cod web: 115C

PRIMĂRIA BRAȘOV
CIC 7
26 IAN. 2024
NR: 13974

Catre,

PRIMARIA BRASOV

Domnului Primar al Municipiului Brasov

Spre stiinta :

- ***Institutia Prefectului Judetului Brasov***
- ***Consiliul Local al Municipiului Brasov***
- ***Directia Nationala Anticoruptie***
- ***Autoritatea Nationala pentru Protectia Consumatorilor***

Subsemnatul Vrabie Mircea, domiciliat in Brasov, str. Gheorghe Doja nr.7 , in calitate de proprietar tabular al imobilelor inscrise in CF nr. 114838 si 131338 situate in Brasov, str. Mihai Viteazul 1-3, avand in vedere sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 07.11.2023 in care s-a avizat favorabil aprobarea documentatiei de urbanism PUD "Construire ansamblu de locuinte, apartamente in regim hotelier, spatii comerciale si birouri " din Brasov str. Mihai Viteazul 1-3, avand ca beneficiar SC BETLAR TRADING SRL, **revin prin prezentul**

MEMORIU

si va supun atentiei grave nereguli in derularea procedurilor de avizare/autorizare, care reprezinta atat abateri de la normele legale in materie cat si abordari diferite fata de uzantele Comisiei.

Insistenta subsemnatului in incercarea de a trage in mod amiabil si echilibrat un semnal de alarma fata de neregulile constatate in elaborarea proiectului, este determinata de faptul ca terenurile subsemnatului si ale SC BETLAR TRADING se invecineaza, astfel ca orice reglementare urbanistica a acestora ma afecteaza in mod direct.

Astfel :

In primul rand este necesar sa stabilim premisele pozitiei subsemnatului, mai exact faptul ca la limita de proprietate dintre imobilele noastre, "exista" o constructie cu un regim de inaltime de P+2, **notata in CF**, si care cu ocazia demolarilor executate pe terenul aflat astazi in proprietatea SC BETLAR TRADING, fostul proprietar (**in drept** SC RS ACTIV, **in fapt** domnul MARCEL BUTUZA), in dispretul oricaror dispozitii legale, a fost demolata si aceasta. Tin sa precizez faptul ca asupra terenului proprietatea subsemnatului, exista instituit un sechestru judiciar al DIRECTIEI NATIONALE ANTICORUPTIE, afectarea in orice mod a acestuia fiind de natura a atrage sanctiuni asupra subiectilor implicati. In aceste conditii, inexistenta in fapt a cladirii **notate in CF**, permite astazi SC BETLAR TRADING pozitionarea proiectului afectand in mod evident potentialul urbanistic al imobilului meu. Mentionez faptul ca am cunostinta despre discutii purtate cu fostul architect sef al Primariei Brasov, dna. Arh. Manolache Marilena, care s-a pronuntat la acel moment in favoarea unei

solutii de corelare a documentatiilor de urbanism, atat ale celor doua terenuri cat si a celorlalte terenuri invecinate care astazi au demarate deja documentatii de urbanism.

Aceasta situatie ne aduce catre o alta critica a documentiei initiatorului PUD, respectiv nesocotirea cu rea credinta a necesitatii unui acces catre alte doua proprietati invecinate, una detinuta de SC COSMOPOLIT DEVELOPMENT si a doua de subsemnatul, acces care astazi face obiectul dosarului nr. 27939/197/2023 aflat pe rolul Judecatoriei Brasov, avand ca obiect constituire drept de servitute. Accesul solicitat prin actiunea aflata pe rolul instantelor judecatoresti vizeaza dezvoltarea unui numar de cel putin 200 de apartamente si spatii cu alta destinatie, situatie in care dimensionarea cailor de tranzit de la/catre locatie presupune o dezbatere realista si profesionista astfel incat traficul de pe strada Mihai Viteazul, aventuale accese ale utilajelor speciale de interventie (Pompieri), si in acelasi timp confortul locatarilor din zona sa nu fie afectate. Apreciez ca avizul favorabil al comisiei de circulatie a fost emis fara o analiza profunda a zonei si intr-o nota de superficialitate care nu caracterizeaza membrii acesteia daca este sa ne raportam la evaluarea altor proiecte. Un exemplu evident al superficialitatii aratate de Comisie, am constatat omisiunea tuturor celor implicati de a evidentia existenta la limita dintre proprietatea SC BETLAR TRADING si strada Mihai Viteazul, a unor parcari aflate in concesiune la SC P&P, cu ocazia sedintei de consultare a populatiei, sedinta inregistrata, **sustinandu-se ca in acel loc nu sunt parcari concesionate.**

Un alt aspect relevant al opozitiei subsemnatului vizeaza nelegalitatea continutului certificatului de urbanism nr.292/03.02.2023, in sensul ca acesta nu reflecta situatia reala privitor la incadrarea imobilului in documentatiile de urbanism existente. Mai exact, imobilul se suprapune pe doua utr-uri din PUZ existent (M2 si L1), cu toate acestea, certificatul de urbanism nu mentioneaza acest aspect si astfel premizele analizei caracteristicilor urbanistici ai imobilului sunt false. Consider, in acord chiar cu uzantele institutiei dumnevoastra si in litera legii, ca certificatul de urbanism trebuia sa mentioneze acest aspect esential. Mai mult, raportat la lipsa de transparenta a institutie dumneavoastra (mi-a fost refuzat in mod repetat accesul la intregul dosar de elaborare PUD), ramane fara raspuns intrebarea legat de existenta avizelor raportate la noul certificat de urbanism emis in luna februarie 2023 si avand ca obiect schimbarea in esenta a solicitarii initiatorului, sau avizele certificatului de urbanism eliberat initial la demararea PUD au fost folosite si in aceasta noua faza a documentatiei de urbanism.

In alta ordine de idei, doresc sa va semnalez, cu surpindere, modul in care institutia dumneavoastra a inteles sa gestioneze parcursul acestui dosar de elaborare a PUD avand ca beneficiar SC BETLAR TRADIG, raportat la respectarea drepturilor tuturor celor afectati intr o forma sau alta de reglementarile urbanistice initiate, reamintindu-va ca rolul dumneavoastra este acela de a proteja, in acord cu dispozitiile legale, interesele generale/particulare in ansamblul lor si nu preferential prin aplicarea unui **dublu standard**. Si ma refer aici la suportul oferit initiatorului PUD de personalul administrativ al Primariei Brasov, despre care am cunostinta ca au initiat discutii la nivel privat cu unii dintre proprietarii din zona in vederea "renuntarii" la opozitiile formulate in mod absolut justificat. Nu pot sa spun ca nu mi-as dori sa existe o asemenea implicare in toate situatiile in care investitiile private intampina dificultati, dar in acest caz ar trebui ca o astfel de abordare sa fie regula si nu exceptia.

Un ultim aspect pe care il consider essential si interesant in acelasi timp este acela al lejeritatii cu care Primaria Brasov trateaza "smecheria urbanistica" prin care se creaza cladiri mixate functional cu scopul evident de a eluda o serie de norme legale in domeniu. Si anume, melanjul intre birouri, rezidential, apart-hotel, spatii comerciale, pe langa caracterul de "smecherie' cum am mai spus, genereaza fracturi emotionale oricarui profesionist in domeniul urbanistic, acest "cocart functional" fiind specific mai mult zonelor slab dezvoltate ale lumii. Efectul imediat al unor astfel de practice nelegale, il reprezinta afectarea in mod direct a drepturilor consumatorilor, potentiali client ai proiectului imobiliar si care vor fi nevoiti sa accepte un disconfort evident prin acest mixt nefiresc de functiuni. In aceste conditii, garantiile statului privind respectarea de catre operatorii economici a drepturilor consumatorilor la un trai decent, exprimate chiar si in normele sanitare care obliga la efectuarea studiilor de insorire, raman texte lipsite de continut si apar chiar de o scrupulozitate excesiva. Apreciez necesara reevaloarea uzantelor dumneavoastra la nivelul tuturor institutiilor cu atributii in domeniu, in vederea respectarii **in esenta** a dispozitiilor legale in materie.

Desi toate aceste aspect au fost aduse la cunostinta dumneavoastra atat de subsemnatul cat si de alte persoane interesate, Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism, intr-un acord unanim desprins parca din vremuri nu de mult apuse, avizeaza, sub atenta supraveghere a arhitectului sef , un abuz urbanistic de neinteles. Mai mult, la acest moment este deschisa calea catre confirmarea acestuia printr-o Hotarare de Consiliu Local, ordinea de zi a sedintei Consiliului Local stabilita pentru data de 31.01.2024, avand proiectul pe ordinea de zi.

In concluzie, trecand peste tonul uneori livresc al memoriului meu, va atrag atentia la modul cel mai serios ca imi voi exercita toate prerogativele legale pe care le am la dispozitie, pentru a inlatura asemenea practici ale institutiei dumneavoastra si care nu fac cinste unui stat de drept cu pretentii eutropene.

Alaturat prezentului memoriu, inteleg sa depun dovezile in sustinerea fiecarui aspect semnalat in cuprinsul acestuia.

Va asigura de intreaga consideratie

Vrabie Mircea

VRABIE MIRCEA

Inspectoratul de Stat in Construcții - I.S.C.
Inspectoratul Județean in Construcții - BRAȘOV
REGISTRATURĂ
INTRARE Nr. 28869
IESIRE Data 29 IAN. 2024

Catre,

INSPECTORATUL DE STAT IN CONSTRUCTII

Subsemnatul Vrabie Mircea, domiciliat in Brasov, str. Gheorghe Doja nr.7 , in calitate de proprietar tabular al imobilelor inscrise in CF nr. 114838 si 131338 situate in Brasov, str. Mihai Viteazul 1-3, avand in vedere initiativa de elaborare PUD si sedinta Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din data de 07.11.2023 in care s-a avizat favorabil aprobarea documentatiei de urbanism PUD "Construire ansamblu de locuinte, apartamente in regim hotelier, spatii comerciale si birouri " din Brasov str. Mihai Viteazul 1-3, avand ca beneficiar SC BETLAR TRADING SRL, **raportat la atributiile in materie ale institutiei dumneavoastra, va supun atentiei grave nereguli in derularea procedurilor de emitere/avizare/autorizare, care reprezinta atat abateri de la normele legale in materie cat si abordari diferite fata de uzantele Comisiei.**

Astfel:

Un aspect relevant al opozitiei subsemnatului vizeaza nelegalitatea continutului certificatului de urbanism nr.292/03.02.2023, in sensul ca acesta nu reflecta situatia reala privitor la incadrarea imobilului in documentatiile de urbanism existente. Mai exact, imobilul se suprapune pe doua utr-uri din PUZ existent (M2 si L1), cu toate acestea, certificatul de urbanism nu mentioneaza acest aspect si astfel premizele analizei caracteristicilor urbanistici ai imobilului sunt false. Consider, in acord chiar cu uzantele institutiei dumnevoastra si in litera legii, ca certificatul de urbanism trebuia sa mentioneze acest aspect esential. Mai mult, raportat la lipsa de transparenta a Primariei Brasov (mi-a fost refuzat in mod repetat accesul la intregul dosar de elaborare PUD), ramane fara raspuns intrebarea legat de existenta avizelor raportate la noul certificat de urbanism emis in luna februarie 2023 si avand ca obiect schimbarea **in esenta** a solicitarii initiatorului, sau avizele certificatului de urbanism eliberat initial la demararea PUD au fost folosite si in aceasta noua faza a documentatiei de urbanism.

Anexam parte din documentatia depusa atasat memoriului.

Va depun alaturat si memoriul adresat Primariei Municipiului Brasov

Cu stima

Vrabie Mircea VRABIE MIRCEA

dosar: 5845

PRIMĂRIA BRAȘOV
CIC 3
29 IAN. 2024
NR: 14573

Catre,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BRASOV

Subsemnatul Vrabie Mircea, domiciliat in Brasov, str. Gheorghe Doja nr.7, avand in vedere Memoriul si opozitia la initiativa de elaborare a documentatiei de urbanism PUD "Construire ansamblu de locuinte, apartamente in regim hotelier, spatii comerciale si birouri " din Brasov str. Mihai Viteazul 1-3, avand ca beneficiar SC BETLAR TRADING SRL, **raportat la atributiile in materie ale institutiei dumneavoastra, va supun atentiei grave nereguli in derularea procedurilor de emitere/avizare/autorizare, care reprezinta atat abateri de la normele legale in materie cat si abordari diferite fata de uzantele Primariei Brasov.**

Astfel, va depun alaturat, spre stiinta, Memoriul formulat catre Primaria Brasov, cu rugamintea de analiza in conformitate cu atributiile specifie institutiei dumneavoastra.

Cu stima

Vrabie Mircea

VRABIE MIRCEA

INSTITUȚIA PREFECTULUI
JUDEȚUL BRAȘOV
Nr. 1358
Ziua 29 Luna 01 Anul 2024

Catre,

INSTITUTIA PREFECTULUI JUDETULUI BRASOV

Subsemnatul Vrabie Mircea, domiciliat in Brasov, str. Gheorghe Doja nr.7, avand in vedere Memoriul si opozitia la initiativa de elaborare a documentatiei de urbanism PUD "Construire ansamblu de locuinte, apartamente in regim hotelier, spatii comerciale si birouri " din Brasov str. Mihai Viteazul 1-3, avand ca beneficiar SC BETLAR TRADING SRL, **raportat la atributiile in materie ale institutiei dumneavoastra, va supun atentiei grave nereguli in derularea procedurilor de emitere/avizare/autorizare, care reprezinta atat abateri de la normele legale in materie cat si abordari diferite fata de uzantele Primariei Brasov.**

Astfel, va depun alaturat, spre stiinta, Memoriul formulat catre Primaria Brasov, cu rugamintea de analiza in conformitate cu atributiile specifie institutiei dumneavoastra.

Cu stima

Vrabie Mircea

VRABIE MIRCEA

ROMANIA MINISTERUL PUBLIC P.I.C.C.J. PROCUROR SEF SERVICIU DIRECTIA NATIONALA ANTICORUPTIE S.T. BRASOV

29.01.2024

Catre,

DIRECTIA NATIONALA ANTICORUPTIE

Serviciul Teritorial Brasov

Subsemnatul Vrabie Mircea, domiciliat in Brasov, str. Gheorghe Doja nr.7, avand in vedere Memoriul si opozitia la initiativa de elaborare a documentatiei de urbanism PUD "Construire ansamblu de locuinte, apartamente in regim hotelier, spatii comerciale si birouri " din Brasov str. Mihai Viteazul 1-3, avand ca beneficiar SC BETLAR TRADING SRL, **raportat la atributiile in materie ale institutiei dumneavoastra, va supun atentiei grave nereguli in derularea procedurilor de emitere/avizare/autorizare, care reprezinta atat abateri de la normele legale in materie cat si abordari diferite fata de uzantele Primariei Brasov.**

Astfel, va depun alaturat, spre stiinta, Memoriul formulat catre Primaria Brasov, cu rugamintea de analiza in conformitate cu atributiile specifie institutiei dumneavoastra.

Cu stima

Vrabie Mircea VRABIE MIRCEA

C.R.P.C.
REGIUNEA CENTRU BRAȘOV
C.J.P.C. BRAȘOV
INTRARE / IEȘIRE Nr. 801
Ziua 29 Luna 01 Anul 2024

Catre,

Autoritatea Nationala pentru Protectia Consumatorilor

Comisariatul Judetean pentru Protectia Consumatorilor Brasov

Subsemnatul Vrabie Mircea, domiciliat in Brasov, str. Gheorghe Doja nr.7, avand in vedere Memoriul si opozitia la initiativa de elaborare a documentatiei de urbanism PUD "Construire ansamblu de locuinte, apartamente in regim hotelier, spatii comerciale si birouri " din Brasov str. Mihai Viteazul 1-3, avand ca beneficiar SC BETLAR TRADING SRL, **raportat la atributiile in materie ale institutiei dumneavoastra, va supun atentiei grave nereguli in derularea procedurilor de emitere/avizare/autorizare, care reprezinta atat abateri de la normele legale in materie cat si abordari diferite fata de uzantele Primariei Brasov.**

Astfel, va depun alaturat, spre stiinta, Memoriul formulat catre Primaria Brasov, cu rugamintea de analiza in conformitate cu atributiile specifie institutiei dumneavoastra.

Cu stima

Vrabie Mircea

VRABIE MIRCEA

ANPC
Te respectă AUTORITATEA NAȚIONALĂ
PENTRU PROTECȚIA CONSUMATORILOR

COMISARIATUL JUDEȚEAN PENTRU PROTECȚIA CONSUMATORILOR BRAȘOV
Str. Alexandru Ioan Cuza nr.12, Brașov
Tel. 0377/755368, Fax 0268/418389
Reclamații on line: www.anpc.gov.ro

Nr. înregistrare 801/29.01.2024