



INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD REGISTRATURA - IEȘIRE	
Nr. document	II D 14474
Ziua 11 luna 07 anul 2016	
Nr. file	1
Nr. anexe	31

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE

INSTITUȚIA PREFECTULUI – JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD

PREFECT *Arch. def. + 647* *pregătit în fo. CL pt. radiu din 31. Aug.*
CM L 11.08.2016 Nr. II D 14.474 din 08.07.2016

OBIECT: plângere prealabilă cu privire la Hotărârea nr.53/31.03.2016 adoptată de Consiliul local al Municipiului Bistrița

DE LA : Serviciul pentru Verificarea Legalității Actelor, a Aplicării Actelor Normative și Contencios Administrativ

Nr. file: 2+ 5 file anexe

CĂTRE

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Cu adresa nr.40.273/13.04.2016 înregistrată la Instituția Prefectului județului Bistrița-Năsăud sub nr. 7.920/13.04.2016 a fost comunicată Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.53/31.03.2016 în vederea verificarea legalității în conformitate cu prevederile art.19 alin.1 lit. e din Legea privind prefectul și instituția prefectului nr.340/2004, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea nr.53/31.03.2016 care are ca obiect **aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Imobil de locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+2ER cu spații comerciale la parter”, în municipiul Bistrița, str. Ștefan cel Mare nr.15, beneficiar Iloaie Leon** nu a fost contrasemnată de către secretar pentru motivele cuprinse în documentul nr.34694/31.03.2016.

În vederea exercitării unui control de legalitate competent asupra acestei hotărâri am solicitat punctul de vedere al Inspectoratului Regional în Construcții Nord-Vest cu privire la legalitatea Planului Urbanistic de Detaliu.

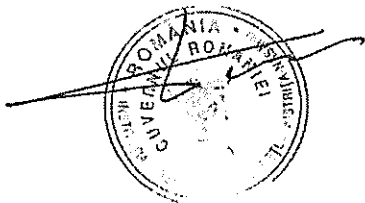
Potrivit adresei Inspectoratului Regional în Construcții Nord-Vest nr.28597/05.07.2016 înregistrată la Instituția Prefectului județului Bistrița-Năsăud sub nr. 14190/05.07.2016, **Planul Urbanistic de Detaliu „Imobil de locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+2ER cu spații**

comerciale la parter", în municipiul Bistrița, str. Ștefan cel Mare nr.15, beneficiar Iloaie Leon care face obiectul Hotărârii nr.53/2016 a fost aprobat cu încălcarea prevederilor legale, motivele de fapt și de drept care au condus la această concluzie fiind pe larg arătate în adresa menționată mai sus pe care o comunicăm alăturat în copie.

Astfel, în temeiul art.19 alin.1 lit. e din Legea nr.340/2004, republicată și prevederile art.3 din Legea nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare, vă solicităm în prima ședință a consiliului local după primirea prezentei plângeri să revocați hotărârea, în caz contrar se va formula acțiune la instanța de contencios administrativ.

Cu stimă,

**PREFECT
OVIDIU - VICTOR FRENȚ**



**SEF SERVICIU
CARMEN TODERAȘC**

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Carmen Toderașc.

**CONSILIER JURIDIC
ALECSANDRA ROTARU**

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Alecsandra Rotaru.

D:\My Documents\My Documents\PROCEDURI PRELABILE\proceduri 2016\prp H 53-2016 Bistrița PUD.doc\RA/2ex.

Bistrița, Piața Petru Rareș, nr.1, 420080, Telefon: 0263/216150, Fax: 0263/231095,
e-mail: inform_pul@bistrita.ro, website: www.prefecturahn.ro



MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE
ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE

INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII



Inspectoratul Regional în Construcții Nord - Vest

INSTITUȚIA PREFECTULUI
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
REGISTRATURĂ - INTRARE
Nr. document 11814190
Ziua 05 luna 07 anul 2016
Nr. file 1
Nr. anexe -

Către,

INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI BISTRIȚA NĂSĂUD
Domnului Prefect OVIDIU-VICTOR FRENT
Bistrița, Piața Petru Rareș, nr.1 420080

Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C.
Inspectoratul Regional în Construcții - NORD VEST
Nr. 28594
Data 05.07.2016

În cadrul controlului desfășurat la Primăria Municipiului Bistrița perioada 25.05.2016b- 09.06.2016, urmare a petiției înaintată de către Instituția Prefectului Județul Bistrița Năsăud, înregistrată la IJC Bistrița Năsăud/ IRC Nord Vest cu nr. 19878/2016 au fost verificate următoarele documentații: certificatele de urbanism, CU nr. 1855/30.09.2015 și CU nr. 154/20.02.2014 și documentația urbanistică PUD "Imobil locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+2ER cu spații comerciale la parter" aprobat cu HCL nr. 53/31.03.2016, situat în situat în Bistrița, str. Ștefan cel Mare, nr. 15.

Având în vedere cele de mai sus vă comunicăm următoarele:

- A. Pentru certificatele de urbanism, CU nr. 1855/30.09.2015 și CU nr. 154/20.02.2014- instituția noastră a efectuat control la Primăria Municipiului Bistrița - Serviciul Urbanism - având ca obiect verificarea legalității la emiterea certificatelor de urbanism și a întocmit PVC înregistrat la IRC Nord-Vest cu nr. 24446/08.06.2016 și la Primăria Municipiului Bistrița cu nr.60572/14.06.2016 constatând următoarele neconformități:

Neconformități constatate:	Abateri față de:
1. Certificatul de urbanism nr. 1855/30.09.2015 emis pentru întocmire documentație PUD. Documentația prezentată la control (documentația care a stat la baza emiterii CU nr. 1855/30.09.2015 - 7pag) nu se încadrează în Reglementările urbanistice conform PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013, pentru L3-SUBZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+4, CU ACCENTE P+5-6 NIVELURI . Pentru a introduce reglementările urbanistice propuse, se impunea solicitarea unei documentații urbanistice PUZ cu aviz de oportunitate - pentru definirea zonei de studiu având în vedere amplasamentul imobilului. (a se vedea observațiile din fișa de verificare la pct. 1 și 2.)	Legea 350/2001 Art. 47. alin.(5) art. 48 art. 32, alin.(4)
2. Documentația prezentată la control(documentația care a stat la baza emiterii CU nr. 154/20.02.2014- 8pag) nu precizează explicit propunerea ce se dorește a se realiza pentru a se stabili cu exactitate dacă se încadrează în Reglementările urbanistice conform PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013, pentru L3-SUBZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+4, CU ACCENTE P+5-6 NIVELURI . (a se vedea	Legea 50/1991 art. 6, (4) Ordin 839/ 2009 ARTICOLUL 34



14190.2016.715

INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

observațiile din fișa de verificare la pct. 1)	
3. La rubrica REGIM TEHNIC în CU nr. 1855/30.09.2015 nu sunt menționate toate datele reglementărilor conform PUG pentru zona studiată în care este încadrat imobilul L3- pentru fiecare capitol în parte. Sunt stipulate referiri la regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent. (a se vedea observațiile din fișa de verificare la pct. 3)	Ordin 839/ 2009, cap.III , sect. 1, art. 35, alin 3, lit. c
4. La rubrica REGIM TEHNIC în CU nr. 154/20.02.2014 nu sunt menționate toate datele reglementărilor conform PUG pentru zona studiată în care este încadrat imobilul L3- pentru fiecare capitol în parte. Sunt stipulate referiri la regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent. (a se vedea observațiile din fișa de verificare la pct. 2)	Ordin 839/ 2009, cap.III , sect. 1, art. 35, alin 3, lit. c
5. Certificatele de urbanism nr. 1855/30.09.2015 și nr. 154/20.02.2014 au fost emise în scopul : întocmire documentație PUD, fără solicitarea avizelor și acordurilor necesare în vederea întocmirii documentației și anume: Aviz ISU- PSI , aviz sanitar, Aviz siguranța circulației, avizele gestionarilor de rețele edilitare, studiul geotehnic , în conformitate cu prevederile art. 56, alin (2) din Legea nr. 350/2001 - "Precizarea conținutului documentațiilor care se supun avizării, precum și a emitenților de avize pentru fiecare categorie de documentații se va stabili prin ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței." - Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009 - 2000, , aprobat cu Ordinul MLPAT 37/N/08.06.2000.	Legea nr. 350/2001 art.34 art. 56, alin (2) Legea 50/1991 art. 6, (1) , lit. c)
6. Având în vedere neconformitățile constatate la pct 1-5, certificatele de urbanism nr. 1855/30.09.2015 și nr. 154/20.02.2014 au fost emise cu încălcarea prevederilor legale.	Legea nr. 350/2001 art.34 Legea 50/1991 art. 6

- B. Pentru documentația urbanistică, urbanistică PUD " Imobil locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+2ER cu spații comerciale la parter" aprobat cu HCL nr. 53/31.03.2016, situat în situat în Bistrița, str. Ștefan cel Mare, nr. 15, a fost întocmit PVC înregistrat la IRC Nord-Vest cu nr. 24446/08.06.2016 și la Primăria Municipiului Bistrița cu nr. 60574/14.06.2016 având ca obiect verificarea respectării prevederilor legale la avizarea și aprobarea documentației de urbanism, constatând următoarele neconformități:

INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

- Documentația de urbanism PUD " Imobil locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+2ER cu spații comerciale la parter" aprobat cu HCL nr. 53/31.03.2016, situat în situat în Bistrița, str. Ștefan cel Mare, nr. 15, nu este întocmită conform Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009 - 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT 37/N/08.06.2000 și anume din documentație lipsesc următoarele:
 - notificările (anexa 3) la HCL nr. 159/29.11.2011 -" Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului în municipiul Bistrița" - în conformitate cu prevederile din Legea 350/2001 (la data aprobării HCL), SECȚIUNEA a 6-a Participarea populației la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism.
 - Aviz ISU- PSI , aviz sanitar, Aviz siguranța circulației, avizele gestionarilor de rețele edilitare, studiul geotehnic , în conformitate cu prevederile art. 56, alin (2) din Legea nr. 350/2001- " Precizarea conținutului documentațiilor care se supun avizării, precum și a emitenților de avize pentru fiecare categorie de documentații se va stabili prin ordin al ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței." - Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009 - 2000, , aprobat cu Ordinul MLPAT 37/N/08.06.2000.Avizele mai sus menționate nu au fost solicitate prin - certificat de urbanism CU nr. 1855/ 30.09.2015. Certificatul de urbanism nr. 1855/ 30.09.2015, emis de Primaria Municipiului Bistrița , în scopul "întocmire documentație PUD", pentru imobilul situat în Bistrița, str. ȘTEFAN CEL MARE, nr. 15 - în conformitate cu pct. 4 "Documentații pentru obținere avize și acorduri" - Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009 - 2000, , aprobat cu Ordinul MLPAT 37/N/08.06.2000.
- În documentația controlată nu este respectată retragerea față de aliniament așa cum este prevăzut la ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT "Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, având lungimea de 12,0 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a și de 6,0 metri pe cele de categoria a III-a", referitor la str. Ștefan cel Mare stradă de categoria III. Construcția propusă este retrasă 3m și nu 6m. Aceasta distanță se poate reglementa doar prin documentație de urbanism PUZ în conformitate cu prevederile art. 47, alin. (5) din Legea 350/2001, și nu prin documentație de urbanism PUD.
- În documentație nu este studiată relația cu drumul (strada de legătură între str. Ștefan cel Mare și str. Grădinilor) din sud-estul parcelei, reprezentată cu două benzi de circulație care deșușează în str. Ștefan cel Mare, trotuarele aferente , modul de acces în parcarile propuse (avizul de specialitate - Siguranța circulației) , modul de acces în parcajul subteran și relația cu parcarile existente.
- Prin documentația PUD controlată au fost modificate și retragerile laterale și posterioare reglementate prin PUG așa cum sunt prevăzute la ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR. Retragerile față de limitele laterale și posterioare se stabilesc prin Planul urbanistic zonal, în conformitate cu Legea 350/2001 Art. 47. alin. " (5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea

INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise." La art. 48 din aceeași lege este definit "(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior. (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin: ... b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; ... (3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal."

- Din memoriul documentației PUD reiese că sunt propuse 26 apartamente și un spațiu comercial. Din documentație nu reiese modul de calcul a locurilor de parcare ce trebuie asigurate în conformitate cu prevederile din Regulament PUG, ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR : " pentru locuințe individuale și colective se va asigura 1 loc de parcare pentru 80 m² suprafață locuibilă, asigurat pe parcela proprie" și " pentru servicii complementare zonei de locuire se va asigura 1 loc de parcare pentru 60 m² arie desfășurată "
- Având în vedere cele prezentate în memoriu la cap. 4.10. Mod de ocupare al terenului și Planșa A02- REGLEMENTĂRI URBANISTICE- rezultă că suprafața aferentă pentru parcarile supraterrane propuse nu a fost cuprinsă în bilanțul teritorial propus. Grafic parcarile sunt suprapuse peste suprafața destinată zonei verzi și astfel procentul impus pentru zona verde nu mai corespunde cu reglementarea din PUG - ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE și anume: "se va asigura un procent de spații verzi de minim 30% pe fiecare parcelă"
- Referitor la reglementarea ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR cu privire al "...clădirile care ating înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament, este obligatorie retragerea cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele, cu excepția fațadelor comune cu alte construcții", clădirea propusă prin PUD este amplasată izolat fără a avea fațade comune cu alte construcții, ea nu prezintă retragerea obligatorie cu minim 2 m a ultimului nivel pe toate fațadele.
- Documentația prezentată la control nu se încadrează în Reglementările urbanistice conform PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013, pentru L3-SUBZONĂ DE LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIME MAXIMĂ P+4, CU ACCENTE P+5-6 NIVELURI . Pentru a introduce reglementările urbanistice propuse, se impunea solicitarea unei documentații urbanistice PUZ cu aviz de oportunitate - pentru definirea zonei de studiu având în vedere amplasamentul imobilului. În conformitate cu Legea 350/2001 Art. 47. alin. " (5) Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise." La art. 48 din aceeași lege este definit "(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior. (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază

INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

cel puțin: a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate; b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului; d) accesul auto și pietonal; e) conformarea arhitectural-volumetrică; f) conformarea spațiilor publice. (3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal."

Avizul de oportunitate se impune având în vedere obiectivul care se propune și implicațiile în zonă. Astfel, conform art. 32, alin.(4), din Legea 350/2001 - "Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele: a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal; b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți; c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime; d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților; e) capacitățile de transport admise"

CONCLUZII

Documentația de urbanism PUD "Imobil locuințe colective în regim de înălțime S+P+4E+2ER cu spații comerciale la parter" aprobat cu HCL nr. 53/31.03.2016, situat în situat în Bistrița, str. Ștefan cel Mare, nr. 15, a fost aprobată cu încălcarea prevederilor legale.

Se încalcă prevederile:

- SECȚIUNEA a 5-a - Avizarea și aprobarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- SECȚIUNEA a 6-a - Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism art. 57-61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; Ghidului privind Metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM-009 - 2000, aprobat cu Ordinul MLPAT 37/N/08.06.2000 și "Regulament local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului în municipiul Bistrița" aprobat cu HCL nr. 159/29.11.2011.
- art. 64 alin (2) din Legea nr. 350/2001 - "Documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate fără avizele prevăzute de reglementările în vigoare sunt nule".

INSPECTOR ȘEF REGIONAL
ing. Laurențiu Viorel RUEN

