



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița – Năsăud
E-mail: primaria@municipiulbistrita.ro Web: http://www.primariabistrita.ro
Telefon 0263-223923 / 224706, Fax 0263-231046
Telefonul cetățeanului 0800-672060



NR. 91675/01.09.2026

NR. REGISTRUL SPECIAL: 66 / 01.09.2026

Refuz de contrasemnare pentru legalitate

privind Hotărârea nr.142/25.08.2026 a Consiliului local al municipiului Bistrița privind aprobarea preluării și înscrierii în proprietatea Municipiului Bistrița a imobilului-teren situat în strada Zefirului, înscris în CF nr.95678 Bistrița, ca urmare a renunțării la dreptul de proprietate a societății Genesis Masada Company SRL

Subsemnata, Gaftone Floare, secretar general al municipiului Bistrița, având în vedere prevederile art. 140 alin.3, art.243 alin.1, lit."a", coroborat cu art.490 din Ordonanța de Urgență nr.57/2009 privind Codul administrativ, referitor la Hotărârea nr.142/25.08.2026 a Consiliului local al municipiului Bistrița formulez următoarele:

1 -Conform CF nr.95678 Bistrița terenul are categoria de folosință "curți construcții", nu are categoria de folosință "drum" și nu este stabilită categoria acestuia conform Ordonanței nr.43/1997 Republicată privind regimul drumurilor;

Articolul 8 din Ordonanța nr.43/1997 prevede următoarele:

" **ART. 8** (1) Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul căreia se află și pot fi clasificate ca:

a) drumuri comunale, care asigură legăturile:

(i) între reședința de comună și satele componente sau cu alte sate;

(ii) între oraș și satele care îi aparțin, precum și cu alte sate;

(iii) între sate;

b) drumuri vicinale - drumuri ce deservesc mai multe proprietăți, fiind situate la limitele acestora;

c) străzi - drumuri publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, bulevard, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță etc.;

d) drumurile pentru cicliști de interes local.

(2) **Clasificarea drumurilor de interes local, precum și clasificarea ca drum de interes local a unui drum neclasificat se fac prin hotărâre a consiliului local respectiv.**"

2. Nu se face dovada existenței unei documentații de urbanism – Plan Urbanistic Zonal, elaborat conform art.47 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (în vigoare până în data de 25.08.2026)

"**ART. 47 ***" (1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

- (2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:
- a) **organizarea rețelei stradale;**
 - b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
 - c) modul de utilizare a terenurilor;
 - d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
 - e) statutul juridic și circulația terenurilor;
 - f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.
- (3) **Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:**
- a) zonelor centrale ale localităților;
 - b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;
 - c) zonelor de agrement și turism;
 - d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;
 - e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;
 - f) infrastructurii de transport;
 - g) **zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;**
 - h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.”
- Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General aprobat prin Hotărârea nr.136/14.11.2023 în această zonă se impune studierea printr-un Plan Urbanistic Zonal, fiind încadrată în zona supusă restructurării;

3. Nu s-a procedat la încheierea unui contract de urbanizare

Legea nr.169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, intrat în vigoare la data de 25.08.2026, prevede la art.63 alin.4 următoarele:

”ART. 63 Reglementările urbanistice stabilite prin PUZ

(4) Autoritățile administrației publice locale pot negocia, prin intermediul unei comisii de negociere stabilite prin hotărâre a consiliului local, cu persoana fizică sau juridică care a inițiat elaborarea PUZ, contracte de urbanizare sau restructurare urbană referitoare la finanțarea din fonduri private a infrastructurii prevăzute la alin. (3), alta decât cea care revine ca obligație minimă investitorului, și anume, echiparea tehnico-edilitară cu rețele de apă, canalizare, energie electrică și amenajarea căilor de comunicație.

Articolul nr.227 din Legea nr.169/2026, referitor la Planul urbanistic zonal de regenerare urbană, prevede la alin.1 următoarele:

” (1) **Operațiunile de regenerare urbană se realizează exclusiv în baza unui plan urbanistic zonal specific**, la inițiativa autorităților publice locale ori persoanelor fizice sau juridice interesate. **Pentru PUZ de regenerare inițiate de persoane fizice sau juridice interesate se aplică dispozițiile privind negocierea contractelor de urbanizare.**”

4. -Raportul serviciilor de specialitate la acest proiect de hotărâre nu este întocmit împreună cu structura Arhitectului șef și a Direcției Tehnice. Există în documentația proiectului două adrese de la aceste două structuri, însă conform prevederilor art.136 din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, instrumentul de motivare și fundamentare a proiectelor de hotărâre, întocmit de structurile din aparatul de specialitate al primarului, trebuie să fie Raportul.

5.- Pentru amplasamentul obiect al proiectului de hotărâre secretarul general al municipiului Bistrița împreună cu Arh. Bungărdean Cristina, din cadrul structurii arhitectului șef, au întocmit documentele "Opinie/ Considerații Juridice și tehnico-urbanistice" nr.117693/02.12.2025 și 118945/04.12.2025.

Din informațiile pe care de dețin (am participat la o întâlnire a Primarului municipiului Bistrița cu 3-4 dezvoltatori imobiliari din zona în care se află imobilul teren obiect al proiectului de hotărâre) în zona respectivă urmează să se elaboreze un Plan Urbanistic Zonal.

Nu există nici un angajament al Societății Genesis Masada Company SRL că va amenaja drumul, eventual cu utilitățile aferente, apă, gaz, electricitate), cu toate că într-o planșă aferentă DTAC pentru Autorizația de construire pentru "imobil mixt cu spații pentru birouri, instituții, servicii și locuință colectivă în regim de înălțime S+P+4E+2Er, amenajare acces și amenajări exterioare", 74 de apartamente, un spațiu comercial, 8 birouri, 109 locuri de parcare", având ca beneficiar Societatea Genesis Masada Company SRL, terenul cu suprafața de 2131 mp apare destinația de drum.

Având în vedere cele anterior menționate, nu contrasemnez pentru legalitate Hotărârea nr.142/25.08.2026 a Consiliului local al municipiului Bistrița privind aprobarea preluării și înscrierii în proprietatea Municipiului Bistrița a imobilului-teren situat în strada Zefirului, înscris în CF nr.95678 Bistrița, ca urmare a renunțării la dreptul de proprietate a societății Genesis Masada Company SRL.

Se impune finalizarea Planului Urbanistic General "Regenerare urbană" pentru zona respectivă și încheierea unui contract de urbanizare.

Anexez:

-Documentele "Opinie/Considerații juridice și tehnico - urbanistice" nr.117693/02.12.2025 și 118945/04.12.2025 ale Secretarului general al municipiului și ale Arh. Bungărdean Cristina;

**SECRETAR GENERAL
GAFTONE FLOARE**





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

ARHITECT ȘEF

Nr. 118945/04.12.2025

OPINIE/ CONSIDERATII JURIDICE si TEHNICO URBANISTICE

Privind documentatia nr. 116886 din 28.11.2025 inregistrata la Primaria Bistrita pentru obtinerea Autorizației de construire pentru lucrarile: ” **Modernizare, recompartimentare, refașadizare imobil existent, schimbare funcțiune din locuințe de servicun în locuință colectivă/apartamente, reorganizare spații cu altă funcțiune, existente, în birouri, servicii și comerciale, realizare amenajări exterioare; 31 de apartamente, 2 spații comerciale, 5 birouri, 46 de locuri de parcare, Sc=400 mp; suprafață construită totală=2800 mp**” Str. Zefirului 5E

Subsemnata Bungărdean Cristina – arhitect în cadrul Primăriei municipiului Bistrita, înlocuitorul de drept al arhitectului șef al municipiului,

Având în vedere atribuțiile și responsabilitățile prevăzute de art. 7* alin. (13) din Legea nr.50/1991 potrivit căruia:

”(13) Autorizația de construire se semnează de președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii autorizațiilor revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.”

Analizând DTAC depusă, am constatat că această documentație se impune a fi studiată împreună cu:

- documentatia nr. 113087 din 20.11.2025 inregistrata la Primaria Bistrita pentru obtinerea Autorizației de construire pentru lucrarile: “**Imobil mixt cu spații pentru birouri, instituții, servicii și locuință colectivă în regim de înălțime S+P+4E+2Er, amenajare acces și amenajări exterioare**”, **74 apartamente, un spațiu comercial, 8 birouri, 109 locuri de parcare** - in Strada Zefirului, nr.3D”
și
- documentatia nr. 113088 din 20.11.2025 inregistrata la Primaria Bistrita pentru obtinerea Autorizației de construire pentru lucrarile: “**amenajare parcaj subteran și la sol cu locuri de parcare individuale, semnalizare acces și amenajări**

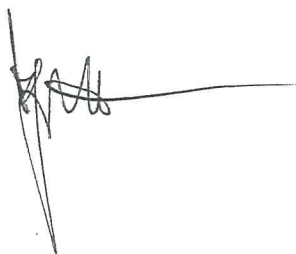
exterioare” Scparcaj subsol = 1305 mp; 94 locuri de parcare; 56 parcări la nivelul solului și 38 parcări în subsol - în Strada Zefirului, nr.3C”

Din declarația beneficiarului cu privire intenția de renunțarea la proprietatea terenului care va avea destinația de drum (după schimbarea destinației în drum), la solicitarea municipiului, însă nu se face precizarea dacă donația se face după amenajarea drumului (asfaltarea acestuia), aspect care trebuia studiat printr-o documentație de tip PUZ, conform art.47 din Legea 350/2001.

Prezentul document constituie motivarea cu privire la nesemnarea acestuia.

Documentația se înaintează conducătorului instituției în vederea analizării în CTATU în termen de maxim 5 zile, precum și directorului executiv al DJRUAP pentru soluționare, cu celeritate.

ARH. BUNGARDEAN CRISTINA





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/ARHITECT ȘEF
Nr. 117693/02.12.2025

OPINIE/ CONSIDERATII JURIDICE si TEHNICO URBANISTICE

Privind documentatia Nr. 113087 din 20.11.2025 inregistrata la Primaria Bistrita pentru obtinerea Autorizației de construire pentru lucrarile: **“Imobil mixt cu spații pentru birouri, instituții, servicii și locuință colectivă în regim de înălțime S+P+4E+2Er, amenajare acces și amenajări exterioare”, 74 apartamente, un spațiu comercial, 8 birouri, 109 locuri de parcare - in Strada Zefirului, nr.3D”**

Subsemnata Gaftone Floare, Secretarul general al municipiului Bistrița și subsemnata Bungărdean Cristina – arhitect în cadrul Primăriei municipiului Bistrița, înlocuitorul de drept al arhitectului șef al municipiului,

Având în vedere atribuțiile și responsabilitățile prevăzute de art. 7* alin. (13) din Legea nr.50/1991 potrivit căruia:

“(13) Autorizația de construire se semnează de președintele consiliului județean sau de primar, după caz, de secretar și de arhitectul-șef sau de persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului din aparatul propriu al autorității administrației publice emitente, responsabilitatea emiterii autorizațiilor revenind semnatarilor, potrivit atribuțiilor stabilite conform legii.”

Analizând DTAC depusă, am constatat următoarele:

- Referitor la terenul de amplasament: suprafata este de 3.085 mp si are forma neregulata. Acestea reprezinta conditii pentru intocmirea documentatiei de urbanism (PUD sau PUZ)
- Conform Cap.I.4.2 Condiții de construibilitate: "Loturile cu o suprafață între 1500 mp. și 3000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire, atat pentru amplasarea de locuinte cat si pentru amplasarea de alte constructii cu alte functiuni in afara de cele de locuire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu in cazul in care nu exista o documentatie de Plan Urbanistic Zonal aprobata anterior."
- Nu s-a invocat existența unei documentații de urbanism de tip PUZ cu toate că amplasamentul este într-o fostă zonă industrială. Potrivit art.47* din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

a) **organizarea rețelei stradale;**

b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;

c) modul de utilizare a terenurilor;

d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;

e) statutul juridic și circulația terenurilor;

f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.

(3) Elaborarea Planului urbanistic zonal **este obligatorie** în cazul:

a) zonelor centrale ale localităților;

b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor;

c) zonelor de agrement și turism;

d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii;

e) parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele;

f) infrastructurii de transport;

g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;

h) altor zone stabilite de autoritățile publice locale din localități, potrivit legii.

(3¹) Prevederile alin. (3) nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.

(4) Delimitarea zonelor pentru care se întocmesc planuri urbanistice zonale obligatorii se face, de regulă, în Planul urbanistic general.

(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."

Conform planșei A04 se creează o stradă cu nr. cadastral 95678 cu o lungime de circa 190 de metri și lățime de 10 m, fără să fie invocată o documentație de urbanism prin care să stabilească categoria străzii, regimul juridic al acesteia și modul de administrare, cu toate că în planșa A04 se menționează faptul că suprafața de teren de 2131 mp cad. 85678 reprezintă "teren cedat pentru drum faza 1" fără să fie clar dacă această suprafață reprezintă și porțiunea de drum paralelă cu str. Zefirului.

Ce presupune faza 1 și faza 2 și cine asfaltează drumul propus și când, având în vedere lipsa unui plan de acțiune anexă la o documentație PUZ prin care

se stabilesc responsabilitățile, etapele de realizare a investițiilor și circuitul juridic al terenului, conform art. 47* din Legea 350/2001.

Lipsesc, pentru sensul giratoriu provizoriu, explicațiile privind durata menținerii acestuia cu caracter provizoriu. Documentația nu conține un studiu de circulație de detaliu.

Parcela de teren nu se învecinează direct cu domeniul public (conform regimului juridic din CU nr. 67793/1328/23.07.2024)

Nu este clar dacă se respectă condiția din avizul de la Direcția de Infrastructură și Servicii (D.I.S.) referitoare la realizarea "unui singur acces dinspre stradă" fără specificarea străzii la care se referă.

Pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință nu este clar de ce se calculează conform HG 525/1996 și nu în funcție de prevederile din PUG care presupune un număr sporit de parcări (ex. Bloc 1: pentru 1 spațiu comercial mai mic de 300 mp e nevoie de un necesar de 4 parcări; pentru spațiu administrativ mai mic de 55 persoane, necesar parcări = 3 parcări)

Parcarile aferente imobilelor propuse figurează pe o parcelă alăturată, ceea ce presupune analiza de trafic la nivel de PUD. Este neclară relația dintre acest pachet de parcări și imobilele colective propuse prin documentație, inclusiv relația cu imobilul proprietate a municipiului Bistrița de pe str. Cuza Vodă unde urmează să-și desfășoare activitatea Direcția de Infrastructură și Servicii a Primăriei municipiului Bistrița.

Conform art. 9 din **PUG – RLU – Staționarea vehiculelor**: "staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei". "În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate se va demonstra, prin prezentarea formelor legale ..." Nu este justificată lipsa spațiului având în vedere că este vorba de o parcelă neconstruită.

Nu am identificat planșe cu spații verzi amenajate și nici locuri de joacă pentru copii.

Nu se face dovada existenței unei formule de calcul pentru determinarea caracteristicilor dimensionale ale grupului gospodăresc, în funcție de numărul de utilizatori.

Contractul cadru existent în cadrul documentației nu are caracterul unui aviz de salubritate.

Prezentul document constituie motivarea cu privire la nesemnarea acestuia.

Documentația se înaintează conducătorului instituției în vederea analizării în CTATU în termen de maxim 5 zile, precum și directorului executiv al DJRUAP pentru soluționare, cu celeritate.

**SECRETAR GENERAL,
GAFTONE FLOARE**



ARH. BUNGARDEAN CRISTINA

