





**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA**

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița - Năsăud  
E-mail: [primaria@municipiulbistrita.ro](mailto:primaria@municipiulbistrita.ro) <http://www.primariabistrita.ro>  
Telefonul cetățeanului 0800-080033, Telefon 0263-223923/224706, Fax 0263-231046

**ARHITECT ȘEF**

Nr. 47188 din 10.05.2023

Pentru: **Secretarul General al Municipiului Bistrița**

Doamnei Secretar General Floare Gaftone

De la: **ARHITECT ȘEF**

Serviciul urbanism

Obiect: Adresă

Ca urmare a plângerii prealabile a domnului consilier local Nicolae Păvelean, înregistrată la Primăria municipiului Bistrița sub nr. 47188/08.05.2023, având în vedere că sunteți unul dintre destinatarii acestei plângeri și având în vedere atribuțiile dvs. conferite de lege, respectiv "*asigură gestionarea procedurilor administrative privind relația dintre consiliul local și primar*", vă rugăm să ne comunicați dacă plângerea prealabilă se încadrează în prevederile art. 7 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, așa cum este formulată și dacă această plângere poate fi considerată una validă având în vedere că nu este semnată de expeditor, fiind transmisă pe e-mail.

Cu stimă,

**ARHITECT ȘEF,  
POP MONICA**

Întocmit – Salagean Diana /2ex

Transmis secretar  
10.05.2023  
MC



*1- me Adj. Inf M. Inf rog program...*  
*1. ab. S. Cvas*  
*Respons la primăria*  
*A. Bănuț*  
*08.05.2023*

Catre: PRIMĂRIA Municipiului Bistrița, Bistrița, Piața Centrală, nr. 6;  
tel: (0263) 22 39 23; e-mail: primăria@primariabistrita.ro

*In atentie domnului Ioan Turc in calitate de Primar,*

Spre stiinta:

SECRETARUL GENERAL AL Municipiului Bistrița

*In atentie doamnei Floare Gafione in calitate de Secretar General*

Referitor:

Nelegalitatea Certificatului de Urbanism nr. 11 / 05.01.2023

Stimați domni, stimate doamne,

Subsemnatul, Nicolae Pavelean, identificat prin, CI, Seria [redacted] nr. [redacted], în calitate de consilier local în cadrul Consiliului Local al Municipiului Bistrița, precum și în calitate de membru în cadrul Comisiei de Urbanism,

în temeiul prevederilor art. 7 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004 , formulez prezenta:

### PLÂNGERE PREALABILĂ

Prin care vă solicit să dispuneți anularea Certificatului de Urbanism eliberat de Primăria Municipiului Bistrița în scopul Întocmirii documentației în vederea obținerii autorizației de construire pentru schimbare destinație turnătorie (TOA3, TOA6, TOA2, TOA8, TOA9) în depozite și complexe vânzări en- gros și en-detail și realizare compartimentări interioare,

Pentru următoarele motive:

În fapt, scopul certificatului de urbanism mai sus menționat contravine tocmai prevederile PUG Bistrița și RLU (cap II .6, art 2), de altfel menționate în Certificatul de Urbanism și anexate la certificatul de urbanism.

Aceast Certificat de Urbanism este nelegat având în vedere următoarele:

- Contravine cerințelor din PUG Bistrița, SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA -A- pentru conversia funcțională a tuturor unităților industriale existente este necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru integrarea corectă a acestora în cadrul municipiului Bistrița din punct de vedere funcțional , morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.
- Contravine cerințelor PUG Bistrița ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI A1+A2 - locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de constructibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru

*d-na Salageanu*  
*9.05.2023*  
*PL. Pavelean*  
*vătășel*  
*08.05.2023*  
*4488*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA  
SERVICIUL RELAȚII PUBLICE

INTRARE 5

unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;

- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri;

b) servicii pentru afaceri;

c) instituții financiare sau bancare;

d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) producție manufacturieră;

b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Se admit dezvoltarea în fondul construit existent funcțiuni de instituții publice și servicii, în speță centre culturale, biblioteci, mediateci, servicii de interes comunitar cu condiția ca activitățile industriale și depozitare să înceteze complet; inserarea acestor funcțiuni se va face în urma unor planuri urbanistice zonale care vor stabili regulile de construibilitate în funcție de Regulamentul Local de Urbanism prezent (vezi Cap. II.3 și II.4 pentru condiții de construibilitate a funcțiunilor noi inserate)

#### 1. Prevederi Regulament local de urbanism cu aplicabilitate

### II.6. ZONA DE ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - A

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de activități productive se compune din următoarele subzone funcționale:

A1 – subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală;

A2 – subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu.

Subzonele funcționale ale zonei de A sunt delimitate prin următoarele criterii:

- funcțiunea dominantă;

- regim maxim de înălțime;

- necesitățile tehnologice ale activităților specifice;

- configurația țesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit, raportarea la vecinătăți etc.

- relația cu vecinătatea.

### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A -

Pentru toate parcurile și platformele industriale noi, se va elabora un PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul municipiului Bistrița din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.



Pentru conversia funcțională a tuturor unităților industriale existente este necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru integrarea corectă a acestora în cadrul municipiului Bistrița din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc

La aproape toate articolele din RLU (de altfel anexate CU în cauză), se face mențiune la ”viitor PUZ”, deci amplasarea clădirilor, circulațiile și accesele, staționarea autovehiculelor, înălțimea maximă admisibilă trebuie stabilite prin elaborarea unui PUZ, lucru care nu este menționat în Certificatul de Urbanism.

Subliniez ca nerespectarea prevederilor legale în îndeplinirea atribuțiilor poate atrage raspunderea persoanelor vinovate – disciplinara, civila sau penala, după caz. Prevederile art. 492 și urm. sunt aplicabile, totodată, pot fi aplicabile inclusiv prevederile cu privire la infracțiunea de abuz în serviciu prevăzută și pedepsită de art. 297 C.pen. Aceste practici vadiți nelegale aduc o gravă atingere principiului legalității și vatămă interesele legitime ale tuturor cetățenilor.

**Pentru motivele de mai sus , vă rog să dispuneți asigurarea respectării prevederilor legale și să dispuneți anularea Certificatului de Urbanism eliberat de Primăria Municipiului Bistrița cu numărul 11/05.01.2023**

Vă rog să îmi comunicați în cel mai scurt timp posibil numărul de înregistrare al prezentei plângeri la instituția dumneavoastră și de asemenea, vă rog să îmi comunicați în scris pe adresa de email [redacted] răspunsul dumneavoastră la prezenta plângere, indiferent care este soluționarea, sau să mă contactați la numărul de telefon [redacted]

**Cu stima,**

Consilier local,  
Nicolae Pavelean

Data:  
08.05.2023

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 11 din 16.12.2022

**În scopul:** Întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire pentru schimbare destinație din turnătorie (TOA3, TOA6, TOA2, TOA5, TOA8, TOA9) în depozite și complexe vânzări en-gros și en-detail și realizare compartimentări interioare, conform PUG Bistrița și RLU (cap.II.6, art.2).

Ca urmare a cererii adresate de **SC CONSULT IMOBIL SRL**, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal ....., Strada Andrei Muresanu, nr. 6, bl. ...., sc. B, et. ...., ap. 19, telefon/fax ..... e-mail ..... reprezentată prin înregistrat la nr. 124621 din 16.12.2022.

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal ....., .... Drumul Cetății, nr. 85, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., Cartea funciara nr. 76814-C1-U3, 76814-C1-U9, 76814-C1-U6, 76814, 86648, 76819, 76820, 86647, 56749, 76814-C1-U8, 76814-C1-U5, 76814-C1-U2, 85986, 85985, 71589, 70692, 70679, 70678, 64783, 64773, 51771, 50808, 50810, 70691 nr. cad/topo 76814-C1-U3, 76814-C1-U9, 76814-C1-U6, 76814, 86648, 76819, 76820, 86647, 56749, 76814-C1-U8, 76814-C1-U5, 76814-C1-U2, 85986, 85985, 71589, 70692, 70679, 70678, 64783, 64773, 51771, 50808, 50810, 70691

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2018/2013/2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

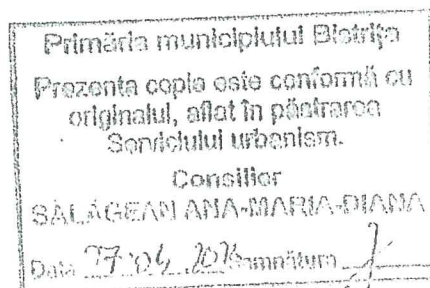
**1. REGIMUL JURIDIC:**

- Imobile proprietati private în cote indivize conform Anexei 2 care este parte integranta din certificatul de urbanism, situate în intravilanul municipiului Bistrița, conform PUG aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018,
- asupra unor imobile sunt instituite ipoteci;
- Imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora;

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

- folosința actuală - construcții turnătorie și terenuri, conform Anexei 2 care este parte integranta din certificatul de urbanism.
- destinația-Conform PUG aprobat prin H.C.L. nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, imobilul este situat în UTR 11- A2-subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu.
- Utilizări admise, utilizari admise cu condiționari, utilizări interzise conform Anexei 1 la Certificatul de urbanism.
- Zona B de impozitare conform HCL nr.144/2014

Întocmit, Salagean Diana





### 3. REGIMUL TEHNIC

-documentație de urbanism în vigoare PUG aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L.nr. 184/2018,și R.L.U aferent. Schimbare destinație din turnătorie (TOA3, TOA6, TOA2, TOA5, TOA8, TOA9) în depozite și complexe vânzări en-gros și en-detail și realizare compartimentări interioare cu respectarea R.L.U. aferent PUG care prevede următoarele reglementări:- accesul se poate realiza atât din str. Drumul Cetatii cat si din str. Sigmirului -se va respecta Codul civil cu privire la vecinătăți, accese separate pentru fiecare funcțiune propusa inclusiv pentru masinile de interventie. locuri de parcare pe teren proprietate conform Anexei nr. 5 din H.G.R.525/1996, POT max. 60% inclusiv construcțiile existente care se mentin, CUT max.1,80 mp Adc/mp teren, CUT volumetrie max. 7,2 mp Adc/mp teren. Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;-suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp,spatii verzi. volumul construit va fi simplu și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate:- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare,situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);- în toate celelalte cazuri. clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță de min.6.00 metri;- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri; -suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construibilă cu funcțiunile admise în subzonele A2 este de 1000 m și deschiderea minimă la stradă de 15 m. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate:Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare, în special din cele cu funcțiuni publice.In zona exista utilitati(apa,canal,gaze nat,en.el).- racordarea la rețele cade în sarcina beneficiarului iar solutia de racordare se va impune de către detinatorii de utilitati;-proiectul va respecta cerințele minime de performanță energetică iar la recepția lucrărilor se va prezenta certificat de performanță energetică.-documentația tehnică se va întocmi și semna conform prevederilor legale în vigoare și prevederile Legii 50/1991 republicata-Anexa 1-Continutul cadru, prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii 119/2014.Anexa nr.1 anexata face parte din prezentul Certificat de urbanism, se vor respecta toate prevederile acesteia.

**Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire pentru schimbare destinație din turnătorie (TOA3, TOA6, TOA2, TOA5, TOA8, TOA9) în depozite și complexe vânzări en-gros și en-detail și realizare compartimentări interioare, conform PUG Bistrița și RLU (cap.II.6, art.2)**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:** În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**Agencia pentru Protecția Mediului Bistrița-Năsăud, strada Parcului, nr. 20 Bistrița**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt



autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism original sau copie conformă cu originalul:

b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată):

c) documentația tehnică - D.T., două exemplare originale, identice numerotate. Proiectantul general și cei de specialitate răspund pentru corectitudinea și legalitatea documentației tehnice, inclusiv în situația în care afectează proprietățile vecine sau alte drepturi ale acestora.

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție

☒ canalizare

☐ telefonizare

☒ Direcția de servicii publice

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Locatari

☐ Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

-**autorizația de construire se va solicita de către detinatorii unui drept real asupra imobilelor sau cu acordul coproprietarilor;**

-**acordul bancilor ipotecare;- expertiza tehnica;**

d.2) avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐ Inspectoratul Jud. în Construcții

☒ Plan vizat OCPI actualizat

☐ Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

☒ verficator

☐ studiu geotehnic

☐ Ministerul Culturii

☐ avizul studiu de insorire

☒ Acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora - pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): -1% din valoarea devizului de lucrări.

-taxa timbru arhitectura

g) Copiile depuse vor fi semnate de proiectant sau beneficiar pentru conformitate cu originalul.

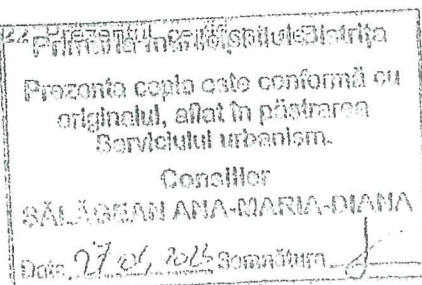
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Turc Ioan

SECRETAR GENERAL,  
Gaftone Floare

ARHITECT ȘEF,  
Pop Monica

Achitat taxa de 122,00 lei, conform chitanței nr. SEDIU 13623/16.12.2022. Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de





În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea  
Certificatul de urbanism  
de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

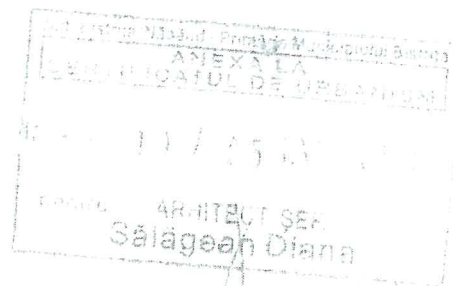
SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă .



Anexa 2 la CU nr. 41/2016

-turnatorie TOA3 în regim de înălțime P+E cu suprafața utilă de 72439,47 mp, cota indiviză de 10285/19080 mp parti din teren, parti comune indivize, rețele electrice, apa-canal, aer comprimat, gaze naturale, CF nr.76814-C1-U3  
cad.76814-C1-U3

-turnatorie TOA9 suprafața utilă de 2518,8 mp, cota indiviză de 208247/1908000 mp parti din teren, conform CF nr. 76814-C1-U9 cad 76814 C1-U9.

-turnatorie TOA6 cu suprafața utilă de 317,36 mp, cota indiviză de 262/39/19080 mp parti din teren, parti comune indivize, rețele electrice, apa-canal, aer comprimat, gaze naturale, conform CF nr. 76814-C1-U6, cad.76814-C1-U6

-Imobil curți construcții cu construcția C1 înscrisă în CF 76814-C1 în suprafața de 19.086 mp, conform CF nr. 76814, cad. 76814 -

- imobil teren curți construcții în suprafață de 3056 mp  
conform CF nr. 86648, cad. 86648.

- imobil teren curți construcții în suprafață de 557 mp, conform CF nr. 76819, cad. 76819.

- imobil teren curți construcții în suprafață de 407 mp, conform CF nr. 76820, cad. 76820

- imobil teren curți construcții în suprafață de 290 mp, proprietatea  
conform CF nr. 86647, cad. 86647.

- imobil teren dam în suprafață de 505 mp  
conform CF nr. 86649, cad. 86649

-turnatorie TOA8 suprafața utilă de 3923 mp, cota indiviză de 3436/1908000 mp parti din teren, conform CF nr.76814 C1-U8  
cad.76814-C1-U8

-turnatorie TOA5 cu suprafața utilă de 908,23 mp, cota indiviză de 52/1908000 mp parti din teren, parti comune indivize, rețele electrice, apa-canal, aer comprimat, gaze naturale, conform CF nr.76814-C1-U5, cad.76814-C1-U5.

-turnatorie TOA7 suprafața utilă de 3436 mp, cota indiviză de 3436/1908000 mp parti din teren, parti comune indivize, rețele electrice, apa-canal, aer comprimat, gaze naturale, conform CF nr.76814-C1-U7, cad.76814-C1-U7.





conform CF nr. 76814-C1 U2, cad. 76814-C1 U2

- imobil teren curți construcții în suprafață de 1283 mp  
conform CF nr. 85986, cad. 85986. -

- imobil teren curți construcții în suprafață de 415 mp  
conform CF nr. 85985, cad. 85985.

- imobil teren curți construcții în suprafață de 602 mp  
conform CF nr. 71589, cad. 71589

- imobil teren drum în suprafață de 33 mp  
70692 cad. 70692

- imobil teren curți construcții în suprafață de 200 mp  
conform CF nr. 70679, cad. 70679.

- imobil teren curți construcții în suprafață de 124 mp  
conform CF nr. 70678, cad. 70678.

- imobil teren drum în suprafață de 94 mp, r  
conform CF nr. 64783, cad. 64783

- imobil teren curți construcții în suprafață de 74 mp  
conform CF nr. 64773, cad. 64773

- imobil teren drum în suprafață de 156 mp,  
1771 cad. 5471

- imobil teren curți construcții în suprafață de 100 mp,  
conform CF nr. 64772, cad. 64772

- imobil teren drum în suprafață de 608 mp, poartă intrare  
conform CF nr. 64770, cad. 64770

- imobil teren drum în suprafață de 8 mp,  
conform CF nr. 70641, cad. 70641

- imobil teren drum în suprafață de 8 mp,



## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

A1 – subzona activităților industriale cu regim de construire continuu sau discontinuu în clădiri de tip hală:

A2 – subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu.

- funcțiunea dominantă.
- regim maxim de înălțime.
- necesitățile tehnologice ale activităților specifice.
- configurația tesutului urban: parcellar, tipologia fondului construit raportarea la vecinătăți etc
- relația cu vecinătatea.

## SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - A -

Pentru toate parcurile și platformele industriale noi, se va elabora un PUZ pentru integrarea corectă a acestora în cadrul municipiului Bistrița din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

Pentru conversia funcțională a tuturor unităților industriale existente este necesară elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale pentru integrarea corectă a acestora în cadrul municipiului Bistrița din punct de vedere funcțional, morfologic, al sistemului de circulații rutiere și pietonale, etc.

## ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise următoarele utilizări:

Admit

- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spații plantate - scuaruri
- unități de cazare pentru personalul care deservește unitățile industriale și de servicii
- obiective tehnico-edilitare care promovează utilizarea energiei regenerabile, centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale.

A2 — se admit

- sedii unități agricole;
- adăposturi și remize pentru utilaje agricole
- adăposturi pentru animale numai cu respectarea distanțelor față de clădirile de locuit
- baze de furaje;
- depozite

PROTECTOR GENERAL DE LOS RIOS ROMANA SRI



## **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

### **A1+A2**

- locuințe de serviciu destinate personalului de pază ale obiectivelor productive cu condiția ca acestea să nu depășească regimul maxim de înălțime de P+1E, POT=30%, CUT=0.6 și parcela pe care urmează să fie amplasate să îndeplinească condițiile de construibilitate precizate în cadrul capitolului II.2, Art. 4 din prezentul regulament;
- terenurile cu accesibilitate la căile de circulație feroviară vor fi rezervate pentru unitățile productive mari de tip parc/platformă industrială;
- se admit următoarele funcțiuni cu condiția ca acestea să funcționeze complementar cu activitățile productive dominante subzonelor funcționale:

#### **1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:**

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

#### **2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:**

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

Se admit dezvoltarea în fondul construit existent funcțiuni de instituții publice și servicii, în speță centre culturale, biblioteci, mediateci, servicii de interes comunitar cu condiția ca activitățile industriale și depozitare să înceteze complet; inserarea acestor funcțiuni se va face în urma unor planuri urbanistice zonale care vor stabili regulile de construibilitate în funcție de Regulamentul Local de Urbanism prezent (vezi Cap. II.3 și II.4 pentru condiții de construibilitate a funcțiunilor noi inserate).

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

### **A1+A2**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- locuire individuală și colectivă;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;
- se interzice amplasarea unităților funcționale care ar afecta funcționarea activităților dominante ale subzonelor;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

**A1+A2:** se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate.

(1) - dimensiuni minime.

Suprafața minimă a unei parcele pentru a putea fi construită cu funcțiunile admise în subzonele A1 și A2 este de 1000 m<sup>2</sup> și deschiderea minimă la stradă de 15 m.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**A1+A2:**

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.

Prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de:

- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,0 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,0 metri pe străzi de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

**A1+A2:**

Conform prevederilor viitorului P.U.Z., cu următoarele condiționări.

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A1 A3 se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu o înălțime sub 1,90 metri de la nivelul solului.

PROIECTANT GENERAL: S.C. RIOM ROMANIA S.R.L.

PROIECTANT: Arhitect Alina Maria Jole - Urbanistă Diplomată Adela Cernăuș

Nr. 111/15  
pentru  
ANEXA LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
ARHITECT ȘEF  
Sălăgean Diana



#### **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ**

##### **A1+A2:**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

##### **A1+A2:**

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- în mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996.
- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

##### **A1+A2:**

În conformitate cu viitorul P.U.Z. , cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice (inclusiv pe spațiile verzi, alei și circulații pietonale aferente etc.), fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- pentru utilizările admise cu condiționări se vor respecta următoarele cerințe:
- în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanță de maxim 150 metri de obiectivul deservit;

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,  
MUNICIPIUL BISTRIȚA, JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD**

---

- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**A1+A2:**

În conformitate cu viitorul P.U.Z., cu următoarele condiționări.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0 metri**;
- înălțimea pe străzile interioare ale zonei de servicii comerciale nu va depăși distanța între aliniamente (distanța dintre limitele domeniului public – al străzii – și domeniul privat);
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

**A1+A2:**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală,
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare. În special din cele cu funcțiuni publice

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

**A1+A2:**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice edilitare;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor din parcaje, circulații și platforme exterioare
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
- se admit soluții individuale de producere a energiei electrice din resurse regenerabile (energie solară, eoliană, geotermală, etc.), cu condiția utilizării exclusive în regim local
- toate rețelele edilitare vor fi realizate subteran, inclusiv cele existente.

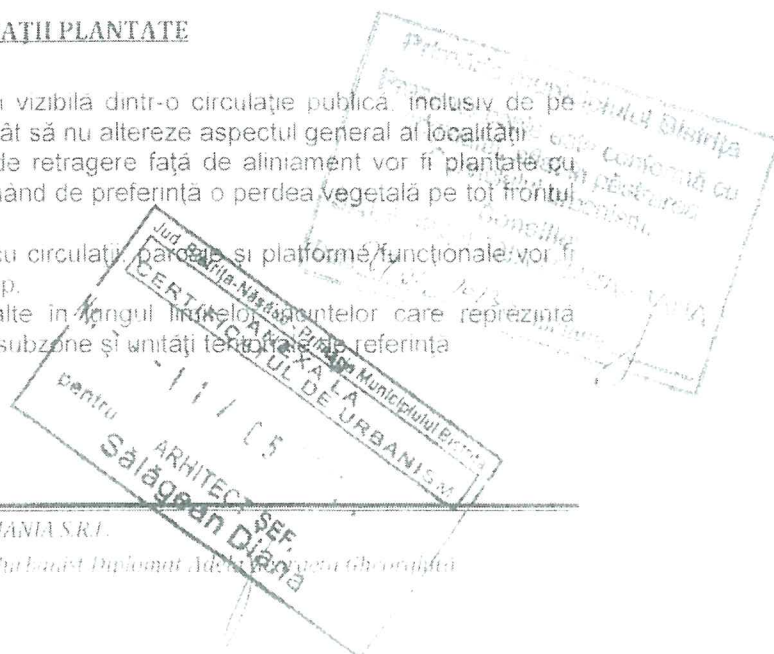
**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

**A1+A2:**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**
- se vor prevedea plantați înalte în lungul liniei de separație care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință

PROIECTANT GENERAL: S.C. BIOM ROMANIA S.R.L.

PROIECTANT: Architect Aurora Telega, Titlu profesional: Diploma de Arhitectură nr. 1000/2004





**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM,  
MUNICIPIUL BISTRIȚA, JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD**

---

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

**A1+A2:**

- împrejurimile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **1,70** metri din care un soclu de maxim **0,60** m., și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,20** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

**A1: P+2E\* : POT<sub>maxim</sub> = 60%**

**A2: P+2E\* : POT<sub>maxim</sub> = 60%**

*\*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

**A1: P+2E\* : CUT<sub>maxim</sub> = 1.80, CUT<sub>volumetric maxim</sub> = 7.2;**

**A2: P+2E\* : CUT<sub>maxim</sub> = 1.80, CUT<sub>volumetric maxim</sub> = 7.2;**

*\*vezi Secțiunea II, Articolul 10 – Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor*

Zimbra

primaria@primariabistrita.ro

**Fwd: Plangere prealaila - Certificat de Urbanism Nr.11-05.01.2023**

lun., 08 mai, 2023 14:25

**De la :** Primaria municipiului Bistrita <primaria@primariabistrita.ro>**Subiect :** Fwd: Plangere prealaila - Certificat de Urbanism Nr.11-05.01.2023

4 fișiere atașate

**Către :** Municipiul Bistrita, Primar <ioan.turc@primariabistrita.ro>**Cc :** Floare Gaftone, Secretar general al municipiului Bistrita <floare.gaftone@primariabistrita.ro>, Primaria municipiului Bistrita, Arhitect sef <monica.pop@primariabistrita.ro>

Bună ziua,

Plângerea s-a înregistrat la primărie cu numărul 47188 /08.05.2023.

Cu stimă,

Rus Cornelia, Consilier - Direcția Comunicare

**PRIMĂRIA BISTRITA**Municipiul Bistrita, Piața Centrală nr.6, 420009, ROMÂNIA  
+40-263-224706 | primaria@primariabistrita.ro

Conținutul acestui e-mail este confidențial și este destinat numai destinatarului specificat în mesaj. Este strict interzis să partajați orice parte a acestui mesaj cu orice terță parte, fără acordul scr. Dacă ați primit acest mesaj din greșeală, vă rugăm să răspundeți la acest mesaj și să urmați ștergerea acestuia, astfel încât să ne putem asigura că o astfel de greșeală nu va apărea în viitor.

Please consider this e-mail and any attachments as confidential and for the use of the intended recipient only.

**De la :** "Nicolae Pavelean" <pavelean\_nicolae@yahoo.com>**Către :** "Primaria Municipiului Bistrita" <primaria@primariabistrita.ro>, "Floare Gaftone, Secretar general al municipiului Bistrita" <floare.gaftone@primariabistrita.ro>**Trimis:** luni, 8 mai, 2023 7:21:41**Subiect:** Plangere prealaila - Certificat de Urbanism Nr.11-05.01.2023

Buna dimineata,

În temeiul prevederilor art. 7 din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu toate modificările și completările ulterioare, atasat acestui e-mail va transmite Plângerea Prealabilă cu privire la Nelegalitatea Certificatului de Urbanism eliberat de Primaria Municipiului Bistrita cu nr.11 din data de 05.01.2023.

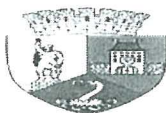
Vă rog frumos să îmi confirmați primirea documentului și numărul de înregistrare la instituția dumneavoastră.

Cu respect,

Nicolae Pavelean,

Consilier Local al Municipiului Bistrita

Tel: +40 755 831044

**Stema.bmp**  
53 KB**signature-1.gif**  
565 B **32.Plangere prealabila nelegalitate-Certificat-Urbanism-nr.11\_05.01.2023.pdf**  
297 KB **SCAN C.U. 11-05.01.2023 (1).PDF**  
2 MB