

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1056 din 04.07.2024

În Scopul: ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE - LUCRĂRI DE DESFIINȚARE - LUCRĂRI DE CONSTRUIRE; DEMOLARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE

Ca urmare a cererii adresate de **DARABUȘ ȘTEFAN VASILE**, cu domiciliul în județul **MARAMUREȘ municipiul BAIA SPRIE** cod poștal **STRADA ARINULUI** nr. 63 bl. sc. et. ap. telefon/fax 0753621929 e-mail vanzari@ultraresidential.ro, înregistrat la nr. 22858 din 30.04.2024,

Pentru imobilul **teren si construcții** situat în: județul **MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE** cod poștal **STRADA VASILE LUCACIU** nr. 24 bl. sc. et. ap.

Cartea funciara Baia Mare numar 128912, **numar cadastral 128912, 128912-C1-C2** sau identificat prin **PLAN DE SITUAȚIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect 33/2019 și nr. alocat în registru 1021/2024, faza PUZ, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 87/2024,

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:

Imobile, teren și construcții, situate în intravilan, drept de proprietate privată **DĂRĂBUȘ ȘTEFAN VASILE** căsătorit cu **DĂRĂBUȘ FILIP REKA IZABELLA**, cota actuală 1/1, bun comun.

• Construcția C1 este încadrată în lista clădirilor cu valoare culturală medie.

- În același scop a mai fost emis Certificatul de urbanism nr. 842 din 25.07.2022.

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 având 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:

DESTINAȚIA STABILITĂ PRIN P.U.Z.: SIR I.3. - SUBZONA ISTORICA DE REFERINTA INTRA-MUROS VASILE LUCACIU;

ZONA DE IMPOZITARE stabilită conform H.C.L. nr.665 din 20.12.2018 - zona A;

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: curți construcții, arabil;

FOLOSINȚA ACTUALĂ conform CF construcții: C1(construcții de locuințe) - casă, C2(construcții anexă) - atelier;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: demolare și construire locuințe;

• CARACTERUL ZONEI SIR I.3:

Zona atractivă desfașurată de-a lungul străzii Vasile Lucaciu (platea Felsobanya, - Baia Sprie), ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte, funcțiunea dominantă fiind cea de locuire, cea complementară fiind cea alcătuită din instituții administrative, de educație, cult, servicii comerciale, alimentație publică. Constituită din prima faza de evoluție a așezării Rivulus Dominarum, deschisă de pe latura estică a Pieței Libertății, asigură accesul spre cealaltă așezare minieră Mons Medius (Baia Sprie). Clădirile sunt amplasate pe aliniament, front discontinuu, cu clădiri cuplate 2 sau 3 și individuale. Excepție de la aceasta regulă este clădirea nr. 29, retrasă de la aliniament cu 4,5 metri. Regim de înălțime neomogen, clădiri S+P,P, S+P+M, S+P+I, S+P+I+M, P+2 (cu aripa spre curte P+4). Lungimea frontului este de 523 m (cele două clădiri, front spre Piața Libertății nu au fost incluse), distanță dintre frontul nordic și sudic este de 10,8m spre Piața Libertății și 43,9 m în zona Colegiului Octavian Goga). Tesutul urban este caracterizat prin pastrarea parcelarului istoric, cu front îngust în zona intra-muros și în jur de 50 m în zona extra-muros. În zona intra-muros loturile sunt de forma dreptunghiulară alungită cu frontul spre strada au dimensiunea cuprinsă între 7,58 m (nr.28) și 25,21 m (nr. 12), media 12m, cu suprafața parcelelor variind de la 217mp (nr.42) la 1655 mp (nr. 12) cu adancimea parcelelor, cuprinsă între 19 m (nr.5) și 68m (nr. 42). În zona extra-muros fronturile variază între 12,60m (nr.48) și 74,80m (nr. 50-54), adancimea parcelelor este de 15,000m (nr. 1 str. Inchisă) și 116m (nr.56) iar suprafața parcelelor variază între 256mp (nr. 1 str. Inchisă) și 7178 mp (nr. 53 parcela Bisericii Ortodoxe-care cuprinde și cimitirul). Structura urbană este martor al unei texturi diferențiate, justificată de evoluția istorică, cu patru clădiri inserții de dată

recentă, din anul 1970 și una din 1995 două imobile de locuințe, P+2 (nr.6) și P+4(nr.8), o clădire cu ateliere de confecții P+2 (nr.7) recent transformată în hotel și o clădire de birouri P+2 (nr.44) în curs de reconversie în hotel și clădirea Administrației financiare P+2 (nr.14) ridicată în 1995 și azi neutilizată. Starea celor 58 de imobile situate de-a lungul străzii Vasile Lucaciu este în general precară, au fost restaurate/reparate un procent redus dintre ele. Inchiderea circulației în schimb a avut consecințe pozitive, extremitatea vestică a străzii fiind cea mai evoluată și atractivă. Alături de starea de conservare mediocră atât ca substanță și imagine a fondului construit, zona este invadată de mașini parcate care distrug caracterul istoric al zonei, aspect care urmează să fie remediat în viitor.

- Funcțiunea dominantă este cea de locuire.

- Funcțiunile complementare sunt cea de instituții și de servicii.

- NATURA OCUPĂRII SI UTILIZĂRII TERENULUI (construcții existente protejate, construcții neprotejate, spații neconstruite protejate)

- Imobilul studiat se află în zona de protecție a monumentului istoric MM-II-m-B-04468 Biserica Luterană, Str. Lucaciu Vasile, nr 18;

OCUPAREA TERENULUI SI UTILIZAREA TERENULUI: ,

În subzona sunt situate monumentele istorice clasate, propuse pentru clasare și clădirile cu valoare culturală medie:

- Monumente istorice clasate:

MM-II-m-B-04468 Biserica Luterană Str. Lucaciu Vasile nr 18;

MM-II-m-B-04469 Palatul Episcopiei Greco - Catolice Str. Lucaciu Vasile nr 50;

MM-II-m-B-04470 Școala generală nr.2 Str. Lucaciu Vasile nr 56;

MM-II-m-B-04471 Biserica "Adormirea Maicii Domnului" Str. Lucaciu Vasile nr 59;

MM-II-m-B-04472 Fostul palat episcopal, azi Întreprinderea de tricotaje Str. Lucaciu Vasile nr 61.

- Clădiri propuse pentru clasare:

Casa Dobrican Str. Vasile Lucaciu nr.7 monument de arhitectura importanta locală;

Imobil locuințe Str. Vasile Lucaciu nr.9 monument de arhitectura de importanta locala.

- Clădiri cu valoare culturală mare: Str. Vasile Lucaciu Nr. 12, 21, 23, 53A, 55.

- Clădiri cu valoare culturală medie: Str. Vasile Lucaciu Nr. 4, 10, 16, 20, 22, 24, 39, 41, 43, 51.

- Echipamentele prezente în subzone sunt următoarele:

Clădiri de cult: Biserica Evanghelică Luterană, Catedrala Adormirea Maicii Domnului, Episcopia greco catolică, Parohia luterană;

Administrație: Forumul German;

Instituții educative: Școala Gimnazială nr.2 Octavian Goga.

- Instituțiile au fost cuprinse în subunități teritoriale corespunzătoare destinațiilor respective. În cazul lor lucrările trebuie să respecte concomitent prevederile subunității teritoriale din care face parte și cele ale subzonei istorice de referință în care se află imobilul; în toate cazurile primează reglementările subzonei istorice.

- Clădirile monumente (cu valoare culturală foarte mare) și cele cu valoare culturală mare sunt cele la care se vor raporta toate intervențiile din această subzonă de referință.

- Lucrările la clădirile din zonă vor respecta articolul II.6 CAPITOL II care prezintă tipul de intervenții raportat la grupa de valoare în care a fost cuprinsă clădirea, cu valoare culturală foarte mare, medie sau redusă și articolul II.10 în cazul în care este situată în zona de protecție a monumentelor.

- În cazul monumentelor (valoare culturală foarte mare) primează protejarea patrimoniului și orice intervenție se va subordona acestui scop, respectându-se prevederile legale în acest sens.(articolul II.9 CAPITOL II)

- În zona protejată la autorizarea oricărei lucrări se va solicita un studiu istoric-arhitectural din care să rezulte vechimea, un sumar al evoluției și o evaluare a elementelor valoroase ale clădirii. (excepție desființarea clădirilor anexă). Pentru clădirile de la nr. 46, nr. 48, nr. 50, nr. 53, nr.53A, și nr.55 studiul istoric va analiza posibilitatea prezentei pe parcelă a sistemului de fortificație medieval, subiect de urmărit de investigația arheologică pentru punerea în valoare.

- În cazul în care intervenția este situată și în zona de protecție a unui monument sau a unui grup de monumente studiul istoric-arhitectural va analiza și va ține seamă de toate valorile de patrimoniu și va emite condițiile care vor fi respectate de propunerile din documentația care va sta la baza intervenției supusă avizării Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii și care va trata într-un capitol distinct modul în care se respectă condițiile de protejare și punere în valoare a patrimoniului.

- Sunt necesare câteva corecții care vor elimina erorile urbanistice sau arhitecturale:

Zona deconcentrată cu inserții volumetrice agresive de anii '60 și 2000 și fronturi dezechilibrate față de arhitectura majoră realizată aici la sfârșitul secolului al-XIX-lea și începutul secolului al XX-lea; Între clădirea nr. 44 și nr.50 str. Vasile Lucaciu se va ridica regimul de înălțime va respecta alinierea la cornișa Palatului Episcopal.

TIPURI ADMISE DE OCUPARE SI UTILIZARE:

- locuințe individuale semicolective și colective;

- servicii comerciale și alimentație publică adecvate zonei protejate, cu atractivitate ridicată pentru public (locuitori și turiști) cum ar fi comerț de obiecte de artă, bijuterii și conșignații, artizanate etc, alături de cafenele, ceainării, mici restaurante specializate;

- locuințe de la parter transformate în spații comerciale;

- instituții, echipamente publice, administrație, justiție, cultură, învățământ, servicii profesionale, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;

- servicii atractive pentru turism, structuri de cazare;

- în cazul conversiei funcționale se va prefera amplasarea la parterul clădirii unor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

- în cazul extinderilor, se va aborda cu prioritate extinderea pe verticală a corpurilor de la stradă, după care cea dinspre

curte;

- se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;
- orice funcțiune va trebui să fie compatibilă cu zona și vecinătățile;
- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu și se vor amenaja pentru accesul publicului sau rezidenți;
- în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie descărcarea terenului de sarcina arheologică; descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației;

UTILIZĂRI ADMISE CU DIVERSE CONDITIONARI:

- se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei;
- se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor pe terenul eliberat de construcțiile parazitare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni: funcțiunea să fie compatibilă prestigiul zonei; funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stînjenească vecinătățile;
- în cazul clădirilor cu valoare mare (monumente clasate sau propuse spre clasare) se admite mansardarea clădirilor în sarpanță existentă, cu conservarea șarpantei existente, fără modificarea formei acoperisului; se admite modificarea acoperisului doar justificat de un studiu istoric și biologic pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a monumentului sau o formă care favorizează monumentul și racordul cu clădirile adiacente; se vor respecta prevederile prevăzute de lege pentru elaborarea și avizarea documentațiilor asupra monumentelor istorice;
- în cazul menținerii funcțiunii de locuire gararea autoturismelor se va asigura în interiorul parcelei, excepție cazul în care nu se poate asigura accesul în curte sau curtea este destinată accesului public.
- se permit lucrări de modernizare, extindere, restructurare doar cu condiția asigurării garării vehiculelor în interiorul parcelei;
- la autorizarea oricărei lucrări se va solicita avizul Serviciului deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcției Județene pentru Cultură Maramureș), care la toate lucrările care urmează să afecteze solul vor solicita supraveghere din punct de vedere arheologic, în condițiile legii;

TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile; - depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;

3. REGIMUL TEHNIC:

- Tipuri de intervenții admisibile asupra clădirilor raportat la gradul de protecție:

• Reabilitarea și modernizarea:

Sunt lucrări specifice clădirilor cu valoare culturală medie constând în păstrarea în mică măsură a elementelor constitutive. Lucrările caracterizate prin modificarea volumetriei, inclusiv a arhitecturii și ocupării terenului. Supraetajarea, mansardarea, extinderea pe orizontală sunt acceptate, având ca scop reabilitarea funcțională și modernizarea clădirii. În acest tip de intervenție se poate ajunge la reducerea majoră a substanței originale, ca urmare se impun restricții pentru integrarea neconflictuală în zona și elaborare de studii suplimentare pentru justificarea modului de raportare și integrare.

Modificarea POT, CUT și ÎNALTIME a construcțiilor de pe parcelă pot fi semnificative în acest tip de intervenție respectând reglementările urbanistice și specificul și caracterul zonei.

- Intervențiile permise prin R.L.U. pentru construcții și spații cu grad mediu de protecție sunt următoarele:

I. Intervenții de reabilitare și modernizare;

II. R.L.U. stabilește următoarele reglementări generale privind volumele, fațadele clădirilor și materialele de finisaj agreeate pentru această categorie de protecție:

II.1 Respectarea volumelor rezultate din aplicarea prevederilor R.L.U., care conduc la conformarea volumelor în mod similar celor ale volumelor clădirilor cu grad mare și mediu de protecție.

II.2. Refacerea parțială sau totală a amenajărilor exterioare, care conduc la amenajări similare celor cu grad mare de protecție.

II.3. Sunt permise expresii stilistice și materiale de finisaj variate, cu următoarele condiționări:

II.3.1. Respectarea, în cadrul fațadelor vizibile dinspre stradă, a unui raport între suprafețele vitrate și total de maximum 1/3, adică suprafețe vitrate de maximum 30% din suprafața fiecărei fațade;

II.3.2. Respectarea, în cadrul fațadelor vizibile dinspre stradă, a proporțiilor gurilor clădirilor alăturate sau învecinate (adică a raportului dintre lățimea și înălțimea gurilor),

II.3.3. Respectarea materialelor de finisaj ale clădirilor clasate cu grade de valoare culturală

II.3.4. Sunt interzise fațadele-cortină, învelitorile din materiale plastice.

II.3.5. Este interzisă, pentru fațade și tâmplării, folosirea unor culori care nu provin din materialele naturale; este interzisă amplasarea pe fațadă a firmelor și reclamelor de mari dimensiuni, montarea aparatelor de climatizare și a antenelor.

II.3.6. În cazul mansardărilor sau supraetajărilor, extinderile trebuie să fie realizate într-o expresie stilistică și cu materiale de finisaj care să asigure compatibilitatea cu clădirea originală.

Se interzice:

- imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei;
- utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porțile de intrare în ganguri;
- utilizarea acoperișurilor în terasă;
- utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat și tablă amprentată;
- adoptarea de forme de acoperiș și lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei;

III. În cazul construcțiilor și spațiilor cu grad mediu de protecție, prin intervențiile se vor raporta la caracteristicile imobilelor învecinate cu grad foarte mare sau mare de protecție.

IV. Documentația tehnică pentru autorizarea construirii și Proiectul Tehnic și detaliile de execuție vor fi verificate de specialiști / experți atestați de Ministerul Culturii.

V. Stabilirea intervențiilor permise și interzise se face prin Studiul istoric de fundamentare, avizat de Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii.

• Din concluziile Studiului istoric, elementele care au calificat imobilul în grupul celor cu valoare culturală medie sunt:

- conservarea configurației istorice a parcelei;
- plastica fațadei principale;
- plasarea clădirii pe aliniament, asigurând aspectul de front continuu.

Aceste elemente sunt obligatorii să fie respectate în cazul oricăror lucrări de intervenție. Se recomandă păstrarea substanței originale dacă starea acesteia o permite și se acceptă renunțarea la aceasta doar dacă cheltuielile de consolidare și conservare pentru realizarea unor lucrări de reabilitare sunt deosebit de mari și nu pot asigura condiții de confort pentru funcționarea optimă a clădirii.

• Regimul de derogări și documentații de urbanism:

Pentru asigurarea protejării integrității ansamblului centrului istoric, în zona protejată se solicită elaborarea de documentații de urbanism de tip PUD în următoarele situații:

- În cazul demolării integrale a clădirii/a clădirilor de pe parcelă;
- În cazul în care pe o parcelă mai mare de 2.000 mp se modifică fondul construit într-un procent mai mare de 50%;
- În cazul în care se realizează pe parcelă peste 4 unități de locuit.

Documentația faza D.T.A.D. și 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 zonei SIR I.3, Studiului istoric și în condițiile obținerii avizului Ministerului Culturii.

- Regulamentul local de urbanism aferent zonei SIR I.3 prevede:

• CONDITII DE OCUPARE A TERENULUI

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (forma, mărime, dimensiuni):

- se menține configurația actuală a parcelei;
- se admite modificarea parcelei dacă pe baza unui studiu istoric se justifică revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a terenului, clădirii, vecinătăților și a zonei;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT:

- se menține neschimbată situația existentă în care clădirile se situează pe aliniament sau retrasa față de aliniament;
- în situațiile în care clădirile dispun de subsoluri/demisoluri utilizabile acestea se vor deschide spre stradă și vor primi utilizări admise, în primul rând de comerț și servicii comerciale care vor participa la dinamizarea zonei;
- în cazul clădirilor la care fațada dinspre stradă coincide cu aliniamentul parcelei, se interzice construirea de corpuri ieșite din planul fațadei și care ocupă domeniul public.

- este interzisă realizarea porților de garaje în fațadele principale ale clădirilor la care fațada coincide cu aliniamentul parcelei.

- în cazul unei intervenții, când tipul de front este mixt, continuu și discontinuu, se va opta pentru frontul continuu (închis) cu excepția situației în care valoarea clădirii interzice modificarea situației existente sau studiul istoric o prevede;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- principiile care vor sta la baza conformării clădirilor sunt respectarea cadrului construit din imediata vecinătate (prezentate în studiul istoric) și alipirea la calcanele clădirilor învecinate atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare;
- respectarea cadrului construit se referă și la respectarea dreptului de bună vecinătate astfel ca orice intervenție să nu diminueze confortul proprietăților limitrofe;
- clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 12,0 metri de la aliniament; se admite dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia din laturi, după tipologia tradițională în formă de "

L", dar nu mai mult de 65% din adâncimea parcelei ;

- aripa din curte se va dezvolta la o distanță de 3,00m față de cealaltă vecinătate în cazul clădirilor de locuit și la 3,80 m în cazul clădirilor cu alte destinații;

- în cazul clădirilor în formă de "I" frontul de la stradă se va închide prin extinderea și alipirea la calcanul clădirii vecine, construcția devenind în formă "L", urmând astfel să se respecte prevederile acestui tip de clădire, prezentate la aliniatul precedent ; accesul pe proprietate se va asigura printr-un gang;

- în situațiile în care lățimea frontului la stradă și vecinătățile o permit, se pot aplica și alte tipologii ("U", "C", etc.).

- în cazul parcelelor de colț sau a celor de formă neregulată se pot propune și alte configurații dacă sunt respectate prevederile codului civil și studiul istorico-arhitectural elaborat pentru parcela și vecinătăți o recomandă;

- în cazul existenței unui calcan, clădirile se vor alipi de acesta ; noul calcan nu va depăși lungimea celui existent; nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine;

- clădirile noi, sau extinderile care se alipesc de clădirile existente de pe parcelele vecine trebuie să preia cât mai exact forma calcanului acestor clădiri;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei , având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii la cornișa sau la atic dar nu cu mai puțin de 3,0 metri. în cazul locuințelor;

- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri; fac excepție cazurile în care pe limita posterioară exista un calcan, caz în care se recomandă cuplarea la calcanul respectiv;

- se pot construi clădiri cu perete orb (calcan) situat fie pe limita din spate a parcelei fie pe o limită laterală a parcelei, cu condiția ca acest calcan să nu devină în totalitate vizibil din spațiul public și să permită construirea nestanjenită pe parcela vecină.

- este interzisă construirea de calcane distanțate față de limita de proprietate, astfel încât să nu fie posibilă cuplarea pentru acoperirea calcanului respectiv;

- în situația în care se poate identifica în zonă o - regulă locală- alta decât cea dominantă în zonă, demonstrată în studiul istoric se poate propune o altă configurație și amplasare a clădirii pe parcelă cu condiția ca aceasta să se integreze în fontul existent și să nu lezeze drepturile proprietăților vecine;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEA SI PARCELĂ:

- în cazul în care nu au fost semnalate disfuncțiuni se menține poziția actuală a clădirilor;

- dacă din necesități funcționale sau calitatea precară a fondului construit precum și a condiționarilor din prezența documentație sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale construcțiilor se va elabora un studiu istoric și arhitectural, se va prelua modelul clădirilor desemnate ca și repere și se va studia intervenția raportatăși la clădirile direct învecinate;

- se vor degaja curțile interioare de construcțiile parazitare, insalubre, sau cele cu caracter provizoriu;

- orice modificare va constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- înălțimea clădirilor la frontul de nord al străzii se stabilește astfel:

pentru clădirile nr. 3 ,nr.11, nr. 13, nr.15, reper este cornișa de la clădirea nr.1

pentru clădirile nr. 17, nr. 19 reper este cornișa de la clădirea nr.23

pentru clădirile nr.25, nr. 27, nr.29, nr.29A, reper este cornișa de la clădirea nr.23

pentru clădirile cu nr. 31, nr. 33, nr.35, nr. 37, nr.39, nr.41, nr. 45, nr.47, nr. 49 reper este cornișa clădirii nr.43

pentru clădirea cu nr. 53 reper este cornișa de la clădirea nr. 51

pentru clădirea de colț nr. 1 strada Inchisă reper este cornișa clădirii nr.53A

- înălțimea clădirilor la frontul de sud al străzii se stabilește astfel:

pentru clădirea nr. 4 A , nr.10, nr. 14 și nr.16 reper este cornișa de la clădirea monument-Vulturul Negru

pentru clădirile nr. 20, nr. 22, nr.24, nr. 26, nr.28, nr.30, nr. 32, nr.34, nr. 36, nr. 38, nr.40, nr. 42 regimul maxim de înălțime va fi dictată de cornișa Bisericii Luterane, luată ca reper.

pentru clădirile nr.44, nr. 46, nr.48 reper este cornișa clădirii monument de la nr. 50 Sediul Episcopiei greco-catolice

pentru clădirile nr.52, nr. 54, nr.58 reper este cornișa clădirii monument de la nr. 56 Scoala generală nr.2

- se menține înălțimea actuală a clădirilor în cazul în care acestea sunt monumente istorice sau au fost declarate edificii cu valoare culturală mare; se admite modificarea înălțimii acoperisului dacă studiul istoric și biologic o justifică , pentru revenirea la o formă dintr-o etapă anterioară care avantajează punerea în valoare a clădirii sau o formă care favorizează monumentul și racordarea acestuia la clădirile adiacente;

- cota coamei/aticului frontului de la stradă nu va fi depășită de cota coamei/aticului din curte

- regimul de înălțime se raportează la înălțimea cornișei dată ca reper, luându-se în calcul înălțimea nivelului de 3,0 m ;

- în cazul în care clădirea este situată pe limita de proprietate supraetajarea corpului din curte (inițial cu acoperiș într-o apă) va putea avea acoperișul în două ape pentru a se evita supranălțarea calcanului astfel ca înălțimea la cornișă a noii clădiri să nu depășească cota maximă a coamei clădirii inițiale , configurație admisă doar dacă colectarea apelor pluviale va fi asigurată pe propria parcelă cu respectarea art.611 din Codul Civil și va fi obligatoriu dotată cu opritori de zapadă;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- orice intervenție asupra clădirilor monumente istorice necesită documentații de specialitate, avizate conform legii;

acestea vor trebui să respecte principiile de restaurare în care documentul istoric trebuie să stea la baza soluțiilor adoptate, conservarea, respectarea autenticității de imagine și de substanță să fie cea care să predomină în cazul oricărei intervenții;

- ca aspect toate clădirile trebuie să participe la compoziția ansamblului din care fac parte și la punerea în valoare a acestuia, arhitectura și plastică să se armonizeze cu caracterul zonei protejate.

- golurile de uși, ferestre și porți vor fi aduse la forma și dimensiunile originale sau vor respecta cele utilizate la clădirile desemnate ca repere;

- tâmplăria exterioară va respecta caracterul zonei (se va reface după modelul celei originale, în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală sau se va înlocui cu folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere);

- se va folosi ca învelitoare țigla solzi, țigla profilată sau înlocuitori cu aspect similar;

- la realizarea acoperișurilor clădirilor se vor folosi învelitori de culoare portocaliu/cărămiziu, cu excepția monumentelor istorice;

- pentru părțile metalice ale acoperișului (elemente pentru scurgerea apelor pluviale) se recomandă folosirea tablei de cupru sau arămite. Dacă se folosește tablă zincată aceasta va fi vopsită în tente închise la culoare;

- coșurile de fum și ventilații se vor înlocui folosind ca model cele utilizate la clădirile desemnate ca și repere (se vor restaura în cazul clădirilor cu valoare arhitecturală);

- lucrările de feronerie se vor conserva și restaura (grilaje, balcoane, parapeți metalici, decorații, etc)

- vitrinele vor respecta caracterul zonei;

- firmele, materialele și culorile vor fi sobre, și vor respecta caracterul istoric al zonei;

- calcanele vizibile de la stradă vor fi obiectul tratării asemenea fațadelor principale;

Se interzice:

imitarea stilurilor arhitecturale sau folosirea materialelor străine zonei;

utilizarea tâmplăriei metalice la uși, ferestre și porți de intrare în ganguri;

utilizarea acoperișurilor terasă;

utilizarea învelitorilor din azbociment, materiale plastice, carton asfaltat, tabla amprentată;

adoptarea de forme de acoperiș și lucarne care nu respectă caracterul istoric al zonei;

- în vederea autorizării pot fi cerute detalii suplimentare, justificări grafice, fotomontaje pentru intervențiile asupra clădirilor existente sau asupra celor noi;

- pentru restaurarea și punerea în valoare a arhitecturii specifice așezării, se vor integra și respecta componentele și cromatica prezentată în ANEXA 9 – Ghid de detalii de arhitectură; în cazul clădirilor cu valoare foarte mare –

monumente istorice clasate, cromatica va respecta paleta care rezultă din studiul de parament, arhitectul și istoricul vor decide varianta cromatică cea mai reprezentativă pentru restaurarea obiectului de patrimoniu; în cazul clădirilor cu valoare culturală mare se recomandă adoptarea unei metode de selecție cromatică ca în cazul monumentelor istorice, respectiv studiul de parament; în cazul clădirilor cu valoare culturală medie și redusă varianta cromatică va respecta concomitent:

paletarul de culori din ANEXA 9

se va raporta la clădirea monument sau cu valoare culturală mare cea mai apropiată (considerată reper) se va armoniza cu clădirile adiacente;

- Este reglementat prin Regulamentul Local de arhitectură și estetică urbană privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr.374/2015.

- Elementele privind volumetria și/sau aspectul arhitectural al clădirilor se vor subordona cerințelor zonei și vor ține seama de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, afișaj publicitate, iar soluția propusă va fi avizată de Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană, constituită în baza HCL nr. 171/2015.

ACCESE SI CIRCULATII;

- în cazul construcțiilor noi sau a celor reabilite, parcela este considerată construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 metri în cazul locuințelor și 3,80 metri pentru alte funcțiuni;

- în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

- în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire se va face de preferință nu prin intrări noi deschise pe fațadă, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice;

- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

- construcțiile fără posibilității de acces carosabil la drumurile publice, sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, vor necesita avizul unității teritoriale de pompieri.

- accesele carosabile directe din drumurile publice se vor aviza și autoriza de către administratorul de drum.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- gararea sau staționarea autovehiculelor în incinta clădirilor monument istoric sau cu valoare culturală mare nu este obligatorie;

- staționarea autovehiculelor se va asigura în incinta clădirilor, în spații amenajate neacoperite sau în spații integrate în clădire, nu anexe independente;

- în cazul clădirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturală mare, cu destinația de locuințe este obligatorie asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei, conform ANEXA 7; în caz excepțional, în cazul în care nu se poate asigura accesul vehiculelor în curte se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona;

- în cazul clădirilor, altele decât monumentele istorice și cu valoare culturală mare, cu altă destinație decât cea de locuire este obligatorie asigurarea locurilor de parcare conform ANEXA 7; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra posibilitatea garării într-un parcaj colectiv situat în zona la o distanță de maxim 250 metri;

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform 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.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ;

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate, gaz și telefonie vor fi realizate îngropat, fridele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri sau împrejurimi;

- lucrările de bransare la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza numai subteran;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în spațiul pietonal;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau proprietarilor/utilizatorilor, suprafața datată se va limita la maximum în favoarea suprafețelor de gazon, plantații, jardiniere;

- indicele minim de spații plantate pe parcelă (PSP) este de 20 % la parcele sub 500mp și 30% la parcelele mai mari de 500 mp.

ÎMPREJMUIRI:

- în cazul în care există împrejurimi la stradă, acestea vor fi tratate ca obiecte distincte de arhitectura care se vor corela și raporta la clădire și la clădirea învecinată;

- portile de acces pietonal și carosabil la randul lor vor respecta specificul zonei și se vor elabora pe baza unei documentații care se va raporta la obiecte similare prezente în zona; se vor utiliza exclusiv materiale utilizate la portile istorice (lemn, fier forjat)

- împrejurimile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie; panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;

- Lucrările vor constitui obiectul unei documentații care va fi supusă avizărilor impuse de lege;

- Se vor respecta prevederile art. 560 și 561 din Codul Civil cu privire la obligația de grănițuire și dreptul de îngrădire; Împrejmuirea se va proiecta și executa exclusiv pe proprietatea solicitantului astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarilor vecini. În situația amplasării împrejuririi 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

• POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m, conform art. 9

POT maxim 60%

POT maxim 70% pentru parcelele de colț

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,

POT maxim 55%

POT maxim 65% pentru parcelele de colț

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

1. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mică sau egală cu 7,00m, conform art. 9

CUT maxim 1,6

CUT maxim 1,8 pentru parcelele de colț

2. Pentru clădirile cu înălțimea maximă admisă mai mare sau egală cu 7,00m ,

CUT maxim 2

CUT maxim 2,5 pentru parcelele de colț

NOTA SECȚIUNEA III:

- Mansarda se ia în calcul 60% din suprafața de nivel, cu $h > 1,4m$ și nu se ia în calcul în cazul amenajării în acoperisurile existente

- În cazul monumentelor istorice dacă valorile indicatorilor existenți depășesc pe cei maximi, nu este obligatorie diminuarea acestora, se pot menține indicatorii existenți. (prevederea se referă la monumentele istorice clasate unde studiul istoric întocmit de specialist atestat MC sau fisa de inventariere definește fără echivoc obiectul clasat; clădirile noi din incintă, dacă sunt intervenții compatibile cu monumentul și nu sunt intervenții parazitare , confirmare dată de studiul istorico-arhitectural, prevederea se va referi și la ele)

- Subsolvul/demisolvul nu se ia în calculul coeficientului de utilizare al terenului indiferent de funcțiunea (destinația) acestuia.

• Prevederi speciale privind protejarea patrimoniului arheologic:

- În centrul istoric emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau repararea căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații,

lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau

geologice, ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție indiferent de

forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Maramureș).

- Intervențiile de construire vor putea ademăra numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

- Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emiterea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție în situ).

- Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

- Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect.

- În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

- Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

- Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

- Intervențiile determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectarea terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demăra cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

- Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

- Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

- În perimetrul Centrului istoric săpăturile arheologice se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

- Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.

- Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

- Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii (Direcția pentru Cultură Maramureș), de cel care a făcut descoperirea, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

• ACORDUL VECINILOR. Potrivit prevederilor Codului Civil și art. 27, alin. 1, lit. a), alin. 2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, este necesar acordul vecinilor exprimat în formă autentică 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.

- În situația în care prin lucrările propuse vor fi afectate construcțiile învecinate se va solicita acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor locuințelor direct afectate.

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 Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin ORDINUL nr. 119/2014 modificat prin ORDINUL NR.994/2018.

Se vor respecta următoarele reglementări urbanistice aprobate:

- REGULAMENTUL LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ privind modul de conformare arhitectural, cromatic și estetic al fațadelor construcțiilor situate în municipiul Baia Mare, aprobat prin H.C.L. nr. 374/2015.
- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin H.G. 525/1996;
- REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM aferent zonei SIR I.3;
- Prevederile ORDINULUI Ministerului Sănătății 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.

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, 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, 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:

DEMOLARE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚE

ÎN CONDIȚIILE RESPECTĂRII PREVEDERILOR STUDIULUI ISTORIC PRIVIND PĂSTRAREA ELEMENTELOR CARE AU CALIFICAT IMOBILUL ÎN GRUPUL CELOR CU VALOARE CULTURALĂ MEDIE

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. 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/ 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:

P.U.D. Plan urbanistic de detaliu, aprobat prin H.C.L.;

Extras CF actualizat; P.A.D. Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș; Plan de situație pe suport topografic suprapus cu PUZ-ul aprobat, actualizat conform situației reale din teren, cotate, cu evidentiarea limitelor de proprietate și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a construcțiilor și împrejurimilor existente, a drumurilor de acces, vizat de O.C.P.I. Maramureș;

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.;

Avizul Primarului fundamentat de raportul Comisiei de Dezvoltare Urbană;

Aviz Comisia Municipală de Sistematizare a Circulației;

Contract cu societate autorizată pentru transportarea, colectarea, tratarea, valorificarea și eliminarea deșeurilor provenite din demolare;

Certificat de impunere fiscală;

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 Ministerul Culturii;

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

Expertiză tehnică (dacă este cazul);

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

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";

Studiu istoric avizat de Serviciul deconcentrat al Ministerului Culturii;

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

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

- Taxă autorizație de demolare + formulare;
Taxă autorizație de construire + formulare;
Taxă timbru de arhitectură;
Taxă privind emiterea avizului Comisiei de Arhitectură și Estetică Urbană;

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

p.PRIMAR
Viceprimar desemnat
Ioan Doru Dăncuș

SECRETAR GENERAL,
Lia Augustina Muresan

ARHITECT SEF,
Izabella Mihaela Morth

L.S.

Achitat taxa de **20,00** lei, a fost achitată conform **chitanței nr. 106318 0262172** din **30.04.2024** valoare **20,00**

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

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

Întocmit,
Georgeta Dragan

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,
.....

