

SECRETARUL MUNICIPIULUI
Nr.34694//31.03.2016

OBSERVAȚII/OBIECȚII

cu privire la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
"Construire imobil de locuințe colective S+P+4E+2ER cu spații comerciale la parter,
amenajări exterioare, în municipiul Bistrița, str.Ștefan cel Mare Nr.15", Beneficiar: Iloaie
Leon

Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Construire imobil de locuințe colective S+P+4E+2ER cu spații comerciale la parter, amenajări exterioare, în municipiul Bistrița, str.Ștefan cel Mare Nr.15", Beneficiar: Iloaie Leon **a fost predat tardiv**, respectiv în data de 25.03.2016, ora 14,00 (după convocarea Consiliului local în ședință ordinară).

Față de proiectul de hotărâre fac următoarele **observații/obiecții**:

1) Nu s-a stabilit în conținutul proiectului de hotărâre **perioada de valabilitate a documentației** conform art.28 din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism care se stabilește în funcție de gradul de complexitate și de prevederile acesteia. Conform art.30 alin.(3) „Durata de valabilitate a planurilor urbanistice de detaliu (P.U.D.) se stabilește prin hotărârea consiliului local de aprobare a acestora, în corelare cu condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor, precum și cu importanța și complexitatea obiectivelor de investiții”.

2) Nu s-au respectat, în totalitate, prevederile Hotărârii consiliului local 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, respectiv etapa 1 – Etapa pregătitoare PUD, art.60 din anexă „Începerea etapei se va realiza odată cu Cererea înregistrată la Registratura Generală a Primăriei municipiului Bistrița împreună cu o documentație ce va cuprinde:”. Lipsesc conform art.60 lit.”d – afișe, completate conform anexei nr.2 care vor fi aplicate pe panouri rezistente la intemperii, astfel: - un afiș cu dimensiunile 90 x120cm care se amplasează de către inițiatorul documentației de urbanism pe parcela care a generat PUD-ul;” și „e - datele de identificare ale vecinilor direct afectați: proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile parcelei care a generat PUD-ul”.

Nu s-au respectat prevederile art.61 din anexa la HCL 159/2011, respectiv:

„(1) **Serviciul urbanism** sau de monumente istorice prin consilierul de zonă, în termen de maxim 10 zile de la data înregistrării documentației de către inițiator, va afișa pe site-ul Primăriei municipiului Bistrița documentația în format digital și **va notifica proprietarii parcelor vecine cu privire la intenția și propunerile documentației de urbanism, cu acordarea unui termen de primire a observațiilor și propunerilor de maxim de 15 zile calendaristice.**

(2) Acordul se consideră favorabil, fără obiecții sau propuneri, dacă nu se înregistrează observații în termenul prevăzut la alin.(1)”.
Nu s-a făcut dovada, conform art.61 că **s-au făcut notificările** prevăzute în anexa 3 la HCL 159/2011. Anexez modelul notificării.

Nu s-au respectat prevederile art.65, respectiv Etapa a 2-a – Etapa aprobării PUD. Art.65 „Etapa a 2-a se va face cu respectarea Procedurii pentru aplicarea prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică”.

Art.65 din HCL 159/2011 prevede respectarea procedurii prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, în sensul că urmează ca proiectul de hotărâre însoțit de raport, să fie adus la cunoștința cetățenilor conform Legii 52/2003. **Aceste documente nu s-au întocmit, semnat și afișat cu respectarea termenelor și a procedurii prevăzute de legea privind transparența decizională.**

3) Conform circuitorului electronic al documentelor, rezultă că **domnul Iloaie Leon a solicitat și obținut mai multe certificate de urbanism în ultimii 2-3 ani.** Am constatat că cel puțin două au un conținut diferit la Regimul tehnic, astfel, în anul 2014 în baza cererii 6493/2014, la **Regimul tehnic se prevede că posibilitatea amplasării unei clădiri, spațiu comercial și locuințe colective în regim S+P+6E (etajele 5 și 6 retrase), se va studia în baza unui PUD... PUD-ul va studia reglementări specifice pentru parcela identificată în CF în relație cu parcelele învecinate și în special cu blocurile de locuințe alăturate... clădirea se va amplasa retras la minim 6 metri față de aliniamentul stradal... și cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă față de una din limitele laterale și jumătate din înălțimea la cornișă față de limita posterioară a terenului proprietate; înălțimea admisă 15 metri (pentru P+4E)...** (Anexez extras din certificatul de urbanism eliberat în baza cererii 6493/2014, respectiv Regimul tehnic).

Este de observat faptul că în ultimul certificat de urbanism din anul 2015, în baza căruia s-a întocmit documentația, aceste reglementări urbanistice privind retragerile de pe parcelă au dispărut (anexez extras din **CU nr.....**, respectiv Regimul tehnic)

4) Prin documentația PUD se propune practic edificarea unei construcții cu 8 niveluri, din care 7 supraterane, unul subteran, cu spațiu comercial la parter, fără a se specifica dacă respectă suprafața maximă prevăzută de PUG aprobat prin HCL 136/2013, privind spațiile comerciale.

Pentru spațiul verde amenajat de minim 30% conform HCL 136/2013, nu rezultă cum acesta urmează a fi amenajat și nici unde se localizează cele „2-3 accente de vegetație înaltă”. **Având în vedere POT-ul propus de 60% și spații verzi de minim 30%, pe diferența de 10% unde sunt amplasate: parcările, aleile de acces auto și pietonale, platforma punct gospodăresc și spații de joacă pentru copii, conform prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației**

Din verificarea făcută personal în teren, din discuțiile avute cu cetățenii din zonă, precum și din informațiile obținute de la Direcția Patrimoniu, rezultă că în zonă nu este un excedent de locuri de parcare, ceea ce ar fi determinat elaboratorul PUD-ului să asigure prin documentația întocmită, un loc de parcare pentru fiecare apartament, la care se adaugă și locurile necesare pentru vizitatori, și pentru spațiul comercial de la parter. Însă, pentru cele 26 de apartamente se asigură numai 10 locuri de parcare (la subsol), iar în sud-estul parcelei 6 locuri de parcare, din care 4 pentru spațiul comercial și vizitatori, iar „**2 locuri de parcare vor fi cedate primăriei**”, fără a se specifica cum se justifică această propunere, având în vedere insuficiența locurilor de parcare de care dispun, precum și modalitatea juridică de cedare.

Reamintesc faptul că voința consiliului local în ultimii ani a fost de a solicita un loc de parcare pentru fiecare apartament, fapt solicitat prin Regimul tehnic din conținutul unui certificat de urbanism elaborat recent (în urmă cu câteva zile) pentru o locuință colectivă.


Menționez faptul că arhitecții din cadrul Comisiei tehnice de urbanism nu au votat „pentru” documentația de urbanism, criticând încălcarea prevederilor Ordinului 119/2014 a Ministrului Sănătății, privind distanța între clădiri, respectiv lipsa asigurării gradului de însorire, punând la îndoială corectitudinea întocmirii Studiului de însorire.

Cu toate că după prima ședință s-a emis aviz nefavorabil pentru documentație, la a doua ședință convocată, avizul a fost favorabil, cu precizarea că nici la prima ședință, nici la a doua, arhitecții și urbanistii membri în comisie, nu au fost de acord și nu au votat „pentru” documentație.

Precizez faptul că adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată poate crea un precedent periculos, în sensul că vor fi depuse noi cereri de acest gen pe viitor, respectiv prin desființarea unei locuințe individuale amplasate pe parcele mici de teren, să se recurgă la această excepție prevăzută în PUG, respectiv „accente de P+4E-5-6 E”.

Ținând cont de toate aceste aspecte, nu am avizat proiectul de hotărâre, iar în cazul adoptării acestuia, hotărârea nu va fi contrasemnată pentru legalitate.

Secretarul Municipiului

 Floare Gaftone