Proiect nr. 24

ROMÂNIA
JUDEŢUL NEAMŢ
ORAŞUL BICAZ
CONSILIUL LOCAL

Aviz-toate comisiile

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind insuşirea raportului de evaluare şi aprobarea vanzării directe a unui imobil-teren,in suprafaţă de 133 mp, situat pe str. Barajului,NC 53389, din domeniul privat al UAT oraş Bicaz

Consiliul Local al oraşului Bicaz, judeţul Neamţ intrunit in şedinţă ordinară;

Având în vedere prevederile:

- art. 586, alin. 3, şi art. 1730 din Legea nr. 287/2009-privind Codul Civil,
- art. 129, alin. 2, lit. "c", alin. 6, lit. „b", ale art. 139, alin. 3, lit. "g", ale art. 140, alin. 1, ale art. 196, alin, 1, lit. „a" art. 608, alin. 1, şi ale art 364 alin (1) şi (3), din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019.
- Analizând solicitarea domnului Ursu Ştefan, înregistrată la Primăria oraşului Bicaz cu nr. 7686/22.07.2020, privind cumpărarea unei suprafeţe de teren din domeniul privat al oraşului Bicaz;

Urmarind dezvoltarea armonioasa din punct de vedere urbanistic, economic şi social a tuturor zonelor orasului;

Ţinând cont de referatul de aprobare înregistrat sub nr.7739/2020 prin care domnul Nicolae Sălăgean-primarului oraşului Bicaz, supune spre aprobare proiectul de hotărâre privind însuşirea raportului de evaluare şi aprobarea vânzării directe a terenului in suprafaţă de 133 mp aflat in domeniul privat al oraşului Bicaz, pe acest teren fiind absolut necesar alipit proprietăţii domnului Ursu Ştefan pentru a putea fi utilizat în scopul construirii locuinţei, în conformitate cu art.30 din HG 525/2001 privind Regulamentul general de urbanism,astfel cum reiese din Memoriul justificativ nr 7728/2020 al Compartimentului Urbanism şi Amenajarea Teritoriului.

Potrivit art 586, alin. 3 din Legea nr. 287/2009-privind Codul Civil, se consideră că este de bună credinţă autorul lucrării care se intemeiază pe un drept de superficie sau pe orice alt drept care, potrivit legii, ii permite, realizand o lucrare asupra imobilului altuia, sa devina proprietarul acesteia.

Luând act de raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat sub nr. 7157/13.07.2020, din care rezultă că se obligă cumpărătorul să achite preţul imobilului, precum şi cheltuielile de vănzare(cheltuielile propriuzise ale actului, taxele de timbru şi de autentificare,onorariul notarial,întocmirea documentaţiei cadastrale, întocmirea raportului de evaluare, deschiderea cărţii funciare şi obţinerea extrasului de carte funciară),

Văzând avizul favorabil al comisiilor de specialitate pe domenii de activitate ale Consiliului Local;

În temeiul dispoziţiilor art. 129 alin. 2, lit. c), alin. 6 lit. b), ale art. 139 alin. 3, lit. g) precum şi ale art. 196 alin. 1, lit. a) din Codul Administrativ, adoptat prin OUG nr. 57/2019

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 (a)- Îşi însuşeşte raportul de evaluare şi aprobă vânzarea directă a imobilului - teren in suprafaţă de 53 mp teren aparţinând domeniului privat al oraşului Bicaz, conform tabelului, planului de amplasament şi delimitare a imobilului, precum şi studiului de oportunitate, anexate la prezenta hotărâre.

(b)-Preţul de vânzare este stabilit prin raportul de evaluare anexat la suma de 2550 euro fără TVA.

(c)-Cheltuielile efectuate pentru întocmirea vânzării, vor fi suportate de către cumpărători.

Art.2-Primarul oraşului Bicaz in persoana domnului Nicolae Sălăgean, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre, mandatându-se să semneze documentele necesare vânzării construcţiei descrise mai sus.

Art.3-Prin grija secretarului general al oraşului Bicaz, prezenta hotărâre se va publica pe pagina electronică a Primăriei oraşului Bicaz, se va comunica Instituţiei Prefectului judeţul Neamţ, primarului oraşului Bicaz precum şi altor autorităţi interesate.

INIŢIATOR
Primar
SĂLĂGEAN Nicolae

Contrasemneaza pentru legalitate
Secretar general
Vătavu Laura-Valentina

Nr. 7.739 din 23.07.2020

REFERAT DE APROBARE
privind însuşirea unui raport de evaluare şi aprobarea vânzării directe a bunului imobil, în suprafaţă de 133 m.p., situat pe str. Barajului, N.C. 53389

NICOLAE SĂLĂGEAN, primar al orasului Bicaz;

Analizând solicitarea domnului Ursu Ştefan, înregistrată la Primăria oraşului Bicaz cu nr. 7.686 din 22.07.2020 privind cumpărarea unei suprafeţe de teren din domeniul privat al oraşului Bicaz;

Urmarind dezvoltarea armonioasa din punct de vedere urbanistic, economic şi social a tuturor zonelor orasului;

În conformitate cu art. 1650 si art. 1.657 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, art. 108 lit. e), art. 129, alin. 2, lit. "c", alin. 6, lit. „b", ale art. 139, alin. 3, lit. "g", ale art. 140, alin. 1, ale art. 196, alin, 1, lit. „a", ale art 364 alin (1) şi (3), din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, şi art. 30 din H.G. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Propun Consiliului Local adoptarea unei hotărâri în sensul însuşirii unui raport de evaluare şi aprobarea vânzării directe a bunului imobil, în suprafaţă de 133 m.p., din domeniul privat al oraşului Bicaz, menţionat în tabelul anexat referatului compartimentului de specialitate.

PRIMAR,
SĂLĂGEAN NICOLAE

ROMÂNIA
JUDEŢUL NEAMŢ
PRIMARUL ORAŞULUI BICAZ
Nr. 7698 din 23.07.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 67 din 23.07.2020

ÎN SCOPUL :*** CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT LA UTILITĂȚI ***

Ca urmare a cererii adresate de(1) **URSU ȘTEFAN, CNP 1870520270018,** cu domiciliul în judeţul Neamț, str. Barajului, bl. 77, sc. C, et. 2, ap. 4, Orașul Bicaz, telefon/fax: 0730005373- înregistrată la nr. **7698** din **23.07.2020,**

Pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul Neamţ, orașul Bicaz, cod postal 615100, strada. Barajului, sau identificat prin[1])**NC 50519 și NC 53389 .**

În temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. **9/1997,** faza **P.U.G.**, aprobat prin H.C.L. Bicaz nr. **41/2000**, prelungit prin aprobarea H.C.L. Bicaz nr. **8/2019.** În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

a) Imobilul în suprafață de 240 mp, situat in intravilan, loc. Bicaz, str. Barajului, identificat cu NC 50519 și înscris în CF 50519- Bicaz, este proprietatea soților Ursu Ștefan și Suciu Andreea, conform Contract de vânzare cumpărare nr. 464 din 12.03.2019 autentificat la NP Băluț Maria Liliana. Conform extrasului de carte funciară nr. 11781/23.07.2020, nu sunt înregistrate sarcini asupra imobilului. Acesta nu se află în arii naturale protejate sau în zona de protectie a monumentelor istorice.

b) Imobilul în suprafață de 133 mp, situat in intravilan, loc. Bicaz, str. Barajului, identificat cu NC 53389 și înscris în CF 53389- Bicaz, este proprietatea proprietate privată a orașului Bicaz conform HCL Bicaz nr. 38/24.04.2019, concesionată d-lui Ursu Ștefan prin Contrac de concesiune nr. 8047/02.08.2019. Conform extrasului de carte funciară nr. 11792/23.07.2020, nu sunt înregistrate sarcini asupra imobilului. Acesta nu se află în arii naturale protejate sau în zona de protectie a monumentelor istorice.

---

1) Date de identificare a imobilului

2. REGIMUL ECONOMIC

Imobilele, în suprafață totală de 373 mp (240 mp -NC 50519 și 133 mp -NC 53389) sunt situate în intravilan Dodeni, str. Barajului, UTR 3 -Dodeni, zona LM, rezidențială, cu P, P+1 nivele, care nu se subordonează unui regim restricțional, se admit construcții de locuințe cu același regim de înălțime, care să fie adaptate terenului și cadrului natural existent. Categoria de folosință a terenului – 240 mp - curți construcții și 133 mp - fâneață. Zona beneficiază de echipare tehnico-edilitară: alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare.
Zona de impozitare – B.

3. REGIMUL TEHNIC

Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va întocmi conform conținutului cadru prevăzut în Anexa 1 a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului MDLR nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a legii, modificate și completate, cu respectarea RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996, a PUG și RLU aprobate prin HCL Bicaz nr. 41/2000 și a Codului Civil.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

În prezent, este în curs de avizare documentația faza P.U.G. nr. 479/2009. Conform acestei documentații, terenul face parte din UTR 3a Dodeni- zona centrală, subzona L1

1.1 L1 - ZONA DE LOCUINŢE – locuinţe individuale în loturi
L1. a) Definirea zonei
Zona ocupată cu locuinţe individuale amplasate în loturi, cu regim de înălțime (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M), inclusiv construcţiile de cazare turistică de tip vilă, pensiune, motel, minihotel.

L1. b) Funcţiunea dominantă a zonei
Locuirea (individuală).

L1. c) Funcţiunile complementare admise ale zonei
Reţele tehnico-edilitare şi construcţii aferente.
Instituţii şi lucrări publice, comerţ, servicii, turism, meşteşuguri, etc. care să nu afecteze funcţiunea dominantă de locuire şi care nu se încadrează în prescripţiile specifice zonelor industriale.
Funcţia agricolă exercitată pe loturi agricole sau terenuri agricole cuprinse în intravilan, creşterea în sistem gospodăresc a animalelor, microferme.
L1. d) Utilizările permise
Construcţii de locuinţe sau locuinţe şi funcţiuni complementare amplasate la străzile existente ori la cele care se vor construi prin prevederile prezentului plan de urbanism, construcţii executate din materiale durabile cu nivel înalt de calitate privind expresivitatea arhitecturală, echilibrul compoziţional, finisaje exterioare, etc.
Modernizări şi reparaţii la clădiri existente pe bază de documentaţii conform normelor în vigoare, cu condiţia de menţinere a aceleiaşi funcţiuni şi suprafeţe construite.
Construcţii şi amenajări necesare bunei funcţionări a zonei.
Îndepărtarea construcţiilor parazitare (anexe, construcţii provizorii, etc).
Sunt permise amplasarea construcţiilor pentru mica industrie, a căror tehnologie nu poluează zona de locuit şi numai pe bază de proiecte avizate şi autorizate (la minim 15 m distanţă faţă de ferestrele locuinţelor).
Sunt permise amplasarea adăposturilor de animale conform normelor legale în vigoare.
L1. e) Utilizări permise cu condiţii:
Comerţ, servicii, meşteşuguri, care să nu afecteze funcţia predominantă de locuire.

L1. f) Interdicţii temporare:
Amplasarea pe terenurile cu risc de inundare, până la executarea lucrărilor de protecţie;

- Amplasarea pe terenurile cu risc de alunecare, până la întocmirea studiilor geotehnice locale şi stabilizarea versanţilor;
- Amplasarea construcţiilor de orice fel în zona de siguranţă a instalaţiilor electrice se face doar cu avizul de amplasament al operatorului de transport şi de sistem.
- Autorizarea executării construcţiilor în parcuri naţionale, rezervaţii naturale, precum şi în celelalte zone protejate, de interes naţional, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor şi Protecţiei Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentaţiei şi Pădurilor şi al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.
- Pentru zonele centrale se aplică prevederile specifice prevăzute în Legea 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.

L1. g) Interdicţiile permanente:
- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire permanentă şi sezonieră sau poate constitui un pericol pentru siguranţa şi sănătatea locuitorilor.
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore şi în zonele de protecţie de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuinţe sau anexe ale acestora.
- Pentru zona inundabilă a albiei majore, fac excepţie cazurile în care sunt prevăzute lucrări de apărare împotriva inundaţiilor, dimensionate corespunzător clasei de importanţă. Lucrările executate în zona inundabilă se pot executa numai pe baza avizului de amplasament, emis conform legii.
- în subzonele cu locuinţe amplasate pe terenuri cu riscuri naturale previzibile - zone cu alunecări de teren, care vor fi delimitate prin hotărârea consiliului judeţean, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice locale nu se vor mai autoriza construcţii noi, ci numai reparaţii la construcţii existente.
- Se interzice amplasarea fermelor agricole şi a unităţilor mari de producţie în cadrul U.T.R. 3

L1. h) Orientarea faţă de punctele cardinale
- Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor.
- Orientarea se va face astfel încât pentru cel puţin jumătate din numărul încăperilor să se respecte regula însoririi minime - 1,5 ore la solstiţiul de iarnă.
- Amplasarea faţă de aliniament.
- Amplasarea obligatorie la aliniamentul clădirilor existente cu respectarea condițiilor de zonă de protecție a drumurilor;
- Retragerea este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

L1. i) Forma şi dimensiunea parcelelor
- Loturile vor avea frontul la stradă de minim 12 m pentru locuinţe și clădiri izolate sau cuplate și de minim 8 m pentru clădiri înșiruite.
- Forma lotului va fi cât mai aproape de forma rectangulară şi va permite realizarea unei construcţii de locuit sau de cazare turistică în condiţii optime.

- Suprafaţa minima a parcelei va fi de 150 m² pentru clădiri înşiruite şi, respectiv de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- La realizarea loturilor pentru parcelări se va avea în vedere posibilitatea sistematizării hotarelor, asigurarea lăţimii minime la frontul de stradă, asigurarea accesului cu respectarea condiţiilor de realizare a căilor de acces în funcţie de lungimea acestora, pantă, condiţii de amplasare şi extindere a reţelei edilitare.

L1. i) Amplasarea în interiorul parcelei
- Amplasamentul clădirilor noi, inclusiv retragerea faţă de stradă, în zona de locuinţe existente, va ţine seama de cadrul construit existent, de construcţiile învecinate situate de aceeaşi parte a străzii.
- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, în situația în care nu există ferestre, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Păstrarea distanţei de minim 2,00 m între faţadele cu ferestre şi balcoane şi limita proprietăţii vecine.
- Distanţele dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât

să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.
□ Distanţele minime acceptate dintre clădirile nealăturate, pe aceeaşi parcelă, sunt egale cu jumătate din înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (H/2), dar nu mai puţin de 3 m.
□ Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

L1. j) Amplasarea faţă de drumurile publice
□ Construcţia de locuinţe este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor:
- (DN)- Traversarea intravilanului de drumuri naţionale - minim 26 m

(Distanţa dintre gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de alta a drumului (m))
- Străzi principale, secundare – 18 m, adică 9 m din ax de o parte şi de alta a drumului;

L1. k) Accese carosabile
□ Accese carosabile pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu;
□ Accese carosabile pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
□ Alei (semi) carosabile, în interiorul zonei de parcelare, cu lungimi de maxim 25 m, vor avea o lăţime de minim 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;
□ În caz de parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de servire locală (fundături): cele cu lungime de 30 m, o singură bandă de 3,5 m lăţime supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere pentru lungimi mai mari de 25 m, cele cu o lungime de maxim 100 m, minim două benzi (7 m), cu trotuar şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere.

L1. l) Accese pietonale
□ Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă numai dacă se asigură accese pietonale;

□ Crearea servituţii de trecere pentru locuinţele care nu au ieşire la calea publică (conform legii);
□ Creearea servituţii de trecere se va înscrie obligatoriu în cartea funciară, dovada existenţei acesteia se va face prin prezentarea extrasului informativ de carte funciară.

L1. m) Racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente
□ Autorizarea construcţiei de locuinţe este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente, prin prezentarea avizului de racordare.
□ Pentru locuinţele individuale se instituie derogarea de la situaţia anterioară (cu avizul organelor administraţiei locale), dacă proprietarul realizează un sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului şi dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcţia la reţeaua publică atunci când aceasta se va realiza.
□ Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării va fi amplasată în aşa mod încât să permită evacuarea rapidă şi fără să producă disconfort vecinilor având posibilitatea ca gunoiul să fie colectat în pubele pe sortimente reciclabile.

L1. n) Realizarea de reţele tehnico-edilitare
□ Construcţia de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor întocmite cu consiliile locale.

L1. o) Înălţimea construcţiilor
□ Autorizarea construcţiilor se face cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, autorizându-se construcţii cu o diferenţă de cel mult un nivel faţă de construcţia alăturată.
□ Se admite regimul de înălţime: (S)+P+(M), (S)+P+1E+(M), (S)+P+2E+(M).

L1. p) Aspectul exterior al construcţiilor
□ Nu se autorizează construcţiile de locuinţe care, prin aspect arhitectural, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc., depreciază valoarea peisajului şi a cadrului construit.
□ Faţadele se vor finisa cu materiale durabile şi se vor păstra în stare bună.

□ *Acoperişurile pot fi cu terasă sau şarpantă, panta acoperişurilor fiind de maxim 70% (350) iar materialele pentru învelitoare vor fi ţigla, tabla, ţigla metalică.*
□ *Se interzic acoperişurile cu azbest sau alte materiale ce contrazic specificului zonei.*
□ *Se va urmări ca prin arhitectura acoperişului să se realizeze unul din elementele de specific local evitându-se înălţimile abuzive.*
□ *Se va evita amplasarea antenelor de televiziune pe faţadele spre stradă.*
□ *Cofretele pentru telefonie şi electricitate vor fi încastrate cât mai discret în peretele construcţiei sau în cadrul împrejmuirii.*

L1. q) Procentul de ocupare al terenului
□ *P.O.T. - ul maxim va fi de 50%.*

L1. r) Coeficientul de utilizare al terenului
C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafeţele adunate ale tuturor nivelelor (=suprafaţa desfăşurată) şi suprafaţa terenului considerat. În funcţie de înălţimea clădirilor care se vor realiza, coeficientul de utilizare a terenului-C.U.T., poate fi:
□ *2,0 m2adc/m2 teren pentru (S)+P+2E+(M) (adc=aria construită desfăşurată a clădirii, formată din suma suprafeţelor tuturor nivelelor).*
□ *1,5 m2adc/m2 teren pentru (S)+P+1E+(M).*
□ *1,0 m2adc/m2 teren pentru (S)+P+(M).*

L1. s) Parcaje
□ *Câte un loc de parcare la 1 - 5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu, în funcţie de gradul de motorizare.*
□ *Nu se autorizează construcţiile care nu prezintă în proiect realizarea a minim unui loc de parcare pe parcela pe care se edifică construcţia.*
□ *Din totalul locurilor de parcare, pentru locuinţele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.*

L1. t) Spaţii verzi şi plantate
□ *Pentru construcţiile de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de tipul de locuire, dar nu mai puţin de 2 m2/locuitor.*

L1. u) Împrejmuiri
□ *Se recomandă împrejmuiri tradiţionale în acord cu arhitectura clădirilor.*
□ *Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei.*
□ *Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejmuirilor opace mai înalte de 2,0 m, decât în cazuri în care se demonstrează necesitatea.*
□ *Pentru autorizarea împrejmuirilor de grănițuire realizate integral pe parcela solicitantului, dacă propunerea construirii este integral pe parcelă și are aceeași înălțime cu vechea împrejmuire, nu este necesar acord notarial cu vecinul.*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[4], pentru:

***** CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI FOIȘOR, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENT LA UTILITĂȚI *****

[4] scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire / de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:
AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI NEAMŢ, P-ţa 22 Decembrie, nr.5, Piatra Neamţ

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

încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice

6 . CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) **certificatul de urbanism (copie) ;**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată) – Act de alipire loturi.**

c) **documentaţia tehnică – D.T.**, după caz (2 exemplare originale) :

☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) **avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism**

d.1. avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura(copie):

☒ alimentare cu apă ☒ gaze naturale
☒ canalizare ☐ telefonizare
☒ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ canalizare pluviala

Alte avize/acorduri:

☒ Aviz de săpătură, emis de Primăria orașului Bicaz.

- **Verificator proiect conf. LEGII 10/1995**

d.2. avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protectia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3. avize / acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie) *:*

-DRDP- Iași

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

☐ expertiza tehnica
☐

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului(copie) - nu este cazul**

f) **documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie) :**

Taxa formular AC .
Taxa Autorizaţie construire / desfiinţare .

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

PRIMAR,
Nicolae Sălăgean

SECRETAR GENERAL,
Laura-Valentina Vătavu

ARHITECT ŞEF ****),**
Raluca Verdeș

Întocmit,
Mihaela Dogaru

Achitat taxa de: **22** lei, conform chitanţei nr. **0009063** din **23.07.2020**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii: .....

Achitat taxă de: ..... lei, conform chitanţei nr. ..... din .....

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

Anexa 1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. Cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
53389	133	Intravilan Dodeni , Str .Barajului Oras Bicaz Jud. Neamţ

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Bicaz

603171

583097

603171

583197



603096

583097

603096

583197

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (m.p.)	Menţiuni
1	Se F	133	Teren fanete delimitat prin gard de plasa sarma,limita drum si limită convenţională
	Total	133	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construită la sol (m.p.)	Menţiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului= 133 m.p.
Suprafata din act = 240 m.p.
Minus fată de acte 107 m.p.

Executant : **I.I. HÂRŢAN C. Cătălin**

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren

Semnătura şi ştampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-NT-F Nr. 0007
CĂTĂLIN - NARCIS HÂRŢAN
CATEGORIA B

Data 14.05.2019

Inspector :

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Neamţ
Nume şi prenume MOLDOVIANU GABRIEL
Funcţia CONSILIER

15. MAI. 2019

Data.....

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMŢ
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară
Bicaz

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 2[illegible] din 23.04.20..2

PRIMĂRIA ORAŞULUI BICAZ

Arhitect şef,
.....

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind însuşirea unui raport de evaluare şi aprobarea vânzării directe a bunului imobil, în suprafaţă de 133 m.p., situat pe str. Barajului, N.C. 53389

1) Date privind persoana juridică -- proprietarul terenului:

Oraşul Bicaz, persoană juridică română de drept public, prin autoritatea deliberativă Consiliul Local Bicaz, cu sediul în str. Barajului, nr. 4.

2) Regimul juridic:

Terenul propus pentru vânzarea directa este înregistrat în domeniul privat al oraşului Bicaz şi sunt înscrise în cartea funciară a oraşului Bicaz, în baza H.C.L. nr. 38 din 24.04.2019.

3) Motivele care justifică vânzarea:

3.1. Motivaţia pt. componenta legislativă:

Codul Civil :

Art. 1.650 alin. (1) "Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preţ pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească".

Art. 1.657 "Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenţie ori testament".

Art. 1666

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

1. Art. 108 "Consiliile locale şi consiliile judeţene hotărăsc, în condiţiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparţin domeniului public sau privat, local sau judeţean, după caz, să fie:", **lit. e)** "valorificate prin alte modalităţi prevăzute de lege";

2. Art. 129 alin. (2) "Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuţii:", **lit.c)** "atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului";

3. Art. 129 alin. (6) "În exercitarea atribuţiilor prevăzute la alin. (2) lit c), consiliul local:" **lit. b)"** hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii";

4. Art. 139 alin. (3) "Se adoptă cu majoritatea absolută prevăzută la art. 5 lit. cc) a consilierilor locali în funcţie următoarele hotărâri ale consiliului local:" **lit. g)** "hotărârile privind administrarea patrimoniului";

5. Art. 196 alin. (1) "În exercitarea atribuţiilor ce le revin, autorităţile administraţiei publice locale adoptă sau emit, după caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, după cum urmează:" **lit. a)** "consiliul local şi consiliul judeţean adoptă hotărâri";

6. Art. 364 (1) Prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. (1), in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemptiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judetean, dupa caz.

7. Art. 364 alin. (3) "Prin legi speciale se pot institui alte exceptii de la procedura licitatiei publice."

8. P.U.G. şi R.L.U. oraş Bicaz- Documentaţiei de urbanism nr. **9/1997,** P.U.G., aprobat prin H.C.L. Bicaz nr. **41/2000**, prelungit prin aprobarea H.C.L. Bicaz nr. **8/2019**, documentaţia de urbanism faza P.U.G. în curs de avizare nr. **479/2009**, precum şi **H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art. 30:**

(1) Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care sa respecte normele legale de igiena şi de protecţie a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafaţa minima a parcelei de 150 mp pentru clădiri insiruite şi, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egala cu lăţimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

9. Memoriu justificativ Compartiment U.A.T. nr. 7.728 din 23.07.2020.

10. Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 50 din 26.03.2020 privind aprobarea Regulamentului de vanzare a bunurilor imobile apartinand domeniului privat al oaşului Bicaz.

11. Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii- republicata şi modificată

3.2. Motivaţia pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale vanzarii imobilului sunt următoarele:

-Terenul propus pentru vanzare va primi o destinaţie utilă, iar banii obţinuţi din vânzarea acestora vor face parte din bugetul local.

-De asemenea, trebuie subliniat faptul că aceste venituri obţinute se vor folosi în interesul general al locuitorilor oraşului Bicaz.

3.3. Motivaţia pentru componenta de mediu:

-Cumparatorul va avea obligaţia, să respecte toată legislaţia în vigoare pe probleme de mediu.

-Contractul de vânzare transferă responsabilitatea viitorului proprietar cu privire la respectarea clauzelor de protecţia mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea şi evitarea poluării solului şi a apei subterane, cu efecte asupra sănătăţii populaţiei;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deşeurilor şi menţinerea cu stricteţe a condiţiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

4) Date privind terenul propus în vederea vânzării directe:

Terenul, în suprafaţă de 133 m.p., este situat în intravilan Dodeni, str. Barajului, oraş Bicaz, jud Neamţ, **N.C. 53389**, şi este înscris în Cartea funciară nr. **53389** a oraşului Bicaz.

Descierea si identificarea bunului, precum si conditiile de construire, conform P.U.G. oras Bicaz, sunt cuprinse în Certificatul de urbanism nr. **67 din 23.05.2020**.

Terenul mai sus mentionat face obiectul Contractului de concesiune nr. 8.047 din 02.08.2019, încheiat între Oraşul Bicaz si Ursu Ştefan.

5) Preţul propus pentru vânzare:

Preţul propus în vederea vânzării terenului, este stabilit printr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

Întocmit:
NEMŢEANU ALBERTINA

ROMÂNIA
JUDEŢUL NEAMŢ
ORAŞUL BICAZ
URBANISM ŞI AMENAJAREA TERIRORIULUI

Nr. 7728 din 23.07.2020

MEMORIU JUSTIFICATIV

Către,
Compartimentul Administrarea Domeniului Public şi Privat
al oraşului Bicaz

Având în vedere cererea domnului Ursu Ştefan, CNP 1870520270018, înregistrată la primăria oraşului Bicaz cu nr. 7686/22.07.2020 prin care solicită cumpărarea unui teren în suprafaţă de 133 mp identificat cu NC 53389, aparţinând domeniului privat al oraşului Bicaz, pentru care este încheiat deja un contract de concesiune nr. 8047/02.08.2019 între solicitant şi oraşul Bicaz,

Ţinând cont că solicitantul este proprietar pe o suprafaţă de teren de 240 mp, identificată cu NC 50519, adiacentă terenului pentru care a făcut cerere de cumpărare, dar acesta nu are caracteristicile unui lot construibil,

Luând în considerare cererea pentru emiterea certificatului de urbanism nr. 7698/23.07.2020 înaintată de Ursu Ştefan, pentru terenurile identificate mai sus cu NC 50519 (proprietate personală) şi NC 53389 (proprietate private oraş Bicaz, concesionat d-lui Ursu Ştefan), cu scopul "Construire locuinţă parter şi foişor, împrejmuire şi branşament la utilităţi",

Analizand documentaţiile cadastrale menţionate mai sus, P.U.G. şi R.L.U. oraş Bicaz- Documentaţiei de urbanism nr. **9/1997,** faza **P.U.G.**, aprobat prin H.C.L. Bicaz nr. **41/2000**, prelungit prin aprobarea H.C.L. Bicaz nr. **8/2019**, documentaţia de urbanism faza P.U.G. în curs de avizare nr. **479/2009**, precum şi **H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, art. 30:**

Parcelarea

(1) Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcţii. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare colectivă care sa respecte normele legale de igiena şi de protecţie a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite şi de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafaţa minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înşiruite şi respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Consider că suprafața de teren de 133 mp, identificată cu NC 53389 poate fi vândută direct d-lui Ursu Ștefan, ținând cont că nici unul din cele două loturi pentru care s-a solicitat certificatul de urbanism nu este construibil individual, ci doar ulterior unei comasări.

Compartiment U.A.T.,
Raluca Verdeș

NA/NA
Ex.2
Ds.II/B/22

Str. Barajului, nr. 4, oraşul Bicaz, judeţul Neamţ; tel: 0233/254.310, fax: 0233/254.530
e-mail:primariabicaz@yahoo.com ; www.primariabicaz.ro

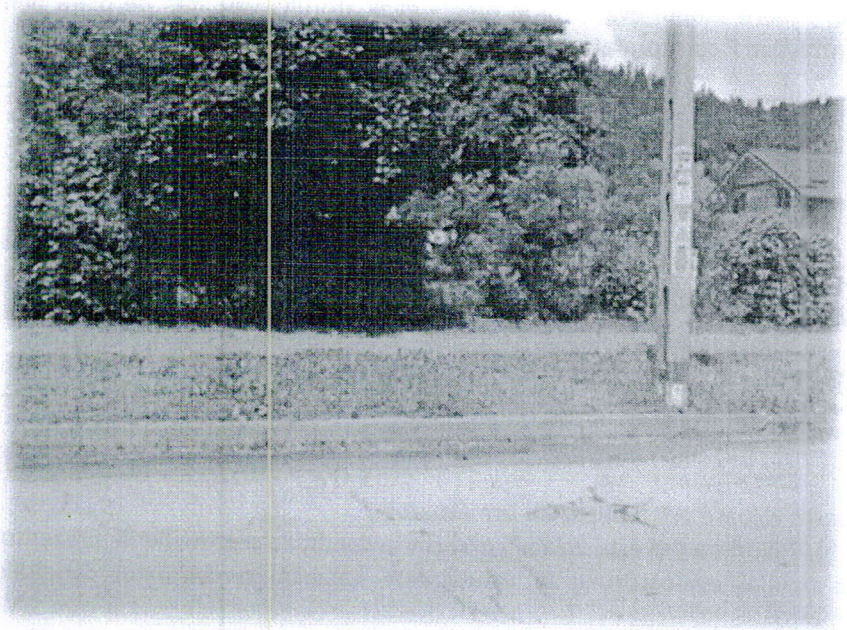
Birou Expertize şi Evaluări
COSTIN IONUŢ
Membru titular ANEVAR – legitimaţia 11760
Autorizat de către Ministerul Justiţiei
nr.15018072014 Seria 670714103313062014

C.I.F. 29271466, str. Roşiori nr.2, Mun. Iaşi, Telefon: 0745-937.086, 0760-459.428, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr. 50/22.07.2020

Raport de evaluare

Teren intravilan categoria F - cu suprafaţa totală de 133 mp, număr cadastral 53389 str. Barajului, situat în intravilanul Orașului Bicaz, jud. Neamț



Proprietar: Orașul Bicaz (Domeniul Privat)

Beneficiar: Orașul Bicaz

Data raportului de evaluare: 22.07.2020

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)

Către: Orașul Bicaz

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Teren intravilan categoria F cu suprafața totală de 133 mp, str. Barajului – zona cartier Dodeni, Orașul Bicaz, număr cadastral 53389, Cartea Funciara 53389, aparținând Domeniului Privat al Orașului Bicaz, județul Neamț.

Data evaluării: **22.07.2020**
Scopul evaluării: **stabilirea valorii de piață pentru vânzare sau concesionare.**
Curs valutar BNR: **4,8417 lei/€**
Documente de proprietate: nu există (Domeniul Privat al Orașului Bicaz)
Documentația cadastrală: plan de încadrare și amplasament, întocmit de către ing. Hîrțan Cătălin.

Metode de evaluare utilizate:
- Metoda comparațiilor directe
- Metoda venit (estimare redevență/chirie minima)

Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat (teren intravilan F cu suprafața de 133 mp, Orașul Bicaz) este de:

$V_{teren\ intravilan}$ = 12.350 lei (2.550 €),

reprezentând 93,0 lei/mp (19,2 €/mp)

$V_{concesiune\ anuală\ minimă}$ = 927,61 lei/an (191,59 €/an)

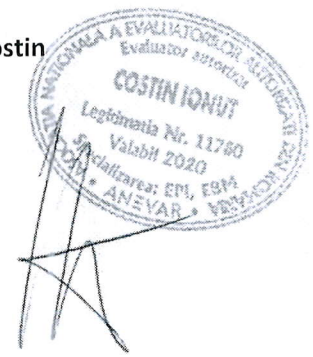
reprezentând 6,9745 lei/mp/an (1,4405 €/mp/an)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:
- Valoarea a fost exprimată şi este valabilă exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condiţiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, fiind necesară actualizarea acesteia datorită fluctuațiilor existente în piața imobiliară

Valoarea nu conține T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin



PRIMĂRIA ORAȘULUI BICAZ
INTRARE NR. 7636
ZI 22 LUNA 07 AN 2020

DOMNULE PRIMAR,

SUBSEMNATUL ONU STEFAN DOMICILIAT IN ORAȘ BICAZ STR. BANATULUI BL 77 SC. C AP 4 JUD NEAMȚ PRIN PREZENTA SOLICIT CUMPARAREA SUPRAFETEI DE TEREN 133 mp CARE O DETIN PRIN CONTRACT CONCESIUNE NR. 8047 DIN 02.08.2019 SITUAT ORAȘ BICAZ STR. BANATULUI NR. 53389

DATA.
22.07.2020

ONU STEFAN