

31258



ROMÂNIA  
JUDEȚUL MARAMUREȘ  
MUNICIPIUL BAIA MARE  
Primar  
Nr. 45017 din 26.10.2021

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1304 din 09/11/2021

În Scopul: ALTE SCOPURI;

Ca urmare a cererii adresate de cu domiciliul în județul MARAMUREȘ municipiu  
BAIA MARE cod poștal ...., .... sc. .... et. .... ap. .... telefon/fax ..... nail

Înregistrat la nr. 45017 din 25.10.2021,

Pentru imobilul teren situat în: județul MARAMUREȘ municipiu BAIA MARE  
cod poștal .... STRADA EXTRAVILAN nr. .... bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciară Baia Mare numar 130566 numar.cadastral 130566 sau identificat prin PLAN DE  
SITUATIE;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.12.../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 EXTRAVILANUL Municipiului Baia Mare - drept de proprietate: ..... bun propriu, cotă  
actuală 1/1.

- Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare și atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L. Parcela se consideră construibilă dacă este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută înscrisă în C.F. dintr-o stradă aparținând domeniului public, până la parcela proprie, conformat profilului de drum care se va aproba prin P.U.Z.
- 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 conform P.U.G.: Teren EXTRAVILAN;

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ conform CF: arabil.

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: elaborare P.U.Z.: introducere teren în intravilan

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 rețelele 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 aprobată potrivit legii; - anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, potrivit art.3, alin. (1), lit h.

DEFINIȚIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAȚIEI AGRICOLE. Potrivit anexei 1 la HCL nr. 104/2019, modificată și completată prin H.C.L. nr. 523/2019 privind asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare / garare din Municipiul Baia Mare, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adapostească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiiile conexe acestora, anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole, sunt construcțiile situate în zone izolate în extravilan, situate la mai mult de 500 m de limita de intravilan, menite să adapostească mașini agricole, utilaje, animale precum și spații de cazare temporară și spațiiile conexe acestora. Anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole se vor reglementa astfel: suprafața minimă a parcelei va fi de 2500 mp; înscrierea categoriei de folosință în cartea funciară: arător, pășune, grădină, livadă, fânețe, pădure, ciupercărie, sere, etc; înscrierea terenului în registrul agricol; parcela va avea acces din drum public, direct sau prin drept de servitute; suprafața exploatației agricole va avea delimitată o zonă de anexe /gospodărie, în care se pot amplasa/amenaja construcții, iar restul terenului va avea destinația exclusiv agricolă; indicii urbanistici nu vor depăși valorile: POT - 20%, CUT - 0.2; regim de înălțime Parter + Mezanin / Mansardă (mezaninul va avea o suprafață desfășurată de maxim 40% din suprafața construită); H.max. cornișă - 7m; Spațiile de cazare nu vor putea depăși 20% din suprafața construită și nu mai mult de 60 mp desfășurată.

Conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Anexa nr.2 cu privire la definirea unor termeni de specialitate utilizări în cuprinsul legii, alin.4 sunt definite anexele gospodărești ale exploatațiilor

agricole 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 bănci, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole".

### 3. REGULUL TEHNIC:

Pentru această zonă este în curs de aprobare P.U.Z.-ul - ZONA METRO, inițiat de MUNICIPIUL BAIA MARE, recepție FAZA II. I - Propuneri preliminare și Consultarea populației.

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 aprobată 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", modificata și completata 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. Spațile destinate parcării/garării nu își vor putea modifica destinația pe toată durata de existență a construcției, fiind interzisă schimbarea destinației în alte funcții.

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:

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 60mp;
- 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/aparătament.

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 funcții, 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 autovehicolelor necesare functionării 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 parcării/garării 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 stârjenească 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 reprobate documentații de urbanism PUD/PUZ care au reglementat situațiile prevăzute în prezentul regulament.

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

CIRCULATII SI ACCESE. conform secțiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta na 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 utilitate.

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 .

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 fluența 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 parclate, 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 paraje și garaje.

• POSIBILITATI 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.

#### 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.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se elaborează prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz 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;

- prevederile care se răspund în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -20", aprobat prin Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- prevederile/excepțiile prevăzute în Regulamentul de informare și consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.
- obligațiile care deriva din procedurile specifice de informare și consultare a publicului revin investitorului privat-initiator al documentației de urbanism, care identifică și notifică proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de proponerile 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. 56<sup>1</sup> 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 P.U.Z. - INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN.**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUȚA 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. BAIA 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/ născadarea proiectului investiției publice/privată 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 emitera 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 competență 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 competență 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 emitera 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

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

alimentare cu energie electrică - SDE

salubritate

ELECTRICA

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri:

Plan Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L.; Viză specialist calificat cu drept de semnătură R.U.R.; Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic vizat de O.C.P.I. Maramureș, actualizat conform situației reale din teren, cotat, cu evidențierea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a drumurilor de acces;

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

Acord elaborator PUZ Zona Metro;

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; Aviz Consiliul Județean;

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

Aviz Direcția de Cultură a Județului Maramureș;

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 Oportunitate pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal, Taxă privind emiterea Avizului Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal/Planului Urbanistic de Detaliu, 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 Iunie la data emiterii.

IMAR,  
Dr.Ec.

J.

SECRETAR GENERAL,

J.

ARHITR/ SEF,  
Drd.Urb.Arb

Achitat taxa de 26,47 lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. 066551302970 din 2021-10-21 18:31:24 valoare 26,47

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. C.

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

CONFORM  
ORIGIN^

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 09.11.2023 până la data de 09.11.2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

SECRETAR GENERAL,

Drl

Jur.

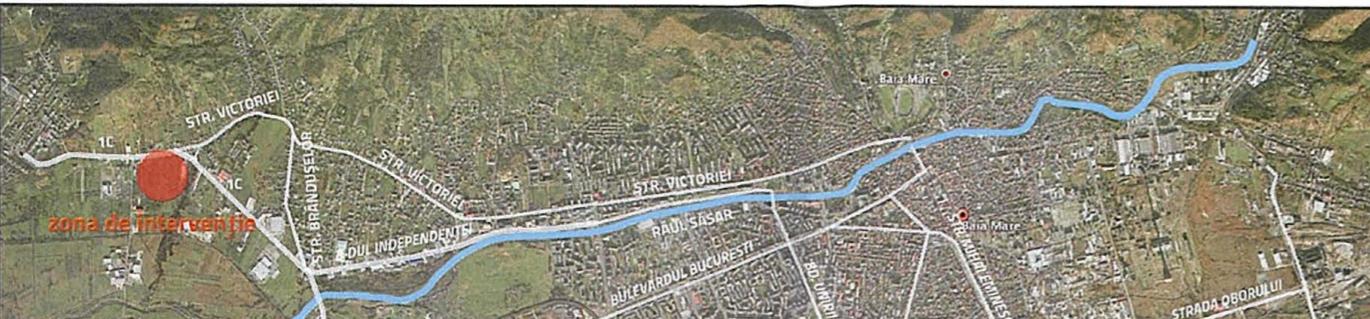
ARHIT E., F,

Drd.Urb.

Data prelungirii valabilității 21.07.2023  
Achitat taxa de .....2100 lei conform chitanței nr. ....  
Transmis solicitantului la data de ..... direct .

Întocmit,

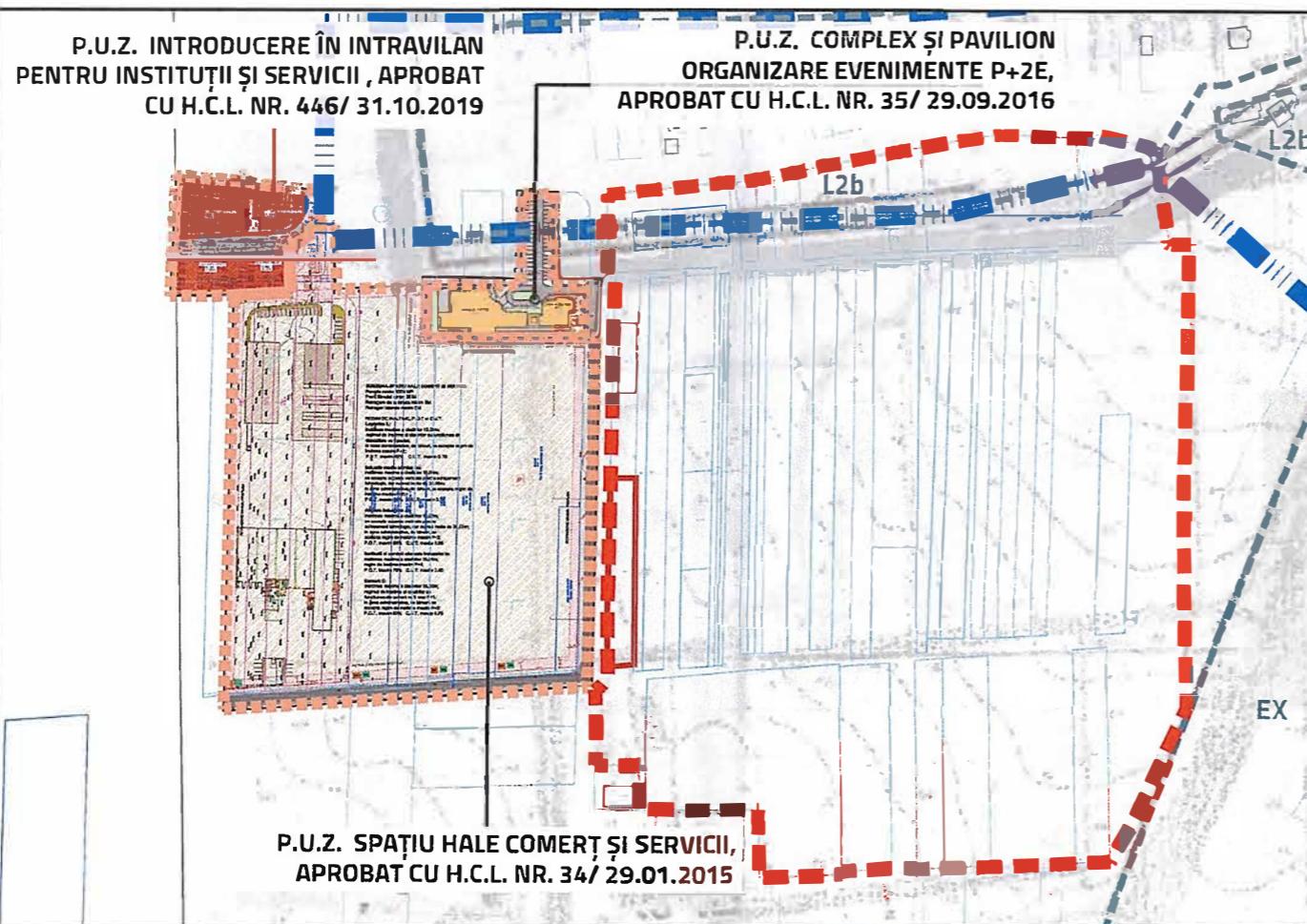
.....



ÎNCADRARE ÎN MUNICIPIUL BAIA MARE, sc 1:20 000



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, sc 1:10 000



ÎNCADRARE ÎN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL UAT MUNICIPIUL BAIA MARE ȘI DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM APPROBATE ULTERIOR, sc 1:4000

## PLAN URBANISTIC ZONAL "ÎNCADRARE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ZONĂ PROducțIE ȘI DEPOZITARE", MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREŞ

### LIMITE

- LIMITĂ ZONA DE STUDIU P.U.Z.
- LIMITĂ PARCELA CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITĂ INTRAVILAN MUNICIPIUL BAIA MARE
- LIMITĂ U.T.R.-URI CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL BAIA MARE
- LIMITĂ P.U.Z.-URI APROBATE CU H.C.L.
- LIMITE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA



Terenul înscris în cartea funciară 130566 a U.A.T. Baia Mare cu numărul cadastral 130566, care a generat documentația de urbanism are suprafață de 1847 mp conform extrasului de carte funciară cu cererea nr. 68453 /21.10.2021 . Zona de studiu cuprinde terenurile cu numere cadastrale 101812, 111224, 111219, 104870, 117644, 117645, 117646, 117647, 120485, 130566, 130715, 131458, 107917, 121112, 123692, 123693, 123696, 120903, 121333, 120909, 131852, 111500, 111879, 105081, 123178, 121393, 121486, 104469, 127500, 130581, 125004, 125005, 126552, 126553, 126554, 115860, 111090, 119299, 121327, 112842, 130385 și terenuri virane neintabulate. Suprafața zonei de studiu reglementată prin prezența documentație P.U.Z. este de 150 085 mp.

Conform P.U.G. Municipiul Baia Mare, aprobat cu H.C.L. 349/1999 prelungit prin H.C.L. 605/2015 și 637/2018, zona de studiu se încadrează în extravilanul Municipiului Baia Mare (93,1% din zona de studiu) și în UTR L2b - subzona locuințelor individuale, cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți, având înălțimea maximă P+1 (6,9% din zona de studiu).

POT maxim = 20%

CUT maxim P = 0,3 mp ADC/mp teren; CUT maxim P+1 = 0,6 mp ADC/mp teren;

ELABORATOR PUZ	BENEFICIAR
SEF PROJECT Urb. Mihaela PLIȘNAVĂ	
	DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ZONĂ PROducțIE ȘI DEPOZITARE, MUN. BAIA MARE, JUDECĂTORIA MARAMUREŞ
ECHIPĂ PROIECTARE urb. I	AMPLASAMENT IMOBIL N.C. 130566, MUNICIPIUL BAIA MARE, JUD. MARAMUREŞ
urb. Anex.	TITLU PLANŞĂ ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
UI	FAZA DATA NR. PLANŞĂ SCARA
	PLAN URBANISTIC ZONAL 2022 PL 00 1:1000



## 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,

Nr. 53872 / 30 12.2021

Ca urmare a cererii adresate de doamna [REDACTAT] cu domiciliul in mun.Baia [REDACTAT] înregistrată la nr. 53872/2021 și a procesului verbal încheiat în ședința C.T.A.T.U. din data de 21.12.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 24 din 30.12.2021

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal " **Introducere teren in intravilan si parcelare zona de producție și depozitare**" generat de imobilul situat în Baia Mare, strada Dura FN, 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 parțial în intravilanul Municipiului Baia Mare și parțial în extravilan, în zona vestica, fiind delimitat la nord de Bd. Independenței, la vest de str.Dura, la sud și est de proprietăți private.

Suprafața totală a zonei de studiu este de aprox. **150.085 mp**, conform planului de situație pe suport cadastral, anexă la prezentul aviz.

#### 2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituchi:

##### a) Categoriile funcționale existente:

Conform PUG - aprobat prin HCL nr 349 / 1999:

Zona studiată este cuprinsă parțial în intravilanul municipiului Baia Mare și parțial în extravilan:

**UTR L2b-subzona locuințelor individuale cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți având înălțimea maximă P+1**

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

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

UTR L2b-subzona locuințelor individuale cu regim izolat de construire, situate pe versanți slab construiți având înălțimea maximă P+1

- POT maxim = 20%
- CUT maxim=0,3 mp Adc / mp teren pt P
- CUT maxim=0,6mp ADC pentru P+1

**b) Indicatori urbanistici propuși:**

**UTR Idm-Subzona productie si depozitare**

- POT maxim = 50%
- CUT volumetric maxim= 7.5 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = $S(D)+P+1$ , RH maxim =15 m la cornișă
- G.O.= 80 %
- Sp.V.= 20 %

**UTR S-Subzona preponderant pentru servicii**

- POT maxim = 40%
- CUT maxim= 2.0 mp Adc / mp teren
- Regim de înălțime maxim = $S(D)+P+3+M/Er$ , RH maxim =18 m la cornișă
- G.O.= 80 %
- Sp.V.= 20 %

**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 dimensional conform HG 525/1996 Secțiunea 2, reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și anexa nr.4 Accese carosabile, precum și conform avizului CNAIR
- Se va reglementa regimul juridic al cailor 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 servituirii de trecere în favoarea parcelelor studiate.
- Se recomanda rezolvarea circulației astfel încât să permită accesul/ieșirea din incinta cu afectare minima a fluenței traficului din bulevardul Independenței, conform studiului de circulație avizat de CNAIR -AVIZ DRDP Cluj
- 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”, și HCL 104/2019 privind actualizarea Regulamentului „Asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a necesarului locurilor de parcare/garare din Municipiul Baia Mare.
- Parcările, garajele, locurile amenajate în vederea staționării autovehiculelor proprietatea locatarilor sau a celor care deservesc imobilele, se vor realiza în afara spațiilor publice, exclusiv pe terenul proprietatei private a solicitantilor.
- Se va detalia în mod distinct:
  - a.) raportat la teritoriul reglementat și
  - b.) raportat la parcela solicitantilor, indicatorii urbanistici existenți și propuși,
- Costurile generate de identificare, întocmirea documentațiilor cadastrale, închirierea/concesionarea terenurilor proprietatea Statului Roman afectate, cat 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 9i sanatate publică privind mediul de viață al populației, aprobat prin Ordinul nr. 119/2014.
- Se va asigura echiparea edilităra necesara 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 Directia pentru Cultura Maramures
- Aviz Directia pentru Agricultura județeana Maramures privind scoaterea din circuitul Agricol
- AVIZ Inspectoratul pentru Situatii de urgența a jud.Maramures
- Aviz ANIF
- Aviz DSP Maramures
- AVIZ Autoritatea Aeronautică Civilă Română
- E-ON Gaz Distribuție SA
- Electrica SA
- Aviz Vital SA
- Telekom România
- Studiu de Insorire (daca este cazul)
- Studiu geotehnic verificat de Verificator proiecte atestat pentru cerinta de calitate AF-rezistență și stabilitatea terenului de fundare a constructiilor si masivelor de pamant
- 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 suprapus peste proiectul de modernizare al strazii Europa și drum Expres, vizat de OCPI Maramureș;
- Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației
- Certificat de impunere Fiscală
- Acord elaborator PUZ Metro / corelare cu acesta (Sc Aedilis Project 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, 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 stampilată 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. 1304 din 08.11.2021 emis de Primarul municipiului Baia Mare.

Achitat taxa de 545 lei, conform chitantei nr.106318 din 29.12.2021

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct.

**Arhitect Sef**

Drd. 

**Şef Serviciu Dezvoltare Urbană**



