

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 634 din 22.04.2024

**În Scopul: ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR
DE CONSTRUCȚII - LUCRĂRI DE CONSTRUIRE;
ÎNFIINȚARE CENTRU INTEGRAT DE COLECTARE SEPARATĂ PRIN APORT VOLUNTAR
DESTINAT AGLOMERĂRII URBANE BAIA MARE**

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal **STRADA GHEORGHE ȘINCAI** nr. 37 bl. sc. et. ap. telefon/fax e-mail, înregistrat la nr. **20911** din **17.04.2024**,

Pentru imobilul **teren si construcții** situat în: județul **MARAMUREȘ** municipiul **BAIA MARE** cod poștal **STRADA EUROPA** nr. 124 bl. sc. et. ap.

Cartea funciara Baia Mare numar 123767, 113496 numar cadastral 123767, 113496 sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect **12/96-99** 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 intravilan - proprietatea **MUNICIPIULUI BAIA MARE**, cota actuală 1/1, domeniul privat și domeniul public.

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, pct.10 din anexa 2, dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține, potrivit legii din partea autorității competente, autorizația de construire/desființare, constă în:

1) drept real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune avînd ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, suprafață, servitute (dobândit prin:contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească);

2) drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

2. REGIMUL ECONOMIC:

ZONA STUDIATĂ face parte dintr-un Plan Urbanistic Zonal aflat în curs de aprobare, inițiat de către Municipiul Baia Mare.

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: înființare centru integrat de colectare separată prin aport voluntar destinată aglomerației urbane Baia Mare.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ CONFORM CF: curți construcții.

DESTINAȚIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.: CB 4 – centru de conferințe și expoziții internaționale, VIa - Parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri în ansambluri rezidențiale și fasii plantate publice și G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor izolate pentru gospodărie comună.

UTILIZĂRI ADMISE PRIN P.U.G pentru UTR CB 4: centru de conferințe format dintr-o grupare de sali de conferințe de diferite capacități cu serviciile anexa, sali de expoziție, biblioteca-medioteacă, centru de presă, rețea infostructura, parcaje multietajate; centru de formare-informare cuprinzând o grupare de sali de seminarii și conferințe, spații pentru activitățile specifice și birouri pentru gestionarea centrului; pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, loisir în spații acoperite și în spații libere, alte servicii, parcaje multietajate.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI CB 4 –: – conform PUZ, cu următoarele recepționări;

Întrucât realizarea acestor obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin PUZ terenul rămas neafectat în prima etapă să fie păstrat în rezervă să fie amenajat sumăr ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei. Se admite comerț cu amănuntul numai pentru mărfurile prezentate în scop promoțional în perioada expozițiilor.

UTILIZĂRI INTERZISE CB 4 –: Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați;- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul

generat;- constructii provizorii de orice natura; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane;- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

UTILIZĂRI ADMISE PRIN P.U.G. VIa : - sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :

- spatii plantate , - circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
- mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna; - adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp.

UTILIZĂRI INTERZISE pentru VIa : - se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;

- se interzic orice schimbări ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;

UTILIZĂRI ADMISE pentru G1 - constructii instalatii si amenajari pentru gospodaria comuna exclusiv cele pentru transporturi care sunt tratate in capitolul anterior.

UTILIZĂRI INTERZISE pentru G1 - pentru incintele situate in zone rezidentiale se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le generează.

3. REGIMUL TEHNIC:

Zona studiată face parte dintr-un Plan Urbanistic Zonal Dragoș Vodă inițiat de către Municipiul Baia Mare aflat în curs de avizare.

- Se va ține cont de existența documentațiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare. Documentația faza D.T.A.C. va fi elaborată conform prevederilor Legii 50/1991- republicată cu respectarea conținutului cadru al documentației tehnice DT (piese scrise și desenate arhitectură, structură, instalații), cu respectarea regulamentului local de urbanism aferent zonelor VIa, CB4 și G1.

- Caracteristicile tehnice aferente proiectului sunt următoarele:

- Platforma Betonată

- Hală pe structură metalică : compartimentată, având destinațiile: concasare, sortare, dezmembrare mobilier, atelier si altele

- Clădire administrativă dotată corespunzător

- Sistem de concasare a deșeurilor din construcții si demolări : instalație de concasare și sortare

- Stație de compostare a deșeurilor vegetale : realizat în boxe betonate închise acoperite cu membrană, aerare controlată, monitorizarea temperaturii și a umidității, ventilatie, control și comandă centralizate.

- Șopron : pentru măturarea compostului

- Boxe acoperite pentru deșeurile colectate pe tipologii de material

- Instalații și rețele de apă si canalizare

- Instalație electrică

- Dotari: porti actionate electric cu telecomanda; containere cu capacitatea între 7 – 36 mc; prescontainere; cântar auto mare tonaj; camera frigorifica pentru cadavre animale; laborator de analize compost; sistem fotovoltaic; instalație de spalare a rotilor

- Utilaje : concasor cu sita; incarcator frontal ; masina de transportat containere Hook Lift; tocaror vegetale, ciur rotativ rafinare compost, stivuitor, presă compactare deșeuri textile și mase plastice, instalație însăcuiere.

- AMPLASARE PANOURI/SISTEME FOTOVOLTAICE

Potrivit Art. 11, Alin (7) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții SE POT EXECUTA FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE :

lit (e), lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului."

lit (f) montarea pe clădiri, anexe gospodărești și pe sol a sistemelor fotovoltaice pentru producerea energiei electrice de către prosumatori așa cum sunt ei definiți la art. 2 lit. x¹) din Legea nr. 220/2008 pentru stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și/sau a panourilor solare pentru încălzirea sau prepararea apei calde pentru consumul casnic, cu înștiințarea prealabilă a autorităților administrației publice locale și cu respectarea legislației în vigoare. Sistemele fotovoltaice și/sau panourile solare vor fi susținute de o structură formată din elemente constructive capabile să asigure stabilitatea întregului ansamblu și să preia încărcările rezultate din greutatea proprie a acestora și a panourilor, precum și cele rezultate din acțiunea vântului și a depunerilor de zăpadă.

DEFINIȚIE PROSUMATOR . Definiția prosumatorului a fost modificată prin Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, completată prin ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 143 din 28 decembrie 2021 pentru modificarea și completarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, precum și pentru modificarea unor acte normative

pct. 95 prosumator - clientul final care își desfășoară activitățile în spațiul propriu situat într-o zonă determinată sau în alte spații aflate în imediata proximitate sau într-o unitate mobilă dotată cu sisteme de producere a energiei electrice în timpul frânării recuperative și care produce energie electrică din surse regenerabile pentru propriul consum, a cărui activitate specifică nu este producerea energiei electrice, care consumă și care poate stoca și vinde energie electrică din surse regenerabile produsă în clădirea lui, inclusiv un bloc de apartamente, o zonă rezidențială, un amplasament de servicii partajat, comercial sau industrial sau în același sistem de distribuție închis, cu condiția ca, în cazul consumatorilor autonomi necasnici de energie din surse regenerabile, aceste activități să nu constituie activitatea lor comercială sau profesională primară;

LUCRĂRILE DE BRANȘAMENT ELECTRIC se vor realiza în următoarele condiții:

- Se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 101/2022 privind aprobarea Regulamentului privind condițiile de execuție a lucrărilor aferente rețelilor tehnico - edilitare realizate pe domeniul public și/sau privat al municipiului Baia Mare. Lucrările de racorduri/branșamente vor fi putea fi efectuate numai după obținerea Autorizației de construire eliberată pentru lucrările de construire la racord/branșament și instalația aferentă, potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 - republicată precum și a Autorizației privind lucrările de racorduri și branșamente la rețelele publice, eliberată potrivit prevederilor Codului Fiscal, art. 267, pct(11).

- Se vor respecta prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.525/1996, completată cu Hotărârea nr. 490/11.05.2011, prin care se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, montarea lor se va executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supracană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

- Se vor respecta prevederile Legii nr.123 din 10 iulie 2012 a energiei electrice și a gazelor naturale și a Ordinului nr. 47/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind "Amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale".

În situația în care lucrările propuse nu se realizează exclusiv pe terenul atât în proprietatea solicitantului sau pe teren aparținând domeniului public sau privat al Municipiului Baia Mare și afectează alte proprietăți private, se va obține acordul acestora exprimat în formă autentică, conform art. 2.5.6 din anexa 1 la Legea nr. 50/1991 și art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

- **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** aferent P.U.G., pentru zona CB4 prevede următoarele:

- Pentru fiecare dintre aceste zone este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal. Zona conține unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a caror calitate funcțională și estetică condiționează întreaga dezvoltare a municipiului.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): - conform P.U.Z cu următoarele recomandări în vederea elaborării acestuia;- se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice, circulații și spații plantate publice (conform temei PUZ aprobate de CJM BAJA MARE), în condițiile normelor existente, prin teme ale titularilor de investiții sau, în lipsa acestora, se vor menține rezerve având suprafața minimă de 1000 mp. și un front la strada de minim 30.0 metri, restul terenului urmand a fi parcelat pentru servicii de interes general în parcele având minim 800 mp. și un front la strada de minim 18.0 metri în cazul fronturilor continue și de minim 24.0 metri în cazul fronturilor discontinue.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: - se va asigura o retragere a clădirilor de minim 10 metri de la aliniament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: - conform PUZ cu următoarele condiționări - în zonele de versanți, la Nord de linia de demarcație a condițiilor dificile de constructibilitate, se va construi în regim izolat

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - conform P.U.Z cu următoarele condiționări- conform P.U.Z cu următoarele condiționări:- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puțin de 6.0 metri;- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 4.0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi pentru alte activități ce necesită lumină naturală;- conform P.U.Z. cu condiția ca să se respecte o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: - conform PUZ.

ÎMPREJMUIRI: - conform PUZ cu următoarele condiționări:- se recomandă separarea centrului de cartier față de zona rezidențială adiacentă dacă nu există între acestea o stradă deschisă circulației publice cu garduri transparente de maxim 2.20 m. și minim 1.80 m înălțime din care 0.30 m. soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi înconjurate și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier. Se vor respecta prevederile art. 560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de granițuire și dreptul de îngrădire; Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietăților vecine. În situația amplasării împrejmuirii pe limita de separație dintre 2 proprietăți cu afectarea proprietăților învecinate, se va obține acordul vecinilor exprimat în formă autentică, conform art. 2.5.6 din anexa 1 la Legea nr. 50/1991 și art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

- Împrejmuirea la stradă se va retrage în dreptul accesului pe parcelă pentru amenajarea de platforme de parcare în afara părții carosabile, de-a lungul drumului public, care vor fi folosite și ca supraîngări suplimentare de depasire.

- Împrejmuirea se va realiza cu respectarea prevederilor din P.U.Z.- planșa reglementări urbanistice, proprietatea terenurilor și profil transversal drum, astfel încât să se asigure căile de acces prevăzute prin P.U.Z.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: - conform PUZ cu următoarele condiționări- aspectul clădirilor va

exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță".

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- 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.

• SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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.

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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE conform P.U.Z cu următoarele condiționari:

- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- în zonele de versanți se va apela la consultări de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizează stabilizarea terenului, se va asigura plantarea unei suprafețe de minim 40% din suprafața terenului.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): - conform PUZ cu următoarele condiționări:-- în zona de ses - POT maxim = 80%- în zona de versanți construibili (stabili și consolidați), la Nord de linia de demarcație e condițiilor dificile de construibilitate- POT maxim = 20% - în zona de podis - POT maxim = 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): - conform P.U.Z în funcție de studiile geotehnice, cu următoarele condiționari: - în zona de ses - CUT maxim = 2.4 mp.ADC/mp.teren- în zona de versanți - CUT maxim = 1.0 mp.ADC/mp.teren- în zona de platou - CUT maxim = 1.8 mp.ADC/mp.teren

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.

• Se vor respecta prevederile din regulament privind UTR-ul V1a :

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- conform limitelor stabilite și conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ÎMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

• Se vor respecta prevederile din regulament privind UTR-ul G1:

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

G 1 - clădirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament în zonele rezidențiale la distanța de minim 4.0 metri iar în zonele industriale la minim 8.0 metri pe străzi de categoria III și 10.0 metri pe străzi de categoria II și I;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G 1 - distanța față de limitele parcelei va fi de minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G 1 - distanța minimă între clădiri va fi egală cu media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

G 1 - se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

G 1 - staționarea pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- în spațiul de retragere al clădirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor, cu condiția înconjurării cu gard viu având 1.20 metri înălțime și plantării câte unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

G 1 - înălțimea clădirilor nu va depăși 12.0 metri cu excepția instalațiilor și a cosurilor;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G 1 - volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

G 1 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G 1 - orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, vor fi astfel amenajate încât să nu altereze aspectul general al localității

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

ÎMPREJMUIRI

G 1 - înprejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

G 1 - POT maxim = 50%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

G 2 - CUT maxim = 0.6 mp.ADC/mp.teren

• REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT: În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în

documentația de urbanism menționată, se va întocmi o nouă documentație de urbanism PUZ/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 Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesul auto și pietonal 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, cu respectarea prevederilor/etapelor 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;

Documentația faza D.T.A.C. se va întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism în consiliul local.

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

ÎNFIINȚARE CENTRU INTEGRAT DE COLECTARE SEPARATĂ PRIN APORT VOLUNTAR DESTINAT AGLOMERĂRII URBALE BAI A MARE

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 |
| ☒ alimentare cu energie electrică - SDE ELECTRICA | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

Hotărâre de Consiliul Local pentru aprobarea realizării investiției;

Extras CF actualizat;

Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți și a drumului de acces;

Specialiști verficatori de proiecte atestați stabiliți în funcție de categoria de importanță a construcției, conform prevederilor Legii nr. 10/1995 și a Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995;

Luare în evidență O.A.R.;

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

Aviz Comisia Municipală de Sistemăizare a Circulației;

Avizul Primarului fundamentat de raportul Comisiei de Dezvoltare Urbană;

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 S.G.A.;

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

Studiu geotehnic;

Raport NZEB conform Mc REVIZUITĂ, aprobat cu Ordinul Ministerului Dezvoltării nr. 16/2023 pentru aprobarea reglementărilor tehnice "Metodologie de calcul al performanței energetice a clădirii, indicativ Mc001-2022";

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); DA este cazul.

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

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

p.PRIMAR
Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

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

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

Întocmit,
Fât Cristina

Fotc

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

**SE PRELUNGESTE 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,

.....



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Primăria Municipiului Baia Mare



Nr. CAD 113496
Nr. CAD 123767

Scara 1:5000

Data: 17.04.2024

