

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. *516* din *16.03.2023*

În scopul: întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire "Cetatea Medievală Bistrița"

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BISTRIȚA** prin Direcția Tehnică, cu sediul în România, județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitate componentă Bistrița, cod poștal, Piața Centrală, nr. 6, bl., sc., et. 1, ap. , telefon/fax 0263223923, e-mail www.primariabistrita.ro , înregistrat la nr. 25268 din 13.03.2023,

Pentru imobilul teren și construcții situat în: județul Bistrița-Năsăud, municipiul Bistrița, localitatea componentă Bistrița, , cod poștal, , nr., bl., sc., et., ap. , Cartea funciara nr. 56014; cf nr.78042; cf nr.78131; Cf nr.78134; cf nr.78041; cf nr.78241; cf nr.78263; cf 76264 (nr.vechi 1154); nr. cad/topo 56014; cad.78042, cad.78042-C1; cad.78131, cad.78131-C1; cad.78134, cad.78134-C1; cad.78041, cad.78041-C1; cad.78271, cad.78241-C1; top.1264/2, top.1264/2-C1; top.2151/3/2;

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:

- imobile- fragmente din zidul Cetății Medievale Bistrița, Turnul Dogarilor și terenuri aferente, situate în intravilanul Mun.Bistrița, loc. componentă Bistrița- conform PUG al Mun.Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, proprietate a Municipiului Bistrița;
- imobilele înscrise în Cf nr.76263 și Cf nr.76264, proprietate a Bisericii Evenghelice Lutherane din Bistrița, sunt deținute cu drept de administrare de către Municipiului Bistrița- conform Anexei nr.2 la HCL nr.71/28 Mai 2015;
- conform Planului Urbanistic Zonal "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin H.C.L nr.73/2009, imobilele sunt situate în interiorul ansamblului urban fortificat al municipiului Bistrița, fiind înscrise în Lista monumentelor istorice 2015 ca monumente istorice;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- folosința actuală: fragmente din zidul Cetății Medievale Bistrița, Turnul Dogarilor și terenuri aferente;
- destinație: conform prevederilor PUG al mun. Bistrița aprobat prin HCL nr.136/2013, prelungit cu HCL nr.184/2018, imobilele sunt situate în intravilanul mun.Bistrița, loc. componentă Bistrița, UTR 1 (CP)- subzonă centrală aflată în interiorul ansamblului urban fortificat al Mun.Bistrița- conform PUZ Centru Istoric. Utilizări admise: se recomandă promovarea comerțului de lux și cultural, a alimentației publice de calitate, a ofertelor pentru turism, servicii (sedii ale unor organizații/agenții, media, cabinete de întreținere personală)etc. Utilizări interzise: incompatibile cu statutul de zonă protejată, ce pot deveni un pericol prin poluare sau trafic intens; care au ca profil depozitare en-gros, depozitare cu comercializare produse inflamabile sau toxice, amplasarea neadecvată a unor reclame de dimensiuni exagerate, aparate de aer condiționat, contoare, cablaje, etc.;
- zona A de impozitare- conform HCL 144/2014;

Întocmit, Isprava Mariana

3. REGIMUL TEHNIC

- documentații de urbanism în vigoare: P.U.Z. "Zona construită protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin H.C.L nr.73/2009; P.U.G. al municipiului Bistrița aprobat prin H.C.L. nr.136/2013 prelungit cu H.C.L. nr.184/2018;
- întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire "Cetatea Medievală Bistrița";
- lucrările propuse vor ține seama de caracterul istoric al zonei în care se află și se va avea în vedere protejarea, conservarea și punerea în valoare a imobilelor;
- Reglementările specifice nr. 26.349/15.03.2023 întocmite de Serviciul Monumente Istorice din cadrul Primăriei municipiului Bistrița privind intervențiile în zona istorică a municipiului Bistrița, fac parte integrantă din prezentul certificat de urbanism;
- documentația se va întocmi și semna în conformitate cu prevederile legale în vigoare și ale legii nr.50/1991, republicată
- posibilitatea realizării de lucrări se va putea face cu respectarea tuturor prevederilor PUZ "Zona istorică protejată a municipiului Bistrița" aprobat prin HCL nr.73/2009, precum și alte reglementări în vigoare, aprobate, pentru zonele protejate;

Prezentul certificat de urbanism POATE FI utilizat în scopul declarat pentru: întocmire documentație în vederea obținerii autorizației de construire "Cetatea Medievală Bistrița"

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

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
--

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

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

- a) certificatul de urbanism original sau copie conformă cu originalul;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

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

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

☐ Inspectoratul de Poliție

☒ canalizare

☐ telefonizare

☒ Direcția de servicii publice

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐ Drumurile Naționale

☐ transport urban

☐ Acord Asociația de Locatari

☐ Drumuri Județene

Alte avize/acorduri:

- **Contract de Supraveghere arheologică încheiat cu Complexul Muzeal Județean Bistrița-Năsăud;**

- **raport de expertiză tehnică;**

- **dovada dreptului de proprietate asupra imobilelor;**

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): - scutit de taxă

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Turc Ioan



ARHITECT ȘEF,
Pop Monica

SECRETAR GENERAL,
Gaftone Floare

Achitat taxa de 6,00 lei, conform chitanței nr. scutit Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.03.2023

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 .

**Reglementari specifice,
Privind interventiile in zona istorica a municipiului Bistrita**

A. Scurt istoric

Bistrița a fost unul dintre orasele fortificate ale Transilvaniei și implicit ale României, dar acest patrimoniu arhitectural și istoric nu se mai pastrează decât parțial.

Cetatea Bistritei a fost construita in secolul al XV-lea, dar in secolul al XIX-lea a fost demolata partial. In anul 2010 Primaria Municipiului Bistrita a inceput demersurile pentru reabilitarea si punerea in valoare a Cetatii Bistritei. Pentru identificarea vechiului traseu al zidurilor au fost realizate mai multe sondaje arheologice si s-au efectuat comparatii intre planimetria orasului actual si cea a vechii cetati pentru a identifica traseul zidurilor medievale in contextul orasului contemporan.

In urma cercetarilor au fost identificate fragmente din zidul cetatii in urmatoarele locatii ale orasului contemporan:

a) - zid inglobat in gardul de incinta de pe latura de nord-est de la Protopopiatul Ortodox (Piata Unirii, Nr.9), zid inglobat in gardul de pe latura de vest a parcelei din strada Liviu Rebreanu, Nr. 59 (Directia Muncii) si parcela nr. 57 (proprietate privata). In parcela nr. 58 zidul a fost identificat arheologic in axul celei de a doua ferestre din partea vestica a fatadei principale, la circa 50 cm adancime

b) - in strada Liviu Rebreanu intre imobilele nr. 57 - 59 si blocul 56 se afla vechiul perimetru al Portii Lemnelor – identificarea traseului zidului s-a realizat doar prin suprapunerea planurilor vechi peste actualul parcellar al cetatii, fara repere arheologice

c) – pe strada Ecaterina Teodorescu, pe latura estica si sudica zidul a fost identificat in dreptul parcellarului cu numarul 10

d) – in spatiul din fata Casei de Cultura, zona Turnului Rotarilor este o portiune a zidului care a fost abordata in proiectul „Regenerare urbana a centrului istoric”, iar rezultatele cercetarii arheologice au fost valorificate prin marcarea zidului la nivelul de calcare sau reconstruit cca. 60 cm de la sol in zona Turnului Rotarilor.

e) - zidul din curtea Casei de Cultura, cu o inaltime de circa 6 m se intersecteaza cu parcellarul privat, pana la intersectia cu strada Dogarilor

f) – in strada Dogarilor se pastreaza fragmente din zidul medieval la limita dintre Parcul Municipal si traseul strazii

g) – la intersectia strazii Nicolae Titulescu cu strada Dogarilor, trebuie sa fie identificat vechiul amplasament al Portii Unguresti prin cercetari arheologice suplimentare

h) - intre strada Nicolae Titulescu si strada Gheorghe Sincai zidul a fost identificat arheologic pe trotuarul vestic, la circa 50cm sub actualul nivel de calcare

i) – la intersectia strazii Gheorghe Sincai si strazile Dogarilor si Mihai Eminescu este necesara identificarea arheologica a Portii Spitalului

m) – pe strada Mihai Eminescu, pe frontul vestic, pe limita cu parcelarul privat este necesara cercetarea arheologica a pozitiei zidurilor

n) – in Bulevardul Republicii, in dreptul parcelarului cu numarul 26 a fost identificat vechiul zid la circa 50 cm adancime in zona parcarilor ecologice din fata cladirii de la Colegiul National Andrei Muresanu. Tot pe Bulevardul Republicii, in fata Colegiului National Liviu Rebreanu zidul a fost identificat arheologic la circa 50 cm adancime in fata gardului care imprejmuieste parcelarul

p) - in spatele hotelului Coroana de Aur, dar pe laturile de nord si sud, sunt necesare cercetari arheologice pentru identificarea pozitiei zidurilor de incinta si a Turnului Croitorilor

r) – in coltul de nord-est din Piata Unirii, in zona imobilului nr. 7 (frontul secundar estic) si pana la blocul 3, din Piata Petru Rares, inclusiv zona din spatele acestui bloc, pana la zidul de incinta de la Biserica Ortodoxa, zidul medieval a fost identificat prin suprapunerea planurilor istorice peste parcelarul actual.

Atragem atentia ca pe zidurile de curcina cetatea era intarita cu mai multe turnuri care au impus anumite rezalituri fata de linia zidului de fortificatie. In cadrul actualelor investigatii nu se poate preciza daca pe latura nordica a Bulevardului Republicii au fost identificate fragmente din zidurile cetatii sau fragmente din turnurile cetatii. In acelasi timp fortificatia portilor este alcatuita dintr-un sir de fortificatii si turnuri care alcatuiesc un complex de constructii si structuri care nu sunt localizate in mod clar in teren.

Alaturi de sistemul zidurilor fortificatia orasului a cuprins si un sistem de santuri care pot sa fie marcate pe linia parcului. Marcarea traseului zidurilor sau marcarea unor repere ale cetatii medievale este utila pentru intelegerea si valorificarea istoriei medievale a orasului.

Prin proiectul "Cetatea Medievala Bistrita - Punerea in valoare a patrimoniului cultural" pentru centrul istoric al municipiului Bistrita a fost studiat Situl arheologic "ORASUL MEDIEVAL BISTRITA", cod LMI BN-I-s-A-20239 si a fost obtinut Avizul nr. 09/M/2017 din partea MINISTERULUI CULTURII SI IDENTITATII NATIONALE prin Directia Patrimoniu Cultural.

B. Reglementari privind interventiile

Punerea in valoare a fragmentelor pastrate din cetatea Bistritei este un proiect care trebuie sa fie implementat cat mai repede in centrul istoric. *Documentatia Proiectului Tehnic – Punerea in valoare a cetatii medievale Bistrita* trebuie sa se realizeze in spiritul punerii in valoare a obiectivelor istorice cunoscute sau care urmeaza sa fie descoperite arheologic in timpul lucrarilor si imbinarea acestor obiective cu functiunile orasului contemporan. Fiecare zona in care sunt identificate fragmente din fortificatie medievala trebuie analizate independent in functie de contextul arhitectural actual, iar apoi toate solutiile identificate pentru fiecare caz in parte trebuie unificate intr-un proiect unitar care sa puna in valoare elementele reprezentative ale acestui obiectiv de patrimoniu.

Interventiile in perimetru nucleului medieval se pot realiza doar cu avizul Ministerului Culturii / Directia pentru Cultura, Bistrita-Nasaud.

Consilier,
POPA LUCIAN NICOLAE