitrale sau administrative, adoptate până la acea dată, cu respectarea drepturilor câștigate."

Răspunsul MDLPA nr 1129/26.07.2023:

"Referitor la modul de interpretare a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Bistrița în privința locuințelor colective mici, subliniem rolul și importanța reglementărilor specifice pe unități teritoriale de referință în ceea ce privește soluționarea concretă a solicitărilor de emitere a certificatelor de urbanism.

În acest sens trebuie avute în vedere atât normele generale cât și cele specifice prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism, precum și corelarea acestora cu restricțiile impuse în planșele care conțin propuneri ale reglementărilor urbanistice aferente PUG.

*Totodată, aplicarea reglementărilor impuse de documentația de urbanism, trebuie realizată astfel încât **niciuna dintre restricțiile cuprinse de acestea să nu fie omisă**".*

Într-o interpretare corectă, prin aplicarea tuturor restricțiilor, așa cum MDLPA arată în răspunsul său, ar trebui să fie valabile următoarele:

- nicio locuință colectivă nu ar trebui edificată în subzona de locuire individuală L2 fără o documentație de urbanism;
- dimensiunea minimă a lotului constructibil pentru locuințele colective în zona de locuire L este de 1000 mp;
- nivelul maxim de înălțime pentru locuințele colective în subzona de locuire individuală L2 este de maxim P+2 niveluri.

Legat de modul de interpretare și aplicare a reglementărilor urbanistice pentru locuințele colective mici la nivelul mun. Bistrița – dimensiunea lotului minim constructibil pentru locuințele colective mici.

a) În cadrul RLU, parte scrisă la cap II.5. **Zona de locuire-L**, Generalități- caracterul zonei:

"Suprafața minimă a loturilor din cadrul zonei funcționale L – locuire este împărțită, după cum urmează :

- *loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim constructibil este de 250 mp; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;*
- *loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim constructibil este de 500 mp;*
- *lotul minim constructibil pentru locuințele colective este de 1000 mp."*

b) Interpretările din sentințele/ deciziile instanțelor de judecată în dosarele care au avut ca obiect locuințele colective mici, respectiv cazul dosarului în care am fost parte- 53/112/2022- fac mențiunea că, așa cum reiese din sentința civilă nr

354/2022 a Tribunalului Bistrița-Năsăud, rămasă definitivă, (care se regăsește pe site-ul primăriei), respingerea acțiunii s-a datorat luării în considerare a puterii de lucru judecat a unor anterioare hotărâri ale instanțelor.

Respingerea tuturor acțiunilor inițiate de cetățeni în astfel de spețe au ca argument detaliat (conform fragmentelor reținute de Tribunal din cadrul deciziei Curții de Apel Cluj nr 161/2020 – pag 43-45): "lotul minim construibil pentru locuințele colective este de 1000 mp", "Din coroborarea reglementărilor specifice ce se aplică locuințelor colective mici rezultă că au fost precizate suprafețele de teren, nivel maxim P+2, coeficienți, suprafețe construibile/ desfășurate, număr parcare, accese, limite marginale, procent de spațiu verde- de minim 30%." "În concluzie, atâta timp cât în partea scrisă și în cea desenată sunt stabiliți indicatorii urbanistici pentru locuințe colective mici, locuințe semicolective medii și locuințe semicolective mici, instanța va respinge ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ."

Indicatorii urbanistici reținuți de instanță nu sunt însă aplicați de Primăria mun. Bistrița.

De precizat este și faptul că deciziile instanțelor de judecată au avut în vedere doar documentele puse la dispoziție de Primăria mun. Bistrița.

- c) În cadrul CU și AC emise de Primăria mun. Bistrița, deși în anexă sunt preluate prevederile din cap II.5 din RLU atât generalitățile, unde se precizează clar dimensiunea minimă a **lotului pentru locuințele colective**, se aplică dimensiunile parcelelor din art 4- caracteristici ale parcelelor. Ori, la acest capitol, nu se face referire la faptul că aceste parcele se aplică și locuințelor colective nu doar celor individuale. Aplicarea dimensiunii minime de 250 mp din art 4 și în ceea ce privește locuințele colective, astfel cum procedează Primăria Bistrița, este complet ilegală.

Legat de modul de interpretare și aplicare a reglementărilor urbanistice pentru locuințele colective mici la nivelul mun. Bistrița – regimul maxim de înălțime pentru locuințele colective mici.

a) În cadrul RLU, parte scrisă la cap II.5. **Zona de locuire-L:**

"Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

L2 – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de **P+2**, în afara zonei protejate;"

"SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L2 :

- locuințe individuale și colective mici cu maxim **P+2** niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);"

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisibilă (metri)	Număr niveluri convenționale (3 metri)
L2	9	P+2
L3	15	P+4
L4	33	P+10
L5	6	P+M

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

"ANEXA 2

DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM"

"MANSARDA

Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). **Se include în numărul de niveluri supraetere.** Mansarda are o arie construită desfasurată de 60% dintr-un nivel curent.

Definiție conform Normativ Pentru Proiectarea Mansardelor la Clădiri de Locuit. Indicativ : NP06402"

"DEMISOL

Parte a clădirii situate pe jumătate sub nivelul solului.

Definiție conf. DEX"

În RLU- planșele pe UTR-uri- afișate pe site-ul Primăriei mun. Bistrița:

"L2- subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2E+M în afara zonei protejate"

În RLU- planșele pe UTR-uri- purtând viza spre neschimbare și semnătura olografă a arhitectului șef al mun. Bistrița:

"L2- subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2E+M în afara zonei protejate

L2a- subzona de locuire colectivă mică cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă de P+2E+M"

- b) Legat de interpretările din sentințele/ deciziile instanțelor de judecată în dosarele care au avut ca obiect locuințele colective mici: **"Din coroborarea reglementărilor specifice ce se aplică locuințelor colective mici rezultă că au fost precizate suprafețele de teren, nivel maxim P+2, coeficienți, suprafețe construibile/ desfășurate, număr parcare, accese, limite marginale, procent de spațiu verde- de minim 30%."**

De asemenea, la pag 44 este menționat: "Primăria mun Bistrița a solicitat precizări cu privire la definiția locuinței colective cuprinsă în PUG al mun Bistrița iar răspunsul elaboratorului... a fost că: locuința colectivă de mică dimensiune este o clădire cu apartamente de maxim P+2 niveluri. Se aplică reglementările de la subzona L2 din RLU aferente PUG"

- c) În cadrul CU și AC emise de Primăria mun. Bistrița, (ex CU nr 39/09.01.2023), se aprobă regim de înălțime D+P+2E+M- în mod ilegal și abuziv.

Legat de alte diferențe existente în cadrul PUG dar și alte aspecte neclare, cum ar fi, dar fără a se limita la:

- Faptul că Primăria mun. Bistrița nu emite la solicitare copii conforme cu originalul a planșelor pe UTR-uri;
- Faptul că, deși semnate olograf și ștampilate, planșele pe UTR-uri înaintate de către arhitectul șef al mun. Bistrița prin adresa nr 120184/2016 către secretarul gen al municipiului și Primarul mun. Bistrița, diferite de cele electronice, nu au mai fost nici recunoscute de către persoana care le-a semnat dar nici nu este clarificată situația în niciun fel. Între aceste 2 seturi de planșe există diferențe majore, de aceea este obligatoriu ca situația să fie clarificată de către emitent- Consiliul Local al Mun. Bistrița;
- Existența pe site-ul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației a unor planșe pe UTR-uri identice cu cele de pe site-ul Primăriei Bistrița și datat 25.11.2013, deși, conform corespondenței postate pe site-ul Primăriei (Documente de sedinta 27.04.2023 - Primaria Bistrita) la petiția Nacu Mariana, unde este postată și sentința civilă menționată la punctul 1b) dar și a faptului că nu există până în acest moment nicio dovadă că la acea dată ar fi existat planșe pe UTR-uri, ceea ce ridică semne de întrebare legat de modul de postare a acestor planșe pe site-ul ministerului;

- Stabilirea interdicției de construire pe traseul variantei de ocolire Bistrița Sud, în mod ilegal, atâta timp cât nu există niciun act normativ care să justifice limitarea dreptului de proprietate pentru cetățenii afectați;
 - Faptul că tema de proiectare pentru actualizarea PUG trebuie să fie făcută corect și legal.
- Pe baza celor precizate mai sus, vă rog respectuos să propuneți și să dispuneți aplicarea măsurilor necesare pentru ca activitatea de urbanism la nivelul municipiului Bistrița să se desfășoare în cadru clar și legal.

B. Îndeplinirea obligațiilor legale de către CL în domeniul urbanismului astfel cum sunt acestea stabilite prin acte normative.

Având în vedere toate cele de mai sus dar și pe baza afirmațiilor publice recente ale Primarului mun. Bistrița referitor la locuințele colective mici, reiese foarte clar faptul că activitatea structurii arhitectului șef s-a desfășurat cu nesocotirea sau interpretarea abuzivă a unor prevederi ale PUG (deși interpretarea trebuia făcută doar de către emitent).

Acest lucru se reflectă în edificarea unor locuințe colective în subzona de locuire individuală care afectează viața locuitorilor din zonele respective.

Numărul mare de dosare care au avut ca speță locuințele colective mici și în care pârât a fost CL al mun. Bistrița pentru care dosarele nici măcar nu au fost aduse la cunoștința consilierilor locali arată nesocotirea prevederilor legale. Se impune o evaluare a respectivelor dosare, a rezultatului acestora, astfel încât să se poată trage concluziile corecte asupra activității urbanistice.

În calitatea dumneavoastră de reprezentanți ai cetățenilor, care v-au acordat prin votul lor și încrederea că îi veți reprezenta cu onestitate și corectitudine, le sunteți datori acestor cetățeni să clarificați toate aspectele neclare din urbanismul local dar și să readuceți la loc de cinste legalitatea.

Solicitarea de către dumneavoastră a unui raport (cel puțin anual) al structurii arhitectului șef ar fi un element de normalitate și un element de plecare spre evaluare corectă a legalității activităților de urbanism derulate până în prezent.

C. Îndeplinirea de către executivul local- Primăria mun. Bistrița a obligațiilor legale privind transparența în domeniul urbanismului

Vă rog respectuos să întreprindeți toate măsurile legale astfel încât să se aplice la nivelul Primăriei mun Bistrița prevederile Legii 50/1991, art 7:

(23) "Autoritățile prevăzute la art. 4 fac publică emiterea autorizației de construire sau, după caz, a actului de respingere a cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții și pun la dispoziția publicului următoarele informații:

- a) conținutul autorizației de construire și al anexelor aferente, care includ principalele condiții necesar a fi îndeplinite de solicitanți, sau, după caz, conținutul actului de respingere a cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- b) principalele motive și considerente pe care se bazează emiterea autorizației de construire sau, după caz, a actului de respingere a cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, ca urmare a examinării comentariilor și opiniilor exprimate de public, inclusiv informații cu privire la desfășurarea procesului de consultare a publicului;
- c) descrierea, după caz, a principalelor măsuri pentru evitarea, reducerea și, dacă este posibil, compensarea efectelor negative majore, conform actului administrativ emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului.

(23¹) Informațiile referitoare la principalele condiții necesar a fi îndeplinite de solicitanți, extrase din conținutul autorizației de construire și al anexelor aferente, **se fac publice în termen de maximum 30 de zile de la data emiterii autorizației și trebuie să includă în mod obligatoriu următoarele:**

- a) numărul autorizației de construire și data emiterii acesteia;
- b) titlul/descrierea proiectului;
- c) procentul de ocupare a terenului - P.O.T. și coeficientul de utilizare a terenului - C.U.T.;
- d) retragerile construcțiilor de la limitele de proprietate;
- e) suprafețele, construită la sol, construită pe fiecare nivel, construită desfășurată;
- f) regimul de înălțime, numărul de niveluri subterane și supraterane pentru fiecare construcție, și înălțimile construcțiilor, la cornișă și maximă pentru fiecare construcție;

- g) dacă a fost solicitat/obținut avizul autorității competente în domeniul protejării patrimoniului cultural;
- h) dacă a fost solicitat/obținut avizul autorității competente în domeniul protejării mediului;
- i) planul de situație; și
- j) planuri cu toate fațadele.”

Atașez prezentei petiții și solicitarea adresată MDLPA și răspunsul MDLPA nr 1129/26.07.2023.

Vă rog respectuos să vă aplecați asupra celor de mai sus și să comunicați răspunsul dumneavoastră privind rezolvarea situațiilor sesizate, pe adresa de email [REDACTED]

Mariana Nacu [REDACTED]

Bistrița la 07.08.2023

Către:

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației
Inspectoratul de Stat în construcții – ISC- Inspector General

Spre știință:

Corpul de Control al Primului Ministru
Instituția Prefectului Bistrița-Năsăud- Prefect
Consiliul Județean Bistrița-Năsăud- Președinte
Consiliul Județean Bistrița-Năsăud- Arhitect șef județ

Referitor la: PUG Bistrița- aplicare reglementări privind locuințele colective mici și alte neconformități

Stimate Doamne, stimați Domni,

Subsemnații, Mariana Nacu, domiciliată în Bistrița [redacted],
Alin Moldovan, domiciliat în Bistrița [redacted] și Maria Meșter, domiciliată în
Bistrița [redacted], prin prezenta adresă, vă rugăm respectuos să analizați și
să vă exprimați poziția dumneavoastră, ca autoritate coordonatoare a activității de amenajare
a teritoriului și de urbanism la nivel național, asupra aspectelor care vor fi prezentate mai jos.

Această rugăminte vine ca urmare a prevederilor contradictorii în ceea ce privește
locuințele colective mici din cadrul:

- a) PUG Bistrița-RLU- parte scrisă și parte desenată,
- b) prevederile din sentințele/ deciziile instanțelor de judecată în dosarele care au avut
ca obiect locuințele colective mici,
- c) documentele emise de Primăria mun. Bistrița- certificate de urbanism și autorizații
de construire,
- d) adresa ISC nr 215337/07.06.2023 ca răspuns la petiția înregistrată la ISC BN sub
nr 183775/16.05.2023.

În absența implicării tuturor autorităților care au rol de coordonare, control și
îndrumare a autorităților publice locale, autoritățile publice locale- atât la nivel legislativ-
Consiliul Local dar și executiv- Primăria mun. Bistrița nu clarifică situația, așa cum ar fi legal
iar cei care suferă suntem noi, cetățenii simpli.

Noi, cetățenii, avem de partea noastră doar încrederea în faptul că autoritățile publice
de nivel superior veghează la respectarea și aplicarea legii, încredere pe care vă rugăm
respectuos să ne-o redați.

1. Legat de modul de interpretare și aplicare a reglementărilor urbanistice pentru
locuințele colective mici la nivelul mun. Bistrița – dimensiunea lotului minim
construibil pentru locuințele colective mici.

- a) În cadrul RLU, parte scrisă la cap II.5. Zona de locuire-L, Generalități- caracterul zonei:
"Suprafața minimă a loturilor din cadrul zonei funcționale L – locuire este împărțită, după cum urmează :
 - *loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim construibil este de 250 mp; în condițiile în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;*
 - *loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construibil este de 500 mp;*
 - *lotul minim construibil pentru locuințele colective este de 1000 mp."*
- b) Legat de interpretările din sentințele/ deciziile instanțelor de judecată în dosarele care au avut ca obiect locuințele colective mici, respectiv cazul dosarului în care am fost parte- 53/112/2022, fac mențiunea că, așa cum reiese din sentința civilă nr 354/2022 a Tribunalului Bistrița-Năsăud, rămasă definitivă, respingerea acțiunii s-a datorat luării în considerare a puterii de lucru judecat a unor anterioare hotărâri ale instanțelor.
 Respingerea tuturor acțiunilor inițiate de cetățeni în astfel de spețe au ca argument detaliat (conform fragmentelor reținute de Tribunal din cadrul deciziei Curții de Apel Cluj nr 161/2020– pag 43-45 din atașament): *"lotul minim construibil pentru locuințele colective este de 1000 mp", "Din coroborarea reglementărilor specifice ce se aplică locuințelor colective mici rezultă că au fost precizate suprafețele de teren, nivel maxim P+2, coeficienți, suprafețe construibile/ desfășurate, număr parcare, accese, limite marginale, procent de spațiu verde- de minim 30%."* *"În concluzie, atâta timp cât în partea scrisă și în cea desenată sunt stabiliți indicatorii urbanistici pentru locuințe colective mici, locuințe semicolective medii și locuințe semicolective mici, instanța va respinge ca neîntemeiată acțiunea în contencios administrativ.."*
 Indicatorii urbanistici reținuți de instanță nu sunt însă aplicați de Primăria mun. Bistrița.
 De precizat este și faptul că deciziile instanțelor de judecată au avut în vedere doar documentele puse la dispoziție de Primăria mun. Bistrița.
- c) În cadrul CU și AC emise de Primăria mun. Bistrița, (ex CU nr 39/09.01.2023) deși în anexă sunt preluate prevederile din cap II.5 din RLU atât generalitățile, unde se precizează clar dimensiunea minimă a **lotului pentru locuințele colective**, se aplică dimensiunile parcelelor din art 4- caracteristici ale parcelelor. Ori, la acest capitol, nu se face referire la faptul că aceste parcele se aplică și locuințelor colective nu doar celor individuale. Aplicarea dimensiunii minime de 250 mp din art 4 și în ceea ce privește locuințele colective, astfel cum procedează Primăria Bistrița, este complet ilegală, în opinia noastră.
- d) Adresa ISC nr 215337/07.06.2023 ca răspuns la petiția înregistrată la ISC BN sub nr 183775/16.05.2023. În acest document, față de contestarea de către noi a emiterii unor CU pentru locuințe colective în subzona de locuire L2, pe o **parcelă de 1013 mp a 2 locuințe colective cu regim de înălțime D+P+2E-M (Er)**, se menționează: *"Imobilul teren, înscris în CF nr 81280 al mun. Bistrița, în suprafață de 1013 mp este construibil în condițiile art 1.4.1:*

1.4.1. Lotul minim construibil pe teritoriul municipiului Bistrița este împărțit astfel:

- lotul minim construibil din zona protejată (PUZCP) se păstrează cel din Planul Urbanistic Zonal de zonă protejată;
- loturile din zonele de locuințe individuale existente și neconstruite (rămase neocupate), lotul minim construibil este de 250 mp; în cond în care loturile sunt conectate la sistem centralizat de utilități;
- loturile din zonele noi introduse în intravilan și pentru loturile caselor de vacanță și enclave neconstruite, lotul minim construibil este de 500 mp;
- lotul minim construibil pentru locuințele colective înalte este de 1000 mp, iar pentru locuințele colective de medii, lotul minim construibil este de 500 mp. Parcele cu suprafața sub 250 mp respectiv 500 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una sau mai multe din parcelele învecinate."

În condițiile în care la zona de locuire L sunt menționați indicatori specifici clari legați de dimensiunea lotului construibil în prescripțiile specifice, noi credem că prevederile menționate în adresă sunt aplicabile în acele zone din RLU pentru care nu sunt menționate dimensiunile loturilor în mod expres (la prescripțiile specifice ale zonelor respective, la Generalități- caracterul zonei) dar nu și zonei L.

2. Legat de modul de interpretare și aplicare a reglementărilor urbanistice pentru locuințele colective mici la nivelul mun. Bistrița – regimul maxim de înălțime pentru locuințele colective mici.

a) În cadrul RLU, parte scrisă la cap II.5. Zona de locuire-L:

"Zona de locuire se compune din următoarele subzone funcționale:

L2 – subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de P+2, în afara zonei protejate;"

"SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

L2 :

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):"

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade;

Subzone funcționale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)
L2	9	P+2
L3	15	P+4
L4	33	P+10

L5	6	P+M
----	---	-----

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

"ANEXA 2

DEFINIȚII AI TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM"

"MANSARDA

Spațiu funcțional cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort corespunzătoare utilizării specifice (de locuire). Se include în numărul de niveluri supratereane. Mansarda are o arie construită desfasurată de 60% dintr-un nivel curent.

Definiție conform Normativ Pentru Proiectarea Mansardelor la Clădiri de Locuit. Indicativ : NP06402"

"DEMISOL

Parte a clădirii situate pe jumătate sub nivelul solului.

Definiție conf. DEX"

În RLU- planșele pe UTR-uri- afișate pe site-ul Primăriei mun. Bistrița:

"L2- subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de $D+P+2E+M$ în afara zonei protejate"

În RLU- planșele pe UTR-uri- purtând viza spre neschimbare și semnătura olografă a arhitectului șef al mun. Bistrița:

"L2- subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de $D+P+2E+M$ în afara zonei protejate

L2a- subzona de locuire colectivă mică cu regim de construire continuu și discontinuu cu înălțime maximă de $P+2E+M$ "

- b) Legat de interpretările din sentințele/ deciziile instanțelor de judecată în dosarele care au avut ca obiect locuințele colective mici: **"Din coroborarea reglementărilor specifice ce se aplică locuințelor colective mici rezultă că au fost precizate suprafețele de teren, nivel maxim $P+2$, coeficienți, suprafețe construibile/ desfășurate, număr parcare, accese, limite marginale, procent de spațiu verde- de minim 30%."**

De asemenea, la pag 44 este menționat: "Primăria mun Bistrița a solicitat precizări cu privire la definiția locuinței colective cuprinsă în PUG al mun Bistrița iar răspunsul elaboratorului... a fost că: locuința colectivă de mică dimensiune este o clădire cu apartamente de maxim $P+2$ niveluri. Se aplică reglementările de la subzona L2 din RLU aferente PUG"

- c) În cadrul CU și AC emise de Primăria mun. Bistrița, (ex CU nr 39/09.01.2023), se aprobă regim de înălțime $D+P+2E+M$.

3. Legat de alte diferențe existente în cadrul PUG dar și alte aspecte neclare, cum ar fi, dar fără a se limita la:

- Faptul că Primăria mun. Bistrița nu emite la solicitare copii conforme cu originalul a planșelor pe UTR-uri;
- Faptul că, deși semnate olograf și ștampilate, planșele pe UTR-uri înaintate de către arhitectul șef al mun. Bistrița prin adresa nr 120184/2016 către secretarul gen al municipiului și Primarul mun. Bistrița, diferite de cele electronice, nu au mai fost nici recunoscute de către persoana care le-a semnat dar nici nu este clarificată situația în niciun fel. Între aceste 2 seturi de planșe există diferențe majore, de aceea este obligatoriu ca situația să fie clarificată de către emitent- Consiliul Local al Mun. Bistrița;
- Existența pe site-ul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației a unor planșe pe UTR-uri identice cu cele de pe site-ul Primăriei Bistrița și **datat 25.11.2013**, deși, conform corespondenței postate pe site-ul Primăriei (Documente de sedința 27.04.2023 - Primaria Bistrița) la petiția Nacu Mariana, unde este postată și sentința civilă menționată la punctul 1b) dar și a faptului că nu există până în acest moment nicio dovadă că la acea dată ar fi existat planșe pe UTR-uri, ceea ce ridică semne de întrebare legat de modul de postare a acestor planșe pe site-ul ministerului;
- Stabilirea interdicției de construire pe traseul variantei de ocolire Bistrița Sud, în mod ilegal, atâta timp cât nu există niciun act normativ care să justifice limitarea dreptului de proprietate pentru cetățenii afectați;
- Faptul că tema de proiectare pentru actualizarea PUG trebuie să fie făcută corect și legal;

coroborate cu lipsa de hotărâre a Consiliului Local în interpretarea corectă a prevederilor PUG (conform Cod Civil, art 9) și lăsarea situațiilor incerte la latitudinea Primăriei mun. Bistrița, vă rugăm respectuos să analizați posibilitatea de a iniția convocarea unei comisii de verificare care să evalueze și, eventual, să propună măsuri necesare pentru ca activitatea de urbanism la nivelul municipiului Bistrița să se desfășoare în cadru clar și legal.


Cunoaștem faptul că doar Consiliul Local este autoritatea locală îndreptățită să facă, în mod legal, ordine în aceste probleme dar, fără a avea imboldul unei autorități superioare de la nivel național, aceste lucru nu se va întâmpla iar cetățenii simpli vor avea de suferit.

Aducem atenției dumneavoastră și **modul sarcastic** prin care o instituție a Statului Român alege să răspundă la solicitările cetățenilor (răspunsul ISC Bistrița-Năsăud susmenționat și atașat prezentei: *"În privința a ceea ce a consfințit instanța de judecată în dosarul nr 53/112/2022, prin care d-voastră v-ați îndreptat împotriva Primăriei mun Bistrița și a Consiliului Local Bistrița în vederea anulării HCL nr 184/2018 pentru prelungirea valabilității PUG al mun Bistrița, probabil ați citit în Hotărârea Curții de Apel Cluj nr 1045/2022 care: Respinge recursul declarat de NM, MA, MM împotriva sentinței civile nr 354 din 19.07.2022."*

O astfel de atitudine este total nepotrivită unei instituții publice. Chiar dacă nu avem dreptate, înțelegem acest lucru și prin simpla explicație logică și legală. Mai ales că respingerile acțiunilor în instanță pe spețe legate de locuințele colective mici s-au făcut având în vedere și prevederea legată de cei 1000 mp pentru lotul construibil pentru locuințele colective, considerat de instanțe ca fiind legal dar nerespectat fiind de către Primăria Bistrița (și ISC BN).

În acest context, vă rugăm respectuos ca eventualele verificări efectuate să fie distribuite unei alte instituții decât ISC Bistrița-Năsăud.

Vă rugăm respectuos să vă aplecați asupra celor de mai sus și să ne comunicați
răspunsul dumneavoastră la cele sesizate de noi, pe adresele de email:



Bistrița, la 12.06.2023

Cu deosebit respect și cu mari așteptări, în numele celor de mai sus,

Mariana Nacu





Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației

Direcția Generală Dezvoltare Regională și Infrastructură
Bd. Libertății, nr. 16, Latura Nord, Sector 5
București, cod poștal 050706

Tel: +40 372 114 599
E-mail: dgdr@mdlpa.ro

Către: Dna. Mariana NACU

Nr. 1129/13.06.2023

Stimată doamnă,

Urmare petiției dumneavoastră înregistrată la Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA) cu nr. 1129/13.06.2023, referitoare la aplicarea reglementărilor privind locuințele colective mici și alte neconformități de la nivelul Planului urbanistic general al Municipiului Bistrița (PUG Bistrița), vă comunicăm următoarele:

În activitatea de autorizare a executării lucrărilor de construcții, încadrarea tehnică a fiecărui caz în prevederile legale și dispozițiile documentațiilor de urbanism aplicabile reprezintă atributul exclusiv al autorității administrației publice locale prin intermediul structurii de specialitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului condusă de arhitectul șef, în urma analizării tuturor documentelor și actelor administrative semnificative pentru fundamentarea și formularea unor rezoluții specifice.

Referitor la modul de interpretare al regulamentului local de urbanism aferent PUG Bistrița în privința locuințelor colective mici, subliniem rolul și importanța reglementărilor specifice pe unități teritoriale de referință, în ceea ce privește soluționarea concretă a solicitărilor de emitere a certificatelor de urbanism. În acest sens, trebuie avute în vedere atât normele generale cât și cele specifice prevăzute în Regulamentul local de urbanism, precum și corelarea acestora cu restricțiile impuse în planșele care conțin propuneri ale reglementărilor urbanistice aferente PUG.

Totodată, aplicarea reglementărilor impuse de documentația de urbanism, trebuie realizată astfel încât niciuna dintre restricțiile cuprinse de acestea - stabilite prin studiile de fundamentare și avizele obținute la elaborarea documentației - să nu fie omisă.

Vă rugăm să aveți în vedere faptul că MDLPA nu are competența legală de a emite interpretări legale, drept pentru care facem mențiunea că prezentul punct de vedere este unul administrativ, are caracter informativ, nu este emis în scopul de a produce efecte juridice, a naște, a modifica sau a stinge drepturi și obligații, nu constituie temei legal și nu conferă niciun alt drept. Totodată, prezentul punct de vedere poate fi confirmat sau infirmat de interpretările de altă natură, respectiv legale, judiciare, arbitrare sau administrative, emise de alte autorități publice în exercitarea competențelor lor legale.

Cu stimă,

P. MINISTRUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE
ȘI ADMINISTRAȚIEI

Adrian-Ioan VEȘTEA

Zimbra

primaria@primariabistrita.ro

Petitie catre Consiliul Local

De la [REDACTED]

mar., 08 aug., 2023 20:37

Subiect : Petitie catre Consiliul Local 3 fișiere atașate**Către :** primaria@primariabistrita.ro,
primaria@municipiulbistrita.ro, Floare Gaftone
<floare.gaftone@primariabistrita.ro>

Bună seara,

Vă atașez o petiție către Consiliul Local al mun Bistrița..
Vă rog frumos să îmi comunicați numărul de înregistrare al acesteia.

Cu stimă,
Mariana Nacu

 **Petitie Nacu Mariana 08.08.2023.pdf**
493 KB **Anexa la petitia 08.08.2023.pdf**
406 KB **Raspuns MD august 2023.pdf**
41 KB

26.07.2023
Către: Consiliul Local al Municipiului Bistrița
- prin Primar
- prin Consiliul Local
- prin Consiliul Local

Către: **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA**

În atenția: domnilor consilieri

- prin Primar

PETITIE

Prin prezenta, subsemnații mai jos menționați, direct afectați de elaborarea PUZ „Modificare subzonă funcțională din (IS1) – subzona instituțiilor și serviciilor de interes general în (L4) – subzona de locuire colectivă cu regim de înălțime max. P+10 niveluri/Construire ansamblu de locuințe colective cu spații comerciale la parter, în municipiul Bistrița, str. Calea Moldovei, nr. 22”, beneficiar SC Automobile Service SRL, proiectant general SC Arhimar Serv SRL Cluj-Napoca, **contestăm raportul nr. 10275/27.06.2023 și va solicităm restituirea documentației la inițiator pe baza articolului 14 din HCL nr.159/29.09.2011 care prevede:**

ART.14. Nerespectarea prevederilor prezentului Regulament de către inițiatorii documentațiilor de urbanism conduce la imposibilitatea întocmirii Raportului de informare și consultare a publicului și implicit la restituirea documentației la inițiator

în susținerea cererii noastre va semnalăm următoarele nereguli

I. Inițiatorul nu a notificat în scris proprietarii terenurilor vecine cu zona studiată de intenția de realizare a obiectivelor din P.U.Z. conform modelelor din anexa 3 și 4 prevăzute în hotărârea consiliului local al municipiului Bistrița nr.159/29.09.2011

II. Inițiatorul nu a răspuns la toate contestațiile și sugestiile exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

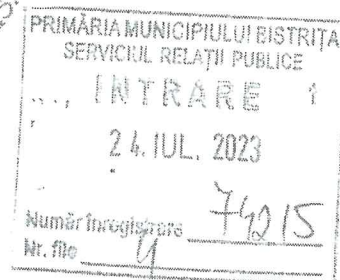
III. Raportul nu conține următoarele date obligatorii, așa cum prevede art. 11 din METODOLOGIA aprobată prin ORDIN nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 și art. 10 din hotărârea consiliului local al municipiului Bistrița nr.159/29.09.2011.

a) detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul, inclusiv:

1. datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului;
2. conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale; inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;
3. localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;
4. numărul persoanelor care au participat la acest proces;

b) un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

1. modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;
2. probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru;



3. orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

În raportul nr 10275/27.06.2023 nu apare nici o informație din cele menționate la a) și b). Sunt enumerate doar numerele de înregistrare ale contestațiilor și observațiilor publicului.

IV. Nu a avut loc întâlnirea cu invitați membri CTATU, inspectori de zonă din cadrul Serviciului Urbanism și reprezentanți ai departamentului juridic, așa cum ni s-a promis în ședința de consiliu din 30.03.2023 de către d-nul Primar Turc Ioan și d-nul Urîte Florin Radu în calitate sa de președinte de ședință.

V. Nu a avut loc dezbaterea publică despre care am fost înștiințați ca va avea loc în răspunsul nr. 23938/15.03.2023 semnat personal de d-nul Primar Turc Ioan.



"Va recomandam, de asemenea, sa participați la dezbaterea publică pe care urmează să o organizăm, ocazie cu care veți putea obține detalii suplimentare din partea proiectantului."

Cum nu este un caz izolat de raport întocmit fără respectarea legislației în vigoare, vă solicităm să dispuneți organelor de control din cadrul consiliului local să constate și să sancționeze persoanele responsabile de aceste infracțiuni, conform Art. 63 și 64 din LEGEA nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Vă mulțumim !

Anexăm copiile următoarelor documente

1. solicitare nr. 38300, 38306 din 12.04.2023
2. răspunsul primit din partea primăriei 23938/15.03.2023

Nr.crt.	Nume și prenume	Adresa	Semnătura
1.	NICOARĂ IOAN-ILARIE		
2.	CATARIG IOAN		
3.	STRUGARIU OVIDIU		
4.	GĂTEJ MIRCEA		
5.	RUSAN SIMINA		
6.	VISUIAN DELIA		
7.	DUMBRĂVAN OVIDIU		

Bistrita, 24 iulie 2023



Către:

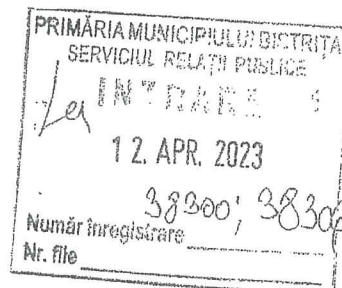
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA

În atenția:

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA

CONSILIERILOR CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA



SOLICITARE

Subsemnații mai jos menționați, locatari ai zonei Str. Grănicerilor, Str. Ioan Sabău Bistrița, Str. Calea Moldovei,

Referitor la promisiunea făcută nouă în ședința Consiliului Local al Mun. Bistrița din data de 30.03.2023 de către D-nul Primar și de către D-nul Urîte Florin Radu în calitatea sa de Președinte de Ședință, promisiune făcută în urma discutării petiției nr. 23945/09.03.2023 și luării de cuvânt a d-nei Visuian Delia și d-lui Nicoară Ioan-Ilarie, unde nu s-a supus la vot și nu s-a luat nici o decizie

SOLICITĂM

Să ne transmiteți data și ora când v-a avea loc Ședința Extraordinară a Consiliului Local, în care să se discute problemele ridicate de noi în Ședința Ordinară din 30.03.2023, având ca invitați și membrii CTATU, inspectorii de zonă din cadrul Serviciului Urbanism și reprezentanți ai Departamentul Juridic așa cum ne-ați promis.

Vă mulțumim !

Nr.crt.	Nume și prenume	Adresa	Semnătura
1,	BUHUȚAN IOAN		
2,	NICOARĂ IOAN-ILARIE		
3,	CATARIG IOAN		
4,	STRUGARIU OVIDIU		
5,	GĂTEJ MIRCEA		
6,	RUSAN SIMINA		
7,	VISUIAN DELIA		
8,	DUMBRĂVAN OVIDIU		
9,	ANDREICA RODICA		
10,	BRĂTÂN GEORGETA		

Contact Visuian Delia Bistrița

Bistrița, 11 aprilie 2023



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

Nr. 23938 / 15.03.2023

Domnului: Ovidiu Dumbrăvan

[REDACTED]
Bistrița, Bistrița - Năsăud

Stimate domnule Ovidiu Dumbrăvan,

În urma adresei dumneavoastră prin care transmiteți o serie de observații cu privire la intenția de elaborare PUZ „Modificare subzonă funcțională din (IS1) – subzona instituțiilor și serviciilor de interes general în L4 – subzona de locuire colectivă cu regim de înălțime max. P+10 niveluri / Construire ansamblul de locuințe colective cu spații comerciale la parter, în municipiul Bistrița, str. Calea Moldovei, nr. 22”, vă comunicăm că am luat act de observațiile dumneavoastră.

În această perioadă ne aflăm în etapa consultării publice, interval în care așteptăm eventualele propuneri, sugestii sau observații din partea celor interesați.

Vă recomandăm, de asemenea, să participați la dezbatere publică pe care urmează să o organizăm, ocazie cu care veți putea obține detalii suplimentare din partea proiectatului.

Cu stimă,

Primarul municipiului Bistrița,
Ioan Turc

[Signature]

Amplas Cehce - no 7 Hapnebi
CPO - Informare cons. lo cali
+ copie Amas Primat

UNIUNEA NATIONALA A BAROURILOR DIN ROMANIA
BAROUL CLUJ

MISCHIAN MIRCEA DORIN - CABINET DE AVOCAT
CLUJ-NAPOCA, P-TA UNIRII NR. 11, AP. 5, JUD. CLUJ
TELEFON 0740-075.608
email: mmischian@yahoo.com

Sfduy -

Nr. 90/19.09.2023
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA
SERVICIUL RELATII PUBLICE
INTRARE 5

D-na Giora T.
27/09

21. SEP. 2023

CĂTRE,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRITA

Număr Inregistrare

94046

Nr. file

06

În atenția Consiliului Local al Municipiului Bistrița,

Subsemnatii BODEA ALEXANDRU domiciliat în mun. Bistrița
și BODEA MARIANA - LUCIA
domiciliată în mun. Bistrița
SIGHIARTAU GAVRIIL dom. în Bistrița
jud. Bistrița-Năsăud și soția SIGHIARTAU CARMEN
NICOLETA dom. în Bistrița Bd
toți cu domiciliul de corespondență ales la Mischian Mircea Dorin -
Cabinet de Avocat la adresa din Cluj-Napoca, P-ța Unirii nr. 11, ap. 5, jud. Cluj, persoană
delegată în vederea primirii corespondenței Mischian Mircea Dorin, prin avocatul meu cu
împuternicirea anexată, înțeleg să formulez prezenta:

SOLICITARE

Prin care vă solicit să luați toate măsurile pe care le aveți la îndemână în
vederea stopării tuturor demersurilor demarate fără în cunoștințarea și
încuviințarea dvs., demersuri privind întocmirea unei Documentații de
Actualizare a Planului Urbanistic General al Mun. Bistrița precum și a
Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia.

Menționez că aceste demersuri au fost inițiate prin C.T.A.T.U. a municipiului
Bistrița, ele fiind nelegale în condițiile în care pe de o parte prin propunerile facute se
vizează în fapt o veritabilă modificare a Planului Urbanistic General al mun. Bistrița
precum și a Regulamentului Local de Urbanism, ambele aprobate prin HCL nr. 136/2013

și prelungite mai apoi prin HCL nr. 184/2018, și nicidecum o actualizare a acestora, iar pe de altă parte promovarea acestora s-a realizat cu încălcarea legislației în materie.

În fapt, prin REFERATUL DE SPECIALITATE întocmit de către Instituția Arb. tectului - Șef a Mun. Bistrița se formulează propuneri de modificare și completare a Planului Urbanistic General a Mun. Bistrița, precum și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, ambele aprobate prin HCL nr. 136/2013 și prelungite prin HCL nr. 184/2018.

În ceea ce privește solicitarea de încetare a oricăror demersuri de natură a duce la o modificare și completare PUG Mun. Bistrița, precum și a RLU aferent acestuia, formulată prin prezentul înscris, consider că aceasta este una întemeiată din următoarele considerente:

I.- prin Referatul de Specialitate se înaintează propuneri de modificare și completare a unor reglementări ale Planului Urbanistic General al mun. Bistrița, cu un accent special pe subzona L2 și mai ales în ceea ce privește locuințele colective mici, încălcându-se prin aceasta nu doar principiul previzibilității, avut în vedere la adoptarea HCL nr. 136/2013, ci însăși prevederile legale în vigoare care permit doar actualizarea unui PUG și în niciun caz modificarea și completarea acestuia.

În acest sens relevante sunt dispozițiile art. 46 și 46¹ din Legea nr. 350/2001 precum și cele ale art. 31 din Ordinul 233/2016.

Astfel, la art. 46 alin. 1 din Legea nr. 350/2001 se arată că: "Planul urbanistic general are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.".

Ca atare, prin adoptarea prevederilor anterior indicate legiuitorul a urmărit asigurarea unei stabilități a reglementărilor urbanistice pentru un termen cât mai îndelungat, termen stabilit pentru a garanta eventualilor beneficiari o previzibilitate cât mai întinsă în timp în ceea ce privește valoarea și nivelul indicilor urbanistici permisi.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 46 alin. 1⁶ din Legea nr. 350/2001: "Actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a

analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.”.

Or, raportat la prevederea anterior indicată este evident că prin referatul de Specialitate a Institutiei Arhitectului - Șef din cadrul primăriei Mun. Bistrița nu se urmărește doar o simplă actualizare a Planului Urbanistic General ci, prin propunerile înaintate se tinde la o veritabilă modificare a acestuia, aspect nepermis prin legislația în vigoare.

II.- caracterul de ” locuințe colective mici ” este clar definit prin actualul Plan de Urbanism General respectiv Regulamentul Local de Urbanism, în acest sens pronunțându-se și instanțele de judecată.

În acest sens, ă rugăm să rețineți prin considerentele hotărârii pronunțate în dosarul nr. 1038/112/2018, hotărâre prin care a fost respinsă cererea de anulare a sintagmei ” locuințe colective mici ” adoptată prin HCL nr. 136/2013, instanța reține că: ” Prin urmare, din ansamblul reglementărilor cuprinse în HCL nr. 136/2013 privind actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița rezultă că au fost stabilite pe zone și subzone reglementările ce se aplică, respectiv limite, regim de înălțime/alipire, accesibilități, împrejurimi, accese, parcuri, spații verzi, CUT, POT max.. astfel că nu se poate aprecia o neclaritate a acestor dispoziții.

Faptul că nu este precizat numărul de unită locative ce se pot realiza într-o locuință colectivă nu poate determina neclaritatea în condițiile în care din dispozițiile cuprinse în regulament se poate observa că au fost stabilite suprafețele minime de teren pe care pot fi edificate astfel de locuințe, nivelul maxim de înălțime $P=2$, coeficienții de utilizare CUT și POT, SUPRAFETE CONSTRUIBILE/DESFĂȘURATE, MODUL ÎN CARE POATE FI EFECTUAT ACCESUL, limite marginale și procent de spațiu verde de maxim 30%.

Așadar, din modul în care sunt reglementate condițiile pentru edificarea locuințelor în zona prevăzută la cap. II.5 art. 1 L2 rezultă în mod evident faptul că acestea se circumscriu sferei noțiunii de locuință colectivă mică.”.

Aceeași poziție este îmbrățișată de către instanță și în dosarul nr. 677/112/2018 unde se arată că:” ... în condițiile în care se evidențiază maxim construibil, accesibilitate, limite maxime, indicii POT, CUT, spații verzi, căi circulabile, nu se poate vorbi de neclaritate.”.

III.- așa zisa propunere de actualizare a utilizărilor admise pentru subzonele L2 reprezintă în fapt o modificare a reglementărilor adoptate prin RLU aferent PUG Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013, prelungit prin HCL nr. 184/2018.

Pentru aceasta vă rog să reține că prin Referatul de Specialitate întocmit se propune în fapt că modificarea regimului de utilizare actual.

Astfel, pentru subzonele L2 se propun ca utilizări admise "cu condiționări", autorizarea și edificarea de "locuințe semicolective sau locuințe colective" cu "un număr maxim de 6 apartamente pe unitate locativă".

Pe de altă parte se propune ca pentru a fi construibil terenul să aibă minimum 1.000 mp.

Ori, prin raportare la C.U.T.-ul propus pentru aceste subzone, C.U.T. = 1,2, limitarea numărului de apartamente la numai 6 unități locative este o propunere de natură a friza absurdul.

Aceasta deoarece, având în vedere coeficientul maxim de utilizare a terenului de 1,2, prin raportare la suprafața minimă a lotului de 1.000 mp, ar rezulta o suprafață utilă maximă de circa 1.200 mp.

Ori, având în vedere limitarea numărului unităților locative individuale la numai 6 apartamente, atingerea C.U.T. – ului maxim ar duce la edificarea unor apartamente de circa 200 mp, ceea ce pentru Municipiul Bistrița, în majoritatea situațiilor, ar reprezenta unități locative ce nu ar putea fi valorificate prin vânzarea lor către terți.

Nu în ultimul rând este important de reținut că propunerea de modificare este una totalmente incompletă în condițiile în care, deși se limitează amprenta la sol a construcției la maximum 250 mp, nu se procedează și la o reducere a P.O.T. – ului, acesta, pentru subzona L2, rămânând tot la maximum 35%.

IV.- prin demersurile ce au fost promovate nu se urmărește o actualizare a Planului Urbanistic General, astfel cum aceasta este permisă de Legea nr. 350/2001 și de Ordinul 233/2016, ci vizează o veritabilă modificare atât a PUG-ului, cât și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, modificare care însă nu se încadrează în situațiile limitativ prevăzute de art. 46 alin. 1⁶ - 1⁸ din Legea nr. 350/2001 și art. 31 din Ordinul 233/2016.

Pentru acestea este important de reținut că în conformitate cu prevederile anterior indicate actualizarea unui Plan de Urbanism General este permisă doar dacă:

a) expiră termenul de valabilitate al documentației;

b) ulterior aprobării au apărut schimbări importante ale elementelor care au stat la baza elaborării documentației: noi elemente cu caracter director ce decurg din strategii naționale sau regionale, oportunitatea realizării unei/unor investiții majore cu implicații asupra unor părți determinante ale teritoriului reglementat prin planurile de amenajare a teritoriului sau de urbanism;

e) se produc modificări importante în cadrul legislativ de specialitate și/sau general, modificări care fac inoperante prevederile documentațiilor aprobate, în vigoare.

Pe de altă parte, la alin., 2 al art. 31 din Ordinul nr. 233/2016, actualizarea PUG:” reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, realizată în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul unității administrativ-teritoriale, dacă este cazul.”

Or, în cuprinsul Referatului ce stă la baza demersurilor nu se identifică niciuna dintre situațiile punctual indicate anterior în care actualizarea unui PUG este permisă, aspect față de care așa zisa actualizare este una în întregime nelegală.

V.- prin propunerile formulate prin Referatul de Specialitate, cu o notă specială în ceea ce privește condițiile pentru autorizarea construirii de locuințe colective mici pe raza municipiului Bistrița, se urmărește protejarea unor interese personale a unora dintre funcționarii publici implicați în diverse docare în care se solicită printre altele și tragerea lor la răspunde.

Or, prin adoptarea unei hotărâri în forma propusă prin Referatul de Specialitate se vizează tocmai exonerarea unor funcționari de răspunere, cosmetizarea faptelor și deciziilor luate de către aceștia, în condițiile în care unele dintre problemele acestora sunt în strânsă legătură cu refuzul acestora de a autoriza locuinșe colective mici.

Ca atare, în condițiile în care documentația ce va fi întocmită în baza Referatului de Specialitate va fi adoptată se va putea pune în discuție și problema săvârșirii de către membrii consiliului, dar și ai C.T.A.T.U, nu doar a unor abateri administrative, ci chiar a unor fapte penale.

VI.- în condițiile în care prin Plan de Urbanism General, respectiv Regulamentul Local de Urbanism, adoptate prin HCL nr. 136/2013 și prelungite prin HCL 184/2018, sunt reglementate detaliat atât indicii privind maximum construibil, accesibilitatea, limite maxime, indicii POT și CUT, suprafața spațiilor verzi, căile circulabile, astfel cum se reține și prin hotărârile judecătorești la care am făcut anterior trimitere, modificările care se doresc a fi aduse prin documentația ce va fi întocmită apar la acest moment ca fiind veritabile limitări instituite în defavoarea proprietarilor de teren construibil.

Mai mult, această intenție de limitare a numărului de unități locative individuale, apartamente, ce poate fi edificată în subzonele L2, având pentru aceasta în vedere limita maximă a indicatorilor CUT și POT, este de natură a aduce grave prejudicii persoanelor ce doresc dezvoltarea unor construcții colective mici destinate comercializării.

Pentru aceasta este important de reținut că pentru multe terenuri ce au fost achiziționate în scopul edificării unor construcții colective mici în vederea vânzării mai apoi a unităților locative individuale/apartamente către terți, prețul achitat a fost nu de puține ori mult peste cel de piață, avându-se pentru aceasta în vedere o previzionare a unui viitor câștig prin raportare la toți indicatorii urbanistici aferenți subzonei.

Ori, o eventuală adoptare a hotărârii de modificare a PUG Bistrița și a RLU aferent acestuia, este de natură a crea cumpărătorilor de bună credință un grav prejudiciu material, prejudiciu ce nu poate fi acoperit decât prin angajarea răspunderii personale a tuturor celor vinovați.

Astfel, adoptarea unui proiect de modificare și completare PUG va constitui factorul declanșator al unui val de procese în care, alături de Municipiul Bistrița și Instituția Primarului Municipiului Bistrița, vor fi antrenate toți consilierii locali care s-au manifestat în favoarea proiectului de hotărâre, precum și membrii C.T.A.T.U., în scopul dezdăunării celor prejudiciați de limitările urbanistice instituite prin hotărâre.

VII.- intenția de inițiere a modificării și completării PUG Bistrița și RLU aferent acestuia nu a fost pusă în dezbateri publică, fiind astfel încălcat principiul transparenței decizionale instituit prin dispozițiile Legii nr. 52/2003.

Astfel, conform prevederilor art. 57 din Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul:”

(1) Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism constă în implicarea acestuia în toate etapele procesului decizional referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism.

(2) Participarea publicului asigură dreptul acestuia la informare, consultare și acces la Justiție, referitor la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, potrivit legii, pe tot parcursul elaborării strategiilor și documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, conform metodologiei stabilite de Ministerul Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene și în corelare cu procedurile specifice ce decurg din legislația de mediu).*

De asemenea, la art. 7 alin. 1 – 3 din Legea nr. 52/2003, se arată că:”

(1) În cadrul procedurilor de elaborare a proiectelor de acte normative autoritatea administrației publice are obligația să publice un anunț referitor la această acțiune în site-ul propriu, să-l afișeze la sediul propriu, într-un spațiu accesibil publicului, și să-l transmită către mass-media centrală sau locală, după caz. Autoritatea administrației publice va transmite proiectele de acte normative tuturor persoanelor care au depus o cerere pentru primirea acestor informații.

(2) Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ va fi adus la cunoștința publicului, în condițiile alin. (1), cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice. Anunțul va cuprinde: data afișării, o notă de fundamentare, o expunere de motive, un referat de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus, un studiu de impact și/sau de fezabilitate, după caz, textul complet al proiectului actului respectiv, precum și termenul-limită, locul și modalitatea în care cei interesați pot trimite în scris propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ.

(3) Anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ cu relevanță asupra mediului de afaceri se transmite de către inițiator asociațiilor de afaceri și altor asociații legal constituite, pe domenii specifice de activitate, în termenul prevăzut la alin. (2). ”.

Ori, demersurile de modificare și completare a PUG Bistrița precum și a RLU aferent acestuia au fost promovate și demarate fără a se realiza însă și o înștiințare a publicului.

Astfel, având în vedere dispozițiile legale anterior redată este evident că demanarea unor demersuri în vederea ” modificării și completării Planului Urbanistic General al Mun. Bistrița precum și a Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, fără participarea publicului și în special al mediului de afaceri, reprezintă o încălcare flagrantă a legislației în vigoare.

VIII.- prin limitările de construire ce se doresc a fi adoptate prin propunerile de modificare a PUG și RLU Bistrița, în special în ceea ce privește condițiile pentru autorizarea construirii de locuințe colective, este direct afectat domeniu imobiliar.

În aceste condiții este de remarcat că anunțul referitor la elaborarea unui proiect de act normativ cu relevanță asupra mediului de afaceri ar fi trebuit transmis de către inițiator asociațiilor de afaceri în domeniul dezvoltării imobiliare, dar și altor asociații legal constituite, cu cel puțin 30 de zile lucrătoare înainte de supunerea spre avizare de către autoritățile publice, astfel cum se prevede la art. 7 alin. 2 și 3 din Legea nr. 52/2003.

Or, în condițiile în care un asemenea anunț nu a fost comunicat mediului de afaceri din domeniul imobiliar ne aflăm în prezenta unei curențe procedurale prin care a fost grav încălcat

principiul transparenței decizionale, carență de natură a atrage după sine o anulare a unei viitoare hotărâri pronunțată de către instanțele de judecată.

IX.- nu în ultimul rând menționez că promovarea unor demersuri de modificare și completare PUG Bistrița și RLU aferent au fost inițiate cu încălcarea prevederilor art. 46 alin. 1⁷ din Legea nr. 350/2001 în care se arată că: ” Inițierea demersurilor de actualizare a Planului urbanistic general sau de prelungire a valabilității documentației în vigoare se aprobă prin hotărâre a Consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, la propunerea primarului/primarului general al municipiului București, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-sef.”.

Or, până la acest moment putem reține că inițierea demersurilor în vederea actualizării Planului de Urbanism General al mun. Bistrița nu a fost aprobată printr-un HCL anterior.

Pe de altă parte, din informațiile pe care le detin, Referatul de Specialitate ce servește ca și temei pentru inițierea demersurilor de modificare și completare PUG, nu doar că nu a fost asumat prin semnare de către doamna Arhitect-Sef Monica Pop, ci mai mult, nici măcar nu a fost întocmit de către aceasta.

Astfel, față de toate aspectele pe larg arătate am o mare rugămintă jată de dvs. onorabili consilieri :

Gândiți-vă la cetățeni, la oras și mai puțin la interese personale ale unor care doar blocheza într-un ritm dinamic al modernizării municipiului nostru.

Nu se discuta de paleta de culori și design exterior case , aliniament, de obligatia adm locale de a asigura utilitățile , mobilitate urbana dar vorbim de restricții la nivel înălțime și trimitere la PuZ și PuD pt simple locuințe și la care beneficiarul sa mai aibe o multime de cheltuieli și sa astepte min doi ani pana se aproba ...etc.

Modernizați orasul dar nu-l lăsați la bunul plac al funcționarilor publici sau colaboratori, fie ei competenți sau nu

BODEA ALEXANDRU s.a.
Prin av. MISCHIAN MIRCEA DORIN





Uniunea Națională a Barourilor din România

Anexa nr.II la Statutul profesiei de avocat

Baroul CLUJ

CJ/0532095/2023

Forma de exercitare a profesiei MISCHIAN

MIRCEA DORIN CABINET DE AVOCAT

ÎMPUTERNICIRE AVOCAȚIALĂ

Nr. _____ 095 _____

Domnul avocat MISCHIAN MIRCEA DORIN se
împuternicește de către clientul BODEA ALEXANDRU, BODEA MARIANA-LUCIA,
SIGHIARTĂU GAVRIL, SIGHIARTĂU CARMEN NICOLETA..... în baza
contractului de asistență juridică nr. 037..... din
2023..... să exercite următoarele acte REDACTARE ȘI COMUNICARE
SOLICITARE și să asiste/să reprezinte clientul în fața CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Data 20.09.2023

Atest identitatea părților, conținutul și data
contractului de asistență juridică în baza căruia
s-a eliberat împuternicirea
FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI **
prin avocat

(semnătura și stampilă)

