

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - P.U.Z. ÎN LUCRĂU - "VIABILIZAREA ZONEI COLINARE A MUNICIPIULUI BAI A MARE VALEA ROȘIE - STRADA VIILOR - VALEA BORCUTULUI"

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - IMAGINE SATELIT

LIMITĂ INTRAVILAN
 AMPLASAMENT STUDIAT
 LIMITE P.U.Z.-uri aprobate



Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
 Baia Mare
 C.I.F. RO21122094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data	pr. nr.
				Inițiator:	569/2024
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu pro.:	EN ÎN INTRAVILAN
Proiectat urb.				ȘI STABILIREA REGLEMENTĂRIILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE Mun. Baia Mare, Str. Miron Costin nr. 48L, Jud. Maramureș	
Întocmit			1:10000	Titlu plansa:	pl.nr.
Desenat				PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ/PUG	
					A01

PLAN DE SITUATIE

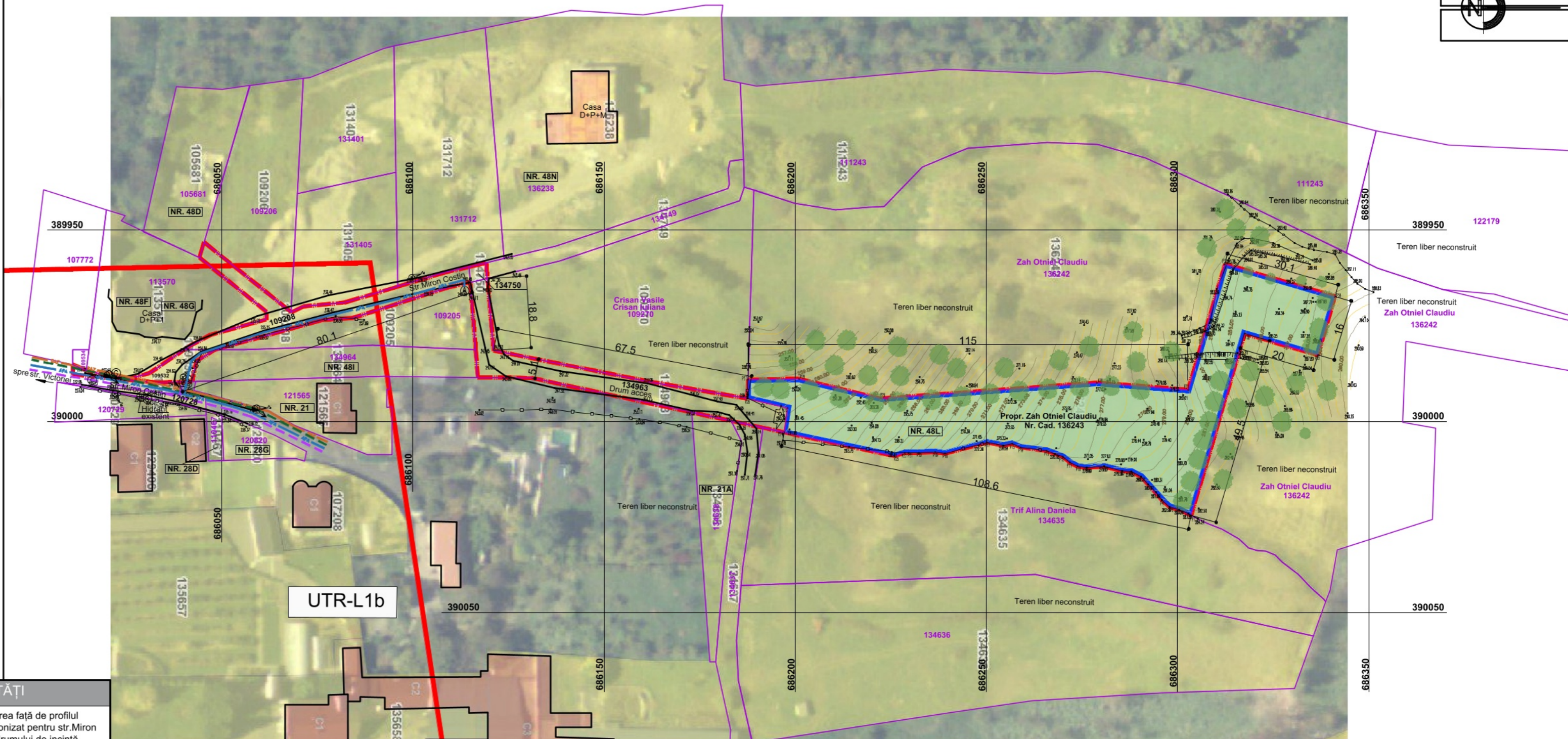
a imobilului cu nr. cad. 136243 inregistrat
in nr. C.F. 136243 - Baia Mare
UAT Baia Mare

Localitate: Baia Mare
Proiect: UAT Baia Mare

Echidistanta curbelor de nivel = 0.5m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	686303.541	390024.629	3.43
P2	686300.482	390023.076	2.72
P3	686297.849	390022.390	2.68
P4	686295.905	390020.548	8.14
P5	686290.493	390014.473	2.97
P6	686287.848	390013.122	2.40
P7	686285.451	390012.972	4.81
P8	686280.774	390011.840	4.58
P9	686276.206	390012.175	2.35
P10	686273.885	390011.840	2.35
P11	686271.794	390010.767	2.42
P12	686269.930	390009.223	4.51
P13	686265.695	390007.667	6.81
P14	686258.945	390006.765	2.41
P15	686256.700	390005.883	2.24
P16	686254.504	390006.301	4.35
P17	686250.225	390005.533	11.41
P18	686239.179	390008.398	2.62
P19	686236.577	390008.053	4.24
P20	686232.338	390008.130	2.65
P21	686229.693	390008.158	0.99
P22	686228.703	390008.160	2.92
P23	686225.920	390009.060	29.45
P24	686197.127	390002.866	6.45
P25	686198.029	389996.481	10.85
P26	686187.460	389994.036	4.93
P27	686187.611	389989.104	13.40
P28	686201.014	389988.927	22.00
P29	686222.407	389994.042	56.70
P30	686278.957	389989.871	23.86
P31	686302.740	389991.744	15.74
P32	686307.175	389976.641	18.49
P33	686312.372	389958.896	30.00
P34	686341.163	389967.327	16.00
P35	686336.666	389982.682	20.00
P36	686317.472	389977.061	49.57

Suprafata studiata pe nr. cad.136243=2782 mp
Suprafata totala studiata= 7000mp



CATEGORIE	ELEMENTE DE POTENTIAL:	DISFUNCIONALITATI:	PRIORITATI
ACCESIBILITATE/CIRCULATII	-acces existent la teren adiacent drumului public: str.Miron Costin -cale de acces constituita in adancime drum privat	-accesul in adancime este drum privat nemodernizat	-reglementarea fata de profilul stradal preconizat pentru str.Miron Costin si a drumului de incinta necesare pentru asigurarea accesului la terenul studiat
ZONIFICARE/UTILIZARE TERENURI / FOND CONSTRUIT EXISTENT	- teren extravilan - liber de constructii - terenuri limitrofe construite	-pentru dezvoltare, este necesara introducerea in intravilan si reglementarea parcelei	-valorificarea potentialului terenului prin introducerea in intravilan, mobilare a acestuia conform functiunii propuse
SPAII PLANTATE/ GRAD DE OCUPARE A TERENULUI	- terenul studiat este liber de constructii - teren cuprins in zona buna pentru constructie, cuprins in perimetrul studiat prin P.U.Z Viabilizarea zonei colinare Baia Mare	-teren liber cu categoria de folosinta inregistrata in C.F. de faneata	-Sistemizarea in terase a terenului amenajarea zonelor verzi si a eventualelor plantatii de versant -mobilarea terenului
PROBLEME DE MEDIU/ ECHIPARE CU UTILITATI	In zona strazii Miron Costin si drumului de acces exista: -retea de alimentare cu energie electrica -retea de canalizare si de alimentare cu apa -retea de alimentare cu gaz -zona este deservita de serviciile de salubritate locala	-nu exista retele in incinta studiata -este necesara extinderea retelelor edilitare pe parcela si realizarea bransamentelor	-extinderea retelelor si detalierea modului de asigurare cu utilitati pentru terenul studiat
ZONE DE PROTECTIE INSTITUITE	-terenul nu se afla in zona cu restrictii d.p.d.v. sanitar, zone naturale protejate si nici in zona de protectie a obiectivelor de patrimoniu	Nu este cazul	-mobilarea terenului si zonficarea functionala a incintei pe baza normelor tehnice, sanitare si de protectie identificate.
-cu valoare de patrimoniu			
-fata de constructii si culoare tehnice			
-pe baza normelor sanitare si de protectie a mediului/ ape / arii naturale protejate			

BILANT TERITORIAL - SITUATIE EXISTENTA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp
1	Teren aflat in proprietatea privata a persoanelor fizice - faneata, extravilan - nr. CAD 136243	2782 mp
2	Circulatii/servitute de trecere	1104 mp
3	TOTAL	3886 mp

Legenda

- [Red dashed line] Limita zonei studiate prin PUZ
- [Blue solid line] Limita zonei reglementate prin PUZ
- [Red solid line] Limita intravilan
- [Purple solid line] Limita imobil studiat/reglementat
- [Green solid line] Limita imobil invecinat
- [Black dashed line] Imprejmuiri existente
- [Black solid line] Taluz
- [Black solid line] Constructii existente in vecinatate
- [Black solid line] Stalp din beton pentru electricitate
- [Black solid line] Camin apa
- [Black solid line] Camin canalizare
- [Black solid line] Hidrant
- [Black solid line] Poarta culisanta
- [Black solid line] Acces existent
- [Black solid line] Panou electric
- [Green solid line] Camin gaz
- [Green solid line] Teren liber neconstruit, plantat cu puiet de salcam
- [Green dashed line] Retea energie electrica aeriana existenta LEA
- [Green dashed line] Retea gaz existenta
- [Green dashed line] Retea subterana apa existenta
- [Green dashed line] Retea canalizare existenta



Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRACIUN
Baia Mare
C.I.F. RO21122094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
[Signature]	Oxana N. Craciun	[Signature]	scara:	Beneficiar: [Redacted]
Proiectant urb.	[Redacted]	[Signature]		Titlu: [Redacted]
Intocmit	[Redacted]	[Signature]	1:1000	Mun. Baia Mare, Str. Miron Costin nr. 48L, Jud. Maramures
Desenat	[Redacted]	[Signature]		Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA - DISFUNCIONALITATI

nr. nr. 569/2024

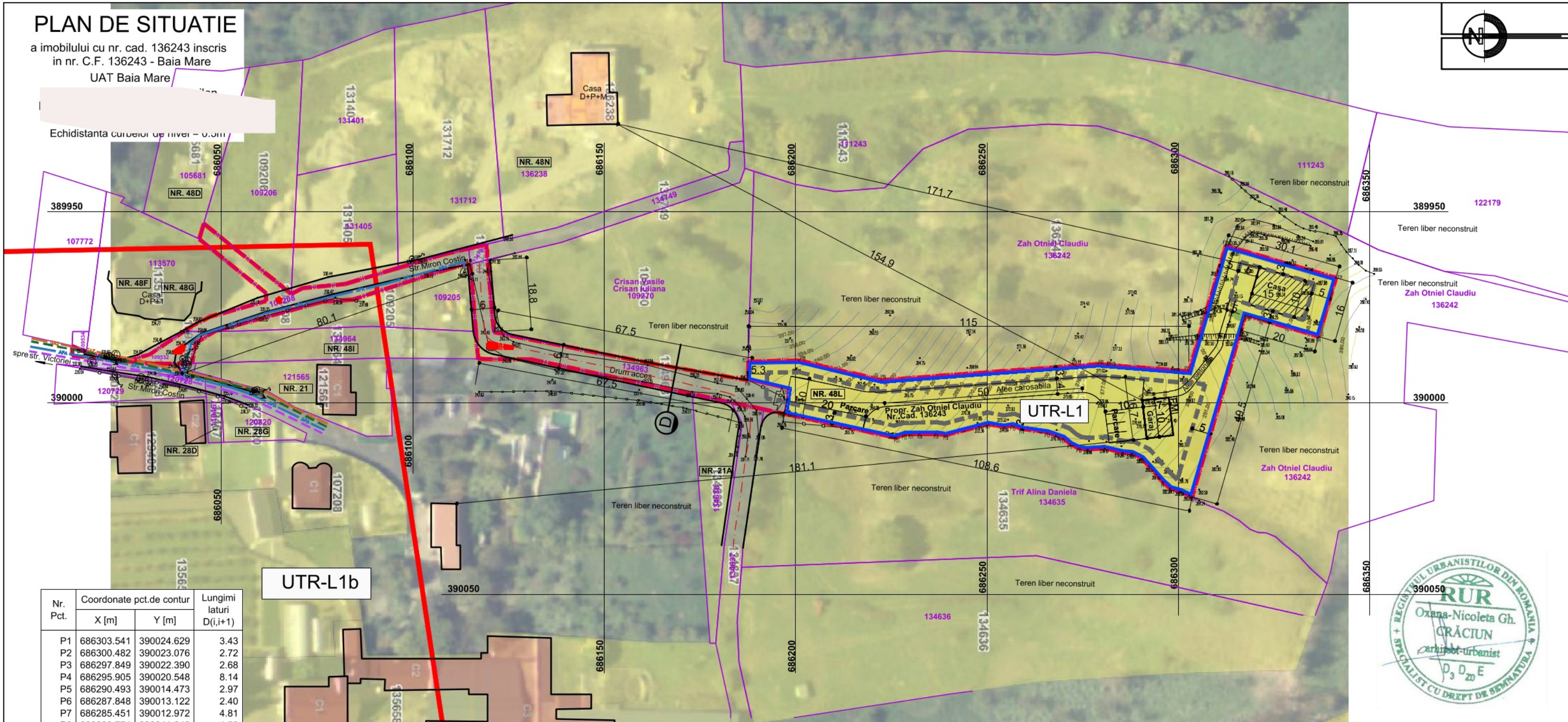
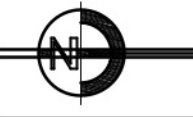
faza. P.U.Z.

pl.nr. A02

PLAN DE SITUATIE

a imobilului cu nr. cad. 136243 inregistrat
in nr. C.F. 136243 - Baia Mare
UAT Baia Mare

Echidistanta curbelor de nivel = 0.5m

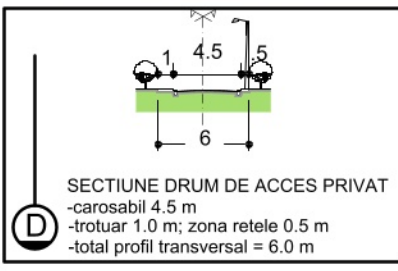


Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	686303.541	390024.629	3.43
P2	686300.482	390023.076	2.72
P3	686297.849	390022.390	2.68
P4	686295.905	390020.548	8.14
P5	686290.493	390014.473	2.97
P6	686287.848	390013.122	2.40
P7	686285.451	390012.972	4.81
P8	686280.774	390011.840	4.58
P9	686276.206	390012.175	2.35
P10	686273.885	390011.840	2.35
P11	686271.794	390010.767	2.42
P12	686269.930	390009.223	4.51
P13	686265.695	390007.667	6.81
P14	686258.945	390006.765	2.41
P15	686256.700	390005.883	2.24
P16	686254.504	390006.301	4.35
P17	686250.225	390005.533	11.41
P18	686239.179	390008.398	2.62
P19	686236.577	390008.053	4.24
P20	686232.338	390008.130	2.65
P21	686229.693	390008.158	0.99
P22	686228.703	390008.160	2.92
P23	686225.920	390009.060	29.45
P24	686197.127	390002.866	6.45
P25	686198.029	389996.481	10.85
P26	686187.460	389994.036	4.93
P27	686187.611	389989.104	13.40
P28	686201.014	389988.927	22.00
P29	686222.407	389994.042	56.70
P30	686278.957	389989.871	23.86
P31	686302.740	389991.744	15.74
P32	686307.175	389976.641	18.49
P33	686312.372	389958.896	30.00
P34	686341.163	389967.327	16.00
P35	686336.666	389982.682	20.00
P36	686317.472	389977.061	49.57

Suprafata studiata pe nr. cad.136243=2782 mp
Suprafata totala studiata= 7000mp

UTR-L1b

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI					
POT maxim propus= 20%, CUT maxim propus= 0,6 , GO = 30%, ZV = 70%					
BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - UTR L1 -LOTURI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE					
Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCTIONALE	mp %
1	Loturi construibile	2782	71.6	Suprafete constructii /P.O.T.	556.4 20
				Spatii verzi amenajate in incinta/ZV	1947.4 70
				Circulatii si platforme in incinta	278.2 10
				TOTAL	2782 100.0
2	Circulații/servitute de trecere existente	1104	28.4	Circulații/servitute de trecere	1104 28.4
3	TOTAL	3886	100.0		



Legendă

- Limita zonei studiate prin PUZ
- Limita zonei reglementate prin PUZ
- Limită intravilan
- Limită imobil studiat/reglementat
- Limită imobil învecinat
- U.T.R. L1 propus
- Construcții existente în vecinătate
- Construcții propuse
- Limită edificabil propus
- Cale de acces/drum
- Poartă culisantă
- Acces existent
- Panou electric
- Stâlp din beton pentru electricitate
- Cămin canalizare
- Hidrant
- Rețea energie electrică aeriană existentă LEA
- Rețea gaz existentă
- Rețea subterană apă existentă
- Rețea canalizare existentă
- Platformă menajeră
- Împrejmuiri existente
- Taluz
- Cămin gaz
- Cămin apă



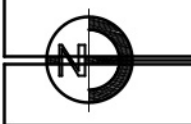
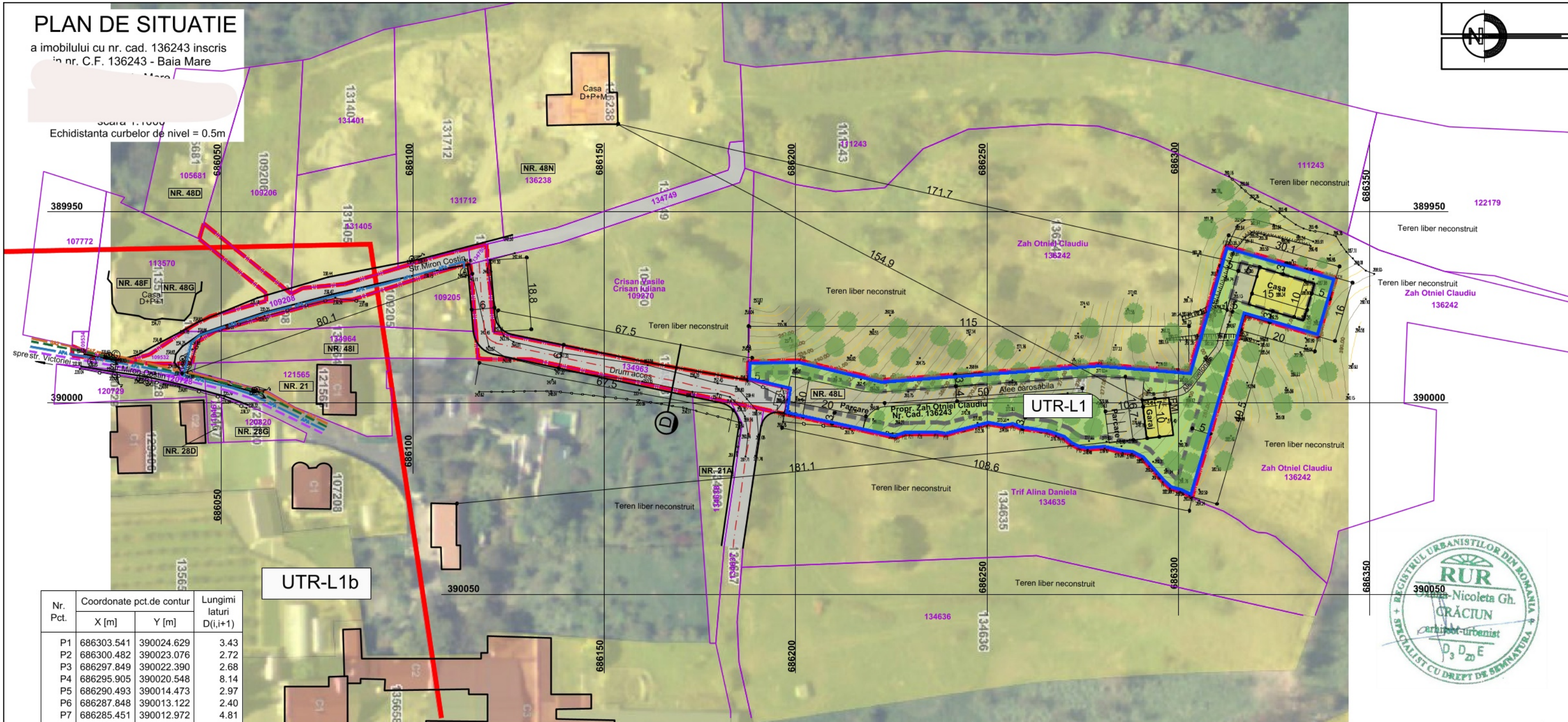
Birou individual de arhitectură
OXANA N. CRĂCIUN
Baia Mare
C.I.F. RO21122094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Beneficiar:
Specificatie	Nume	Semnatura	scara:	Titlu
Proiectat urb.			1:1000	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE U.T.R.
Întocmit				pl.nr. A03
Desenat				

PLAN DE SITUATIE

a imobilului cu nr. cad. 136243 inregistrat
in nr. C.F. 136243 - Baia Mare

Echidistanta curbilor de nivel = 0.5m



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
P1	686303.541	390024.629	3.43
P2	686300.482	390023.076	2.72
P3	686297.849	390022.390	2.68
P4	686295.905	390020.548	8.14
P5	686290.493	390014.473	2.97
P6	686287.848	390013.122	2.40
P7	686285.451	390012.972	4.81
P8	686280.774	390011.840	4.58
P9	686276.206	390012.175	2.35
P10	686273.885	390011.840	2.35
P11	686271.794	390010.767	2.42
P12	686269.930	390009.223	4.51
P13	686265.695	390007.667	6.81
P14	686258.945	390006.765	2.41
P15	686256.700	390005.883	2.24
P16	686254.504	390006.301	4.35
P17	686250.225	390005.533	11.41
P18	686239.179	390008.398	2.62
P19	686236.577	390008.053	4.24
P20	686232.338	390008.130	2.65
P21	686229.693	390008.158	0.99
P22	686228.703	390008.160	2.92
P23	686225.920	390009.060	29.45
P24	686197.127	390002.866	6.45
P25	686198.029	389996.481	10.85
P26	686187.460	389994.036	4.93
P27	686187.611	389989.104	13.40
P28	686201.014	389988.927	22.00
P29	686222.407	389994.042	56.70
P30	686278.957	389989.871	23.86
P31	686302.740	389991.744	15.74
P32	686307.175	389976.641	18.49
P33	686312.372	389958.896	30.00
P34	686341.163	389967.327	16.00
P35	686336.666	389982.682	20.00
P36	686317.472	389977.061	49.57

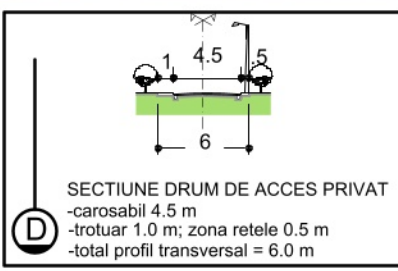
UTR-L1b

INDICI PROPUȘI DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus= 20%, CUT maxim propus= 0,6 , GO = 30%, ZV = 70%

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ - UTR L1 -LOTURI DE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Nr. crt.	UTILIZARE TEREN	mp	%	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1	Loturi construibile	2782	71.6	Suprafete constructii /P.O.T.	556.4	20
				Spatii verzi amenajate in incinta/ZV	1947.4	70
				Circulatii si platforme in incinta	278.2	10
				TOTAL	2782	100.0
2	Circulații/servitute de trecere existente	1104	28.4	Circulații/servitute de trecere	1104	28.4
3	TOTAL	3886	100.0			



Legendă

- [Red dashed line] Limita zonei studiate prin PUZ
- [Blue solid line] Limita zonei reglementate prin PUZ
- [Red solid line] Limită intravilan
- [Red dashed line] Limită imobil studiat/reglementat
- [Purple solid line] Limită imobil invecinat
- [Black dashed line] Construcții existente în vecinătate
- [Black dashed line] Limită edificabil propus
- [Yellow solid area] Zonă de locuire și funcțiuni complementare
- [Grey solid area] Platforme, trotuare, parcaje în incintă
- [Grey solid area] Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- [Green solid area] Zone verzi propuse - zone inierbate, plantate cu arbori și arbuști (salcâmi)
- [Circle with C] Cămin canalizare
- [Circle with H] Hidrant
- [Circle with G] Cămin gaz
- [Circle with A] Cămin apă
- [Arrow] Acces existent
- [Square with lightning bolt] Panou electric
- [Circle with lightning bolt] Stâlp din beton pentru electricitate
- [Dashed line] Împrejmuiri existente
- [Vertical lines] Taluz
- [Dashed line] Poartă culisantă
- [Green dashed line] Rețea energie electrică aeriană existentă LEA
- [Orange dashed line] Rețea gaz existentă
- [Blue dashed line] Rețea subterană apă existentă
- [Purple dashed line] Rețea canalizare existentă
- [Square with P] Platformă menajeră



Suprafata studiata pe nr. cad.136243=2782 mp
Suprafata totala studiata= 7000mp

Birou individual de arhitectura
OXANA N. CRĂCIUN
Baia Mare
C.I.F. RO21122094

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza / Data
				Benefi /9/2024
Specificatie	Nume	Semnatura	ra:	Titlu proiect: ELABORARE PUZ - INTRODUCERE TEREN IN INTRAVILAN SI STABILIREA REGLEMENTĂRIILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE Mun. Baia Mare, Str. Miron Costin nr. 48L, Jud. Maramureș
Proiectat u				faza: P.U.Z.
Întocmit				Titlu planșă: pl.nr.
Desenat				PLAN ILUSTRARE URBANISTICĂ A04



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,

Primarul Municipiului Baia Mare

Nr. 46073 / 10.09.2025

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] de la Baia Mare, înregistrată la nr. [redacted] la data de 04.09.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 17 din 10.09.2025

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal " **Introducere teren în intravilan și stabilirea reglementarilor tehnice de construire pentru zona de locuințe** " generat de imobilul situat în Baia Mare, Str.Miron Costin 48L, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z, este situat în extravilanul Municipiului Baia Mare, [redacted] face din [redacted] anexă la prezentul aviz.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox. **3886 mp**, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

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 extravilanul municipiului Baia Mare

UTR propus – L1 Loturi de locuințe individuale

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

a) Indicatori urbanistici conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Pentru extravilan:

- POT = 0%
- CUT = 0 mp Adc / mp teren

b) Indicatori urbanistici propuși:

UTR propus – L1 Loturi de locuinte individuale

- POT maxim =20%
- CUT maxim= 0.6 mp ADC/mp teren
- Regim de înălțime maxim = S(D)+P+1E/M, RH maxim =12 m la cornișă
- G.O.= 30 %
- Sp.V.= 70 %

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 de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. Accesul va fi dimensionat conform HG 525/1996 Secțiunea.2, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și anexa nr.4 Accese carosabile.
- 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 servitutei de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se vor asigura locurile necesare staționării, parcajelor și garajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor, în condițiile NP24/2022 „Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități”.
- Parcările, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservește imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietate privată a solicitanților.
- Se va detalia în mod distinct:
 - a.) raportat la teritoriul reglementat și
 - b.) raportat la parcela solicitanților, indicatorii urbanistici existenți și propuși,
- Costurile generate de identificare, întocmirea documentațiilor cadastrale, închirierea /concesionarea terenurilor proprietatea Statului Român afectate, cât și cele generate de modernizarea, extinderea și branșamentul la rețelele de utilități, sunt în sarcina investitorilor privați, în condițiile legii.
- 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.

5. Capacitățile de transport admise

Conform studiilor de specialitate.

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

- Aviz Agenția de Protecția Mediului Maramureș
- Aviz Consiliul Județean
- Aviz Direcția pentru Cultură a jud. Maramures
- Aviz direcția pt Agricultură județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul Agricol
- Aviz - Inspectoratul pentru Situații de Urgență a județului Maramures
- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Teritorială S

- Aviz DSP Maramureș
- SC Vital SA
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Studiu de insorire (daca e cazul)
- Aviz RDS/Orange/DIGI/Vodafone (dupa caz).
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af-rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ.
- În situația în care se vor reglementa aspecte cuprinse în art. 31¹ din Legea 350/2001 se va solicita acordul proprietarilor afectați de respectivele reglementări.
- 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 vizat de OCPI Maramureș;
- Aviz Comisia Municipală de Sistemizare a Circulației,
- Acordul tuturor proprietarilor cuprinși în zona de studiu
- Certificat de impunere fiscală
- Acord elaborator PUZ Zona Colinara / corelare cu acesta (Sc Zeen Design SRL)
- Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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;
- Investitorul și proiectantul vor identifica părțile interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi afectate de prevederile propuse prin PUZ.
- Se va depune documentația în trei exemplare originale complete, pe hârtie, plus un CD cu fișiere digitale de tip PDF și în format de tip vectorial dwg 2004, în coordonate Stereo 70 și în **format GIS conform Ordinului MDLPA 904/2023**, pentru toate piesele scrise și desenate ale documentației (memoriu, R.L.U., planșe).

- 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.
- Se vor respecta prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000/MLPAT", cu respectarea Legii 350/2001 modificată și completată și a prevederilor PUG aprobat.
- Documentația va fi întocmită, semnată și ștampilată de specialiști atestați de către Registrul Urbaniștilor din România.
- 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. 203 din 19.02.2025 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 695 lei, conform Chitanta nr.106318 din 26.08.2025

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

Sef Serviciu Dezvoltare Urbană

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 203 din 19.02.2025

În Scopul: ALTE SCOPURI - ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIREA REGLEMENTĂRIILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE

Municipiul
27485 e-

mail adresat os@gmail.com, înregistrat la nr. 8405 din 13.02.2025,

Pentru imobilul situat în Municipiul BAI A MARE

cod poștal .. et. ap.

Cartea funciara Baia Mare număr 136243 număr cadastral 136243 sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 12/1996 și nr. alocat în registru , 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 EXTRAVILANUL Municipiului Baia Mare - d.

precum este

... dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F., printr-o trecere carosabilă dintr-o 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 autenticat al proprietarilor identificați.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Imobilul face parte dintr-o zonă care va fi reglementată printr-o documentație de urbanism P.U.Z.- PLAN URBANISTIC ZONAL- ZONA COLINARĂ VALEA ROȘIE -STR. VIILOR - VALEA BORCUTULUI - inițiată de către MUNICIPIUL BAI A MARE și elaborată de Zen Studio Design, documentație aflată în curs de aprobare.
- DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G. - teren extravilan.

ZONA DE IMPOZITARE stabilită conform H.C.L. nr. 533/2002 privind zonele de impozitare stabilite pentru terenurile situate în extravilan și Codului Fiscal - zona A
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ CONFORM CF: fâneață
DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.

UTILIZĂRI ADMISE ÎN EXTRAVILAN: În conformitate cu prevederile art.2, alin.(3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și art. 60, alin(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, pe terenurile situate în extravilan se pot executa: - lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii; - anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, potrivit art.3, alin. (1), lit h.

DEFINIȚIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAȚIEI AGRICOLE. Conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Anexa nr.2 cu privire la definirea unor termeni de specialitate utilizați în cuprinsul legii, alin.4 sunt definite anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole ca fiind "construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole".

3. REGIMUL TEHNIC:

- În vederea construirii pe TERENUL SITUAT ÎN EXTRAVILAN este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL corelat cu prevederile P.U.Z. inițiat de MUNICIPIUL BAI A MARE pentru această zonă, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare, modificarea funcțiunilor admise prin P.U.G. pentru zona extravilan și atribuirea unei noi unități teritoriale de referință (U.T.R.) pentru această zonă, precum și pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.

PLANUL URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. va fi 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.
- La amplasarea viitoarelor construcții se va ține seama de eventualele culoare de protecție a rețelelor edilitare din zonă, respectându-se zonele de siguranță și protecție și distanțele minime impuse de legislația în vigoare față de rețelele de utilități din vecinătate
- Soluția propusă va fi avizată în Comisia Municipală de sistematizare a circulației și se va obține acordul administratorului de drum.
- 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.
- LEGEA Locuinței nr. 114/1996
- LEGEA nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire
- ORDINUL Ministerului Sănătății nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, modificat prin Ordinul 994/2018; la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, prestări servicii, cabinete medicale, cu condiția ca acestea prin funcționarea lor să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, prin asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a nocivităților. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (art.6); Se vor respecta prevederile cu privire la planificarea spațiilor de locuit nou create (băile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit) și la respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime încăperi) care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor.
- NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT CAP I, ART 3, conform Ordinul Ministerului Sănătății 119/2014 modificat prin Ordin 994/2018: (1)Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1¹/₂ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2)În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1). (3)În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.
- HOTĂRÂREA nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, Anexa nr. 1, alin II: lit. a) comerț, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective cu aria desfășurată mai mare de 200 mp; lit. b) alimentație publică cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 200 mp; lit. k) producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare de 200 mp și alin.II clădiri în care sunt amplasate încăperi sau grupuri de încăperi definite conform reglementărilor tehnice specifice domeniului securității la incendiu ca "săli aglomerate", indiferent de aria construită, regimul de înălțime ori destinație. Conform Anexei nr. 1, lit d): clădiri de locuit colective, noi sau existente, cu mai mult de 4 niveluri supraterane, la care se realizează sau amenajează mansarde.

STABILIZAREA VERSANȚILOR/ ALUNECĂRI DE TEREN

- Este obligatoriu ca în zona versanților să se efectueze studii și expertize geotehnice, avizate de o Comisie a Versanților, pentru orice lucrări de construcție reconstrucție, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o intervenție incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri precum și cu strazi și rețele edilitare publice, provocând importante pagube și punând în pericol siguranța locuitorilor; Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă se vor efectua studii geotehnice/expertize geotehnice care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile de stabilizare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor.
- Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților instabili de la nordul municipiului din cartierele Ferneziu, Grivița, Valea Roșie, Săsar, Valea Borcutului, și din localitățile componente Blidari, Firiza și Valea Neagră care pot fi activate dacă va continua tendința de indesire prin relotizare și de înlocuire a clădirilor de tip rural de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale ușoare și fără racordări la rețele edilitare de apă și canalizare, cu clădiri de tip urban cu P+1- P+3 niveluri, de dimensiuni mari și echipate modern;
- Dacă este cazul se va întocmi expertiză geotehnică pentru întregul areal verificată de Verificator proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pământ, avizată de Comisia Versanților, care să precizeze următoarele:
 - Dacă lucrările de construire propuse afectează sau nu imobilele învecinate și dacă sunt necesare măsuri pentru consolidarea acestora
 - Dacă este necesară întocmirea unui studiu de stabilizare a versantului, proiect de sistematizare verticală a versantului, cu precizarea condițiilor de fundare pentru a nu pune în pericol imobilele învecinate
 - Măsurile necesare pentru stabilitatea generală a amplasamentului; măsuri de monitorizare a versantului
 - Condițiile de execuție a construcțiilor vor fi diferențiate după gradul de stabilitate a versantului, respectiv după precizările din expertiza geotehnică a întregului areal precum și după expertizele geotehnice pentru un teritoriu relevant necesare a fi realizate pentru fiecare construcție. Soluțiile constructive pentru fundații vor fi complexe cu rol de consolidare conform expertizei geotehnice

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:

trivrit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în situația modificării 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

• **REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM** cu privire la **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR**. 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 NP 24-2022, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

• **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 stradala 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) Accesele 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.

4.12.- 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.

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.

• **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 "Piese 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 tălpii 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.

CODUL CIVIL. În conformitate cu prevederile art. 612 din Codul Civil, amplasarea construcțiilor față de limita de proprietate se poate face cu condiția respectării unei distanțe minime de 60 cm, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. Conform art. 615 din Codul Civil, este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 m între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

PICĂTURA STREȘINII Potrivit prevederilor Codului Civil, Capitolul III: Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată **SUBSECȚIUNEA 3, Art. 611: PICĂTURA STREȘINII** - Proprietarul este obligat să își facă streșină casei sale astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

SUBSECȚIUNEA 4: Distanța și lucrările intermediare cerute pentru anumite construcții, lucrări și plantații
Art. 612: DISTANȚA MINIMĂ ÎN CONSTRUCȚII - 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, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

SUBSECȚIUNEA 5: VEDEREA ASUPRA PROPRIETĂȚII VECINULUI

Art. 614: Fereastra sau deschiderea în zidul comun

Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

Art. 615: Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Art. 616: Fereastra de lumină

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

FRONTUL PREEXISTENT. Conform art. 32, alin. (1), litera e) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul, ca după caz, prin certificatul de urbanism să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cazul unui front preexistent, în care clădirile de pe parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:

- În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația menționată, se va întocmi o nouă documentație de urbanism PUZ sau PUD după caz, 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 Ordinul nr. 100/N/2000 și Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui studiu de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de către Primarul

Municipiului Baia Mare, în urma unei solicitări scrise, conform art. 32, alin. 3 din Legea 350/2001, în conformitate cu:

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.
- obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat- inițiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ.
- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 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.
- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI STABILIREA REGLEMENTĂRILOR TEHNICE DE CONSTRUIRE PENTRU ZONĂ DE LOCUINȚE

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):

alimentare cu apă - VITAL

gaze naturale - DELGAZ GRID

canalizare - VITAL

telefonizare - TELEKOM/ RDS/RCS/ DIGI/ ORANGE/
VODAFONE

alimentare cu energie electrică - SDE
ELECTRICA

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

Aviz oportunitate pentru elaborare P.U.Z.; Plan urbanistic zonal P.U.Z. aprobat prin H.C.L.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.;

Extrase CF actualizate; Plan de situație pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Maramureș , actualizat cu evidentierea limitelor de proprietate și a parcelor cadastrale; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;

Acord elaborator P.U.Z. Zona Colinară aflat în curs de aprobare, inițiat de Municipiul Baia Mare pentru această zonă;

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):

Acord /Aviz A.N.I.F.; Aviz Direcția pentru Agricultură Județeană Maramureș privind scoaterea din circuitul agricol;

Aviz Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național Maramureș;

Aviz Consiliul Județean MM; Aviz O.C.P.I. Maramureș;

Aviz Comisia Municipală de sistematizare a circulației;

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;

Studiu de însorire (din care să reiasă dacă construcția propusă afectează imobilele învecinate , se va preciza dacă sunt îndeplinite condițiile prevăzute în Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, din 4 februarie 2014, capitolul I - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit) - dacă este cazul;

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

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

Taxă privind emiterea Avizului de Oportunitate 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, Taxă privind exercitarea dreptului de semnătură R.U.R.;

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

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

Lia A

Achitat taxa de **43,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 106318 0253297** din **13.02.2025** valoare **43,00**

Achitat taxa de urgență **0,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr.** din

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

Între

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,

**SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan**

**ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth**

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,

.....