



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

ANEXA 1

REGULAMENT

"Schimbarea destinației apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație situate în clădirile-bloc de locuințe colective, extinderea acestora și concesionarea/închirierea terenului aferent, precum și stabilirea regimului juridic a terenurilor cuprinse între clădirile-bloc de locuințe și circulațiile pietonale"

ART. 1. EXTINDERI ȘI SCHIMBĂRI DE DESTINAȚIE

Se aprobă schimbarea destinației locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, situate în clădiri colective de locuit, față de destinația inițială, precum și extinderea acestora, numai în baza unei hotărâri de consiliu local și în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții:

- (1) să existe extinderi sau accese aprobate anterior prezentei la construcțiile colective de locuințe în care este situat apartamentul/spațiul a cărui extindere și schimbare de destinație se solicită și să nu afecteze din punct de vedere al esteticii urbane amenajările existente;
- (2) extinderea și transformarea apartamentelor în spații cu altă destinație la blocurile de locuințe care nu sunt situate pe artere de circulație sau unde nu există extinderi aprobate anterior, precum și la fațada posterioară a acestora, va fi posibilă numai în cazuri bine justificate, în condițiile în care apartamentul/spațiul se află în imediata vecinătate a unei artere principale de circulație și dacă în zona respectivă a fost deja statuată o activitate economică predominantă, motivată printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întregul imobil la care se solicită extinderea;
- (3) suprafața de teren afectată de extinderea propusă, inclusiv podestul și scările de acces (proiecția pe planul orizontal), nu poate depăși 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară a apartamentului/spațiului supus transformării;
- (4) dacă din rațiuni de ordin urbanistic se impune amplificarea spațiului și suprafața pentru care se solicită extinderea apartamentului/spațiului depășește 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară aceasta se va motiva printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întreg imobilul la care se solicită extinderea;
- (5) apartamentul supus transformării va putea avea acces și extindere pe fațada clădirii-bloc de locuințe adiacentă arterelor de circulație;
- (6) în situația realizării unei extinderi a apartamentului/spațiului, cu/fără acces separat de cel al locatarilor, se va obține:
 - avizul comitetului executiv (sau hotărârea adunării generale a asociației de proprietari, conform legii, acolo unde nu s-a constituit comitetul executiv), pentru aprobarea schimbării destinației, conform anexei la prezentul regulament;
 - acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării (cei cu ziduri și planșee comune);
 - acceptul proprietariilor de pe scara clădirii în care se efectuează extinderea exprimat în forma prevăzută în anexele 2-5 (75% din proprietarii înscrși în cartea funciară);
- (7) în situația în care accesul la apartamentul/spațiul supus transformării se realizează din scara comună a locatarilor se va obține avizul comitetului executiv al asociației de proprietari pentru aprobarea schimbării destinației acceptul tuturor proprietarilor de pe scara (din proprietarii înscrși în cartea funciară), acceptul fiind exprimat în forma prevăzută în anexele 2-5;
- (8) proprietarul locuinței sau spațiului supus schimbării trebuie să fie:
 - agent economic înființat ca societate comercială;

- persoană autorizată pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008 privind desfasurarea activitatilor economice de catre persoanele fizice autorizate, intreprinderile individuale si intreprinderile familiale;
- persoană autorizată pentru exercitarea profesiei în baza unor legi speciale, cu condiția ca pentru desfășurarea activității să fie justificată amenajarea spațiului;
- persoană fizică cu condiția să facă dovada că în apartamentul/spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit prevederilor Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008, sau a unor legi speciale;

(9) solicitantul persoană fizică autorizată sau liberi profesioniștii și persoană fizică vor face dovada existenței unui domiciliu stabil în alt spațiu decât cel supus transformării;

(10) spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice, excepție făcând spațiile cu altă destinație existente din construcția blocului de locuințe;

(11) programul zilnic va fi limitat prin autorizația de funcționare;

(12) să nu fie afectate spațiile verzi cuprinse în Registrul spațiilor verzi al Municipiului Baia Mare la data solicitării extinderii spațiului în vederea schimbării destinației acestuia;

(13) să obțină avizul favorabil al CTATU și al CAEU.

(14) în zonele protejate sau de protecție a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută, stabilite prin documentații de urbanism se interzice extinderea spațiilor situate la parterul blocurilor de locuințe;

(15) se pot aproba noi extinderi a apartamentului/spațiului, atunci când deja există și a fost aprobată o extindere anterioară doar în situații excepționale de corectură estetică a fațadelor ce se află la artere principale de circulație doar printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD) care să justifice corectura din punct de vedere urbanistic și estetic;

ART. 5. CONCESIONAREA TERENULUI

(1) Terenul necesar pentru realizarea extinderii spațiilor se va concesiona în favoarea proprietarilor, pe o perioadă de maxim 25 de ani.

(2) Contractul de concesiune va include următoarele clauze:

- proprietarul spațiului se obligă la respectarea destinației spațiului extins, în care se vor desfășura exclusiv activități economice;

- nu se admite schimbarea destinației extinderii realizate, în spațiu de locuit, decât în condițiile în care se revine din punct de vedere constructiv la stadiul inițial al imobilului bloc de locuințe, obținându-se în prealabil o autorizație de desființare pentru extinderea realizată;

- terenul cuprins între limita extinderii aprobate și trotuarul stradal din fața acestora va fi amenajată ca zonă verde și întreținută de beneficiarul extinderii pe cheltuiala acestuia. Proiectul D.T.A.C. privind schimbarea destinației apartamentului/ spațiului și extinderea acestuia va cuprinde atât suprafața cât și toate detaliile privind amenajarea zonei verzi cu referire în mod obligatoriu la suprafața gazonată și la tipul de puieti ce se vor planta indicându-se și numărul acestora, cu avizul de specialitate al Direcției de Utilități Publice - Birou Spații Verzi-Amenajare Peisagistică și/sau Serviciul Public Ambient Urban;

(3) Concesionarea terenului se va face pe o perioadă de maxim 25 de ani, urmând ca în cazul în care la imobilul respectiv se vor realiza lucrări de investiții - reabilitare termică/modernizare a imobilului de către Municipiul Baia Mare, acestea să fie desființate dacă nu corespund din punct de vedere urbanistic și arhitectural.

(4) Este permisă cesionarea contractului de concesiune doar cu acordul expres al autorității publice locale, care își rezervă dreptul de a modifica prețul de concesiune în acord cu prevederile legale de concesiune existente la momentul cesionării.

ART. 6. ÎNCHIRIEREA TERENULUI

(1) Terenul aferent căilor de acces va fi închiriat proprietarului spațiului, pe perioada egală cu durata contractului de concesiune a terenului pe care este edificată extinderea;

(2) Pentru căile de acces de la drumul public sau trotuarul stradal la spațiul cu destinație schimbată se vor adopta soluții tehnice adecvate care să necesite o suprafață de teren minimă și să fie în concordanță cu cerințele urbanistice ale zonei;

ART. 7. DOCUMENTAȚIA NECESARĂ



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824

Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

(1) Documentația necesară promovării în Consiliul Local va cuprinde următoarele:

- certificat de urbanism,
- memoriu tehnic,
- plan de încadrare în zonă, plan de situație,
- releveu, plan propus,
- fațadă existentă/propusă, fotografie A4 color cu inscripționarea datei,
- copie C.I./certificat înregistrare firmă, extras CF actualizat,
- acordul vecinilor exprimat în condițiile prevăzute la art.1, lit.6,
- schița cu dispunerea apartamentelor învecinate (cele cu ziduri și planșee comune).

(2) Întreaga responsabilitate pentru identificarea corectă a vecinilor direcți revine în exclusivitate beneficiarului.

ART. 8.

Prezentul regulament se aplică pentru zonele unde nu există prevederi ale unor documentații de urbanism (PUZ/PUD) aflate în vigoare și au observații referitoare la extinderi.

ART. 9.

Lucrările de construcții necesare pentru schimbarea destinației locuințelor și spațiilor potrivit art. 1, precum și cele pentru realizarea căilor de acces se supun autorizării conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 10.

Terenul ce face obiectul contractului de concesiune/închiriere, va fi predat beneficiarului de către Direcția Administrare Patrimoniu pe bază de proces-verbal.