

SANDEL MISANA SRL
str. IOAN DE PUSCARIU NR.27
Sat Sohodol, com.Bran,
J08/511/2016, CUI 35752502
Tel. 0742409386, fax.....
E-mail:

PRIMĂRIA BRAN	
JUDEȚUL BRAȘOV	
17 AUG 2020	
Intrare Nr.	9902
Spre soluționare	Nuica M
Primar	18.08.2020
Nr. 1/14.08.2020	

Catre
PRIMARIA COMUNEI BRAN

Referitor Anunt nr.8652/16.07.2020

In atentia D-lui Primar Interimar, NILA NICOLAE
D-lui consilier superior, DUICU MARIAN

Stimati Domni,

Subscrisa **SANDEL MISANA SRL** cu sediul in sat Sohodol, com.Bran, str. Ioan de Puscariu,nr.27, jud.Brasov, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Brasov sub nr.J08/511/2016, cod unic de inregistrare 35752502, reprezentata legal prin Mihalte Adriana, in calitate de administrator,

In conformitate cu dispozitiile art. 57 si urmatoarele din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare privitoare la participarea poluatiei la activitatile de amenajare a teritoriului si de urbanism si ale Ordinului Dezvoltarii Regionale si Turismului nr.2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, formulam urmatoarea

O P O Z I T I E

la PLANUL URBANISTIC ZONAL "Construire centru Comercial, gospodarie apa si imprejmuire, amenajare parcuri, amenajare acces si apasare mijloace publicitare la adresa din comuna Bran, sat Sohodol, str. Cavaler Ioan de Puscariu nr.22 , proiect elaborate de catre LIDL ROMANIA SCS in calitate de mandatar al D-lui Tampa Nicolae.

Prin care VA SOLICITAM, in mod respectuos, ca in analiza oportunitatii modificarii prevederilor urbanistice existente, conform acestui Planului Urbanistic Zonal (denumit in cele ce urmeaza "PUZ preliminar") sa aveti in vedere:

I. Argumentele invocate in sustinerea PUZ -lui supus consultarii publice, respectiv:

1. Obiectivul urmarit prin aprobarea acestui PUZ este constituit de realizarea unui Supermarket LIDL pe terenul proprietatea beneficiarului, Tampa Nicolae, amplasat in centrul localitatii si in apropierea Castelului "Bran", pe DN 73, cea mai circulata artera turistica din localitate (a se vedea punctul 6 "Circulatia" din Memoriul tehnic justificativ intocmit in faza de "studio oportunitate")
2. Conform autorilor PUZ - ului propus spre aprobare, realizarea acestui obiectiv de

investitii ar fi justificat de asigurarea serviciilor de comert cu produse alimentare de consum, ambalate, din gama conserve, produse din carne refrigerate, salate, produse din paine si patiserie, *“fara a afecta producatorii si alte servicii similare din zona”* (a se vedea pct. 11 *“Consecinte economice si sociale rezulate din documentul de urbanism”*).

Raportat la aceste afirmatii, va rugam sa observati ca **PUZ-ul aflat in dezbatere publica nu contine nici un element din care sa rezulte ca obiectivul de investitii propus contribuie la dezvoltarea socio -economica, durabila, a zonei vizate si nici studii sau argumente concrete din care sa rezulte imprejurarea ca serviciile de comert oferite prin intermediul supermarket –lui “LIDL” nu afecteaza si nu interfereaza cu activitatea producatorilor si furnizorilor de servicii similare din zona.**

II. Statutul si contextul socio– economic al comunei Bran

1. In conformitate cu prevederile Anexei 1 la HG nr.916/2018 pentru aprobarea atestării unor localități sau părți din localități ca stațiuni turistice de interes local și pentru modificarea anexei nr. 5 la Hotărârea Guvernului nr. 852/2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiilor turistice, **Comuna Bran este atestata ca statiune turistica de interes local.**
2. In acest context, **autoritatile administratiei publice locale au obligatia ca prin orice hotarare care priveste dezvoltarea Comunei Bran, inclusiv cele referitoare la amenajarea teritoriului si urbanism, sa asigure protejarea, conservarea si valorificarea resurselor turistice in acord cu resursele naturale si antropice de care aceasta dispune si sa respecte criteriile care au stat la baza atestarii comunei drept statiune de interes local.** (a se vedea dispozitiile art.1, art.2 si art.9 din HG nr.852/2008 pentru aprobarea normelor si criteriilor de atestare a statiunii turistice, cu modificarile si completarile ulterioare).
3. Imobilul vizat de PUZ-ul aflat in dezbatere publica este situat in apropierea Castelului Bran, unul dintre principalele elemente ale patrimoniului arhitectural si cultural al comunei, o zona aglomerata, intens frecventata de turisti.

In acelasi timp, accesul in imobil se face din DN73, cea mai aglomerata artera de circulatie din zona prin care se asigura legatura cu orasul Brasov si cu judetul Arges.

4. Principalele activitati economice desfasurate in zona centrala in care este amplasat imobilul obiect al PUZ- ului in discutie sunt:

- Ecoturism rural si agroturism asigurat de numeroase pensiuni si restaurante din zona prin intermediul carora populatia locala asigura atat activitatea turistica propriu – zisa (cazare, agrement, etc.) cat si producerea, prelucrarea si comercializarea de produse agroalimentare traditionale specifice (diferite branzeturi, pastrama, carnati si alte sortimente de carmangerie, tuica de prune/mere, zacursca, gemurisi dulceata din fructe, miere, produse de brutarie si patiserie, fructe si alte produse naturale);
- Comert cu brazeturi si produse de carmangerie: magazin detinut de societatea noastra, SANDEL MISANA SRL. Produsele alimentare pe care le comercializam sunt, de asemenea fabricate conform retelelor traditionale iar materia prima provine din surse ecologice.
- Comert cu produse de brutarie si patiserie asigurat de MAMA COZONACILOR SRL in brutaria proprie cu o traditie de peste 25 de ani

- Comert stradal cu produse de artizanat (olarit, blanarie, pielarie, oua incondeiate, etc.) si cu produse alimentare traditionale, asigurat de mestesugarii si de catre producatorii locali in zona special amenajata a Pietei I.G. Stoian, aflata in imediata apropiere a Castelului Bran.

Toate aceste activitati agricole, mestesugaresti si comerciale asigura aprovizionarea locuitorilor comunei si a numerosilor turisti care o viziteaza si o tranziteaza cu produse traditionale, cautate tocmai pentru specificitatea si calitatea lor ridicata.

5. Aceste activitati economice desfasurate de cetatenii comunei Bran corespund atat statutului de statiune turistica de interes local cat si principalelor obiective vizate de autoritatile administratiei locale, de-a lungul timpului, inclusiv prin planurile de dezvoltare locala aprobate in parteneriat cu unitati administrativ – teritoriale din zona (comunele Moieciu si Fundata) si alti reprezentanti ai mediului privat.

In acest sens va rugam sa aveti in vedere PLANUL DE DEZVOLTARE LOCALA pentru zona BRAN – MOIECIU – FUNDATA GAL “TRANSCARPATICA”) care postuleaza urmatoarele obiective prioritare de dezvoltare a zonei:

- *Dezvoltarea si diversificarea agriculturii* prin: crearea de centre de colectare si de prelucrare a fructelor, crearea unor centre de prelucrare a laptelui, realizarea unei marci regionale de promovare a produselor locale, sprijinirea infiintarii de ferme ecologice si promovarea produselor ecologice, crearea si dezvoltarea de sere, pepiniere si livezi, proiecte pilot – targuri/caravane de promovare a produselor locale
- *Dezvoltarea turismului, punerea in valoare a patrimoniului rural* prin: punerea in valoare a legendelor locale in vederea cresterii numarului de turisti in zona, crearea unor trasee pentru transport cu mijloace traditionale, promovarea atractiilor locale (naturale, antropice, traditii, evenimente de port popular), crearea unui brand regional, crearea de trasee tematice (drumul branzei si al patramei, calea haiducilor), crearea de spatii de agreement, conservarea, reabilitarea patrimoniului cultural construit, organizarea de evenimente locale de promovare a traditiilor si obiceiurilor
- *Diversificarea economiei rurale* prin: investitii pentru dezvoltarea mestesurilor traditionale specific zonei (prelucrarea laniei, brodatul, tesutul, tamplarie etc.), infiintarea de mici magazine de desfacere a produselor mestesugaresti, infiintarea de magazine de desfacere a produselor traditionale, crearea, dezvoltarea de servicii pentru locuitorii din comuna.
- *Cresterea calitatii vietii* prin infiintarea, amenajarea de spatii publice de recreere pentru populatia teritoriului (parcuri, spatii de joaca pentru copii, terenuri de sport, inclusiv sali de sport, piste de biciclete, etc.), renovarea cladirilor publice si amenajari de parcuri, pietre, spatii pentru organizarea de targuri, achizitionarea de microbuze, utilaje si ale echipamente pentru asigurarea si dezvoltarea serviciilor publice, restaurarea, conservarea si promovarea obiectivelor de patrimoniu cultural si natural din spatial rural etc.

Toate aceste obiective strategice si actiuni propuse vizeaza dezvoltarea si promovarea valorilor traditionale specifice comunei Bran, se reflecta in realitatea socio – economica actuala a comunei, au fost si continua sa reprezinte fundamentul tuturor hotararilor prin care Consiliul Local Bran a stabilit masuri pentru dezvoltarea localitatii, inclusiv din punct de vedere al sistematizarii teritoriului si al dezvoltarii urbanistice si arhitecturale.

In activitatea de urbanism si de amenajarea teritoriului, autoritatile administratiei publice locale au obligatia de a asigura conditiile de dezvoltare durabila si respectarea interesului general (a se vedea dispozitiile art. 1 alin.(4) din

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.)

Din economia actului normativ mai sus citat rezulta ca indeplinirea acestei obligatii se realizeaza prin atingerea urmatoarelor obiective (a se vedea art.8 din Legea nr.350/2001):

“a) dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora;

b) îmbunătățirea calității vieții oamenilor și colectivităților umane;

c) gestionarea în spiritul dezvoltării durabile a peisajului, componentă de bază a patrimoniului natural și cultural și a resurselor naturale;

d) utilizarea rațională a teritoriului, prin limitarea extinderii necontrolate a localităților;

e) conservarea și dezvoltarea diversității culturale.”

Respectarea acestor prevederi legale, cu caracter de principiu, trebuie sa fie verificata cu prilejul oricarei analize de oportunitate a documentatiilor de urbanism propuse de diversii investitori.

In opinia noastra, **amplasarea magazinului LIDL in zona centrala a Statiunii Turistice “Bran” nu asigura indeplinirea obiectivelor stabilite de lege pentru o dezvoltare durabila a localitatii in conditiile in care nu corespunde specificului comercial, arhitectural, turistic si cultural al zonei.**

Pentru toate aceste considerente, va rugam sa primiti opozitia noastra cu privire la aprobarea si implementarea Planului Urbanistic Zonal propus de beneficiarul Tampa Nicolae pentru imobilul com.Bran, sat Sohodol, str. Cavaler Ioan de Puscariu nr.22, jud. Brasov, in scri in CF 10205 Bran, din urmatoarele considerente:

1. Zona in care se doreste infiintarea magazinului LIDL este caracterizata printr-o intensa activitate de comercializare a diverselor produse alimentare traditionale, cu obiecte artisanale si de imbracaminte specifice zonei Bran la realizarea careia participa cei mai multi dintre locuitorii comunei Bran (vezi supra pct.4)
Acele activitati comerciale, desfasurate in regim concurential asigura bunastarea producatorilor si mestesugarilor locali, fiind alaturi de patrimoniul cultural si arhitectural, unul din principalele puncte de atractie pentru numerosii turisti care viziteaza si tranziteaza comuna noastra.
2. Produsele alimentare si nealimentare comercializate de magazinele LIDL din tara sunt aprovizionate, intr-o proportie semnificativa, cu produse importate, de calitate inferioara produselor ecologice puse pe piata de mestesugarii si producatorii locali.
In acest fel se creaza o concurenta nesanatoasa, in detrimentul micilor afaceri ale locuitorilor comunei Bran care, in concordanta cu obiectivele strategice propuse de autoritatile administratiei locale din zona promoveaza produsele traditionale de calitate si care nu fac decat sa sporeasca atractivitatea zonei Bran.
3. Asa cum am aratat mai sus, hotararile luate de Consiliul Local al Comunei Bran in domeniul sistematizarii teritoriului si al dezvoltarii urbanistice trebuie sa aiba in vedere fluidificarea circulatiei in zonele de interes turistic prioritar (cum este si zona adiacenta Castelului Bran) iar nu crearea de aglomerari suplimentare, astfel cum este magazinul LIDL ce se doreste a fi edificat prin aprobarea PUZ –lui in discutie.
In acest sens va rugam sa aveti in vedere ca in zona in care se doreste edificarea acestui magazin, DN73 este si la ora actuala o artera aglomerata si intens circulata datorita proximitatii Castelului Bran, circulatiei pietonale intense, numeroaselor

autovehicule care tranziteaza localitati si insuficientei locurilor de parcare.

In eventualitatea aprobarii si implementarii acestui PUZ, la toate acestea se vor adauga autovehiculele cumparatorilor si ale furnizorilor care vor asigura aprovizionarea magazinului.

4. Proiectul de investitii propus de beneficiarii acestui PUZ nu contribuie in niciun fel la dezvoltarea turismului si a economiei rurale (vezi supra punctul 5) iar veniturile aduse bugetului local sunt net inferioare celor generate de afacerile si de intreprinzatorii locali, aspect ce ar putea sa fie in mod lesne relevat de o analiza economica comparativa.

In acest sens va rugam sa aveti in vedere ca din continutul Memoriului tehnic justificativ intocmit in sustinerea acestui PUZ, la pct.11, rezulta ca LIDL DISCOUNT SRL, societatea care va asigura administrarea magazinului ce se doreste a fi construit in zona centrala a statiunii Bran, este incadrata in categoria marilor contribuabili astfel ca taxele si impozitele generate de activitate vor fi gestionate de Directia de Administrare a Marilor Contribuabili Bucuresti.

5. Din punct de vedere arhitectural si peisagistic, cladirea magazinului LIDL nu are nimic in comun cu trasaturile si particularitatile celorlalte constructii din zona, nu promoveaza traditiile arhitecturale ale satului Bran si nu aduce niciun plus de valoare in dezvoltarea unei localitati cu statutul de statiune turistica.

Nu in ultimul rand, va rugam sa aveti in vedere ca prezenta opozitie vizeaza in mod exclusiv zona centrala a Statiunii Turistice Bran si *nu reprezinta o opozitie generala, adrestata tuturor initiativelor privind desfasurarea, pe teritoriul comunei, de comert cu diverse produse alimentare si nealimentare sau oricaror altor tipuri de initiative sau investitii industriale.*

Dezideratul unei parti din cetatenii comunei de a beneficia de posibilitatea efectuarii de cumparaturi prin intermediul unor supermarket- uri moderne, realizate de catre investitori consacrați international, cum este si magazinul LIDL in discutie, poate fi atins prin construirea de astfel de magazine, in orice alte zone ale comunei, mai putin circulat si cu mai putine particularitati arhitecturale si socio -culturale cum este zona centrala a statiunii.

In zona centrala a comunei, interesul principal al edililor sai, in acord cu prevederile referitoare la urbanism si dezvoltarea teritoriului si cu planurile de dezvoltare locala elaborate, trebuie sa vizeze sustinerea si implementarea acelor initiative emblematice pentru comunitate, care sa contribuie la promovarea valorilor locale.

Asigurandu-va si in continuare de intreaga noastra disponibilitate, ne exprimam convingerea ca veti intelege justetea pozitiei exprimate si ca veti adopta cea mai buna hotarare pentru interesele comunei Bran si ale locuitorilor sai.

Cu deosebita consideratie,

SANDEL MISANA SRL
Prin administrator,
MIHALTE ADRIANA