

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 11 din 05.01.2023

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 Mureșanu, nr. 6, bl., sc. B, et., ap. 19, telefon/fax 0749101112, e-mail reprezentata prin **Negrea Viorel Marius**, 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 - constructii 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 in UTR 11- A2-subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu.
- Utilizări admise, utilizari admise cu conditionari, utilizări interzise conform Anexei 1 la Certificatul de urbanism.
- Zona B de impozitare, conform HCL nr.144/2014

Întocmit, Salagean Diana



3. REGIMUL TEHNIC

-documentatie de urbanism in vigoare PUG aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L.nr. 184/2018,si 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 urmatoarele reglementari:- 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 functiune 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 constructiile 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 in sarcina beneficiarului iar solutia de racordare se va impune de catre detinatorii de utilitati;-proiectul va respecta cerințele minime de performanță energetică iar la recepția lucrărilor se va prezenta certificat de performanță energetică.-documentatia tehnica se va intocmi si semna conform prevederilor legale in vigoare si 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:

Agenția 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 Politie

☒ canalizare

☐ telefonizare

☒ Directia de servicii publice

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ Drumurile Nationale

☐ transport urban

☐ Acord Asociatia de Locatari

☐ Drumuri Judetene

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):

☒ vericator

☐ 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 lucrari.

-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

ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Gaftone Floare

Achitat taxa de 122,00 lei, conform chitanței nr. SEDIU 18623/16.12.2022 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de 09.01.2023

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 .

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: parcelar, 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:

A1 - se 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 impuse față de clădirile de locuit;
- baze de furaje;
- depozite.

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;

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,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR
Nr. 28584 din 12.04.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 861 din 25.04.2019

În scopul: întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire-schimbarea destinației din turnatorie(TOA 3) în depozite și complexe vânzări en-gros și en-detail și birouri profesionale și de afaceri.

Ca urmare a cererii adresate de CONSULT IMOBIL SRL reprezentată prin NEGREA VIOREL MARIUS, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, cod poștal, Strada Andrei Mureșanu, nr. 6, bl., sc., et., ap. 19, telefon/fax, e-mail, înregistrat la nr. 28584 din 12.04.2019,

Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, , cod poștal, Strada DRUMUL CETATII, nr. 85, bl., sc., et., ap. , Fisa cadastru nr. 76814-C1-U6,76814-C1-U3, 76814, 76819,76822, 76820 nr. cad/topo 76814-C1-U6, 76814-C1-U3,76814, 76819, 76822, 76820

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:

-construcție -turnatorie TOA3 în regim de înaltă P+E cu suprafața utilă de 12439,47 mp , cota indiviză de 10285/19080 mp parti din teren: parti comune indivize, rețele electrice, apa-canal, aer comprimat, gaze naturale înscrise în CF 76814-C1-U3, cad. 76814-C1-U3 proprietatea SC Consult Imobil SRL situate în intravilanul municipiului Bistrița conform PUG aprobat prin H.C.L. nr 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018 , teren în suprafața totală de 19080 mp în cote indivize, înscris în CF 76814, cad. 76814 proprietatea SC Consult Imobil SRL asupra cotei de 10285/19080 și asupra cotei de 262/19080 mp, teren în suprafața de 557 mp înscris în CF 76819, cad.76819 , teren în suprafața de 3346 mp înscris în CF 76822, cad. 76822 și teren în suprafața de 407 mp înscris în CF 76820, cad 76820, proprietatea SC Consult Imobil SRL, imobile situate în intravilanul municipiului Bistrița conform PUG aprobat prin H.C.L. nr 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr. 184/2018.
-asupra CF-ului 76814, cad. 76814 , B13,B20, B17 s-au înscris ipotecii în favoarea Bancii Patria Bank SA și CEC Bank SA Sucursala Bistrița.
-nu se prezintă dovada unui drept de acces la un drum public sau privat.

2. REGIMUL ECONOMIC:

-folosința actuală -turnatorie TOA3 în regim de înaltă P+E cu suprafața utilă de 12439,47 mp , cota indiviză de 10285/19080 mp parti din teren: parti comune indivize, rețele electrice, apa-canal, aer comprimat, gaze naturale și teren în suprafața totală de 19080 mp în cote indivize, teren în suprafața de 557 mp, teren în suprafața de 3346 mp și teren în suprafața de 407 mp.
-destinația-Conform PUG aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018, imobilele sunt situate în UTR 11- A2-subzona activităților agrozootehnice, cu regim de construire discontinuu.
-imobilul este situat în zona "B" de impozitare;

Întocmit, Malaicu Sapina



3. REGIMUL TEHNIC

-documentatie de urbanism in vigoare PUG aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu H.C.L.nr. 184/2018,si R.L.U aferent. Schimbarea destinatiei din turnatorie(TOA 3) in depozite si complexe vânzări en-gros si en-detail si birouri profesionale si de afaceri cu modificari constructive cu respectarea R.L.U. aferent PUG care prevede urmatoarele reglementari:-se va respecta codul civil cu privire la vecinătăți, accese separate pentru fiecare functiune 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 constructiile 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.In zona exista utilitati racordarea la retele cade in sarcina beneficiarului iar Solutia de racordare se va impune de catre detinatorii de utilitati;-proiectul va respecta cerințele minime de performanță energetică iar la recepția lucrărilor se va prezenta certificat de performanță energetică.-documentatia tehnica se va intocmi si semna conform prevederilor legale in vigoare si prevederile Legii 50/1991 republicata-Anexa 1-Continutul cadru, prevederile Ordinului Ministrului Sanatatii 119/2014. Se va prezenta dovada unui drept de acces dimensionat conform prevederilor legale in vigoare 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;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: intocmire documentatie in vederea obtinerii autorizatiei de construire-schimbarea destinatiei din turnatorie(TOA 3) in depozite si complexe vânzări en-gros si en-detail si birouri profesionale si de afaceri.

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:

Agenția 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.

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> D.T.A.C. | <input type="checkbox"/> D.T.O.E. | <input type="checkbox"/> 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): | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | <input type="checkbox"/> Inspectoratul de Politie |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input checked="" type="checkbox"/> Directia de servicii publice |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> Drumurile Nationale |
| <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> Acord Asociatia de Locatari | <input type="checkbox"/> Drumuri Judetene |

Alte avize/acorduri:

-acordul coproprietarilor partilor comune afectate.

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|---|---|--|

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

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Inspectoratul Jud. în Construcții | <input checked="" type="checkbox"/> Plan vizat OCPI actualizat | <input type="checkbox"/> Decizie pt. scoaterea terenului din circuitul agricol |
|---|--|--|

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

- | | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> verficator | <input type="checkbox"/> studiu geotehnic | <input type="checkbox"/> Ministerul Culturii |
| | <input type="checkbox"/> 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 de impozitare.

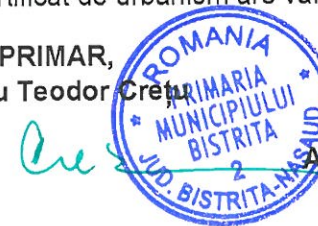
-taxa timbru arhitectura.

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,

Ovidiu Teodor Crețu



ARHITECT ȘEF,
Monica Pop

SECRETAR,

Floare Gaftone

SEF SERVICIU URBANISM,
Bilegan Daniela Margareta

Achitat taxa de 84,00 lei, conform chitanței nr. 2461/12.04.2019 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 15.04.2019

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 861/28584/25.04.2019**

de la data de **25.04.2020** până la data de **24.04.2021**

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

PRIMAR,
Ovidiu Teodor Crețu



ARHITECT ȘEF,
Monica Pop

SECRETAR,
Floare Gaftone

SEF SERVICIU URBANISM,
Bilegan Daniela Margareta

Data prelungirii valabilității 11.03.2020

Achitat taxa de 26,00 lei conform chitanței nr. 1459 din 09.03.2020

Transmis solicitantului la data de 19.03.2020 direct/prin poștă .

Nr. 418 / 17627 / 09.03.2020 / 16.03.2020

Nogy Carmen/2ex.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

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

SECRETAR GENERAL
Nr. 42543/20.04.2022

Către

DIRECȚIA COMUNICARE

Având în vedere adresa dumneavoastră nr. 109/35/15.04.2022 prin care solicitați informații în legătură cu aplicarea corectă a unor prevederi ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, ale HCL care reglementează PUG Bistrița,

Cu privire la întrebările de la punctele A și B precizez următoarele:

1). Autorizația de construire se emite în baza și cu respectarea documentațiilor de urbanism legal aprobate.

Conform art.2^{*} al. (2) și al. (4) din Legea 50/1991:

"(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii."

"(4) Prin exceptare de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

a¹) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;

a²) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile

regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

a³) schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

a⁴) *** Abrogată

b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

e) organizarea de tabere de corturi."

PUG – ul conform art. 46* al.(1) din Legea nr.350/2001 "are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională", însă edificarea unor construcții se face, de regulă, în baza unor reglementări specifice prevăzute în documentații de tip PUD sau PUZ.

Constatând, ca și dumneavoastră, existența unor reglementări diferite în cadrul unor documentații de urbanism în vigoare (PUG, PUZ, reglementări generale, reglementări specifice), ne-am adresat Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice care ne-a răspuns că reglementările se aplică astfel încât "niciuna dintre reglementări să nu fie încălcate". Anexăm Adresa nr. 148898/18.03.2019 înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 22323/25.03.2019).

Dacă documentația PUZ a fost preluată (asimilată) în PUG, aceasta având caracter specific, se aplică cu prioritate. Acesta fiind și punctul de vedere al RUR Cluj pe care-l anexăm - Adresa Registrul Urbiștilor din România nr. 49/28.02.2014.

Cu privire la întrebarea de la punctul C, vă informăm că:

Potrivit art.39 al. (1) din Legea 350/2001 și art. 49 al.(3)

"ART. 39 (1) În sensul prezentei legi, prin documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism se înțelege planurile de amenajare a teritoriului, planurile de urbanism, Regulamentul general de urbanism și regulamentele locale de urbanism, avizate și aprobate conform prezentei legi.

ART. 49 (3) După aprobare Planul urbanistic general, Planul urbanistic zonal și Planul urbanistic de detaliu împreună cu regulamentele locale de urbanism aferente sunt opozabile în justiție."

O documentație PUZ care nu este aprobată prin hotărâre de consiliu local, nu are aplicabilitate chiar dacă zona a făcut obiectul unor analize și a unor studii de fundamentare, pentru că aceasta intră în vigoare doar după aprobarea acesteia


conform legii (a se vedea art. 14 al.(1), art. 36 al.(12) lit. "h" și "i", art. 48¹ al. (5) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Cu privire la întrebarea de la punctul D menționez că nu am înțeles întrebarea.

Precizez faptul că disciplina în urbanism este asigurată prin intermediul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, Arhitectului șef al județului și Inspectoratul de Stat în Construcții, potrivit competențelor stabilite conform art.35 din Legea nr.350/2001, instituții la care se pot solicita precizări suplimentare.

Cu stimă,

SECRETAR GENERAL
FLOARE GAFTONE



GF/2 ex.



Nr. 48408/23.05.2022

Pentru: DOMNUL POPESCU ANDREI DUMITRU
BISTRIȚA, [REDACTED]
JUD. BISTRIȚA-NĂSĂUD

Obiect: Răspuns la adresa nr. 48408/10.05.2022

Stimate domnule Popescu Andrei-Dumitru,

Având în vedere adresa înregistrată la Primăria municipiului Bistrița cu nr. 48408/10.05.2022, prin care solicitați să vă comunicăm dacă actul emis de către Primăria municipiului Bistrița și anume Certificatul de urbanism nr.841/10.05.2022 (atașat) și al cărui titular sunteți este legal/corect emis/întocmit având înscrisuri olografe și să verificăm/comunicăm *"dacă acest certificat poate sta la baza continuării procedurii de autorizare și dacă Primăria municipiului Bistrița poate emite sau nu Autorizația de construire ca si act administrativ final al procedurii de autorizare"*, vă comunicăm următoarele:

În primul rând, conform prevederilor legale emitentul certificatului de urbanism/autorizației de construire este Primarul municipiului și nu Primăria municipiului Bistrița.

Potrivit art.29 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul *"Certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii."*

Conform art.6 alin.3 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, *"certificatul de urbanism se semnează de către președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii acestuia revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii."*

Conform prevederilor art.7 alin.12 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, autorizația de construire se emite numai pe baza unei documentații complete, în conformitate cu conținutul-cadru prevăzut în anexa nr.1.

Certificatul de urbanism nr.841/10.05.2022 a fost redactat de structura de specialitate în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și executării lucrărilor de construcții condusă de arhitectul șef și a fost semnat de Primar, secretar și Arhitectul -șef.

Raportat la solicitarea dumneavoastră precizăm că certificatul de urbanism nr.841/10.05.2022 poate sta la baza continuării procedurii de autorizare și autorizația de construire poate fi emisă în baza unei documentații complete, conform prevederilor legale și cu îndeplinirea tuturor condițiilor impuse, inclusiv cea inserata de unul din semnatarii legali ai acestuia, respectiv a Secretarului general al municipiului Bistrița.

Relevantă este Decizia nr.25/2017 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, prin care s-a reținut în considerente următoarele, cităm din paragraful 53:

53.”(...) cu atât mai mult, pentru același solicitant nu s-ar putea elibera, pentru aceeași parcelă, două certificate de urbanism cu conținut diferit. Odată emis un certificat de urbanism considerat vătămător este necesar ca, în prealabil, să fie înlăturat acest act din ordinea juridică, dacă se constată că este nelegal, și doar apoi să se emită un nou act cu un conținut conform cu legea”.

De asemenea, la par. 48 și 49 din decizia nr. 25/2017 a ICCJ se arată:

„48. Când însă prin conținutul său concret, prin interdicția de construire sau prin limitările pe care le conține, certificatul de urbanism nu mai este susceptibil de a fi urmat de emiterea unei autorizații de construire, efectele juridice pe care le produce capătă o semnificație de sine stătătoare, conferind certificatului de urbanism caracteristicile unui veritabil act administrativ, în sensul definiției legale citate mai sus. Nu mai este vorba de o simplă etapă în procesul decizional, cum se întâmplă în cazul actelor preparatorii, ci de un act care pune capăt acestui proces, eventuala vătămare a drepturilor sau intereselor legitime ale petentului avându-și izvorul tocmai în respectivul certificat de urbanism.

49. În consecință, dată fiind natura juridică de act administrativ pe care o dobândește certificatul de urbanism care, datorită interdicțiilor sau limitărilor pe care le conține, nu mai este susceptibil să fie urmat de emiterea unei autorizații de construire, acțiunea în anulare formulată în mod exclusiv împotriva acestui act este admisibilă”

Prin urmare nu este admisibilă coexistența în ordinea juridică a două certificate cu conținut diferit, cu atât mai mult existența unui certificat de urbanism și a unei autorizații de construire cu conținut diferit. Astfel, când prin conținutul sau concret sau limitările pe care le conține certificatul de urbanism nu mai este susceptibil de a fi urmat de emiterea unei autorizații de construire iar persoana se consideră vătămată în drepturile sau interesele sale legitime prin conținutul actului trebuie să solicite anularea sa. În lipsa unei astfel de acțiuni, certificatul de urbanism rămânând în ființă în ordinea juridică, nu poate fi urmat de emiterea unei autorizații de construire în lipsa îndeplinirii tuturor condițiilor impuse prin acesta, concluzie care a fost reținută în practica recentă a instanțelor.

Cu stimă,

PRIMAR
TURC IOAN



DIRECTOR EXECUTIV
CINCEA DUMITRU MATEI

Parlamentul României - Lege nr. 50/1991 din 29 iulie 1991

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

*În vigoare de la 07 august 1991
Formă aplicabilă de la 13 octombrie 2004*

*Consolidarea din data de 30 ianuarie 2020 are la bază republicarea din Monitorul Oficial, Partea I nr. 933 din 13 octombrie 2004 și include modificările aduse prin următoarele acte: OUG 122/2004; L 52/2006; L 376/2006; L 117/2007; L 101/2008; OUG 228/2008; OUG 214/2008; L 261/2009; OUG 85/2011; L 269/2011; OG 6/2010; L 133/2012; L 154/2012; L 81/2013; OUG 121/2011; L 255/2013; L 187/2012; OUG 22/2014; L 82/2014; OUG 41/2015; OUG 7/2016; L 53/2016; L 148/2016; L 159/2016; OUG 83/2016; OUG 100/2016; L 86/2017; OUG 40/2017; L 147/2017; OUG 84/2018; L 292/2018; L 117/2019; L 193/2019; L 7/2020;
Ultimul amendament în 11 ianuarie 2020.*

CAPITOLUL I

Autorizarea executării lucrărilor de construcții

Art. 1. - (1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

(1¹) Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico- edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

(2) Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

(3) Prin excepție de la prevederile [alin. \(1\)](#), executarea lucrărilor de construcții cu caracter special, care se realizează în baza tratatelor/acordurilor în vigoare

la care România este parte, se reglementează prin aranjamentele de implementare/acorduri tehnice/înțelegeri le/memorandumuri le de implementare a tratatelor respective, adoptate potrivit legislației în vigoare, cu condiția avizării documentației tehnice potrivit legislației în vigoare.

Art. 2. - (1) Autorizația de construire constituie actul final de autoritate al administrației publice locale pe baza căruia este permisă executarea lucrărilor de construcții corespunzător măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, conceperea, realizarea, exploatarea și postutilizarea construcțiilor.

(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

(2¹) Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire și cuprinde următoarele etape:

- a)** emiterea certificatului de urbanism;
- b)** emiterea punctului de vedere al autorității competente pentru protecția mediului pentru investițiile care nu se supun procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului;
- c)** notificarea de către solicitant a autorității administrației publice competente cu privire la menținerea solicitării de obținere, ca act final, a autorizației de construire, pentru investițiile la care autoritatea competentă pentru protecția mediului a stabilit necesitatea evaluării impactului asupra mediului și a emis îndrumarul conform legislației privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- d)** emiterea avizelor și acordurilor, precum și a actului administrativ al autorității pentru protecția mediului competente privind investițiile evaluate din punctul de vedere al impactului asupra mediului;
- e)** elaborarea documentației tehnice necesare pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, denumită în continuare documentație tehnică - D.T.;
- f)** depunerea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente;
- g)** emiterea autorizației de construire.

(3) Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii.

(3¹) Autorizațiile de construire pentru instalarea rețelilor de comunicații electronice, precum și autorizațiile de construire pentru instalarea infrastructurilor fizice necesare acestor rețele se emit cu respectarea normativelor tehnice prevăzute de legislația privind regimul infrastructurii fizice a rețelilor de comunicații electronice, precum și, după caz, pe baza

normativelor tehnice privind proiectarea și realizarea construcțiilor pe care se amplasează acestea.

(4) Prin exceptare de la prevederile alin. (2) se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru:

a) lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;

a¹) lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, după caz;

a²) lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

a³) schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic general - PUG sau planului urbanistic zonal - PUZ, aprobat, în vigoare;

b) lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și, după caz, a funcționalității acestora;

c) lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

d) lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;

e) organizarea de tabere de corturi.

Art. 3. - (1) Construcțiile civile, industriale, agricole, cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, pentru infrastructură de orice fel sau de oricare altă natură se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, pentru:

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11;

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la toate categoriile de monumente istorice prevăzute de lege - monumente, ansambluri, situri - inclusiv la anexele acestora, identificate în același imobil - teren și/sau construcții, la construcții

a) lucrări pentru amplasarea de tonete și pupitre acoperite sau închise, destinate difuzării și comercializării presei, cărților și florilor, care sunt amplasate direct pe sol, fără fundații și platforme, în suprafață de maximum 12 mp, în baza avizului de amplasare și care nu determină congestionarea sau blocarea traficului pietonal pe trotuar, fără racorduri și/sau bransamente la utilități urbane, cu excepția energiei electrice;

b) lucrări de reparații/reabilitări/retehnologizări, inclusiv modificarea, înlocuirea sau adăugarea de echipamente rețelelor de comunicații electronice, în cazul în care pentru acestea nu sunt necesare și lucrări asupra infrastructurilor fizice de susținere, efectuate de beneficiarii regimului de autorizare generală din domeniul comunicațiilor electronice și/sau de operatorii de rețea;

c) lucrările geofizice de cercetare și prospecțiune a potențialului petroligen, cu respectarea legislației privind protecția mediului: prospecțiuni seismice, vibrație controlată, prospecțiuni gravimetrice, prospecțiuni magnetometrice, prospecțiuni geoelectrice, prospecțiuni radiometrice, teledetecție, în condițiile în care acestea nu presupun foraje sau lucrări de natura lucrărilor de construcții.

d) lucrări de bransamente aeriene în zonele în care nu sunt interzise prin regulamentul local de urbanism;

e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului;

f) montarea pe clădiri, anexe gospodărești și pe sol a sistemelor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice de către prosumatori așa cum sunt ei definiți la art. 2 lit. x¹) din Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau a panourilor solare pentru încălzirea sau prepararea apei calde pentru consumul casnic, cu înștiințarea prealabilă a autorităților administrației publice locale și cu respectarea legislației în vigoare. Sistemele fotovoltaice și/sau panourile solare vor fi susținute de o structură formată din elemente constructive capabile să asigure stabilitatea întregului ansamblu și să preia încărcările rezultate din greutatea proprie a acestora și a panourilor, precum și cele rezultate din acțiunea vântului și a depunerilor de zăpadă.

Art. 11¹. - Se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism pentru:

a) lucrări de consolidare, reconstruire, modificare, reparare, reabilitare, protejare, restaurare și/sau de conservare a clădirilor de orice fel, inclusiv la înprejmui, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu condiția menținerii suprafeței construite la sol, inclusiv în cazul schimbării folosinței dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism în vigoare;

b) lucrări de amenajare pentru funcționalizarea podurilor existente, chiar dacă aceasta conduce la depășirea coeficientului de utilizare a terenului - C.U.T. reglementat în zonă;

c) lucrări de extindere în cazul în care extinderea propusă se încadrează în prevederile regulamentului local de urbanism în vigoare;

d) lucrări de supraetajare a clădirilor existente cu încă un nivel, o singură dată, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor stabilite prin documentații de urbanism aprobate, după caz, și care nu au beneficiat de derogări pentru C.U.T. și/sau regim de înălțime prin reglementările urbanistice stabilite în documentația de urbanism aprobată în baza căreia a fost emisă autorizația inițială;

e) lucrări de extindere a clădirilor existente sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea este obligatorie pentru funcționarea acestora în condițiile legii;

f) lucrări de cercetare, de prospectare și exploatare de cariere, balastiere și agregate minerale, forarea și echiparea sondelor de gaze și țiței, situate în extravilan.

Art. 12. - (1) Autorizațiile de construire sau de desființare, emise cu încălcarea prevederilor legale, pot fi anulate de către instanțele de contencios administrativ, potrivit legii, ca urmare a introducerii acțiunii de către prefect, în urma activității de control a Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C.

(2) O dată cu introducerea acțiunii se pot solicita instanței judecătorești suspendarea autorizației de construire sau desființare și oprirea executării lucrărilor, până la soluționarea pe fond a cauzei.

CAPITOLUL II

Concesionarea terenurilor pentru construcții

Art. 13. - (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.

(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

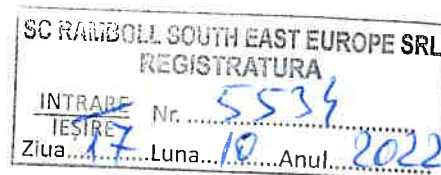
(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.

Art. 14. - Nu pot face obiectul concesiunii terenurile libere de construcții aflate în administrarea consiliilor locale care constituie obiectul cererilor de reconstituire a dreptului de proprietate al foștilor proprietari formulate în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile

Către: av. Mischian Mircea Dorin

mmischian@yahoo.com

tel 0740 075 608



Referitor la: corespondenta e-mail din data de 26 Sept , adresa nr 105/26.09.2022

Subscrisa, **Ramboll South East Europe SRL**, cu sediul în str. Turturelelor nr. 11A, et. 8, Sectorul 3, București, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/14062/2014, având CUI 12540535, reprezentată legal prin Dl. Silviu Stoica, în calitate de Director General,

Facem următoarele precizări prealabile:

Problematica analizată în cuprinsul prezentei a fost stabilită doar pe baza informațiilor furnizate în conținutul adresei sus-menționate, subscrisa necunoscând alte date cu privire la speța descrisă,

Data:

Nu avem cunoștință despre existența vreunui dosar aflat pe rolul instanțelor de judecată, obiectul judecății, părțile sau alte detalii cu privire la cadrul procesual, sau cu privire la parcurgerea altor proceduri extrajudiciare referitoare la soluționarea diferendelor legate de emiterea certificatelor de urbanism,

Ramboll South East Europe
Str. Turturelelor
nr. 11 A, etaj 8,
sector 3,
București 030881
România

Prezenta adresă este întocmită spre a servi SC Consult Imobil SRL pentru uzul intern, nefiind acceptată sub nicio formă comunicarea în orice mod a cuprinsului său altor persoane fizice, juridice, instanțe, autorități sau instituții publice, și fără informarea prealabilă și completă și nici fără acordul Ramboll SEE SRL,

T +40 212 32 01 82
+40 212 33 16 79
F +40 212 32 18 89
+40 212 32 10 74
www.ramboll.com

Prezenta adresă nu exclude exprimarea de către alte persoane, instituții ori autorități a unei/unor opinii diferite și nu implică asumarea de către subscrisa a niciunei obligații, înscrisul neputând fi invocat în susținerea unor eventuale pretenții împotriva subscrisei.

Ref. La punctul I

Cf. Art. 6 din Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, alin. (1) Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile:

- a) fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii;

Legea 350/2001, art. 32, **alin. (1)**, prevede: În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura

obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate; b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal; c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței: – de primarul localității; – de primarul general al municipiului București; – de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale; d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu; e) **să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizatia de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent**, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

Având în vedere cele mai sus-mentionate, solicitarea exprimată prin Cererea pentru obținerea Certificatului de urbanism, respectiv: *"obținerii autorizației de construire pentru schimbarea destinației din turnătorie (TOA 3) în depozite și complexe vânzări en-gros și en-detail"*, nu presupune o modificare de la prevederile Regulamentului local de urbanism aferent PUG Municipiul Bistrița, aprobat, în vigoare. Se poate permite autorizarea directă cf. cap. II, 6, art. 2 din RLU aferent PUG Municipiul Bistrița.

Ref. La punctul II

Suntem întru totul de acord cu prevederile legislative prezentate la pct. II, din adresa dumneavoastră. Acesta este și punctul nostru de vedere referitor la solicitarea schimbării destinației construcției.

Schimbarea unor reglementări, cum ar fi: zonă funcțională, indicatori urbanistici, se fac printr-o nouă documentație de urbanism. Acest lucru este prevăzut și prin prevederile 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*. Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Schimbarea destinației unei construcții/ clădiri care presupune lucrări de construire, se face cf. Legii 50/1991 prin Autorizația de construire dacă sunt respectate prevederile documentației de urbanism superioare (PUG, PUZ).

Având în vedere cele de mai sus și condițiile prevăzute prin Certificatul de urbanism nr. 861/25.04.2019, emis în scopul întocmirii documentației și obținerii Autorizației de construire pentru schimbarea destinației din turnătorie (TOA3) în depozite și complexe vânzări en-gros și en-detail și birouri profesionale și de afaceri, solicitarea se încadrează în prevederile subzonei A2 – subzona activităților agrozootehnice, "Sectiunea I: utilizare funcțională zona – A, Articolul 1 – Utilizări admise: A2 – se admit: depozite; Articolul 2 – Utilizări admise cu conditionari: A1+A2: - 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."

Certificatul de Urbanism nr. 861/2019 a fost eliberat în mod corect, cu respectarea prevederilor RLU, expuse mai sus, anume: Secțiunea I, articolul 2.

**Cu aleasă considerație,
Silviu Stoica,**

**Director General
Ramboll South East Europe SRL**