



Nr.42172/08.06.2023

C.p.d. - redirecție C.L. din 27.06  
Dea Serv A 20.06.2023  
1510



## INFORMARE

Referitor la Plângerea prealabilă înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr.42172/25.04.2023 a SC.Time for Home SRL prin împuternicire avocațială Mischian Mircea Dorin – Cabinet de avocat, către Consiliul Local al municipiului Bistrița cu solicitarea analizării de urgență a prezentei plângeri și

*"să dispună și să aprobe anularea parțială a Planului Urbanistic General ale Municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, adoptat în baza Documentației de urbanism B-URB-10-033U/2010, precum și Planul Urbanistic Zonal pentru "Construire cartier case de locuit în extravilanul municipiului Bistrița, localitatea componentă Unirea, pe malul stâng al râului Bistrița", aprobat prin HCL nr.28 din 27.06.2013, înscrise în CF nr.92338 Bistrița, nr.cad.92338, în suprafață de 478 mp, CF nr.92339 Bistrița, nr.cad.92339, în suprafață de 500 mp, CF nr.92340 Bistrița, nr.cad.92340, în suprafață de 500 mp, CF nr.92341 Bistrița, nr.cad.92341, în suprafață de 500 mp, CF nr.92342 Bistrița, nr.cad.92342, în suprafață de 500 mp, CF nr.92343 Bistrița, nr.cad.92343, în suprafață de 500 mp, CF nr.92344 Bistrița, nr.cad.92344, în suprafață de 500 mp, CF nr.92345 Bistrița, nr.cad.92345, în suprafață de 500 mp, CF nr.92346 Bistrița, nr.cad.92346, în suprafață de 1.022 mp, terenuri situate din punct de vedere administrativ în intravilanul Mun.Bistrița, str.Aerodromului, jud.Bistrița-Năsăud, UTR38, și emiterea unui act administrativ prin care să dispună reîncadrarea terenurilor noastre din subzona T2-zonă propusă pentru căi de comunicații/subzona transporturi rutiere, în subzona L2-subzona de locuire cu regim de construire discontinuu cu înălțime maximă de D+P+2+M, în afara zonei protejate, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.78/2013, cu consecința anulării interdicției de construire"*

### prin prezenta vă informăm:

I. Terenurile la care se face referire provin din dezmembrarea terenului în suprafață de 5.000 mp identificat în CF vechi nr.89946/Nr.cad.89946 - parte din perimetrul zonei studiate prin Planul Urbanistic Zonal "Construire cartier de locuit în extravilanul municipiului Bistrița – localitatea componentă Unirea, pe malul stâng a râului Bistrița" aprobat prin H.C.L.nr.78/2013 preluat în U.T.R.-38/P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L.nr.136/2013 prelungit cu H.C.L.nr.184/2018, terenul fiind afectat în întregime de traseul variantei ocolitoare Bistrița-Sud cu interdicție de construire 50-100,0 m, fapt evidențiat în certificatele de urbanism emise și eliberate la solicitarea proprietarului terenului. Aceste reglementări au fost înscrise și în actele administrative (C.U.nr.14/374/12.01.2022) emise proprietarului inițial al terenului Arieșan Mircea Aurel.



Ulterior proprietarul de drept la acea dată Arieșan Mircea Aurel a solicitat prin adresa nr.16433/14.02.2022 comunicarea următoarelor aspecte: când se va scoate din P.U.G. vechea propunere a centurii ocolitoare a Bistriței/în cazul în care se va scoate, cât timp estimăm că durează tot procesul, având în vedere că intenționa să realizeze un ansamblu de case pe terenul identificat în CF 89946. În urma solicitării, i-au fost comunicate datele existente asupra traseului variantei ocolitoare Bistrița-Sud, respectiv procedura legală de modificare a documentațiilor de urbanism existente.

În aprilie 2022 a fost emis și eliberat C.U.nr.612/34081/08.04.2022 pentru același teren, beneficiar SC.Time for Home SRL având ca scop "operațiuni notariale privind circulația imobiliară – vânzare/cumpărare" cu înscrierea la regimul tehnic a acelorași mențiuni prevăzute în P.U.Z., respectiv "terenul este afectat în întregime de traseul variantei ocolitoare Bistrița Sud și zona de protecție aferentă, zonă cu interdicție de construire 50-100,0 m". Această reglementare a fost înscrisă și în certificatele de urbanism emise în urma solicitărilor ulterioare, respectiv:

În octombrie 2022 SC.Time for Home SRL solicită dezmembrarea terenului identificat în CF 89946/Nr.cad.89946 – 5.000 mp în 9 loturi, fiind emis și eliberat Certificatul de urbanism nr.1856/95206/17.10.2022 în scopul "operațiuni notariale privind circulația imobiliară – dezmembrare teren în 9 loturi/teren neconstruibil, afectat în întregime de traseul variantei ocolitoare Bistrița Sud și zona de protecție aferentă, zonă cu interdicție de construire 50-100,0 m".

**II. Identificarea terenului în suprafață de 5.000 mp s-a făcut pe baza suprapunerii cu planșa parte desenată/ parte a reglementărilor P.U.Z./H.C.L.nr.78/2013.** La elaborarea și aprobarea P.U.Z.-ului au fost respectate toate etapele de elaborare, avizare și aprobare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, inițiatorii documentației de urbanism P.U.Z. fiind proprietarii terenurilor din zonă.

Menționăm că prin cererea nr.330245/23.03.2023 petentul a solicitat emiterea unui certificat de urbanism având ca obiectiv întocmire documentație P.U.Z. pentru construire locuințe individuale/parter, urmând ca la data de 31.03.2023 să fie înregistrate o nouă serie de 7 cereri pentru emitere certificat de urbanism/construire locuință unifamilială/regim parter și împrejmuire teren (nr.34007/34008/34012/34014/34017/34018/34021/31.03.2023) Pentru cele 8 solicitări (1-P.U.Z./7-construire directă) a fost întocmită o notificare/adresă comună, transmisă solicitantului în data de 11.04.2023.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița aprobat prin Hotărârea nr.136/2013 a Consiliului Local al municipiului Bistrița, prelungit prin Hotărârea nr.184/2018 asupra terenurilor care sunt traversate de traseul variantei ocolitoare Bistrița Sud și de protecție a acesteia, este instituită interdicție de construire până la realizarea obiectivului, acesta fiind un obiectiv de interes național.

**III. Posibilitatea modificării condițiilor urbanistice existente ar presupune în primul rând modificarea traseului variantei ocolitoare Bistrița-Sud care trebuie să facă obiectul unor studii de preferezabilitate/fezabilitate care să identifice un nou traseu al variantei de ocolire și care să fie aprobate conform legii.**

În ceea ce privește suspiciunea emiterii unor certificate de urbanism și autorizații de construire pentru alți beneficiari pe traseul variantei ocolitoare Bistrița-Sud, facem precizarea că emiterea unor asemenea acte administrative a fost făcută în funcție de reglementările specifice ale amplasamentului în zona respectivă, fără afectarea culoarului variantei ocolitoare Bistrița-Sud.

Terenul pentru care a fost eliberat C.U.nr.126/2015 pentru obiectivul casă P+M – intrare în legalitate și împrejmuire teren, urmat de emiterea autorizației de construire, beneficiar Maxim Gheorghe, nu este afectat de traseul variantei de ocolire, fiind adiacent acesteia, fapt rezultat din identificarea pe planșa de mobilare a terenului aferentă P.U.Z. aprobat prin HCL nr.78/2013.



În ceea ce privește presupunerea unui precedent existent prin emiterea unor autorizații de construire pentru alți beneficiari pe același traseu, cu referire la Autorizațiile de Construire nr.9/2023, nr.10/2023, beneficiar SC.Pavimat Construct SRL, facem precizarea că terenurile care au făcut obiectul autorizațiilor de construire emise menționate anterior, se află în municipiul Bistrița, Str.Lacului Nr.14A/14B, iar localizarea acestora nu se află pe culoarul variantei de ocolire Bistrița-Sud.

**IV.** Traseul variantei ocolitoare Bistrița-Sud prevăzut în documentațiile de urbanism aprobate (P.U.Z./H.C.L.nr.78/2013/P.U.G./H.C.L.nr.136/2013/H.C.L.nr.184/2018) este un traseu orientativ, iar pentru realizarea acestui obiectiv fiind necesar elaborarea unui studiu de fezabilitate/o documentație tehnico-economică din care va rezulta capacitatea proiectului de a îndeplini anumite condiții tehnice, realizată pe baza unor ridicări topografice din teren și alte studii conexe.

Varianta ocolitoare fiind o investiție de interes național intră în categoria drumurilor naționale, Primăria municipiului Bistrița nedeținând niciun studiu de fezabilitate sau proiect, demersurile pentru realizarea acesteia, realizarea studiului de fezabilitate și a proiectului tehnic intră în atribuțiile Ministerului Transporturilor/C.N.A.I.R.

Prin adresa nr.33210/30.03.2023 transmisă la data de 05.04.2023 Primăria municipiului Bistrița a solicitat un punct de vedere elocvent din partea C.N.A.I.R./confirmare primire adresă C.N.A.I.R.nr.33151/06.04.2023, în ceea ce privește realizarea traseului actual al variantei ocolitoare Bistrița-Sud și estimarea unui timp în ceea ce privește demararea acestor lucrări-dacă este cazul, sau posibilitatea demarării intenției de modificare a reglementărilor actuale în zonă prin întocmirea de documentații de urbanism modificatoare P.U.Z. de către beneficiarii terenurilor din zona afectată.

După aprobarea acestor studii de prefezabilitate/fezabilitate, prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Bistrița pot fi modificate printr-o altă documentație de urbanism aprobată conform legii de Consiliul local al municipiului Bistrita.

**V.** Raportat la cele susmenționate, certificatele de urbanism emise au fost întocmite cu respectarea prevederilor legale susmentionate, respectiv în conformitate cu reglementările din documentațiile de urbanism aprobate, prin urmare nu pot fi emise noi certificate de urbanism pentru construire case de locuit.

**VI.** Solicitarea de revenire la condițiile urbanistice inițiale aferente terenului în cauză-conform solicitării petentului, presupune încadrarea terenului în extravilan-zonă neconstruibilă pentru case de locuit, întrucât anterior aprobării P.U.Z./HCL nr.78/2013 terenul era încadrat în extravilan, unde potrivit prevederilor legale în vigoare nu se construiesc case de locuit decât în intravilan.

Precizăm totodată că petentul a demarat edificarea a 4 construcții pe teren – fără autorizație de construire, pentru care au fost întocmite de către Poliția Locală/Disciplină în Construcții, actele de control încheiate la data de 19.04.2023.

**DIRECTOR D.A.P.J.,  
CINCEA DUMITRU MATEI**

**ARHITECT ȘEF,  
POP MONICA**



Mihai Carmen/3ex.