

Anului Căruco - rog deprimare  
CPO - Informare Cons. locale  
+ copse anului Primar

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

Sfauy

Nr. 90/19.09.2023  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA  
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE  
**INTRARE 5**

21. SEP. 2023

CĂTRE,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

D-na Giora T.  
27/09

Număr înregistrare

94046

Nr file

06

În atenția Consiliului Local al Municipiului Bistrița,

Subsemnații **BODEA ALEXANDRU** domiciliat în mun. Bistrița localitatea componentă  
jud. Bistrița Năsăud, CNP [redacted] și **BODEA MARIANA - LUCIA**  
domiciliată în mun. Bistrița, localitatea [redacted], jud. Bistrița  
Năsăud, [redacted], **SIGHIARTAU GAVRIL** dom. în [redacted]  
jud. Bistrița-Năsăud [redacted] și soția **SIGHIARTĂU CARMEN-**  
**NICOLETA** dom. în Bistrița [redacted] jud. Bistrița-Năsăud [redacted]  
[redacted], 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 încunoștiințarea 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 făcute 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 Arhitectului - 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 46<sup>1</sup> 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 permiși.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 46 alin. 1<sup>6</sup> 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, parcări, 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 constructibil, 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 prinde în fapt că modificare a 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 indivizuale 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. 1<sup>6</sup> - 1<sup>8</sup> 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;*

c) 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 constructibil, 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 constructibil.**

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 care 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 dezbatere 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 comepletării 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 carențe 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. 1<sup>7</sup> 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 dețin, 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-Şef 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 obligația adm locale de a asigura utilitățile , mobilitate urbana dar vorbim de restricții la nivel înălțime și trimitere la Puz și PuD pt simple locuinte și la care beneficiarul sa mai aibe o multime de cheltuieli si 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 ș.a.  
Prin av. MISCHIAN MIRCEA DORIN







Uniunea Națională a Barourilor din România

Baroul CLUJ

Anexa nr.II la Statutul profesiei de avocat

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 20.03.2023

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 ștampila)



