

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 351 din 22.03.2019

**În Scopul: ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII  
LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII - LUCRĂRI DE CONSTRUIRE;**

Ca urmare a cererii adresate de **CONSILIUL JUDEȚEAN MARAMUREȘ**, cu sediul în județul **MARAMUREȘ municipiul BAIA MARE** cod poștal ..... **STRADA GHEORGHE ȘINCAI** nr. 46 bl. .... sc. .... et. .... ap. .... telefon/fax ..... e-mail ....., înregistrat la nr. 10030 din 07.03.2019,

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

**Cartea funciara Baia Mare** numar 113956 numar cadastral 113956 sau identificat prin **PLAN DE SITUATIE**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.774/2009, faza PUZ , aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Baia Mare nr. 115/2009**,

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Teren situat în intravilan proprietate privată JUDEȚUL MARAMUREȘ, domeniul public, cota actuală 1/1. S-a emis H.C.L. nr. 610/2018 privind aprobarea trecerii din domeniul public al Municipiului Baia Mare în domeniul public al Județului Maramureș a unui imobil teren în suprafață de 1.668 mp. 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, superficie, 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:

ZONĂ REGLEMENTATĂ PRIN P.U.Z. nr. 774/2009 "COMPLEX DE LOCUINȚE PENTRU TINERI" pe str. Jandarmeriei: CC - Subzona centrelor de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: conform C.F.: curți construcții;

DESTINAȚIA PROPUȘĂ: construire locuințe de serviciu.

UTILIZĂRI ADMISE PRIN P.U.Z:

- institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare,consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- edituri, media;- servicii sociale, colective si personale; activitati asociative diverse
- comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism; loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicole mici; grupuri sanitare publice, parcuri cu dale inierbate, parcuri subterane cu maxim un nivel;
- locuinte cu confort mediu și ridicat; servicii sociale; activități productive manufacturiere de lux.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

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 prevederilor P.U.Z. nr. 774/2009 aprobat prin H.C.L. nr. 115/2009 pentru obiectivul "COMPLEX DE LOCUINȚE PENTRU TINERI pe str. Jandarmeriei"- proiect nr. 679/2008 întocmit de SC Architel SRL - inițiator MUNICIPIUL BAIA MARE.

- În situația în care construcția propusă nu se încadrează întocmai în prevederile P.U.Z. aprobat, regimul tehnic va fi reglementat în baza unui P.U.Z. care să actualizeze prevederile planului urbanistic zonal aprobat. Conform art. 31 din Legea nr. 350/2001 privind urbanismul, actualizarea documentațiilor de amenajare a

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

Accesele se vor dimensiona conform REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM aprobat prin H.G. 525/1996 - SECȚIUNEA 2, art. 25: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, Art. 25: Accese carosabile, Art. 26: Accese pietonale - ANEXA 4 alin. 4.12.- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Aliniatul 4.11.3. - Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje și garaje.

#### STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- se vor respecta prevederile H.C.L. nr. 391/2017 privind "asigurarea cerințelor minime cu privire la autorizarea construcțiilor și a locurilor de parcare/garare din municipiul Baia Mare".
- stationarea autovehicolelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 metri;
- gruparea prin cooperare a parcajelor la sol se va face în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate, fără a se diminua funcționalitatea și aspectul centrului de cartier;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri înalțime

Se vor asigura locurile necesare parcajelor în funcție de destinația și de capacitatea construcțiilor.

Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, art.33 și Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5.11 pentru construcții de locuințe și a Normativului P 132-93, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Locurile de parcare se vor asigura exclusiv pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului.

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- se recomandă înalțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulație, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulație și P+3 pe strazile cu 2 fire de circulație; nu se limitează înalțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înalțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente conform Articolului 5;
- se recomandă ca înalțimea maximă pentru clădirile comerciale și cele pentru servicii profesionale, colective și personale să nu depășească P+3 niveluri din considerente comerciale și de accesibilitate a publicului.
- frontul pe strada Jandarmeriei va fi tratat din punct de vedere volumetric cu înălțimi variabile pe fiecare bloc în așa fel încât să se realizeze o imagine dinamică

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care să țină seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identități proprii fiecărui centru de cartier, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță";

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înalțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier;
- în grădinile de fatadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul liber rezervat pietonilor 30 % va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1.20 metri înalțime.

#### IMPREJMUIRI

- 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. înalțime din care 0.30 m. soclu opac, dublate de gard viu; în același mod vor fi împrejmuite și echipamentelor publice situate în interiorul centrului de cartier.

ACORDUL VECINILOR. Potrivit art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secțiunii I "Piese scrise" a cap. A "Documentația

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  gaze naturale  
 canalizare  telefonizare  
 alimentare cu energie electrică  salubritate  
 alimentare cu energie termică  transport urban

Alte avize/acorduri:

Extras CF actualizat; Plan de situație pe suport topografic, cu identificarea parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, vizat de OCPI Maramureș; Plan de amplasament și delimitare 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 privind calitatea în construcții și a Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995; Comisia Municipală de sistematizare a circulației; Certificat de nomenclatură stradală și atribuire de număr poștal; Luare în evidența O.A.R.; Plan de situație propus/suprapus cu P.U.Z.-ul aprobat, pe suport topografic cu evidentierea limitelor de proprietate, și a parcelelor cadastrale, inclusiv a vecinilor direcți, a construcțiilor și împrejurimilor existente și propuse, a drumului și a supralărgirilor propuse prin PUZ; secțiune transversala drum cu evidentierea carosabilului, trotuarelor, parcurilor și zonelor verzi; reglementarea situației juridice a terenului afectat de drumurile de acces stabilite prin PUZ; Aviz Arhitect Șef fundamentat de Comisia de Arhitectură și Estetică Urbană;

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendii  protecția civilă  sănătatea populației

d.3) avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

.....

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

Studiu geotehnic; Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător; încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice - conform L 156/2016 privind performanța energetică a clădirilor;