

SECRETAR GENERAL

Nr. 30230/08.05.2020

Nr. în registrul special 6 / 08.05.2020

OBIECȚII CU PRIVIRE LA LEGALITATEA

Hotărârii nr.71/30.04.2020 a Consiliului local al municipiului Bistrița, privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune încheiat între Municipiul Bistrița și Societatea TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pentru terenul proprietate privată a Municipiului Bistrița, situat în Bistrița, str. Gării nr.2, având ca obiect extindere sediu

Subsemnata, Gaftone Floare, secretar general al municipiului Bistrița, având în vedere prevederile art.140 alin.3, art.243 alin.1, lit."a", coroborat cu art. 490 alin.(4) din Ordonanța de Urgență nr.57/2009 privind Codul administrativ,

Referitor la Hotărârea nr.71/30.04.2020 a Consiliului local al municipiului Bistrița, privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune încheiat între Municipiul Bistrița și societatea TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pentru terenul proprietate privată a Municipiului Bistrița, situat în Bistrița, str. Gării nr.2, având ca obiect extindere sediu, formulez următoarele obiecții:

Prin Hotărârea nr.34/18.04.1995 a Consiliului local al municipiului Bistrița a fost aprobat Planul Urbanistic de Detaliu pentru „Extindere sediu Direcția de Telecomunicații”. Prin această această documentație de urbanism a fost studiată și aprobată extinderea sediului Direcției de Telecomunicații, în prezent aparținând Societății TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS și relația cu parcelele limitrofe, pe o suprafață totală de 2800 mp.

În memoriul justificativ se propune închiderea sau întregirea incintei spre piață, printr-un front compact și în armonie cu clădirea veche a poștei.

Planul Urbanistic de Detaliu este în vigoare, fiind preluat în Planul Urbanistic General al municipiului Bistrița, aprobat prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr.136/2013, a cărui valabilitate a fost prelungită prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Bistrița nr. 184/31.10.2018.

Din Planul Urbanistic de Detaliu rezultă că extinderea clădirii aparținând în prezent Societății TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS trebuia să se facă și pe suprafața de 47 mp ocupată de chioșcul/chioșcurile din vecinătate.

Hotărârea Consiliului local de aprobare a Planului Urbanistic de Detaliu nu a fost modificată printr-o altă hotărâre de consiliu local.

Am solicitat autorizația de construire eliberată pentru această construcție (extinderea sediului societatea TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A) și până în prezent nu mi s-a pus la dispoziție. Nu s-a depus nici nota/ procesul verbal de recepție a executării construcției, cu confirmarea respectării Autorizației de Construire.

Totodata, am solicitat și autorizația de construire pentru "Chioscuri" și contractele de închiriere pentru terenul aferent acestora. Am fost informată că nu s-au încheiat contracte de închiriere și că nu s-a identificat nici autorizația de construire.

Am solicitat relații cu privire la regimul juridic al terenului aferent întregii construcții proprietatea Romtelecom având în vedere că, potrivit Sentinței civile nr. 895314/09.12.2004 în Dosarul nr. 2192/2004 și Deciziei nr. 89/A/2005 în Dosar nr. 1100/C/2005, acțiunea reclamantei Romtelecom a fost respinsă, iar terenul a rămas al Statului Român, cu drept de administrare în favoarea fostului Sfat Popular al orașului Bistrița.

Documentația nu conține suficiente informații, nici nu conține un plan cadastral recent, vizat OCPI. Văzând că suprafața poate diferi în mod substanțial (conform expertizei tehnice judiciare în Dosarul nr. 2191/2004 suprafața era mai mică cu 76 mp). Am verificat la fața locului, respectiv la imobilul situat pe str. Gării nr. 2 și am constatat că o parte a construcției (colțul înspre strada Gării și fosta Bibliotecă Județeană) după intervențiile de extindere, după anul 1995, este nefinalizată, iar o parte din construcția cu destinația "chioscuri" este situată sub etajul construcției proprietatea Telekom. Astfel s-au menținut la nivelul planșeului peste parter armăturile de rezistență din plăcile de beton, armătură necesară în vederea continuării lucrărilor de construcții. La nivelul acoperișului tip șarpantă, închiderea calcanelor s-a realizat din scândură, o închidere inestetică și cu caracter provizoriu.

În Memoriul Tehnic aferent documentației pentru concesionare, se specifică: "s-a aprobat de Romtelecom – realizarea și modernizarea spațiilor actuale de depozitare precum și realizarea unui corp de clădire cu P+1- care să închidă în formă de "L", zona din curte unde actualmente sunt 2 chioscuri improvizate și care prin arhitectura lor nu se încadrează cu cele din zonă".

Cu toate că prin mai multe hotărâri ale Consiliului local s-au luat măsuri privind punerea în valoare a Centrului istoric, respectiv:

-Hotărârea nr. 44/31.03.2005 privind desființarea construcțiilor provizorii – cotețe, magazii, garaje – pentru protejarea și punerea în valoare a Centrului Istoric al municipiului Bistrița;

-Hotărârea nr. 73/07.04.2009 privind aprobarea documentației de urbanism pentru centrul istoric al municipiului Bistrița – Plan Urbanistic Zonal „Zona construită protejată” și a Regulamentului local aferent, beneficiar Primăria municipiului Bistrița;

-Hotărârea nr. 82/27.05.2010 privind stabilirea unor măsuri pentru reabilitarea și punerea în valoare a Centrului istoric al municipiului Bistrița ;

-Hotărârea nr. 155/29.09.2011 pentru aprobarea Politicii Publice „Regenerarea Centrului istoric al municipiului Bistrița” și a Planului de Acțiuni pentru implementarea politicii publice, în cadrul proiectului "Procese decizionale eficiente la nivelul Administrației Publice din România", aceste construcții (cele două Chioscuri) sunt menținute.

În conformitate cu prevederile art. 20 lit. e din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, autoritățile administrației publice locale au obligația să ia măsuri pentru o administrare eficientă a patrimoniului, cu "diligența unui bun proprietar".

În conformitate cu prevederile art.13, alin.1 din Legea nr. 50/1991 Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

" (1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori

închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.”

Având în vedere atribuțiile autorităților publice locale cu privire la urbanism și amenajarea teritoriului, cu referire la obligațiile de respectare a documentațiilor de urbanism legal aprobate, respectiv, :

-prevederile art. 27^{1*}), lit. ”d” din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

” (1) Primarul/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuții în domeniul urbanismului:”

d) acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.”

-prevederile art. 31¹ alin.1 din Legea nr. 350/2001

”1) Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.”

-prevederile art.25 alin.1 din Legea nr. 350/2001 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

”ART. 25 (1) Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.”

Menționez că terenul este situat în Centrul Istoric al municipiului Bistrița ”intramuros”- SIR 29 conform Hotărârii Consiliului local nr. 73/07.04.2009 privind aprobarea documentației de urbanism pentru centrul istoric al municipiului Bistrița – Plan Urbanistic Zonal „Zona construită protejată” și a Regulamentului local aferent, beneficiar Primăria municipiului Bistrița.

Pentru considerentele mai sus menționate, apreciez că Hotărârea nr.71/30.04.2014 a Consiliului local al municipiului Bistrița, privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune încheiat între Municipiul Bistrița și societatea TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pentru terenul proprietate privată a Municipiului Bistrița, situat în Bistrița, str. Gării nr.2, având ca obiect extindere sediu” nu îndeplinește condițiile necesare contrasemnării pentru legalitate.

Anexez următoarele documente:

- Extras din PUD pentru „Extindere sediu Direcția de Telecomunicații”(HCL nr. 34/18.04.1995)
- Extras din PUZ Centrul Istoric (HCL nr. 73/07.04.2009);
- Extras din ETERA – Geoportal ANCPI;
- Poze făcute la fața locului.

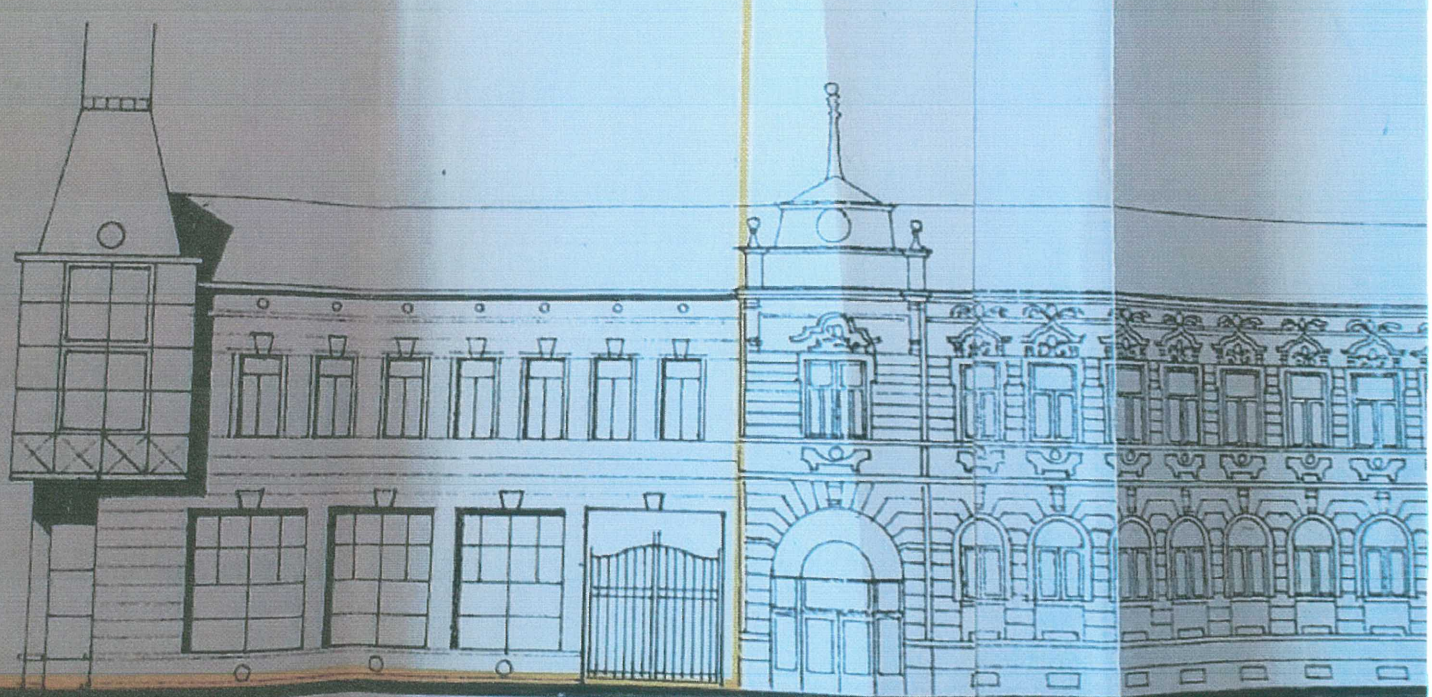
**SECRETARUL MUNICIPIULUI
GAFTONE FLOARE**



- extras PUA -
HCL 31/1995.

10m

text procesat prin

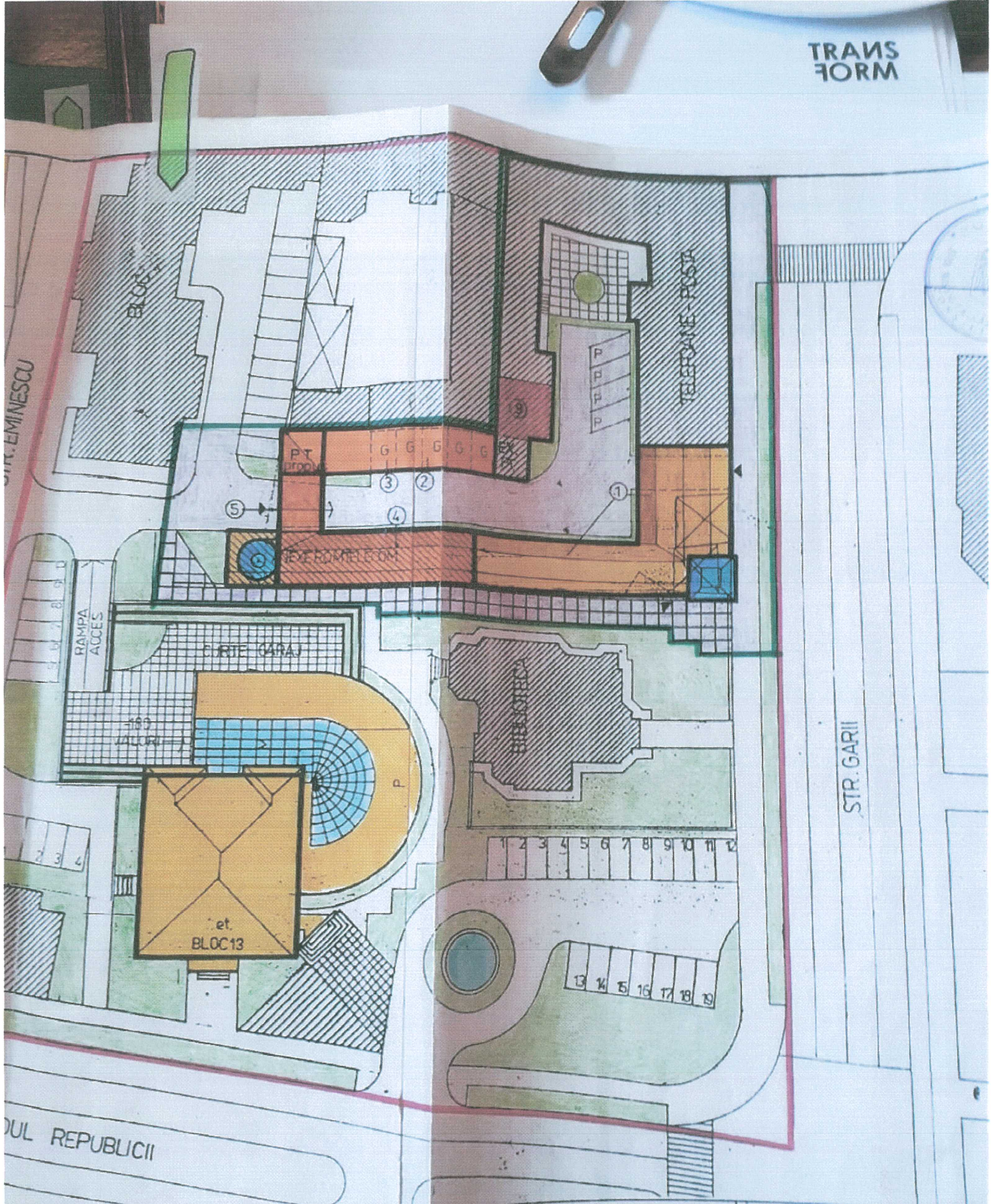


EXTINDERE SEDIUL ROMTELECOM

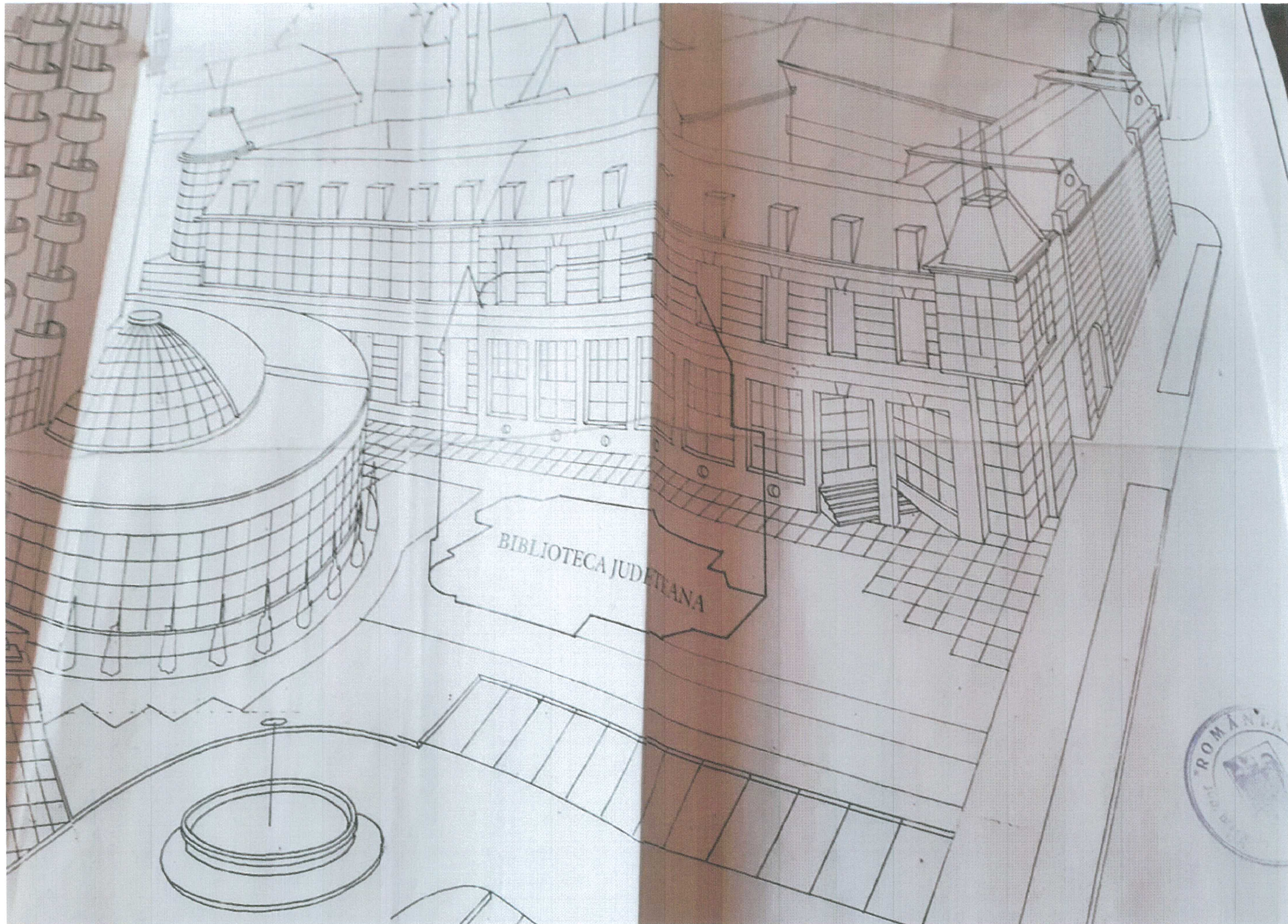
CLADIRE EXISTENTA

PROIECT
NR. INM
BISTRITA

adresa nr Republicii 81
161648, capitala sociala



PROIECTANT SRL CONFORT NR. INMATR. J/06/199/1992 BISTRITA str. CARAGIALE 40	BENEFICIAR PROIECT PROIECTANT	DIRECTIA DE T BISTRITA PLAN URBANISTI AMENAJARE INCI arh EMIL PLAN DE AMPLAS sc. 1:500 SITUATIA
--	-------------------------------------	---



BIBLIOTECA JUDETEANA





73256

84156

73611

80118

C89558-C1

80508

777

73870

80473

BISTRITA

81506

83317

8430

73115

84711

80509

80544

80117

83004

- extras
Geoportal - ANEPI
e Terra

AN

07.05.2020





liberă de la cota trotuarului până la punctul cel mai jos al intradosului ieșindului în consolă de minim 4 m.

- Compoziția arhitecturală a fațadelor

Nu sunt admise construcțiile ce au mai puțin de 3 travei exprimate arhitectural în fațada principală sau care schimbă agresiv raporturile plin-gol față de construcțiile învecinate.

- Gabaritul și tratarea arhitecturală a parterului

Înălțimea generală va fi de minimum 4 m, iar înălțimea maximă la spațiile publice, va putea depăși cu cel mult 50 cm. pe cea a vecinilor. Rezolvarea arhitecturală a fațadei spre spațiile publice va avea în vedere și amplasarea de firme și sigle comerciale exclusiv pe acest nivel.

În cazul conversiei parterului cladirilor in spatii comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al golurilor.

În cazul intenției finisării parterului comercial al cladirilor cu doua sau mai multe niveluri, organele de specialitate pot solicita finisarea întregii fațade, pentru păstrarea unității expresiei arhitecturale. În situația în care clădirea are mai multi proprietari, unii aflați in imposibilitate materială de a suporta costurile finisării, acestea vor fi suportate de investitorul interesat de finisarea parterului comercial. În acest caz nu se va solicita acordul coproprietarilor imobilului pentru intervențiile care țin strict de fațadă

- Tratamentul suprafetelor arhitecturale

Spre str. Al. Odobescu și Gh. Șincai se va folosi o expresie plastică adecvată unei artere de importanță majoră. Pe celalalte străzi se va acorda o atenție mai mare detalierii plasticii, și se vor evita suprafețele strălucitoare și plinurile de mari dimensiuni. Se vor utiliza materiale care să asigure o integrare de scară, textură și cromatică cu clădirile învecinate și care să permită o întreținere eficientă. Se interzice tratarea rustică a fațadei. Tâmplăria va folosi cu precădere lemnul masiv, stratificat sau aluminiu îmbracat în lemn, mai puțin în cazul imobilelor de locuințe colective, iar la clădirile supuse restaurării se vor respecta detaliile existente. Poziționarea aparatelor de aer condiționat și a altor echipamente, se va stabili prin studiul de fațadă ce va fi supus avizării.

- Sistemul de acoperire

Sistemul de acoperire este de tip șarpantă. Acoperișurile se vor realiza cu pantă minimă de 30%. Se va folosi o ceramică neglazurată și monocromă, înscriindu-se între nuanțele de bej și roșu englez. Se vor interzice lucarnele.

- Incintă, împrejurimi

În cazul unor incinte ce depășesc 100 mp., ele se vor amenaja peisager, după înlăturarea anexelor parazitare.

În cazul aliniamentelor nemobilate se va amenaja o grădină de fațadă și se recomandă realizarea unor împrejurimi transparente, cu plinuri de mici dimensiuni. Împrejurimile de pe limitele

laterale și posterioare ale parcelor pot fi opace, cu o înălțime de maxim 2.20m.

Se interzice folosirea policarbonatului, a tablei strălucitoare și a tratărilor de tip rustic a împrejuririlor, aspectul acestora fiind supus aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Pentru intervențiile asupra clădirilor clasate ca monumente istorice documentațiile de conservare restaurare se vor face în baza unui studiu istoric elaborat de un specialist, iar lucrările vor fi supravegheate de un specialist în probleme de patrimoniu pentru a se putea pune în valoare eventualele elemente descoperite în timpul execuției.

Intervențiile asupra clădirilor neînscrise în lista monumentelor istorice se pot face în limitele avizului Ministerului culturii și cultelor.

8. Accese și circulații

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces pietonal și acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Sunt exceptate de la această condiție imobilele existente supuse reabilitării, la care accesul carosabil nu era asigurat și nu este posibilă asigurarea acestuia fără a se aduce atingere construcției existente.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Nu sunt admise la construcțiile noi accese direct din stradă la garaje situate în demisolul sau subsolul frontului.

9. Staționări și pavaje

Staționarea vehiculelor este permisă numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Determinarea numărului necesar de locuri de parcare pentru fiecare funcțiune se va face în conformitate cu normele în vigoare.

10. Echipare cu rețele tehnic-edilitare

Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare, gaze naturale și electricitate;

-în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

-la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

-se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

-noile clădiri pot fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;