



MUNICIPIUL BAIA MARE

ARHITECT ȘEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ

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

APROBAT,* ROMÂNIA

Primar

Dr. Ec. CHERECHEȘ CĂTĂLIN



Nr. 21309, 17604 / 16.06.2020

Ca urmare a cererii adresate de dnl. **Muresan Mihai-Calin** cu domiciliul în județul Maramureș, înregistrată cu nr. 17604/2020, și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 19.05.2020 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 22 din 16.06.2020

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal "**Schimbare de funcțiune din A1a în zonă de locuit cu regim de înălțime S(D)+P+1+2(M)**", generat de imobilul teren situat în Baia Mare, str Sebeșului FN., identificat prin CF nr.127118, 127515 și 127516 Baia Mare, numerele cadastrale 127118, 127515 și 127516, cu respectarea următoarelor condiții :

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Teritoriul studiat se află în intravilanul municipiului Baia Mare, pe str. Sebeșului FN și este delimitat la sud de strada Sebeșului, la nord de conducta de transport steril proprietatea SC Remin SA , iar la est și vest de terenuri proprietate privată. Accesul în zonă se face din str. Sebeșului. Zona de studiu cuprinde terenurile care au generat PUZ , identificat prin CF. Nr. 127118, cu nr. cad. 127118, proprietar Muresan Mihai-Calin și soția Muresan Raluca Anca, cota actuala 1/1, bun comun, CF.Nr.127515 cu nr. cad.127515, proprietar Costin Carmen Elena, cota actuala 1/1, bun comun, CF Nr.127516, cu nr.cad 127516, proprietar Costin Carmen-Elena,cota actuala 1/1, bun comun, , conform planului de situație, anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de **3277 mp.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă în intravilanul municipiului Baia Mare în : **UTR-A1a** - activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari,- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor,-cercetarea agro-industrială care necesita suprafețe mari.

Categoria de folosință conform CF:fâneată

b) Funcțiuni propuse:

UTR-L2b-Zona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de constuire izolat,cuplate sau înșiruit

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

a) Indicatori urbanistici existenți:

Pentru UTR-A1a:

- POT = 50%
- CUT = 10mc/mp teren

b) Indicatori urbanistici propuși:

- POT maxim = 35%
- CUT maxim = 0.35 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P,S+P
- CUT maxim = 0.70 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime P+1,S+P+1(M)
- CUT maxim = 1.10 mp Adc / mp teren-regimul de înălțime S(D)+P+1+2(M)
- Regim de înălțime maxim = S(D)+P+1+2(M), RH maxim = 12 m la cornișă
- G.O. = 60%
- Sp.V. = 40%

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.
- Se va reglementa regimul juridic al căilor publice sau private proiectate, sens în care se vor prezenta copii legalizate ale C.F.-urilor aferente din care să reiasă dreptul de proprietate publică sau constituirea servituții de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se recomandă rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incintă fără afectarea fluenței traficului.
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile P132/1993 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”, respectiv HCL 104/2019.
- Se va preciza amplasamentul platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, în condițiile art. 4, litera „a” din Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilitară necesară prin extinderea / modernizarea rețelelor publice existente;
- Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale în vigoare privind protecția mediului.
- HG 525/1996 Privind regulamentul general de urbanism -secțiunea 2-reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

- Agenția pentru Protecția Mediului Maramureș,
- Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcele, vizat de OCPI Maramureș,
- P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de OCPI Maramureș,
- Acord SC REMIN SA pentru conducta de steril
- Aviz SNCFR
- Aviz ANIF
- Aviz Vital SA,
- Aviz DELGAZ GRID SA,
- Aviz ELECTRICA SA,
- Aviz TELEKOM Romania,
- Aviz DRUSAL,

- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației,
- Acord titular cu drept de ipoteca înscrisi în CF
- Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței drumului de acces la parcele, la domeniul public/privat al municipiului Baia Mare
- Certificat de impunere fiscal
- Certificat de nomenclatură stradală
- Dovada privind achitarea taxelor către R.U.R.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim **5.0** metri

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

- Se va respecta procedura de consultare a populației conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare, a Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 168/2011.
- Obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului sunt ale inițiatorului PUZ, care răspunde de implicarea publicului în monitorizarea implementării PUZ, afișează anunțul inițierii și consultării, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- Taxa pentru activitatea de informare și consultare a publicului pentru P.U.Z.
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Pentru promovarea în Consiliul Local, documentația de urbanism se va depune în două exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg, în coordonate Stereo 70, pentru toate piesele desenate ale documentației. Piesele scrise se vor depune în format PDF iar RLU se va depune și în format editabil.

- Inițiatorul P.U.Z. își va asuma în întregime răspunderea privind toate consecințele nerespectării de către elaboratorii de documentații a condițiilor impuse prin prezentul Aviz de oportunitate, a celor impuse prin certificatul de urbanism și prin avizele de specialitate ce se vor obține.
- Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă autoritatea publică locală implicit la aprobările ulterioare ale documentațiilor de urbanism.
- Prezentul aviz este eliberat în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și reprezintă punctul de vedere al structurii de specialitate din Primăria Baia Mare.
- Soluția urbanistică poate suferi modificări pe parcursul procedurii de avizare și aprobare a PUZ.
- Decizia privind aprobarea PUZ aparține Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 672 din 12.06.2020 emis de Primarul municipiului Baia Mare.
Achitat taxa de 525 lei, conform OP prezent la dosar din data de 17.05.2020
Prezentul aviz se transmite solicitantului direct.

Arhitect Șef

Drd. Urb. Arh. Morth Izabella

Șef Serviciu Dezvoltare Urbană

Ing. Urb. Jur. Mirela Ionce

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BAIA MARE
Serviciul Dezvoltare Urbană

Prin prezenta, îmi exprim în mod expres consimțământul pentru procesarea și stocarea de către Primăria Baia Mare a datelor cu caracter personal ale subsemnatului, inclusiv codul numeric personal, în conformitate cu Legea nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016.

DA NU

Dacă ați bifat căsuța NU, cererea dumneavoastră nu va fi înregistrată!

Subsemnatul MURDESAN MIHAI CALIN
C.N.P. [REDACTED] reprezentant al [REDACTED] C.U.I. [REDACTED]
cu (sediul)domiciliul în județul Maramureș localitatea Baia Mare
pe strada [REDACTED]

în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Ordinului MDRT 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism, solicit demararea procedurii de **consultare a populației conform**

Regulamentului Local aprobat prin HCL 168/2011 în vederea elaborării documentației de urbanism. Elaborare P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCTIUNE DIN A1.1.

având destinația locuință | IN ZONA DE LOCUIT CU REGIM DE INALTIME
MAX. P+2
amplasată în județul Maramureș localitatea Baia Mare pe strada Libertății
nr. 17C, HCL bl. [REDACTED] ap. [REDACTED]

Data

29.07.2020

Semnătura

[Signature]

Taxă consultare PUZ – 500 ron
Taxă consultare PUD – 300 ron

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 672 din 12.06.2020

În Scopul: ALTE SCOPURI: ELABORARE P.U.Z.

Ca urmare a cererii adresate de **MURESAN MIHAI-CALIN**, cu domiciliul în jude ul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal
din **18.05.2020**, înregistrat la nr. **17529**

Pentru imobilul **teren** situat în: județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE**
cod poștal **STRADA SEBEȘULUI** nr. **F.N.** bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciara **Baia Mare** numar **127118, 127515, 127516** numar cadastral **127118, 127515, 127516** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **12,2,217/96-99**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 349/1999**,

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:

Teren situat în intravilan - proprietate privată **COSTIN CARMEN ELENA** cotă actuală 1/1, bun propriu. Asupra imobilului identificat prin C.F. nr. 127118 Baia Mare, nr. cad. 127118, se notează antecontract de vânzare cumpărare și a fost întabulat un drept de ipotecă legală în favoarea lui **MUREȘAN MIHAI-CĂLIN** și **MUREȘAN RALUCA-ANCA**.

- Parcela se considera construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F., printr-o trecere carosabilă de minim 4 m, din strada aparținând domeniului public, până la parcela proprie reglementată printr-o documentație cadastrală P.A.D., vizată de OCPI Maramureș.

- În situația în care din documentația cadastrală și din evidențele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obține acordul autentificat al proprietarilor identificați.

2. REGIMUL ECONOMIC:

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.: UTR A1a - Subzona activităților productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale mari, - distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, - cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren; pațial extravilan.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ CONFORM CF: fâneață.

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.

UTILIZARI ADMISE: Pentru toate UTR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ conformare zona): A1a – activitaților productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale mari, - distributia si depozitarea bunurilor si materialelor, - cercetarea agro-industriala care necesita suprafete mari de teren.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: Conform PUZ; Activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii.

UTILIZARI INTERZISE: Conform PUZ; In toate unitatile teritoriale de referinta ale zonei A se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA. Se interzice amplasarea locuintelor.

3. REGIMUL TEHNIC:

Pentru modificarea indicatorilor urbanistici ai parcelei și atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) se va elabora PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local.

Zona va fi reglementată în baza unui Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L., elaborat cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare:

- Se va ține cont de existența documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare.

- LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

- Se vor respecta Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit și ale Hotărârii nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

- REGULAMENTUL LOCAL aprobat prin H.C.L. NR. 104/2019 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare /garare din Municipiul Baia Mare", modificat și completat prin H.C.L. nr. 523/2019

• PARCAJE AUTOVEHICOLE

Art. 9 Autorizarea executării construcțiilor și extinderilor la construcții existente se va putea face numai în cazul asigurării prin proiect a parcajelor aferente funcțiunii, în afara circulațiilor publice, parcajele publice pot fi luate în considerare numai pentru vizitatori sau clienți, nu și pentru locatari sau salariați, pentru aceștia, soluționarea parcajelor se va realiza în toate cazurile exclusiv în incinta proprie.

Art. 10. Spațiile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcțiuni.

Art. 11. Parcarea/gararea se poate face numai în interiorul suprafeței de teren identificată cadastral pe care se realizează construcția autorizată sau pe terenuri care se află la o distanță de max. 500m de terenul pe care se solicită realizarea construcției, și pentru care se deține un drept real asupra acestuia.

Art. 12 Sunt stabilite următoarele cerințe de parcare/garare: La toate funcțiunile prevazute se vor asigura platforme îngropate subteran pentru colectarea selectivă a deeurilor menajere.

• pentru FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE

a. 1 loc de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 40mp;

b. 1,5 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă maximă de 80mp;

c. 2 locuri de parcare/garare pentru apartament cu o suprafață utilă mai mare de 80mp;

d. la numărul locurilor de parcare pentru locatari se va asigura suplimentar 5% pentru vizitatori;

e. pentru clădirile cu mai mult de 5 apartamente se va asigura un spațiu acoperit destinat depozitării bicicletelor, cu o capacitate de 1

bicicletă/aparatament.

• pentru FUNCȚIUNILE COMERCIALE/PRODUCȚIE/DEPOZITARE:

1 loc de parcare/garare la 30 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mari de 2000 mp;

1 loc de parcare/garare la 31-50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 1000-2000 mp;

1 loc de parcare/garare la 50-100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități între 500-1000 mp;

1 loc de parcare/garare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități mai mici de 500 mp;

• pentru ALTE CATEGORII DE CONSTRUCȚII care se vor prevedea prin P.U.Z. -ul care se va elabora, necesarul de parcaje - va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile și conform prevederilor HCL 104/2019.

- Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite funcțiuni, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

- Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor. Locurile de parcare se vor asigura exclusiv pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

Art. 13. Orice autorizare de suplimentare a unităților locative (mansardare, dezmembrare, etc) va fi condiționată de suplimentarea locurilor de parcare/garare conform prezentului regulament.

Art. 14. Accesul la spațiile destinate parcurii/gării este permis numai prin circulații carosabile orizontale sau înclinate (rampe), fără afectarea proprietății publice și a retragerilor față de aliniament, iar sistemele mecanice de acces pot fi amplasate la o distanță minimă de 5m față de domeniul public, astfel încât să nu stânjenească circulația auto.

Art. 15. Nerealizarea numărului minim de locuri de parcare, prevăzut în prezentul regulament și NORME, obligă solicitantul la plata unei taxe de 5000 Euro pentru fiecare loc nerealizat în interiorul incintei proprii, în vederea constituirii unui fond pentru construirea de parcaje publice pe teritoriul Municipiului Baia Mare.

Art. 16. În aceste condiții, autorizația de construire, nu va fi eliberată fără plata taxei de exceptare de la norma corespunzătoare numărului de locuri de parcare nerealizate.

Art. 17 Modul de constituire al fondului pentru construirea de parcaje și procedura de plată a taxei se vor reglementa prin hotărâre de consiliu local.

Art. 18 Se exceptează de la prevederile prezentului regulament, construcțiile pentru care au fost aprobate documentații de urbanism PUD/PUZ care au reglementate situațiile prevăzute în prezentul regulament

• LOCUINȚE COLECTIVE MICI. În înțelesul prezentului regulament, locuințele colective mici au fost definite ca și locuințe cu regim de înălțime maxim P+2E, ce cuprind același corp de clădire cu acces (scara) comun. Inserarea locuințelor colective mici este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, RHmax., retrageri, alinieri, spații verzi, locuri de parcare/garare.

Locuințele colective mici se vor reglementa după suprafața de teren aferentă construcției, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre astfel:

între 300-500mp - maxim 6 (șase) apartamente/imobil;

între 500-800mp - maxim 8 (opt) apartamente/imobil;

între 800-1000mp - maxim 12 (doisprezece) apartamente/imobil;

peste 1000mp - maxim 14 (paisprezece) apartamente/imobil;

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

CIRCULAȚII ȘI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradală propusă prin P.U.Z. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z. la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcțiilor se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se distanțele minime de siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități.

Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

• SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25: Accese carosabile (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri. (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament. (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26: Accese pietonale - (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

• ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I și a II-a, ca și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației.

Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcțiilor care se vor amplasa, respectiv: locuințe individuale, semicolective sau colective

4.11.1. - Pentru CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje și garaje.

4.3.1.- Pentru CONSTRUCȚII COMERCIALE se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. 4.3.2.- În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

4.1.2.- Pentru CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

4.12.- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în situația modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

• ACORDUL VECINILOR. Potrivit art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Pieșe scrise" a cap. A "Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991, este necesar în următoarele situații:

a) pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora;

b) pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente;

c) în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

- Situațiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcții noi în vecinătatea imediată a unei construcții existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul ori siguranța în exploatare. Cauzele acestor situații pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpilor fundației construcției existente, afectarea gradului de însorire.

- Situațiile prevăzute la lit. b) și c) corespund cazurilor în care, urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă, atât în situația în care se aduc modificări de destinație a spațiilor în interiorul unei clădiri, cât și în situația în care funcționalitatea unei construcții noi este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcțiunii de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.

- Acordul vecinilor se va da condiționat de asigurarea, prin proiectul tehnic și autorizația de construire/desființare, a măsurilor de punere în siguranță a construcției preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcții. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-și da acordul se constată de către instanța de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizației de construire/desființare în locul acordului vecinilor.

- Proiectantul va preciza dacă prin lucrările propuse sunt afectate construcțiile învecinate și sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora, situație în care se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor direct afectate.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G., UTR - A1a prevede:

CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Conform PUZ dar nu sub dimensiunile de la aliniatul următor. -

Pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la strada de 40,0 metri în toate UTR din zona A și o suprafață minimă de 3000 mp.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construite pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.) În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării prezentului regulament.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a; 6,0-8,0 metri pe strazile de categ. a III-a

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: În cazul cladirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei. Se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele spre alte unități teritoriale de referință, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului. - În toate celelalte cazuri, din considerente geotehnice, cladirile se dispun izolat de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri. - Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente. - În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

CIRCULATII SI ACCESE: Conform PUZ. - Pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă strazii - cu lățime de minim 4,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele. - Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele. Accesele în parcele; din strazile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a cailor principale de circulație.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: Conform PUZ. - Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații cât și în timpul funcționării cladirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere. - În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR: Conform PUZ. Se vor respecta înălțimi maxime ale cladirilor de 20,0 metri.

ASPECTUL EXTERIOR: Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; - Tratarea acoperirii cladirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: Toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulației și platforme exterioare; **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:** Orice parte a terenului încinteii vizibile dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității. - Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul încinteii; - Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

IMPREJMUIRI: Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care un soclu de 0,30 m., vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4,0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2,20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști; - Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

P.O.T. max: conform PUZ, dar nu peste 50 %; C.U.T. max. 10 mc/mp teren.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT: În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute, se va întocmi documentație de urbanism PUZ sau PUD care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obținându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentației de urbanism. Potrivit art. 32, alin. (5) din

Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto și pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism **POATE FI** utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE P.U.Z. - SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN A1A ÎN ZONĂ DE LOCUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAX. P+2.

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:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. BAI A MARE, str. IZA. nr. 1A

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 (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, 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., după caz (2 exemplare originale)**

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):**

<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă - VITAL	<input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale - DELGAZ GRID
<input checked="" type="checkbox"/> canalizare - VITAL	<input type="checkbox"/> telefonizare
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA	<input checked="" type="checkbox"/> salubritate - DRUSAL
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; H.C.L. privind aprobare P.U.Z. - Plan urbanistic zonal; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.; Extras CF actualizat; Certificat de impunere fiscală; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces la parcelă, vizat de OCPI Maramureș;

Acord titulari cu drept de ipotecă înscrisi în CF; Aviz certificare amplasament pentru atestarea apartenenței drumului de acces la parcele, la domeniul public / privat al municipiului Baia Mare.

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):**

Aviz O.C.P.I. MM; Acord /Aviz A.N.I.F.

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

Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ;

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

Taxă privind emiterea Avizului de Inițiere pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal; Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal; Taxă privind activitatea de informare și consultare a publicului pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal conform HCL 664/2018; Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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

PRIMAR,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

L.S.

Achitat taxa de **38,27** lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. **35567577** din **17.05.2020** valoare **38,27**

Achitat taxa de urgentă **0,00** lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. ,, din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Întocmit,
Ing. Valentin Matees

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI 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,
Dr.Ec. Cătălin Cherecheș

SECRETAR GENERAL,
Jur. Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Drd.Urb.Arh. Izabella Mihaela Morth

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,
.....