

28. AUG. 2023

Număr înregistrare

84815

Nr. file

21

- Dna Secretar

29/08/2023

29.08.2023

ora 9<sup>30</sup>

- Comprimant neg-ar. cl.

- Arh. sef si Br. judec -

rog p.d.v - 29.08.2023

ora 15<sup>00</sup>

Stimate domnule Primar, stimati consilieri locali, stimata dna Secretar general

Subiect: Informare Secretar general nr. 84254/24.08.2023 înscrisă pe ordinea de zi a  
sedinței consiliului local din data de 31.08.2023, pct. 11

- DJ RUA - rog raport

- Arhitect sa - rog raport

Subscrisele societăți

CONSULT IMOBIL SRL, cu sediul în Bistrița, Str. Andrei Mureșanu, nr. 8, jud. Bistrița-Năsăud, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J06/207/2003, având CUI RO15374780, email: consultimobil@gmail.com, telefon: 0742.499.905,

CPA - d-ra Clotilde

Comitetul CL, pe acord

nu pot sa depun raportul

BLOOM RENT IMOBIL SRL, cu sediul în Bistrița, Str. Andrei Mureșanu, nr. 6, jud. Bistrița-Năsăud, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J6/483/2016, având CUI 36148173,

ambele reprezentate prin Marius NEGREA,

raportat la Informarea formulată de către Secretarul general Floarea Gaftone și înregistrată sub nr. 84254/24.08.2023, pct. 3.2.: „Cum autorizăm schimbarea de destinație din turnătorie (TOA în CF) și A2 în PUG-RLU – construcții agrozootehnice în regim discontinuu, dacă în prezent este regim continuu, iar pe latura de vest, unde beneficiarul dorește să creeze noi accese – se învecinează cu V2 – spații verzi – cu acces limitat?”.

Înțelegem să formulăm prezenta adresa spre corecta informare a primarului și a consilierilor locali, având în vedere informațiile eronate ale Secretarului municipiului cu privire la speța expusă la pct. 3.2 spre analiză.

#### Premise

Am aflat cu suprinzare de Informarea Secretarului. În mod normal, în calitate de investitori în zona, consideram că ar fi trebuit să fim preveniți cu privire la aspectele menționate în document. Nu este prima dată când se întâmplă acest fapt și nu înțelegem de ce. Noi pornim de la premisa că toți cei implicați în procesul de analiză a documentelor depuse de către subscrisele sunt animați de bună credință, respect față de cetățeni. Astfel, facem trimitere la jurământul de credință pe care l-au depus toți cei în această activitate:

**"Jur să respect Constituția, drepturile și libertățile fundamentale ale omului, să aplic în mod corect și fără partinire legile țării, să îndeplinesc conștiințios îndatoririle ce îmi revin în funcția publică în care am fost numit, să pastrez secretul profesional și să respect normele de conduită profesională și civică. Așa să-mi ajute Dumnezeu".**

Am amintit acest aspect pentru că, în loc să primim sprijin de specialitate și informații relevante de la funcționarii publici responsabili, n-am confruntat cu tot felul de piedici și probleme inventate și create din cauza lipsei de ecolaborare, a orgoliilor celor responsabili în semnarea documentelor solicitate, adrese peste adrese pe la diverse instituții prin care se solicita soluții, deși sunt reglementări legale și locale care înlăduresc situația din zonă.

30.08.2023

Comprimant neg-ar.

Arh. Clotilde - rog comitetul CL si

pe site - PMB - folder - de servit - impunere

Răspunsul nr 85653 / 30.08.2023 - cu anexa

nr. 85480 / 29.08.2023

Raspundem in continuare la problemele reluate de semnatarul informarii facand mentiunea ca am mai informat consiliul local cu ocazia discutarii plangerii formulate de dl consilier Pavelean Nicolae.

Am demarat aceasta investitie pentru a transforma, reabilita, moderniza imobilele ramase in paragina din fosta zona industriala la care functionarii publici din primarie nu s-au gandit cand au analizat PUG-ul. Ca orice investitie presupune credite luate de la banci, documente de urbanism, timp pierdut pe la institutii avizatoare, dar se pierde din vedere faptul ca aceasta investitie vva conduce la crearea de locuri de munca, impozite si taxe platite la bugetul de stat si cel local, activitati nepoluante, revitalizarea acestei zone.

Realizarea investitiei are loc in etape, astfel am solicitat documentele de urbanism in etape. Astfel, am reusit, dupa multe intarzieri, sa obtinem certificatele de urbanism si autorizatii de construire pentru prima etapa.

Sa clarificam problema parcarii publice:

Astfel, terenul invocat de către Secretar ca fiind încadrat în subzona V2 din PUG este, în fapt, **parcarea publică de pe strada Sigmirului**, parcare poziționată în fața fostei platforme industriale Ario. Atât anterior achiziției noastre din anul 2018, cât și în prezent, **a existat și există acces auto de pe această parcare publică la proprietatea noastră.**

**Această parcare publică de pe Str. Sigmirului:**

1. este înscrisă în CF nr. 92172 având categoria de folosință **drum**, iar la observațiile înscrise în CF se face mențiunea "**parcare str. Sigmirului**" (a se vedea extras CF atașat);
2. construcția și amenajarea parcării a **fost autorizată chiar prin semnătura secretarului general Floare Gaftone**, conform AC nr. 370/19.05.2010 (a se vedea AC atașată);
3. construcția și amenajarea parcării a **fost recepționată** de către Primăria Bistrița, având înscris în PV de recepție nr. 101532/17.12.2012 la capitolul capacități recepționate: "**str. Sigmirului: nr. locuri de parcare autoturisme = 60, nr. locuri de parcare TIR = 12**";
4. finanțarea lucrărilor parcării a fost asigurată prin Fonduri Europene.

Conform răspunsului Primăriei Bistrița nr. 24147/20.03.2023, se clarifică toate aceste aspecte, respectiv: *"terenul înscris în CF nr. 92172/Bistrița. Str. Sigmirului, proprietate a municipiului Bistrița nu este înscris în Registrul Spațiilor Verzi, iar conform extrasului CF, terenul are categoria de folosință **drum** la rubrica Observații/Referințe este specificat că terenul este utilizat ca **Parcare pe str. Sigmirului, fiind vorba de o parcare amenajată adiacentă străzii Sigmirului**".*

Pentru celeritate și o înțelegere mai ușoară, atașăm planul de situație a terenului în discuție cu **evidențierea clară a locurilor de parcare și a acceselor existente la proprietatea noastră.**

Cât privește restul argumentelor invocate de către Secretar apelând la punctul de vedere al arh. Cristina Bungărdean, ne rezervăm dreptul de a nu diseca aceste preținse argumente având în vedere existența pe rolul Tribunalului Bistrița-Năsăud a unui proces, tocmai vizând refuzul și motivele dnei Cristina Bungărdean de a nu semna certificatul de urbanism.

Astfel, **raportat la existența dosarului civil nr. 3232/112/2022 cu termen în 08.09.2023, punctul de vedere al dnei Cristina Bungărdean trebuie înlăturat întrucât va fi analizat de către instanța competentă.**

Ca un ultim argument, atașăm chiar răspunsul Secretarului Floare Gaftone nr. 42543/20.04.2022 prin care arată: **"se pot emite autorizatii pentru schimbare destinatie fara**

**necesitatea întocmirii unei documentatii de urbanism de tip PUZ/PUD dacă noua folosință corespunde prevederilor PUG**". Și aceasta este situația în care ne aflăm.

Mai mult, raportat la faptul că a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 11/2023, arătăm:

1. Certificatul de urbanism nr. 11/2023 respectă toate prevederile legale, cât și pe cele ale PUG, scopul schimbării destinației în "complexe vânzări en-gros și en-detail fiind înscris în reglementările admise de către RLU, mai exact la cap. II.6, art.2, așa cum reiese dintr-o studiere chiar precară a actelor.
2. Mai mult, eliberarea în mod legal a certificatului de urbanism în scopul solicitat este confirmată inclusiv prin următoarele înscrisuri și fapte asumate de către specialiști în arhitectură și urbanism, respectiv:
  - a) În luna august 2022, cererea privind eliberarea certificatului a fost supusă dezbaterii în cadrul ședinței CTATU, arhitecții și urbanisții prezenți neridicând nicio obiecție cu privire la legalitatea și oportunitatea eliberării certificatului de urbanism.
  - b) Prin răspunsul elaboratorului PUG nr. 5534/17.10.2022, societatea Ramboll South East Europe SRL a certificat că obținerea autorizației de construire pentru schimbarea destinației din tunătorie în depozite și complexe vânzări en-gros și en-detail nu presupune o modificare de la prevederile RLU aferente PUG și că se poate permite autorizarea directă, fără obligativitatea întocmirii unui PUZ.

De asemenea, vă facem cunoscut că certificatul de urbanism nr. 11/2023 în cauză a fost precedat de un alt certificat de urbanism emis în anul 2019, a cărui legalitate a fost confirmată inclusiv de Secretar general prin semnarea prelungirii actului în 2020, dar și de către elaboratorul PUG prin răspunsul nr. 5534/2022, iar potrivit răspunsului directorului executiv al Serviciului Juridic Dumitru Cincea, "nu se pot emite mai multe certificate de urbanism cu conținut diferit conform deciziei ICCJ 25/2017".

Mai mult, pentru exact același scop și în cadrul aceeași foste platforme Ario, a mai fost eliberat un certificat de urbanism chiar în aceeași lună (CU 48/2023), act care nu a fost atacat de niciun funcționar/consilier etc. Oare de ce? Să fie numele beneficiarului o explicație?

Totodată, arătăm că, potrivit legii nr. 50/1991, art. 2, alin. (4) "se pot emite autorizații de construire și fără documentații de urbanism pentru a3\* schimbarea destinației construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general – PUG", așadar eliberarea certificatului s-a făcut cu respectarea legii.

Potrivit reținerilor intantei în cadrul sentinței civile nr. 206/2020 ramasă definitivă: **"Trebuie făcută observația că certificatul de urbanism este întotdeauna producător de anumite efecte juridice, în sensul că obținerea lui conferă beneficiarului dreptul de a pretinde autorității competente o anumită conduită în legătură cu procedura de emitere a autorizației de construire"**.

În ceea ce privește realizarea unui plan urbanistic zonal, subscrisele societăți avem în execuție și elaborare o astfel de documentație care este în faza de avizare.

Pentru o clarificare și mai exactă, intenția noastră este ca, în paralel cu întocmirea documentației de PUZ pentru realizarea unui centru comercial cu alte funcțiuni decât cele permise de PUG și până la aprobarea acestuia, fapt ce nu este independent de voința și putința noastră, în situația în care ne vom confrunta cu diverse trenări deja de notorietate în practica unor functionari ai primăriei, să valorificăm și să dăm o utilitate clădirilor

existente strict în conformitate cu reglementările PUG aprobate, respectiv de complexe vânzări.

În încheiere, vrem să vă asigurăm de faptul că dorim ca legea să fie respectată atât de noi, cât și de către toți cei implicați în actul decizional. Dorim să beneficiem de tratament egal toți investitorii, iar funcționarii publici să vadă în munca noastră suportul pentru dezvoltarea municipiului.

Atașăm documentele sus-menționate.

Cu stimă,  
**Marius Negrea**  
pentru



**CONSULT IMOBIL SRL**  
**BLOOM RENT IMOBIL SRL**