

Către: Primăria municipiului Bistrița
Piața Centrală, nr. 6, cod postal: 420040, mun. Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud

În atenția: Primarului municipiului Bistrița
Consiliului local al municipiului Bistrița
Secretarului municipiului Bistrița
Șefului Serviciului urbanism al municipiului Bistrița

SMO - Serviciu Urbanism

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE
INTRARE 3
19. MAI, 2021
Număr înregistrare 42129
Nr. file

Având în vedere:

1. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
2. Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
3. Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
4. Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr. 159/29.09.2011 privind aprobarea Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului în municipiul Bistrița;
5. Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița în vigoare la data de 22.12.2020;
6. Regulamentul local de urbanism al municipiului Bistrița în vigoare la data de 22.12.2020;
7. Documentație pentru avizare Plan Urbanistic Zonal, elaborat de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L., str. Prof. Gh. Marinescu, nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, C.U.I. R 14871144 J12/1697/2002, proiect nr. 308/19/2019;
8. Documentația modificată aferentă cererii de avizare P.U.Z. înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr. 53786/04.08.2020 – versiunea iulie 2020:
<https://www.primariabistrita.ro/primaria/urbanism-si-cadastru/planul-urbanistic-zonal/puz-construire-ansamblu-de-locuinte-colective-in-regim-de-inaltime-sdp4e2er-si-amenajari-exterioare-str-granicerilor-nr-19a/>
9. Regulament Local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal subzonă L3-Z6 cu destinație locuințe cu regim de înălțime maxim P+4E+2ER, în municipiul Bistrița, Str. Grănicerilor, Nr. 19A, elaborat de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L., str. Prof. Gh. Marinescu, nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, C.U.I. R 14871144 J12/1697/2002;
10. Certificatul de urbanism nr. 94/1632/30.01.2020 emis de Primăria municipiului Bistrița în scopul "ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E+2ER – D+P+3E+ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE";
11. Avizul de oportunitate nr. 4/17.03.2020 emis de Primăria municipiului Bistrița în vederea întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE în regim de înălțime de la D+P+3E+ER la D+P+4E+2ER";
12. Contestația depusă la Primăria municipiului Bistrița prin reprezentant Șovrea Marius-Vasile, înregistrată sub nr. 31727/15.05.2020;
13. Cererea depusă la Primăria municipiului Bistrița prin reprezentant Șovrea Marius-Vasile, înregistrată sub nr. 44675/03.07.2020;
14. Răspunsul Primăriei municipiului Bistrița la cererea nr. 44675/03.07.2020 din data de 09.12.2020 și transmis prin Poșta Română în data de 15.12.2020;
15. Anunțul public al Primăriei municipiului Bistrița, nr. 80905/05.11.2020 privind intenția de demarare a procedurilor de elaborare a Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița și a Regulamentului local de urbanism;
16. Articol TimpOnline.ro din data de 03.11.2020:
<https://timponline.ro/primaria-bistrita-demararea-procedurilor-de-actualizare-a-planului-i-urbanistic-general/>

J. no. Mihaela
24.05.2021

urbanism
05.05.2021
P.H.
RC

17. Contestația depusă la Primăria municipiului Bistrița prin reprezentant Peter Adrian-Dorel, înregistrată sub nr. 94260/23.12.2020;
18. Dezbaterea publică – Planul Urbanistic Zonal, str. Granicerilor nr. 19A, din data de 22.02.2021;
<https://www.primariabistrita.ro/dezbateri-publice/>
19. Documentația modificată aferentă cererii de avizare P.U.Z. înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr. 53786/04.08.2020 – versiunea martie 2021;
<https://www.primariabistrita.ro/primaria/urbanism-si-cadastru/planul-urbanistic-zonal/puz-construire-ansamblu-de-locuinte-colective-in-regim-de-inaltime-sdp4e2er-si-amenajari-exterioare-str-granicerilor-nr-19a/>
20. Regulament Local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal subzonă L3-Z6 cu destinație locuințe cu regim de înălțime maxim P+4E+2ER, în municipiul Bistrița, Str. Grănicerilor, Nr. 19A, elaborat de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L., str. Prof. Gh. Marinescu, nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, C.U.I. R 14871144 J12/1697/2002 – versiunea martie 2021;
21. Articol Bistriteanul.ro din 23.03.2021
<https://www.bistriteanul.ro/puz-ul-de-pe-granicerilor-si-modificarile-aduse-construirii-de-locuinte-mici-pe-masa-consilierilor-locali/>
22. Articol Bistriteanul.ro din 24.03.2021
<https://www.bistriteanul.ro/locuitorii-de-pe-granicerilor-catre-primaria-bistrita-ne-rezervam-dreptul-de-a-ne-adresa-justitiei/>
23. Articol Bistriteanul.ro din 25.03.2021
<https://www.bistriteanul.ro/drept-la-replica-cine-sunt-cei-ce-si-ridica-semne-de-intrebare-legate-de-puz-ul-de-pe-granicerilor/>
24. Ședința ordinară a Consiliului local al municipiului Bistrița din data de 25.03.2021 ora 16:00.
<https://www.youtube.com/watch?v=gHN4kzuDj2o>
<https://www.youtube.com/watch?v=7kfpLvk1xzA>
25. Contestația depusă la Primăria municipiului Bistrița prin reprezentant Peter Adrian-Dorel, înregistrată sub nr. 27444/31.03.2021;
26. Documentație pentru avizare Plan Urbanistic Zonal, elaborat de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L., proiect nr. 308/19/2019 – versiunea martie 2021;
https://www.primariabistrita.ro/wp-content/uploads/2021/05/MEMORIU_PUZ-Granicerilor_4_subzona_L3_Z6_aprilie_21.pdf
27. Regulament Local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal subzonă L3-Z6 cu destinație locuințe cu regim de înălțime maxim P+4E+2ER, în municipiul Bistrița, Str. Grănicerilor, Nr. 19A, elaborat de S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L. – versiunea martie 2021;
https://www.primariabistrita.ro/wp-content/uploads/2021/05/RLU-Granicerilor_4_subzona_L3_Z6_aprilie_21.pdf

Subsemnații:

Drăgan Lucia
Drăgan Danic
Peter Adrian-
Peter Georget
Fodorean Vale
Fodorean Lau
Șovrea Marius
Șovrea Mihael
Repede Cristia
Mateian Ioan, c
Mateian Maria

Stoene
Barna

BN;

Popes
principală, nr.

depun următoarea

CONTESTAȚIE

OBIECTUL: Elaborarea P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+4E+2ER – S/D+P+4E+ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE" în municipiul Bistrița, Str. Grănicerilor, Nr. 19A.

A. În urma studierii documentației afișate pe site-ul Primăria municipiului Bistrița în data de 29.04.2020, semnării acestui document supunem atenției dumneavoastră următoarele **observații punctuale**:

1. Memoriu general P.U.Z., pct. 1.1: Beneficiarul P.U.Z. propus este S.C. Betlar Construct S.R.L., **nicidecum Primăria municipiului Bistrița**, terenul supus reglementării fiind **proprietate privată (conform C.F. 85313)**.
2. Memoriu general P.U.Z., pct. 1.3 și pct. 3.2: În documentație scrie că: "S-a eliberat de către Primăria Municipiului Bistrița Certificatul de urbanism nr. 94 din 30.01.2020 în scopul: "ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+4E+2ER – S/D+P+4E+ER"". Acest fapt este **FALS**, întrucât pe Certificatul de urbanism nr. 94 din 30.01.2020 scrie: "*elaborare documentație P.U.Z. "Construire ansamblu de locuințe colective D+P+4E+2ER – D+P+3E+ER, amenajări exterioare"*".
3. Memoriu general P.U.Z., pct. 2.9: Opțiuni de investiții și A.01 – Planșa de încadrare în zonă. "Prin analiza zonei studiate în P.U.Z., în zonă se relevă o tendință determinantă de construire a imobilelor de locuire **colectivă**". Acest fapt este **FALS**. Se poate observa foarte ușor **proporția locuințelor individuale față de cele colective (5:1)**.
4. Memoriu general P.U.Z., pct. 3.1.1: "Documentația PUZ analizează zona în suprafața de 6216 mp, în vederea realizării următoarelor intervenții urbanistice: CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME D+P+4E+2ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE". **Unde au dispărut funcțiunile conexe?**
5. Tot la același punct 3.1.1 apare **1 imobil C** cu funcțiunea spații pentru **învățăământ preșcolar creșă-grădiniță, spații administrative** la parter (suprafața desfășurată estimată circa 350 mp) și cea de **locuire** la etaje de locuințe în regim de înălțime D+P+4E+2ER cu suprafața construită estimată în etapa PUZ de circa 600 mp. **La aceste spații face referire Primarul municipiului Bistrița la ședința de Consiliu local din data de 25.03.2021 (referința 23, minutele 34-35)?** Dacă răspunsul este afirmativ, vă informăm că "**oferta făcută de beneficiar cu privire la transmiterea cu titlu gratuit a unui spațiu de circa 300 mp către Primăria municipiului Bistrița cu destinația de creșă sau grădiniță**" **nu se regăsește nicăieri în documentația dezvoltatorului sau în documentele emise de către autoritățile publice și, din punctul nostru de vedere, are aspect de mită mascată pentru aprobarea proiectului în această formă.**

6. A.02 – Situația existentă: Raportul de înălțime existent este maxim P+4E (2 imobile de locuințe colective din zona L3), toate celelalte construcții din vecinătăți având regim de înălțime de maxim P+2E. Din zona studiată doar 29% reprezintă L3, restul zonei fiind încadrată în L2.
Nu am regăsit nicăieri necesitatea schimbării funcțiunii dominante existente conform P.U.G. actual. Din punctul nostru de vedere, această schimbare aduce beneficii doar dezvoltatorului imobiliar.
7. Regulament local de urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal subzonă L3-Z6 cu destinație **locuințe** cu **regim de înălțime maxim P+4E+2ER**, în municipiul Bistrița, Str. Grănicerilor, Nr. 19A. **Atenție regimul de înălțime (nu este S/D+P+4E+2ER)! Unde sunt funcțiunile conexe?**
8. Regulament local de urbanism (R.L.U.): *"Propunerea PUZ s-a corelat cu prevederile Certificatului de urbanism nr. 94 din 30.01.2020 eliberat în scopul: "ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+4E+2ER – S/D+P+4E+ER". Acest fapt este **FALS**, întrucât pe Certificatul de urbanism nr. 94 din 30.01.2020 scrie: "elaborare documentație P.U.Z. "Construire ansamblu de locuințe colective D+P+4E+2ER – D+P+3E+ER, amenajări exterioare".*
9. Regulament local de urbanism (R.L.U.), pct. 3: *"La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi."*
Conform acestei prevederi este necesară eliberarea unui nou certificat de urbanism (regim de înălțime maxim S/D+P+4E+2ER).
10. Din documentația depusă reiese faptul că, **la data de 29.04.2021, nu există nici Certificat de urbanism, nici Aviz de oportunitate** pentru *"CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+4E+2ER – S/D+P+4E+ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE"* în municipiul Bistrița, Str. Grănicerilor, Nr. 19A.

Certificatul de urbanism nr. 94/1632/30.01.2020 a fost emis de Primăria municipiului Bistrița în scopul *"ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E+2ER – D+P+3E+ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE"*.

Avizul de oportunitate nr. 4/17.03.2020 a fost emis de Primăria municipiului Bistrița în vederea întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal *"CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE în regim de înălțime de la D+P+3E+ER la D+P+4E+2ER"*.

11. Conform Certificatului de urbanism nr. 94/1632/30.01.2020 emis de Primăria municipiului Bistrița, pct. 3, Regimul tehnic: **procedura de informare și consultare a publicului intră în sarcina beneficiarului** (conform H.C. nr. 159/29.09.2011).

Până la data de 18.05.2021, nici un semnatar al acestei contestații nu a fost informat oficial, în scris (nici de către beneficiar, nici de către Primăria municipiului Bistrița), privind intenția de modificare și avizare P.U.Z. pentru "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S/D+P+4E+2ER – S/D+P+4E+ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE", în municipiul Bistrița, Str. Grănicerilor, Nr. 19A.

Până la data de 30.03.2021, beneficiarul proiectului nu a demarat nici o procedură de informare și consultare a publicului dintre cele expuse mai sus.

14. Datele cuprinse în anexele documentației sunt **contradictorii și, parțial, neconforme cu realitatea:**

- a. regimul de înălțime, atât pentru construcția propusă, cât și pentru construcțiile învecinate diferă de la o planșă la alta;
- b. anexa nr. A.02 (Situatie existentă) este de la o altă versiune a proiectului (iulie 2020);
- c. anexa nr. A.03 (Proprietate asupra terenului) este de la o altă versiune a proiectului (iulie 2020);
- d. anexa nr. A.06 (Reglementări edilitare) este de la o altă versiune a proiectului (iulie 2020);
- e. anexa nr. A.07 (Semnalistică rutieră) este de la o altă versiune a proiectului (iulie 2020);
- f. anexa nr. A.08 (Desfășurare front str. Grănicerilor) este de la o altă versiune a proiectului (iulie 2020);

<https://www.primariabistrita.ro/primaria/urbanism-si-cadastru/planul-urbanistic-zonal/puz-construire-ansamblu-de-locuinte-colective-in-regim-de-inaltime-sdp4e2er-si-amenajari-exterioare-str-granicerilor-nr-19a/test-2/>

15. Site-ului

institueiei

(<https://www.primariabistrita.ro/primaria/urbanism-si-cadastru/planul-urbanistic-zonal/puz-construire-ansamblu-de-locuinte-colective-in-regim-de-inaltime-sdp4e2er-si-amenajari-exterioare-str-granicerilor-nr-19a/>) nu este actualizat prin postarea **tuturor documentelor** referitoare la acest proiect:

- a. **Dovada** executării procedurii de informare și consultare a publicului;
- b. **Acordurile vecinilor, în formă autentică;**
- c. **Toate contestațiile și observațiile** exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare și **adresele** prin care au fost transmise inițiatorului documentației de urbanism;
- d. **Răspunsurile** inițiatorului documentației de urbanism la toate contestațiile și observațiile exprimate de public.

Prin omiterea publicării pe site (intentionată sau nu) a tuturor informațiilor referitoare la acest proiect, cetățenii au o imagine deformată a realității și a modului de luare a deciziilor referitoare la urbanismul din municipiul Bistrița.

B. Urmare a:

1. **observațiilor punctuale de mai sus;**
2. **prevederilor legale obligatorii**, care au fost **omise**, din diverse motive, din documentație (ex. necesitatea obținerii unui aviz de construire de la Ministerul Apărării Naționale, în conformitate cu *H.G. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General. Anexa, pct. 4*, având în vedere că la SE de zona studiată, la o distanță de aproximativ 8 m se află Unitatea Militară 01331 (CF 55450));
3. **problemelor frecvente privind sistemele de utilități actuale** (apă+canal), care nu funcționează la parametrii normali, făcându-se numeroase sesizări la AQUABIS pentru remedierea lor;
4. **efectelor negative pe termen lung** asupra mediului, a persoanelor din imediata vecinătate a zonei studiate și a viitorilor locatari ai imobilelor propuse a fi construite:
 - a. umbrirea excesivă a zonelor învecinate prin modificarea regimului de înălțime maxim admis pentru noile construcții;

Totodată nici un semnatar al acestei contestații nu a putut identifica nici un panou pe terenul studiat și nici un afiș la Primăria municipiului Bistrița din care să reiasă datele mai sus menționate.

12. Conform Certificatului de urbanism nr. 94/1632/30.01.2020 emis de Primăria municipiului Bistrița, pct. 5: Cererea de emitere a autorizației de construire va fi însoțită de: Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate.

Nici un semnatar al acestei contestații nu este de acord cu acest proiect în această formă și fără respectarea tuturor legilor și reglementărilor în vigoare.

Până la data de 18.05.2021, nici un semnatar al acestei contestații nu a oferit acordul, exprimat în formă autentică, pentru acest proiect.

Singurele acorduri de care avem cunoștință sunt cele postate pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița și care se referă la "ELABORARE P.U.Z. ȘI CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4E+2ER – D+P+3E+ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE", nu la "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE ÎN REGIM DE ÎNĂLȚIME S D+P+4E+2ER – S D+P+4E+ER ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE", în municipiul Bistrița, Str. Grânicerilor, Nr. 19A.

Totodată acordul dat de Asociația de proprietari Sg. Octavian Popa 17 din data de 24.03.2020 prin reprezentanta Drăguș Ioana-Gabriela s-a dovedit a fi un act fals, aceasta neavând nici un acord din partea vecinilor pentru a îi reprezenta. Documentul a fost retras la insistențele vecinilor.

Celelalte 2 (două) acorduri postate pe site-ul instituției intră sub incidența conflictului de interese, proprietarii având acte de vânzare-cumpărare cu beneficiarul construcției.

În concluzie, în baza documentelor la care am avut acces, înțelegem că nu există nici un acord exprimat în formă autentică, pentru acest proiect.

13. Conform Avizului de oportunitate nr. 4/17.03.2020 în vederea întocmirii unui Plan Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE în regim de înălțime de la D+P+3E+ER la D+P+4E+2ER" emis de Primăria municipiului Bistrița, pct.6: Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului – în conformitate cu regulamentul local aprobat prin H.C.L. nr. 159/29.09.2011:
- Beneficiarul are următoarele **obligații**:

- consultarea publicului pe parcursul elaborării propunerilor astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestații;
- informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile din P.U.Z. se face înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare și debutează cu cererea înregistrată la Primăria municipiului Bistrița împreună cu următoarea documentație:
 - o un afiș cu dimensiunile 60 X 90 cm care va fi expus la Primăria municipiului Bistrița;
 - o dovada expunerii a 3 (trei) panouri, rezistente la intemperii, cu dimensiunile 60 X 90 cm, pe terenul studiat cu poze de la fața locului, certificate pe propria răspundere cu data afișării. Panourile vor fi expuse spre consultare pe o perioadă de cel puțin 25 de zile calendaristice;
 - o dovada notificării în scris privind intenția de realizare a obiectivelor din P.U.Z. a proprietarilor terenurilor vecine cu zona studiată.

- b. poluarea accentuată a zonei studiate și a zonelor din vecinătate (va crește nivelul zgomotului, va scădea calitatea aerului);
 - c. nivelul stresului persoanelor care locuiesc sau dețin proprietăți în vecinătatea zonei studiate va crește simțitor datorită eroziunii calității mediului ambiant și a aglomerărilor urbane (prin construcția pe un spațiu relativ restrâns a imobilelor conform documentației vor rezulta un număr de locuințe și parcuri individuale mult mai mare decât suma celor existente în prezent în zonele din vecinătate extinse);
 - d. sănătatea fizică a tuturor locuitorilor imobilelor va fi afectată deoarece accesul auto și pietonal va fi pe sub liniile de înaltă tensiune, neexistând posibilitatea varientării;
 - e. vor apărea **blocaje auto frecvente** pe strada Grănicerilor, având în vedere faptul că:
 - i. strada deține doar o bandă pe sensul de mers și nu se poate extinde datorită terenurilor private din proximitate și a terenului aparținând Ministerului Apărării Naționale (Unitatea Militară 01331);
 - ii. aproape toată tehnica aparținând Unității Militare 01331 folosește poarta de acces de pe strada Grănicerilor din vecinătatea zonei studiate (**mai puțin de 100 m de punctul de acces la imobilele propuse**); poarta de acces de rezervă (pentru mijloacele tehnice agabaritice) din actualul poligon auto se află la o distanță de **aproximativ 100 m de punctul de acces la imobilele propuse**; locația și funcțiunea acestor porți de acces nu poate fi modificată datorită legislației în vigoare în domeniul apărării naționale;
 - iii. în zona actualului poligon auto (**aproximativ 100 m de punctul de acces la imobilele propuse**) va fi construit **Centrul Integrat de Servicii Publice Bistrița**, traficul auto neputând fi restricționat;
 - iv. strada Grănicerilor este frecvent folosită ca alternativă de acces la zona Mall B1 Retail Park și Green City Residence.
5. **riscului** foarte probabil ca, imediat după aprobarea noului P.U.Z., pentru toate terenurile neconstruite din vecinătatea zonei studiate să apară cereri pentru aprobarea unor construcții cu regim de înălțime similar sau chiar mai mare, ceea ce ar duce la schimbarea completă a zonelor învecinate și ar genera procese costisitoare și de lungă durată în instanțele de judecată din partea părților afectate.
- Pentru susținerea afirmațiilor se poate consulta proiectul de pe str. Grănicerilor nr. 21 emis de SC DAVIDAN IMOBIL:**
- <https://www.primariabistrita.ro/primaria/urbanism-si-cadastru/planul-urbanistic-zonal/puz-imobil-de-locuinte-colective-dp4e2er-str-granicerilor-nr-21-sc-davidan-imobil/>.
6. **riscului** foarte probabil ca, odată cu începerea activităților de construire și demararea procesului de vânzare-cumpărare a locuințelor, înainte de executarea recepției lucrărilor și darea în folosință a imobilelor de către organele în drept, să apară o serie de probleme care ar genera procese costisitoare și de lungă durată în instanțele de judecată din partea părților afectate, astfel:
- a. imobilele să nu respecte specificațiile tehnice, în special privind regimul de înălțime și distanțele față de proprietățile învecinate, ceea ce ar afecta vecinii;
 - b. în cazul în care viitorii locatari achită beneficiarului construcției (S.C. Betlar Construct S.R.L., C.U.I. 37202637), parțial sau total, contravaloarea locuințelor/spațiilor comerciale, iar recepția lucrărilor și darea în folosință a imobilelor de către organele în drept nu se poate executa din motive imputabile constructorului, aceștia să fie nevoiți să acționeze constructorul în judecată pentru recuperarea prejudiciului și să se facă demersuri de intrare în legalitate a construcției, fără a respecta toate prevederile din planul inițial aprobat (sunt numeroase cazuri în instanțele de judecată cu spețe similare).

semnatarii acestui document supunem atenției dumneavoastră următoarele sugestii și propuneri:

1. păstrarea prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița în vigoare la data de 18.05.2021, în zona străzilor Ioan Sabău și Grănicerilor (U.T.R.31-(L2), subzonă de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă P+2 niveluri);
2. respingerea propunerilor de încadrare funcțională a zonei mai sus amintite în (L3) – subzonă de locuire colectivă cu regim de construire discontinuu și regim de înălțime maximă P+4 cu accente de P+5-6 niveluri;
3. întocmirea de către beneficiari și aprobarea de către Primăria municipiului Bistrița a unor proiecte pentru construirea unor imobile care respectă strict regimul de înălțime din PUG și PUZ actual din zona expusă (29% imobile conform L3 și 71% imobile conform L2), conform A.02 – Situația existentă;
4. obligarea beneficiarului de a proiecta sistemele de utilități, fără a afecta pe cele existente;
5. obligarea beneficiarului de a respecta toate prevederile legale privind construirea de imobile, în vigoare la data de 18.05.2021;
6. **verificarea** beneficiarului privind respectarea etapelor pentru aprobarea proiectului, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare (inclusiv obținerea acordului tuturor vecinilor exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate);
7. **recomandarea** beneficiarului pentru dezvoltarea în viitor a unor proiecte imobiliare durabile, prietenoase cu mediul înconjurător, care să asigure confortul fizic și psihic pe termen lung a locatarilor și a vecinilor, chiar dacă veniturile acestuia sunt mai reduse;
8. trimiterea răspunsurilor la contestațiile și cererile depuse de cetățeni **în termenul legal.**

C. Totodată solicităm **Primarului municipiului Bistrița** prin Serviciul urbanism următoarele:

1. Actualizarea site-ului instituției (<https://www.primariabistrita.ro/primaria/urbanism-si-cadastru/planul-urbanistic-zonal/puz-construire-ansamblu-de-locuinte-colective-in-regim-de-inaltime-sdp4e2er-si-amenajari-exterioare-str-granicerilor-nr-19a/>) prin postarea **tuturor documentelor** referitoare la acest proiect:
 - a. **Toate actualizările ulterioare datei de 18.05.2021;**
 - b. **Toate contestațiile și observațiile** exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare și **adresele** prin care au fost transmise inițiatorului documentației de urbanism;
 - c. **Răspunsurile** inițiatorului documentației de urbanism la toate contestațiile și observațiile exprimate de public.
2. Precizarea **poziției oficiale** a Primăriei municipiului Bistrița (Primar, Consiliul local, Serviciu urbanism) referitoare la acest proiect, **luând în considerare cu prioritate nevoile locatarilor existenți în zonă în comparație cu nevoile potențialilor locatari.**

În cazul aprobării modificării Planului Urbanistic Zonal actual și aprobării construirii acestui imobil, fără respectarea tuturor prevederilor legale în domeniu, ne rezervăm dreptul de a ne adresa Justiției pentru rezolvarea problemelor apărute, precum și dreptul de a aduce atenției publice, prin mijloace de informare legală (presă, radio, TV, on-line) ilegalitatea unor asemenea decizii.

Cu speranța că municipiul Bistrița va fi dezvoltat într-un mod amonios și unitar, prevederile legale în vigoare vor fi respectate în totalitate, iar părerile cetățenilor vor fi ascultate și respectate, vă rugăm ca, în termenul legal, să ne comunicați **oficial** (prin Poșta Română) modul de soluționare a problemei expuse și m

