



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

Directia Juridica Resurse Umane Achizitii Publice
Arhitect Sef
Nr.124599/22.01.2024



De acord,
Primar,
Ioan Turc

INFORMARE

Referitor la plangerea prealabila nr.II/D23265 din 05.12.2023 înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr.124599/18.12.2023, prin care se solicită revocarea Hotararii nr.190/25.10.2023 adoptata de Consiliul Local al Municipiului Bistrita, întrucât în urma controlului de legalitate s-a constatat că actul de autoritate a fost adoptat cu incalcarea prevederilor legale, precizam urmatoarele :

Prin Hotararea nr.190/25.10.2023 a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal "Introducere in intravilan si construire case de locuit unifamiliale S(D)+P+1E, in municipiul Bistrita, str. Valea Sigmirului", elaborator SC DACO ARHITECTURA SRL.

Referitor la punctul 1 :

1. Prin documentația anexată actului de autoritate **nu se face dovada respectării prevederilor art. 32, alin. 3 din Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, respectiv faptul că Avizul de oportunitate nr. 16 din 05.09.2022 a fost eliberat la cererea persoanelor interesate, deoarece nu a fost anexată copia cererilor formulate de persoanele interesate, respectiv proprietarii parcelelor de terenuri care au fost studiate și avizate.

Astfel, prin Avizul de oportunitate nr. 16 din 05.09.2022 se specifică faptul că actul a fost emis ca urmare a cererii formulate de numita Rauca Vetoria și a fost emis pentru elaborarea **Planul Urbanistic Zonal "introducere în intravilan și construire case de locuit unifamiliale S(D)+P+1E teren situat în extravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Sigmir"**, obiectiv pentru care a mai fost emis avizul de oportunitate nr. 13/30.07.2020 generat de imobilul-proprietate privată, 6 parcele de teren situate în intravilanul municipiului Bistrița și parțial în intravilan, în suprafață totală de 22224 mp (21497 mp extravilan și 727 mp intravilan) conform următoarelor extrase de carte funciară:

- CF nr. 89968 și CF nr. 90029 - proprietar Rauca Vetoria;
- CF nr. 85854 și CF nr. 90030 - proprietar Moldovan Sebastian și Renata;
- CF nr. 77910 - proprietar Rauca Lucian Dănuț și Simona;
- CF nr. 59682 - proprietar Czudik Andreea Nicoleta;

Hotărârile atacate nu i-au fost anexate cererile de elaborare a PUZ depuse de cei 4 proprietari și nici act autentic de împuternicire din partea numiților Moldovan Sebastian și Renata, Rauca Lucian Dănuț și Simona și Czudik Andreea Nicoleta în favoarea numitei Rauca Vetoria, având în vedere faptul că se consemnează că avizul de oportunitate a fost emis la solicitarea numitei Rauca Vetoria și pentru alte proprietari decât cele pe care le deține aceasta.

30.01.2024
Emis - pag. 100 - CL
Piața Clonca Sigmir
rog comunicat urbane
CL, imputernic
adrs 5473/18.01.2023
si raspuns acordat
B

Având în vedere faptul că prin Certificatul de urbanism nr. 1161 din 23.06.2022 una dintre condițiile de avizare era obținerea Deciziei pentru scoaterea terenului din circuitul agricol, iar potrivit art. 1[^]1, litera a) din Anexa 1 la Ordinul 83/2018 pentru aprobarea Procedurii privind scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităților, precum și pentru aprobarea Procedurii privind restituirea tarifului achitat la Fondul de ameliorare a fondului funciar, beneficiarul este *persoana fizică sau juridică responsabilă pentru inițierea și implementarea obiectivelor de investiție care se amplasează pe terenul agricol situat în extravilan, deținut în baza actului de proprietate sau a altui act de deținere a terenului valabil încheiat, astfel că nu se face dovada respectării prevederilor legale mai sus menționate.*

Articolul 32 alin.(3) al Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul prevede:

(3) *Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:*

a) *piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;*

b) *piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.*

Documentația PUZ respecta prevederile art. 32 alin (3) al Legii nr.350/2001, în sensul existenței avizului de oportunitate.

Cererea pentru emiterea Avizului de oportunitate nu este parte din documentația PUZ. Aceasta a stat la baza emiterii Avizului de oportunitate nr.16/05.09.2022. Ulterior, în baza Avizului de oportunitate și a Certificatului de urbanism emis a fost întocmită documentația PUZ.

Cererile de elaborare ale unei documentații PUZ nu se depun de către beneficiari la Primăria municipiului Bistrita, întrucât elaborarea PUZ-ului nu s-a făcut de către autoritatea publică locală, ci de către o firmă de specialitate în domeniul urbanismului, respectiv DACO ARHITECTURA SRL, urmând procedura legală de avizare și înaintare către CTATU și către Consiliul Local al municipiului Bistrita.

Conform prevederilor art. 44 alin.(1) al Legii nr.350/20001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul : „ART. 44 (1) *Documentațiile de urbanism sunt rezultatul unui proces de planificare urbană referitoare la un teritoriu determinat, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele, acțiunile, procesele și măsurile de amenajare și de dezvoltare durabilă a localităților. Documentațiile de urbanism se elaborează de către colective interdisciplinare formate din specialiști atestați în condițiile legii.* „

Documentația de urbanism PUZ de mai sus a fost prezentată și susținută de către elaboratori, adică SC DACO ARHITECTURA SRL în fața avizatorilor, precum și în fața comisiilor formate din specialiști, respectiv CTATU, în forma prezentată, în baza unor contracte încheiate cu proprietarii terenurilor studiate prin PUZ. Responsabilitatea privind conceptul de ansamblu precum și a suprafețelor de teren studiate și reglementate aparțin elaboratorilor PUZ, conform prevederilor Legii nr.184/2001.

Mai mult decat atat, pe tot parcursul derularii procedurii de elaborare, avizare si aprobare, nu au fost inregistrate observatii, propuneri ori reclamatii cu privire la propunerile din documentatie.

Cu privire la prevederile Ordinului nr.83/2018 pentru aprobarea procedurii privind scoaterea definitiva sau temporara din circuitul agricol al terenurilor situate in extravilanul localitatilor, precizam ca suntem in fata unui act de reglementare, nu de autorizare a unui obiectiv de investitii pe terenul din extravilan, astfel ca schimbarea destinatiei terenului din extravilan s-a facut cu respectarea prevederilor legale, fiind emisa Decizia pentru scoaterea terenului din circuitul agricol.

Referitor la punctul 2:

2. Unele notificări atașate documentației, întocmite în conformitate cu Anexa 3 la Regulamentul local privind implicarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism în municipiul Bistrița **nu au înserat numele vecinilor care au fost vizati de informarea** privind studiul aprobării PUZ-ului.

Mai mult, **planșele anexate** hotărârii atacate **conțin informații diferite cu privire la vecinătăți** astfel:

- în Planșa de prezentare a "situației existente" în partea de vest sunt stabiliți următorii vecini: Blaga Dorina Mariana, Mathe Francisc, Vincefi

Iuliana, Zăgrean Emilia, **Sas Octavian**, Moişan Nicolae;

- în Planșa de propuneri de reglementări rețele edilitare, în partea de vest apare înscris un alt vecin, respectiv **Sburlea Ioan**.

- în Planul de situație vizat de către Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară sunt menționați ca vecini Blaga Dorina Mariana, Mathe Francisc, Vincefi Iuliana, Zăgrean Emilia, Moişan Nicolae și Moişan Luciana Lenuța, **nefiind înscrise numiții Sas Octavian și Sburlea Ioan**, astfel că nu se pot efectua verificări cu privire la respectarea procedurii de informare a vecinilor.

Cu privire la procedura de informare si consultare a publicului prevazuta in HCL nr.159/2011, în cazul în care inițiatorul planului urbanistic zonal este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului intră în sarcina inițiatorului, asa cum s-a indeplinit in cazul de fata.

Avand in vedere ca primul Certificat de urbanism nr.950/03.07.2020 pentru introducere de teren in intravilan pentru construire case de locuit a fost emis in anul 2020, pe parcursul elaborarii documentatiei unele imobile studiate suferind actualizari de date si inscrieri in Cartea funciara, este posibil ca unii dintre proprietari sa fie diferiti, tocmai datorita actualizarii bazei de date la Oficiul de cadastru si Publicitate Imobiliara.

Referitor la punctul 3:

3. În avizele solicitate conform Certificatului de urbanism nr. 1161 din 23.06.2022 și atașate documentației nu există concordanță între parcelele studiate și cele avizate, astfel:

- Prin Avizul nr. 188 din 27.04.2021 al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale se acordă aviz favorabil pentru introducerea în intravilan a unor terenuri în baza studiului urbanistic PUZ, menționându-se CF nr. 86233 care nu figurează în certificatul de urbanism, și nu sunt menționate următoarele extrase de carte funciară, respectiv, CF nr. 90030, CF nr. 90029 și CF nr. 9968.

- În Decizia emisă de către Agenția Pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, se face vorbire despre proprietățile avizate, însă nu sunt menționați proprietarii Moldovan Sebastian și Renata, a căror terenuri figurează înscrise în CF nr. 90030 și CF nr. 85854.

- În avizul favorabil eliberat de către Aquabis SA pentru parcelele înscrise în următoarele cărți funciare, CF nr. 85855, care nu face obiectul PUZ, CF nr. 85854, CF. nr. 59682, și CF nr. 77910, nu se face referire la celelalte 3 extrase de carte funciară.

Cu privire la suprafața avizată prin Avizul favorabil nr.188/2021 al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, aceasta este pentru tot terenul introdus în intravilan, așa cum se menționează în prevederile legale, suprafețele de teren înscrise în CF 90030, CF nr. 90029 și CF nr. 99068 sunt cuprinse în totalitate în aviz.

Cu privire la Decizia emisă de către Agenția Pentru Protecția Mediului Bistrița Năsăud și a altor avizatori, aceasta se referă la parcele și nu la proprietari, fiind vorba de o reglementare tehnică referitoare la existența unor rețele pe amplasament, cu posibile zone de restricție în zona acestora și cu privire la posibilitatea asigurării cu utilități a obiectivului.

Referitor la punctul 4:

4. Documentației i-a fost atașat **Avizul nr. 21 din 09.12.2022** emis de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism și **Arhitectul-șef al județului**, în copie, iar **planșa de reglementări a fost secționată și lipită cu bandă scotch, lipsind o parte din acesta.**

Documentației i-a mai fost anexat și **Avizul nr. 1/26.06.2023 întocmit de Arhitectul-șef al municipiului Bistrița.**

Așa după cum lesne se poate observa avizul Arhitectului-șef al municipiului este întocmit ulterior avizării documentației de către consiliul județean, deși avizul consiliului județean nu a fost emis cu condiționări.

În aceste condiții, considerăm că avizul Arhitectului-șef al municipiului Bistrița este un document care trebuie să facă parte din documentația trimisă spre avizare consiliului județean și trebuie să fie emis anterior avizului Arhitectului-șef al județului și doar în cazul în care avizul Arhitectului-șef al județului era emis cu anumite condiționări prin avizul ulterior al Arhitectului-șef al municipiului se putea confirma că au fost efectuate modificările cerute la documentație.

Mai mult, din analiza planșei de reglementări care a fost anexată Avizului nr. 21 din 09.12.2022 emis de Comisia tehnică de

amenajare a teritoriului și urbanism și Arhitectul-șef al județului, s-a constatat faptul că aceasta nu este identică cu planșa de reglementări anexată Avizului nr. 1/26.06.2023 întocmit de Arhitectul-șef al municipiului Bistrița.

În acest sens s-a constatat faptul că în planșa de reglementări a Arhitectului-șef al județului, în parcela 1, este identificat un areal constructibil, care nu se mai regăsește în Planșa de reglementări anexată avizului Arhitectului-șef al municipiului Bistrița.

Mai mult, în acest aviz se menționează faptul că, cităm: " se va renunța la o parcelă în vecinătatea zonei de protecție a rețelei electrice, pe care s-a propus realizarea unei locuințe unifamiliale, iar pe această parcelă se va propune amenajarea unei zone verzi cu loc de joacă", am încheiat citatul.

Având în vedere faptul că documentația, transmisă spre avizare a suferit modificări, se impunea reluarea procedurii de avizare de către Consiliul județean Bistrița-Năsăud a documentației, deoarece în condițiile mai sus prezentate s-a supus aprobării altă documentație decât cea avizată de către consiliul județean, încălcându-se prevederile anexei 1, litera b, pct. 12⁴ din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, forma la zi, prin aprobarea de către consiliul local a unei documentații care nu a fost avizată.

Avizul Consiliului Județean nr.21/2022 a fost depus în această formă de către elaboratorul documentației, iar serviciul de specialitate nu a intervenit asupra acestuia.

Cu privire la avizele tehnice, facem precizarea ca potrivit Anexei nr.1 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Avizul Consiliului Județean este unul din avizele organismelor teritoriale locale solicitate care se obține anterior Avizului Arhitectului Șef al municipiului, potrivit competențelor legale.

Conform art. 36 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, avizul Arhitectului Șef pentru o documentație de urbanism este ultimul aviz, emis înainte de înaintarea documentației spre aprobare Consiliului Local și se emite pe baza consultării CTATU.

Potrivit prevederilor Anexei nr.1 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Avizul Consiliului Județean presupune corelarea cu documentațiile de amenajare a teritoriului pe extravilan și nu are influență asupra conceptului propus pentru suprafața de teren studiată, acesta fiind atributul autorității publice locale.

Referitor la punctul 5:

5. Referitor la parcela menționată anterior, prin Regulamentul local de urbanism se stabilește faptul că, cităm: "Această parcelă va fi o parcelă privată destinată pentru loc de joacă pentru copii din zonă, amenajată cu copaci, arbuști medii și înalți, tobogane, hînte, banci etc", am încheiat citatul.

Având în vedere că anumite funcțiuni cu privire la suprafețe de teren se pot stabili de către consiliul local doar pentru cele care aparțin unității administrativ-teritoriale, impunerea anumitor funcțiuni cu privire la terenul proprietatea privată a persoanelor fizice nu se poate face de către consiliul local fără acordul expres al proprietarului concretizat într-un document cu dată certă care să fie anterior demersurilor de întocmire a documentației și avizării acesteia.

De asemenea, prin Regulamentul de urbanism au fost stabilite mai multe afectări pentru unele parcele, respectiv în fața parcelei cu numărul 24 se propune amplasarea unui punct gospodăresc cu pubele îngropate care trebuie să fie la o distanță de 10 m de orice locuință individuală, iar în fața parcelei cu nr. 13 se propune amplasarea a trei locuri de parcare cu punct de încărcare mașini electrice, considerăm că se impune și în această situație acordul expres al proprietarilor concretizat într-un document cu dată certă care să fie anterior demersurilor de întocmire a documentației și avizării acesteia.

Suprafața de spațiu verde propusă se află în imediată vecinătate a căii de acces. Aceasta este proprietate privată și nu intră în categoria spațiilor verzi publice, conform prevederilor Legii nr.24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, fiind o condiție impusă în ședințele CTATU în vederea asigurării unor condiții de locuire superioare pentru locatarii din zonă și pentru crearea unor condiții de socializare pentru toate categoriile de vârstă.

Funcțiunile propuse prin documentația de urbanism au fost stabilite de către beneficiar împreună cu elaboratorul PUZ, respectând prevederile legale, condițiile din avize și din acorduri pentru dezvoltare armonioasă a zonei.

Toti beneficiarii parcelelor studiate in PUZ si-au exprimat acordul privind reglementarile urbanistice, conform adresei nr.7565/23.01.2024 a elaboratorului documentatiei PUZ, SC DACO ARHITECTURA SRL, documentatia finala fiind depusa de catre acestia, in forma inaintata Consiliului Local al municipiului Bistrita.

Prin urmare, nu se poate afirma ca s-au impus functiuni de catre Consiliul Local cu privire la terenul proprietate privata fara acordul expres al acestora.

Avand in vedere prevederile legale privind atributiile prefectului in verificarea legalitatii actelor administrative ale Consiliului Local, prin plangerea prealabilă formulata cu privire la Hotararea Consiliului Local al municipiului Bistrita nr.190/2023, nu sunt indicate in mod expres care sunt prevederile legale incalcate, cu indicarea in concret a textului de lege.

In consecință, propunem respingerea plangerii prealabile si mentinerea Hotararii Consiliului Local al municipiului Bistrita nr.190/2023, in forma adoptata apreciind ca nu au fost incalcate prevederile legale.

**DIRECTOR EXECUTIV,
DUMITRU MATEI CINCEA**

29.01.2024

**ARHITECT ȘEF,
MONICA POP**

