



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. 39607/18.04.2023

25-04-2023

Comp. preg. ar - 02
Rog comunitati ct -
nu pot sa
informarea
nr. 33647/21-04-2023

Către

MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRILOR PUBLICE
ȘI ADMINISTRAȚIEI
Domnului Ministru CSEKE ATTILA

BUCUREȘTI

Bd. Libertății nr.16, Latura Nord, sector 5
Cod poștal 050706

În atenția doamnei director general Anca Ginavar

Subsemnata Floare Gaftone, Secretar general al municipiului Bistrița,

Având în vedere atribuțiile dumneavoastră în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului prevăzute în Legea nr.350/2001, vă rog să-mi acordați sprijinul dumneavoastră pentru o interpretare corectă și legală cu privire la emiterea unui certificat de urbanism în următoarea situație:

Pe un teren în suprafață de 868 mp situat pe Strada Griviței nr.7 în subzona L2 – locuințe individuale, se solicită extinderea unui duplex (locuință cuplată cu două unități locative cu proprietari diferiți), respectiv extinderea uneia dintre locuințe – cu un corp nou, "locuință colectivă mică cu 6 apartamente" și crearea unui nou acces înspre Strada Industriei.

Ținând cont de următoarele considerente:

- 1) Regulamentul Local de Urbanism – Planul Urbanistic General (RLU – PUG) nu conține suficiente reglementări cu privire la modul de edificare a locuințelor colective mici în Zona L2 – subzonă de locuințe individuale;

Conform Cap. II.5. Zona de locuire – L - ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE -
"Sunt admise următoarele utilizări:

L2 : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)"

- 2) Nu se regăsește în situația prevăzută de art. 32* lit. "e" din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, respectiv: "să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația 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";
- 3) Nu este în niciuna din excepțiile prevăzute de art. 2* alin.(4) și art. 11¹ din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care permit autorizarea directă, fără întocmirea unei documentații PUD/PUZ;
- 4) Pe suprafața de teren, aflată în coproprietate, există o construcție C1 (A1.1) în suprafață de 220 mp (cu mențiunea în CF la observații/referință "casă împărțită

în apartamente” și o construcție C2 (anexă) care este înscrisă în CF ca fiind tot în coproprietate în suprafață de 18 mp (anexă gospodărească asupra căreia este înscris și un drept de ipotecă);

Astfel rezultă că POT-ul existent este de circa 28% și va depăși POT-ul prevăzut în CU prin edificarea unei noi scări de bloc propusă

- 5) Accesul propus are o lățime de 2,8 m, sub dimensiunea prevăzută de PUG – RLU și Anexa 4 din HG nr. 525/1996;
- 6) Amplasarea parcarilor și a punctului gospodăresc propuse nu respectă distanțele prevăzute de Ordinul Ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Pentru considerentele prezentate mai sus am solicitat întocmirea unei documentații de urbanism PUD/PUZ.

Ținând cont că singura prevedere în RLU – PUG cu privire la locuințele colective mici este în Cap. II.5. Zona de locuire – L - SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ZONA - L - ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

”Sunt admise următoarele utilizări:

L2 : locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)”

În PUG – RLU nu există reglementări specifice pe UTR – uri cu privire la ”locuințe colective mici”.

La **Cap. II.5 Zona de locuire L. Generalități: Caracterul zonei** se prevede că **”lotul minim constructibil pentru locuințele colective este de 1000 mp”**

Suprafața minimă pentru locuințe colective este 1000 mp, iar pentru locuințe individuale este 250 mp, pentru suprafețe libere, neconstruite.

La articolul 4 din RLU regăsim precizarea că pentru L3 (locuințe colective și semicolective medii cu maxim P+4E niveluri) – suprafața minimă este de 500 mp, iar pentru L4 (locuințe colective și semicolective mici cu maxim P+10 niveluri) suprafața minimă este de 1000 mp.

Dacă s-ar interpreta că pentru ”locuințe colective mici” se aplică întocmai reglementarea de la L2 – locuințe individuale, este lesne de înțeles că pe 250 mp nu se pot edifica locuințe colective (ținând cont și de faptul că parcela este deja construită) însă nu se poate prelua nici suprafața minimă prevăzută la L3 – suprafața de 500 mp.

Vă rugăm să ne precizați dacă:

1. Interpretarea corectă este că se aplică reglementarea generală cu privire la suprafața de teren, respectiv suprafața de 1000 mp necesară pentru locuință colectivă prevăzută la Art.I din Cap.II.5 din PUG – RLU?
2. Pentru edificarea acestei construcții (pe o parcelă deja construită) a unei ”locuințe colective mici” cu 6 apartamente și crearea unui nou acces necesită întocmirea unui PUD/PUZ anterior eliberării autorizației de construire?

Anexez prezentei:

- Proiectul Certificatului de urbanism nr. 52226/20.05.2022;
- Schița;
- Extras de Carte Funciară;
- Extras din Decizia Curții de Apel Cluj pronunțată în Dosarul 362/112/2020

Cu stimă,

**SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI,
FLOARE GAFTONE**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA - NĂSĂUD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA
PRIMAR

Nr. 52226 din 20.05.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. din

În scopul: întocmire documentație pentru obținerea autorizației de construire pentru extindere și modificare regim de înălțime pentru realizarea a șase unități locative, realizare acces nou din str. Industriei și împrejurire teren;

Ca urmare a cererii adresate de **BODEA ALEXANDRU**, cu domiciliul în România, județul Bistrița-Năsăud, localitate componenta Unirea, cod poștal, Gospodarilor, nr. 17, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail, înregistrat la nr. 52226 din 20.05.2022, Pentru imobilul teren situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, cod poștal, Strada GRIVITEI, nr. 7, bl., sc., et., ap., Cartea funciara nr. 80330-C1-U3; 80330; nr. cad/topo 80330-C1-U3; 80330, 80330-C2;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. B-URB-10-03U/2010, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Bistrița nr. 136/2013, 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:

-imobil - apartament ap I, în casă de locuit, proprietari Bodea Alexandru și Bodea Mariana Lucia, conform CF nr. 80330-C1-U3, nr cad 80330-C1-U3; -teren în suprafață de 868 mp și anexă gospodărească, proprietari în cote indivize a numiților Bodea Alexandru și Bodea Mariana Lucia, Lăcătuș Petru și Lăcătuș Ludovica, Lăcătuș Claudia-Crina, Lăcătuș Felician Bogdan, conform CF nr. 80330 Bistrița, nr cad 80330, nr 80330 - C2; -imobilul identificat în CF nr. 80330 Bistrița este grevat de sarcini în favoarea Unicredit Țiriac Bank SA; executarea lucrărilor de construire, fără a deține autorizație de construire, a fost sancționată cu amendă contravențională și s-a dispus intrarea în legalitate conform Proces verbal de constatare și sancționare a contravenției nr. 35359/ 09.05.2019; -s-a plătit amenda în valoare de 2000 lei cu chitanța nr. 15054411479/ 15.05.2019; -imobilul nu este înscris în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora;

AC se va emite după eliberarea și aprobarea unei documentații PUG

2. REGIMUL ECONOMIC:

art. 32 lit. c) art. 48 din L 350/2001 m. 1
art. 19 din OG 233/2018 în Corp. II.5 din PLU-745
- folosința actuală - apartament ap I, în casă de locuit; -teren în suprafață de 868 mp și anexă gospodărească, proprietate în cote indivize; -destinație: conform PUG Bistrița aprobat prin H.C.L nr. 136/2013 prelungit cu HCL nr.184/2018, terenul este situat în subzona de locuințe individuale cu regim de construire discontinuu cu înălțimea max. P+2 niveluri, în afara zonei protejate. UTR 27, L2 subzonă cu utilizări funcționale conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism; imobil situat în zona B de impozitare, conform HCL nr 144/ 2014;

Întocmit, Cuzdriorean Amalia

3. REGIMUL TEHNIC

- documentația de urbanism în vigoare: PUG al municipiului Bistrița aprobat prin HCL nr. 136/2013;
- prevederi RLU aferent PUG și potrivit Anexei 1, UTR 27, L2: POT, maxim =35%; -CUTmaxim = 1,2;
- regim maxim de înălțime P+2E; -înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 9,0 m de la cota terenului amenajat; -se vor respecta toate prevederile Codului Civil; -accesul se va realiza din str. str. Griviței pe accesul existent și din str. Industriei, prin amenajarea unui acces nou; -se vor amenaja pe teren proprietate spații verzi cu rol decorativ de min 30%; -se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp suprafață locuibilă, pe parcela proprie; -amplasarea față de limitele laterale va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m; -la strada Industriei imobilul va păstra o retragere de minim 6,0 m de la aliniament; -la str. Griviței construcția va respecta o retragere de minim 6,0 m de la aliniament; -distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile; -se va amenaja pe teren proprietate punct gospodăresc și loc de joacă pentru copii conform HG 525/1996, republicată; -se vor asigura: accese carosabile pentru localari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și accese la parcaje și garaje; -în zonă sunt utilități: apă, canalizare, gaze /termice, energie electrică; -racordarea cu utilități a cade în sarcina beneficiarului; -Indicatorii tehnici vor fi raportați la toate construcțiile existente pe teren; -împrejmuirea se va realiza pe teren proprietate fără afectarea proprietăților vecine; -la străzi împrejmuirea va fi transparentă va avea înălțimea de maxim 1,70 m din care scod de maxim 0,60 m, între proprietăți împrejmuirea va avea înălțimea de maxim 2,20 m. documentația va fi întocmită conform prevederilor legale în vigoare, a Legii 372/ 2005, republicată și a Legii 50/1991, republicată; -proiectul va respecta cerințele minime de performanță energetică, iar la recepția lucrărilor se va prezenta certificat de performanță energetică; -se vor respecta prevederile Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 și Legea Locuinței; -realizarea obiectivului solicitat se va putea realiza în condițiile în care se respectă toate prevederile legale în vigoare, a RLU aferent PUG aprobat prin HCL nr 136/ 2013 și potrivit Anexei 1, care face parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;

-studiu de însorire;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: întocmire documentație pentru obținerea autorizației de construire pentru extindere și modificare regim de înălțime pentru realizarea a șase unități locative, realizare acces nou din str. Industriei și împrejmuire teren;

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 administrativă publică competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cuprinse în 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

☒ salubritate

☐ Drumurile Naționale

electrică

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Locatari

☐ Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

-studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, conform prevederilor Legii 372/ 2005, republicată; -documentația va cuprinde și soluția pentru executarea lucrărilor de racorduri și bransament la rețelele publice de apă, canalizare, gaze /termice, energie electrică. - expertiză tehnică; -acordul coproprietarilor imobilului; -acord Unicredit Tiriac Bank SA;

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 însoțire

☐ 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): -dovada achitării taxei de autorizare de 0.5% din valoarea devizului de lucrări; -taxa timbru de arhitectură de 0.5% din valoarea devizului de lucrări;

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 7,00 lei, conform chitanței nr. 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 prelungeste 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 .



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 80330 Bistrita

Nr. cerere	27903
Ziua	16
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare

100115716313



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bistrita, Str Grivitel, Nr. 7, Jud. Bistrita Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	80330	868	Teren imprejmuat; Constructia C1 inregistrata in CF 80330-C1;

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.2	80330-C2	Loc. Bistrita, Str Grivitel, Nr. 7, Jud. Bistrita Nasaud	S. construita la sol: 18 mp; Anexa gospodareasca.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
55756 / 03/11/2017		
Act Notarial nr. 4942, din 02/11/2017 emis de Bria Dumitru Alexandru;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu anterior dobandit, partaj si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 560/868 1) BODEA ALEXANDRU, si sotia 2) BODEA MARIANA-LUCIA OBSERVATII: cota ciculata reprezinta cota de 560/868 parti din teren aferent ap. I, din cfe 80330-C1-U3	A1
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu anterior dobandit, partaj si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 103/868 1) LACATUS PETRU, si sotia 2) LACATUS LUDOVICA OBSERVATII: cota ciculata reprezinta cota de 103/868 parti din teren aferent ap. II/a, din cfe 80330-C1-U1	A1
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu anterior dobandit, partaj si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 103/868 2) LACATUS CLAUDIA-CRINA OBSERVATII: cota ciculata reprezinta cota de 1/2p din cota de 205/868 parti din teren aferent ap. II/b, din cfe 80330-C1-U2	A1 / B.18, B.21, B.22
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu anterior dobandit, partaj si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) BODEA ALEXANDRU, si sotia 2) BODEA MARIANA-LUCIA OBSERVATII: cota ciculata reprezinta cota de 1/2p din constructia A1.2	A1.2
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu anterior dobandit, partaj si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) LACATUS PETRU, si sotia 2) LACATUS LUDOVICA OBSERVATII: cota ciculata reprezinta cota de 1/4p din constructia A1.2	A1.2
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu anterior dobandit, partaj si iesire din indiviziune, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/8 2) LACATUS CLAUDIA-CRINA OBSERVATII: cota ciculata reprezinta cota de 1/2p din cota de 1/4p din constructia A1.2	A1.2 / B.18, B.21, B.22
B18	se noteaza interdictie de instrainare asupra cotei de 205/868p din teren aferenta ap. II/b, proprietatea de sub B14 si asupra cotei de 1/4p din constructia A1.2 proprietatea de sub B17, anterior dobandit in baza actului notarial 4575/05.11.2013 BNP Valda Marslneta 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536	A1
11452 / 05/03/2018		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 21, din 02/03/2018 emis de Bria Dumitru Alexandru;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 51/868 1) LĂCĂTUȘ CLAUDIA CRINA OBSERVATII: cota caculata reprezinta cota de 1/2p din cota de 1/2p din cota de 205/868 parti teren af. ap. II/b, din cfe 80330-C1-U2, de sub B14	A1 / B.23, B.24
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 51/868 1) LĂCĂTUȘ FELICIAN-BOGDAN OBSERVATII: cota caculata reprezinta cota de 1/2p din cota de 1/2p din cota de 205/868 parti teren af. ap. II/b, din cfe 80330-C1-U2, de sub B14	A1 / B.23, B.24
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/16 1) LĂCĂTUȘ CLAUDIA CRINA OBSERVATII: cota caculata reprezinta cota de 1/2p din cota de 1/2p din cota de 1/4 p, de sub B17	A1.2
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATEmostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/16 1) LĂCĂTUȘ FELICIAN-BOGDAN OBSERVATII: cota caculata reprezinta cota de 1/2p din cota de 1/2p din cota de 1/4 p, de sub B17	A1.2
Act Notarial nr. 843, din 02/03/2018 emis de Bria Dumitru Alexandru;		
B23	se noteaza promisiunea de partaj incheiata intre Lăcătuș Claudia Crina si Lăcătuș Felician Bogdan cu termen de finalizare a actului in forma autentica pana la data de 02.03.2019, asupra cotelor de 51/868p de sub B19 si 51/868p de sub B20, teren af. cotei de 1/2p din ap.II/b	A1
B24	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere pana la radierea promisiunii asupra cotelor de 51/868p de sub B19 si 51/868p de sub B20, teren af. cotei de 1/2p din ap.II/b	A1

C. Partea III, SARCINI

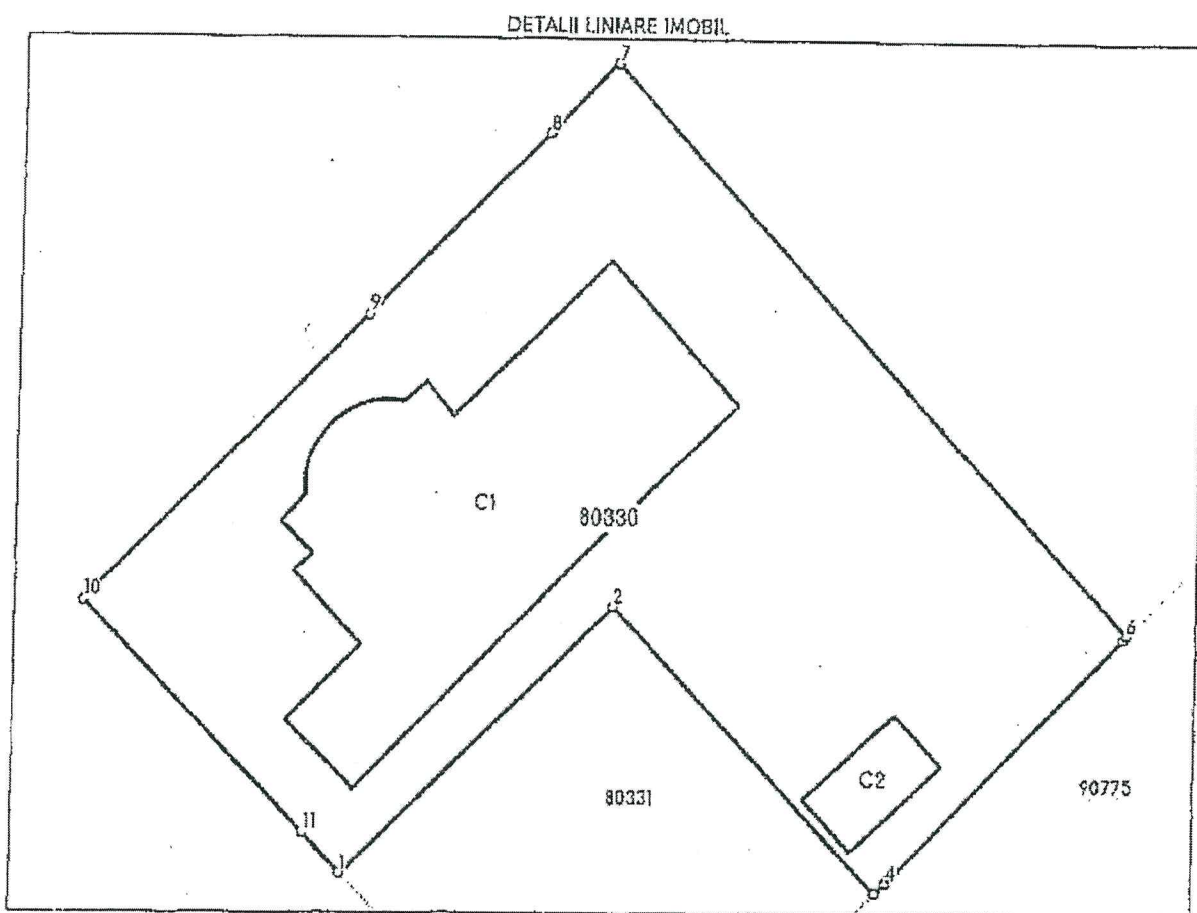
Înscrieri privind dezmembărâmintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
55756 / 03/11/2017		
Act Notarial nr. 4575, din 05/11/2013 emis de Vaida Marsineta;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:363100 RONsi celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra cotei de 205/868p din teren aferenta ap.II/b, proprietatea de sub B14 si asupra cotei de 1/4p din constructia A1.2 proprietatea de sub B17, anterior dobandit cu inch. 35085/2013 1) UNICREDIT TIRIAC BANK SA, CIF:361536 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55259/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 35085 din 05/11/2013;	A1, A1.2
Act Notarial nr. 1296, din 04/04/2017 emis de Bria Eugenia Floarea;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:192000 LEsi celelalte obligatii de plata aferente creditului,asupra imobilului precum si asupra constructiilor , imbunatatirilor accesoriilor si amelioratiunilor aduse imobilului, asupua cotei de 103/868parti din teren aferent ap. II/a, proprietatea de sub B13, si asupra cotei de 1/4p din constructia A1.2 proprietatea de sub B16, anterior dobandit cu inch.16730/2017 1) UNICREDIT BANK S.A., CIF:361536 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55259/Bistrita, inscrisa prin incheierea nr. 16730 din 04/04/2017;	A1, A1.2

Carte Funciară Nr. 80330 Comuna/Oraș/Municipiu: Bistrița
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80330	868	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	868	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	80330-C1	construcții de locuințe	220	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 220 mp; Casa împartita în apartamente.
A1.2	80330-C2	construcții anexa	18	Cu acte	S. construita la sol: 18 mp; Anexa gospodareasca.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.239

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	17.679
3	4	0.653
4	5	15.355
5	6	0.227
6	7	34.728
7	8	4.402
8	9	11.449
9	10	18.122
10	11	14.587
11	1	2.497

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

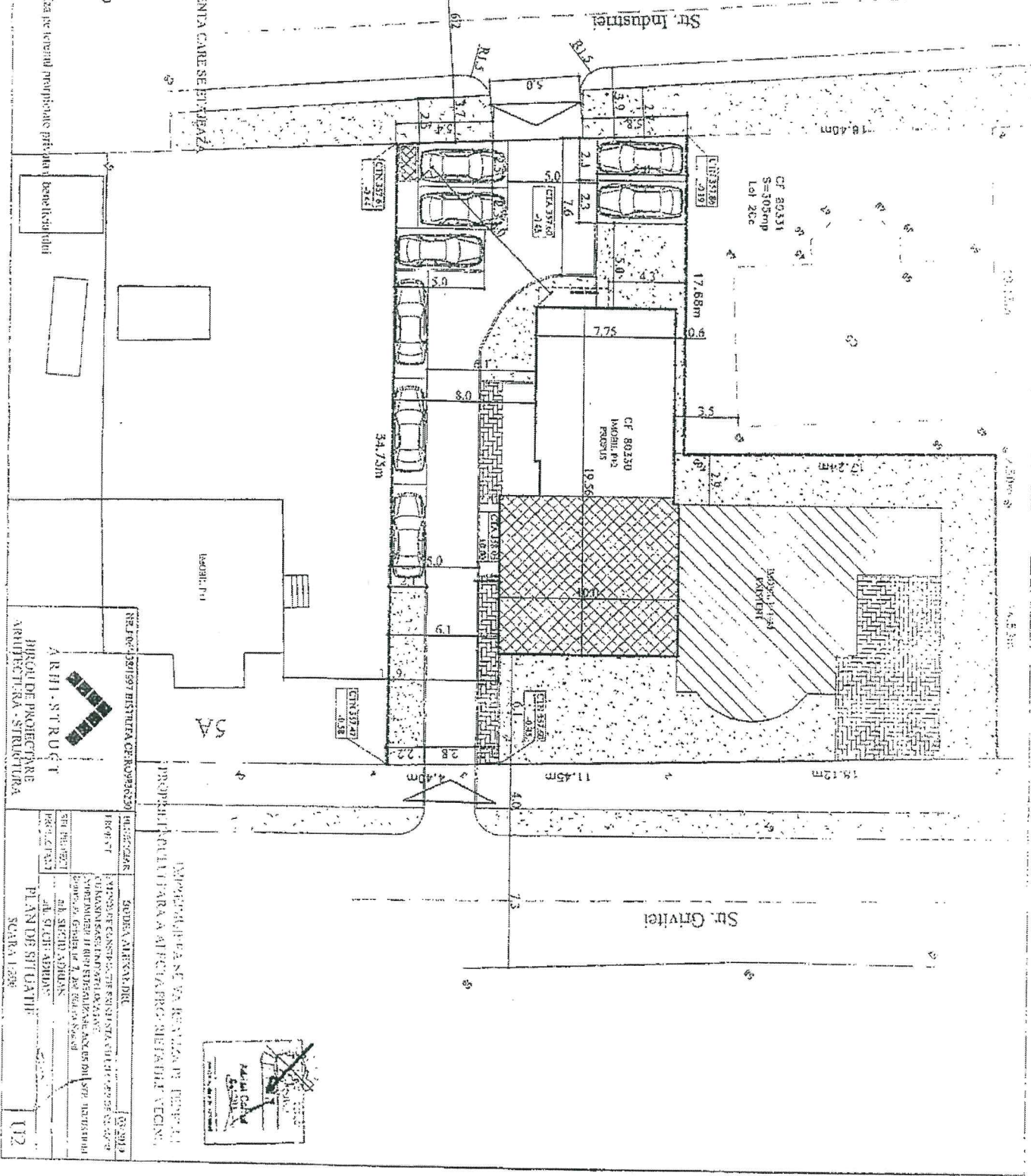
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/05/2022, 09:32

SECRETAR GENERAL
SECRETAR

- POT=max 15%
- CUT= max 1.2
- Teren existent S=868 mp.
 - CLADIRE EXISTENTA
 - CLADIRE PROPUISA
 - CLADIRE PARTER EXISTENTA CARE SE ETICHELIAZA
 - spatiu verde propus
 - acces pietonal
 - platforma gospodareasca
 - PROPIETATE, ACCES ALIUD din strada industriei
 - ACCES EXISTENT
 - (A)RD MODUL 3 - 30 ca rezultat pe terenul neprivatizat privatizat



PROIECTAREA SE VA REALIZA IN Faza 1

PROIECTAREA PENTRU PARCA ALIUD PRO-NEFARILE VECINE

NR. 106/201597 HISTORIA CERNOBIL 2015

ARHITECTURA

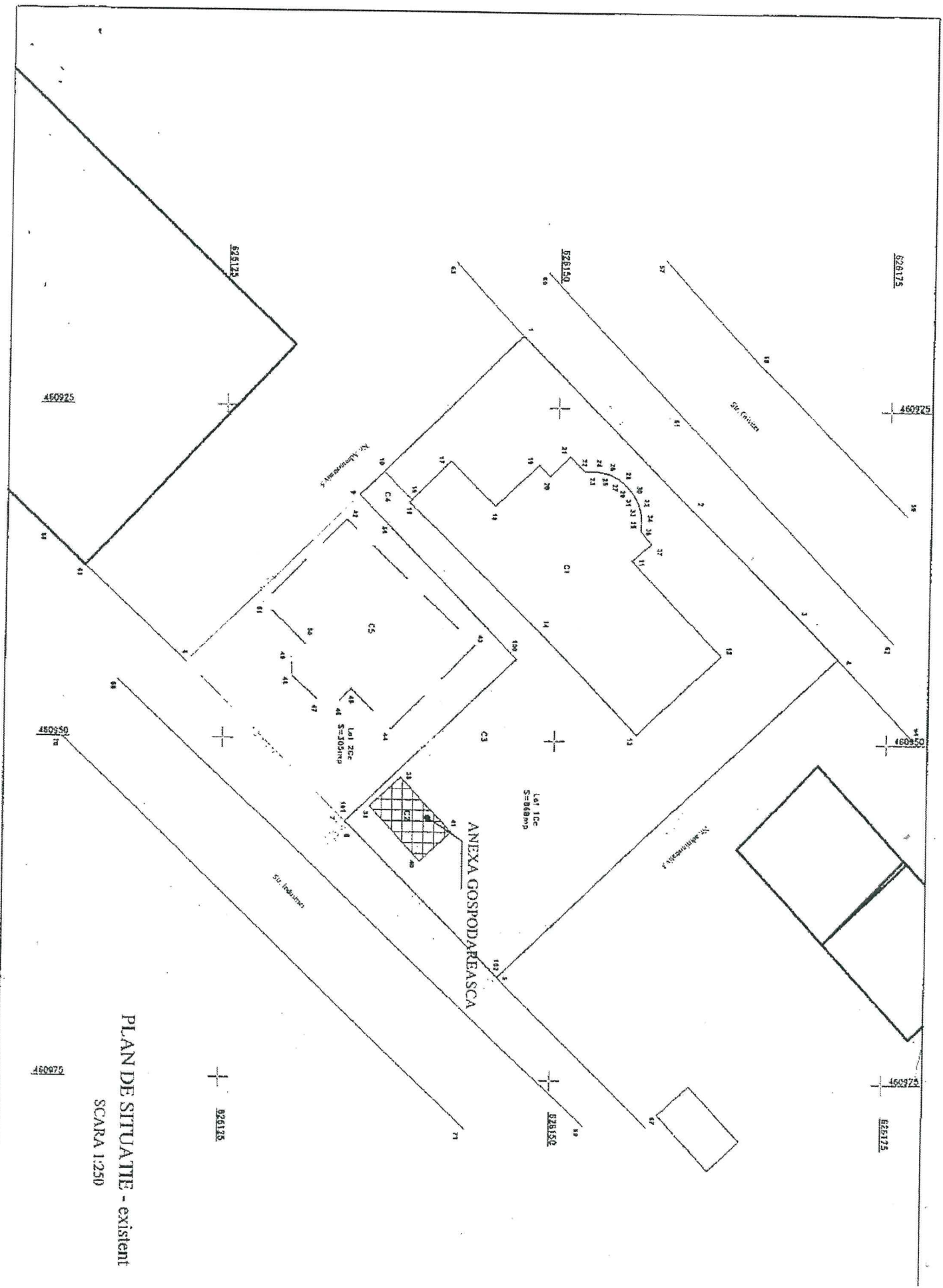
BUREAU DE PROIECTARE

ARHITECTURA - STRUTURA

PLAN DE SITUATIE

SCALA 1:200

112



PLAN DE SITUATIE - existent
SCARA 1:250

Asadar 362/2020 -

Extras - sentinta
RODEA

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.”

Așadar, art. 2 alin. 2 din Legea nr. 50/1991 prevede că „autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii”.

Necesitatea elaborării planului urbanistic zonal a fost menționată în certificatul de urbanism nr. 2118 din 12.09.2019 de către unul dintre semnarii legali ai acestuia, conform dispozițiilor art. 6 alin. 3 din Legea nr. 50/1991, secretarul municipiului.

Acesta a consemnat că este necesară întocmirea PUZ în vederea realizării construcției P+2E și împrejmuire, apoi a semnat certificatul de urbanism.

Conform art. 32 alin. 1 lit. b) din Legea nr. 350/2001, „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: (...) b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal”.

Prin urmare, cu corecta aplicare a dispozițiilor legale de drept material instanța de fond a reținut că, față de mențiunea referitoare la necesitatea întocmirii unui PUZ, refuzul înlocuitorului secretarului municipiului de a semna autorizația de construire solicitată de reclamanți în lipsa îndeplinirii acestei condiții, a fost legal.

Având în vedere că acordul exprimat prin semnătură al secretarului municipiului la emiterea valabilă a certificatului de urbanism era obligatoriu, iar acesta acord a fost exprimat numai pentru ipoteza în care, în vederea realizării construcției se va elabora un PUZ, aceasta este manifestarea de voință care produce efecte juridice.

Împrejurarea că mențiunea secretarului municipiului a fost inserată olograf în certificatul de urbanism, anterior aplicării semnăturii, nu este de natură a atrage nulitatea certificatului de urbanism, deoarece condiționarea îndeplinește condiția de a fi clară și nu s-a produs vreo vătămare a unui drept sau interes legitim.

Recurentul a invocat excepția de nelegalitate a certificatului de urbanism nr. 2118/12.09.2019, învederând că prin sentința instanței de fond s-a reținut că atât timp cât certificatul de urbanism cuprinde o condiționalitate referitoare la aprobarea unui PUZ în vederea emiterii autorizației de construire, pretinsa nelegalitate a impunerii elaborării unui PUZ poate fi analizată numai într-un cadrul procesual care reclamă analiza de legalitate a acestui certificat, analiză care nu se poate face în afara formulării unei cereri de anulare a acestui act.

Or, Curtea observă că, astfel cum s-a reținut în cuprinsul par. 53 din decizia nr. 25/2017 pronunțată în soluționarea recursului în interesul legii de către Înalta Curte de Casație și Justiție, „(...) 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

Așadar, față de natura certificatului de urbanism nr. 2118/12.09.2019 de act administrativ, care conține limitări, în sensul obligativității întocmirii unui PUZ în vederea obținerii unei autorizații de construire, era necesar ca reclamantii să solicite instanței ca certificatul să fie înlăturat din ordinea juridică.

Nu este admisibilă, astfel cum se arată la par. 53 din decizia nr. 25/2017 a ICCJ, coexistența în ordinea juridică a două certificate de urbanism cu conținut diferit, cu atât mai mult existența unui certificat de urbanism și a unei autorizații de construire cu conținut diferit. Astfel cum se arată în decizia citată, când prin conținutul său concret, prin interdicția de construire sau prin limitările pe care le conține – în speță, obligația de a întocmi un PUZ -, certificatul de urbanism nu mai este susceptibil de a fi urmat de emiterea unei autorizații de construire, acesta are natura unui act administrativ, iar persoana care se consideră vătămată în drepturile sau interesele sale legitime prin conținutul actului, trebuie să solicite anularea sa. Acțiunea în anulare are ca efect înlăturarea actului administrativ nelegal și vătămător din ordinea juridică, permițând emiterea unui act administrativ cu un conținut diferit.

Or, excepția de nelegalitate, care are natura juridică a unei apărări, iar nu a unui demers procesual apt să înlăture actul administrativ din ordinea juridică, nu poate asigura îndeplinirea acestui deziderat, pentru a se putea proceda apoi la emiterea unei autorizații de construire cu un conținut diferit de cel stabilit prin certificatul de urbanism.

De aceea, pentru a obține înlăturarea certificatului de urbanism din ordinea juridică era necesar ca reclamantul să formuleze o acțiune în anularea acestui act. În lipsa unei astfel de acțiuni, certificatul de urbanism nr. 2118/12.09.2019 rămânând în ființă în ordinea juridică, nu poate fi urmat de emiterea unei autorizații de construire în sensul solicitat de către reclamantii și nu poate coexista cu o autorizație de construire emisă în lipsa elaborării și adoptării unui PUZ, condiție prevăzută de certificatul de urbanism neanulat.

Așadar, certificatul de urbanism nefiind anulat, acesta conținând condiția elaborării unui PUZ – mențiunea fiind condiția cu care secretarul municipiului a semnat certificatul, mențiunea fiind clară și valabilă, asumată prin semnătura persoanei având calitatea legală de a semna certificatul - în mod legal a stabilit instanța de fond că certificatul de urbanism nu are simpla natură a unui act de informare, iar acesta nu poate fi urmat de emiterea unei autorizații de construire în sensul solicitat de reclamantii.

Recurenții mai invocă prevederile art. 32 al. 1 lit. b) din Legea nr. 350/2001, însă prevederile menționate, referitoare la elaborarea PUZ, ar fi putut fi valorificate dacă reclamantii ar fi solicitat anularea certificatului de urbanism, or, nu este întrunită această condiție a învestirii instanței de judecată cu un astfel de petiț.

În ceea ce privește susținerea referitoare la neimpunerea prin certificatul de urbanism anterior, nr. 728/16.04.2018, a condiției elaborării unui PUZ, nici acesta aspect nu este de natură a conduce la temeinicia acțiunii formulate, câtă vreme recurenții reclamantii nu au constituit cadrul legal pentru a se analiza legalitatea certificatului de urbanism nr. 2118/12.09.2019, neinvestind instanța cu o acțiune în anularea acestuia, procedură obligatorie potrivit deciziei nr. 25/2017 a ICCJ, astfel cum s-a arătat anterior. Or, atât timp cât certificatul de urbanism nr. 2118/12.09.2019 nu a fost înlăturat din ordinea juridică printr-o acțiune în anulare, refuzul de semnare a autorizației de construire fără elaborarea unui PUZ este legal.

Așadar, aspectele de fond invocate în susținerea excepției de nelegalitate era necesar să fie invocate pe calea unei acțiuni în anularea certificatului de urbanism nr. 2118/12.09.2019, iar în lipsa unei astfel de acțiuni, acestea nu pot produce niciun efect juridic.

Cu privire la recursul incident formulat de recurentul PRIMARUL MUNICIPIULUI BISTRITA, se rețin următoarele:

Astfel cum a reținut și instanța de fond, mențiunea olografă, urmată de semnătura persoanei care ține locul secretarului municipiului, referitoare la condiția întocmirii unui PUZ, este valabilă, astfel cum s-a arătat și anterior, cu prilejul analizării recursului principal.

În ceea ce privește invocarea prevederilor art. 82 alin. 4 din Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991, acestea prevăd următoarele: „utilizarea formularelor cuprinse în anexa nr. 1 la prezentele norme metodologice este obligatorie, fiind interzisă modificarea sau completarea

structurii/conținutului acestora. Formularele se tipăresc prin grija emitentului, cu înscrierea denumirii exacte a autorității emitente, și se pun la dispoziția solicitanților, contra cost”.

În speță s-a utilizat un formular cuprins în anexa a normelor.

Anterior semnăturii, secretarul municipiului a inserat condiționarea întocmirii unui PUZ, sub această condiție semnând certificatul.

Dispozițiile art. 82 alin. 4 din Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 nu prevăd nicio sancțiune pentru o atare ipoteză, iar sancțiunea nulității certificatului intervine în cazul în care la întocmirea acestuia nu au fost respectate condițiile prevăzute de lege, or prin Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 nu se pot institui cauze de nulitate neprevăzute de lege și nici nu se instituie astfel de cauze.

Pentru aceste considerente, în temeiul art. 496, art. 488 al. 1 pct. 8 C.pr.civ., Curtea va respinge recursurile formulate împotriva sentinței civile nr. 125 din 02.04.2021 pronunțată în dosarul nr. 362/112/2020 al Tribunalului Bistrița-Năsăud, pe care o va menține în întregime.

PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
DECIDE:

Respinge recursul declarat de recurenții BODEA ALEXANDRU, CNP1680820123131 domiciliat în mun. Bistrița, cartier Unirea nr. 238A, jud. Bistrița-Năsăud și BODEA MARIANA-LUCIA, CNP 2740715241639, domiciliată în mun. Bistrița, cartier Unirea, str. Gospodarilor, nr. 17, jud. Bistrița-Năsăud, ambii cu domiciliul procesual în mun. Cluj-Napoca, Piața Unirii, nr.11, ap. 5, jud. Cluj, împotriva sentinței civile nr. 125 din 02.04.2021 pronunțată în dosarul nr. 362/112/2020 al Tribunalului Bistrița-Năsăud, pe care o menține în întregime.

Respinge recursul incident formulat de recurentul PRIMARUL MUNICIPIULUI BISTRITĂ, cu sediul în mun. Bistrița, Piața Centrală, nr. 6, jud. Bistrița-Năsăud.

Decizia este definitivă.

Pronunțată în data de 23.03.2022 prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE,
IARINA-IOANA
PRELIPCEANU

JUDECĂTOR,
DELIA MARUSCIAC

JUDECĂTOR,
MONICA DIACONESCU

GREFIER,
ANDREEA DAN