

Nr. 329/13.01.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 17 din 17.01.2023

În scopul: **Elaborarea documentației PUZ – Schimbare destinație în Teren Sport, Satu Nou de Sus, oraș Baia Sprie**

Ca urmare a cererii adresate de **Bîrda Sebastian-Alin**, reprezentant al **Orașului Baia Sprie**, cu sediul în jud. Maramureș, oraș Baia Sprie, P-ța Libertății nr. 4, înregistrată la nr. 329/13.01.2023, pentru imobilul – teren, situat în jud. Maramureș, oraș Baia Sprie, sat Satu Nou de Sus, FN, identificat prin: CF 51096 și 58484 Baia Sprie, nr. cad. 51096 și 58484.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 19/2009, faza PUG, avizată prin Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 3/20.09.2011, aprobată prin HCL Baia Sprie nr. 151/2011 și HCL Baia Sprie nr. 131/2021, 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:

Situarea imobilului: terenul studiat este situat în perimetrul intravilan.

Dreptul de proprietate: imobilul înscris în CF 58484 Baia Sprie, nr. cad. 58484, este proprietate a orașului BAIA SPRIE, domeniu privat, iar cel din CF 51096 Baia Sprie, nr. cad. 51096, este proprietate a orașului BAIA SPRIE.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Situația actuală: curții construcții, pășune;

Situația propusă: Conform PUG Baia Sprie imobilul este situat în UTR V 1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice); și UTR L1b-Locuințe individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite.

##### a) V 1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice);:

###### a. - UTILIZĂRI ADMISE:

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în :

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere având suprafața construită desfășurată limitată la cel mult 60 mp.

###### b. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admit construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- se admit noi clădiri pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local;
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la articolul b);
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a energiei electrice;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

Zona de impozitare „A”

### 3. REGIMUL TEHNIC:

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- 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 SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CIRCULATII SI ACCESE:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.

- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

SPAȚII LIBERE SI SPAȚII PLANTATE:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

IMPREJMUIRI:

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR:

- clădirile noi, pentru care recepția la terminarea lucrărilor se efectuează în baza autorizației de construire emise începând cu 31 decembrie 2020, vor fi clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero cu încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice.

**b) Pentru UTR L1b-Locuinte individuale de tip rural din noile extinderi sau din enclave neconstruite:**

- UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale cu regim de construire izolat;

- clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, etc.;

- funcțiuni complementare: unități de interes public, structuri de primire, spații pentru vânzare sau alimentație publică de capacitate redusă, servicii, cabinete individuale, etc.;

- echipamente tehnico-edilitare;

- alei pietonale, accese, parcaje, spații verzi, mobilier urban, locuri de joacă.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă;

- se admit clădiri pentru creșterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine și 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor învecinate și la minimum 25 m de clădirile din zona IS;

- se admit funcțiuni complementare ca: spații comerciale, servicii profesionale, activități meșteșugărești – cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp AD;

- se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chiosc umbră - servire masa, pergole, teren sport) cu respectarea condițiilor înscrise în Codul civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale;

- UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte funcțiuni decat cele prevăzute la punctele a și b;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### **3. REGIMUL TEHNIC:**

#### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):**

- parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:  
pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m :
- suprafața minimă a parcelei = 350 m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.  
pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m:
- suprafața minimă a parcelei = 500 m; adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

- clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3 metri;
- pentru zona centrală a orașului Baia Sprie se va respecta tipologia existentă (clădiri dispuse la aliniament).

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

- pentru parcelele cu front la stradă cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând o retragere de cel puțin 3 m (în caz contrar este necesar acordul în formă autentică a vecinilor, conform cod civil art. 612) față de una din limitele laterale și cel puțin 1 metru față de limita laterală opusă, astfel încât să se asigure o distanță de minim 4 metri între clădiri situate pe parcele diferite.
- pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m, amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza respectând retrageri de minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m (în caz contrar este necesar acordul în formă autentică a vecinilor, conform cod civil art. 612).
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișe, dar nu mai puțin de 5.0 metri;

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:**

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri.

#### **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

#### **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR:**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- regim de înălțime maxim admis: P+1+M. Se consideră înălțimea unui nivel conventional de 3 m.

Pentru parcele cu front la stradă mai mic de 15 m și cu suprafețe mai mici de 500 m regimul maxim de înălțime admis este P+M (H max cornișă = 4m, H max coamă = 7m).

#### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

- clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- la finisarea fațadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire;
- se recomandă sistemul constructiv cu acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare din țiglă ceramică de culoare cărămiziu sau maro;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- dacă se va folosi tablă sau șindrilă bituminoasă aceasta va avea doar culoare maro închis sau cărămiziu ( nu roșu sau bordo-vișiniu);
- se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului care este nespecific funcțiunilor de locuire ale zonei;
- ferestrele și ușile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit alb sau bălțuit.

#### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:**

- imobilul nu are condiții de racordare directă la rețelele publice edilitare, asigurarea utilităților se va realiza în sistem propriu; Se vor respecta prevederile Legii Serviciului de alimentare cu apă și canalizare nr. 241/2006 și HG 714/2022 privind Autorizarea, construcția, înscrierea/înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate.
- toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico-edilitare publice în măsura realizării acestora;
- noile branșamente vor fi realizate îngropat;
- se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor pluviale prin santuri sau canalizare pluvială spre cursurile de ape;

- în situația echipării individuale, se va respecta distanța de 10 m între puțurile forate de apă și construcțiile învecinate, deasemenea și între fosa septică sau bazinul vidanabil și construcții;

- în cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului.

**SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

- se va asigura un procent de minim 40 % din suprafața parcelei de spațiu verde;

**IMPREJMUIRI:**

- împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim 1.80 m înălțime din care soclu opac de maxim 0.60 m și o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăți pot fi opace și de maxim 2,00 m înălțime.

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):**

POT maxim = 30%, CUT maxim = 0,7.

**PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR:**

- clădirile noi, pentru care recepția la terminarea lucrărilor se efectuează în baza autorizației de construire emise începând cu 31 decembrie 2020, vor fi clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero cu încadrarea necesarului de energie al clădirilor în nivelurile prevăzute în reglementările tehnice specifice.

#### **4.REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:**

- întrucât intenția beneficiarului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, este necesară elaborarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism de tip PUZ în acest sens.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:**

**Elaborarea documentației PUZ – Schimbare destinație în Teren Sport, Satu Nou de Sus, oraș Baia Sprie”**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

#### **5. 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. 1**

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 mediu 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 al 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, 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 efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

**6. CEREREA DE APROBARE PUZ va fi însoțită de următoarele documente:**

- a) **certificatul de urbanism;**
- 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;**
- c) **documentația tehnică PUZ**
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
  - d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**

- ☒ **alimentare cu apă SC VITAL SA**
- ☒ **canalizare SC VITAL SA**
- ☒ **alimentare cu energie electrică DEER Baia Mare**
- ☒ **gaze naturale SC DELGAZ GRID SA**
- ☒ **rețea de telefonie-internet R.D.S., Telekom**

**Alte avize/acorduri:**

- ☒ **Acord UAT Jud. Maramureș pentru obiectivul de investiții „Varianta de ocolire Baia Mare”**
- ☒ **Acord SC RiminiConstruct SRL –executant lucrări pentru obiectivul de investiții „ Drum de legătură Baia Sprie-Baia Mare”**
- ☒ **Transelectrica**

**d.2) avize și acorduri privind:**

- ☒ **Inspectoratul pentru Situații de Urgență MM**
- ☒ **Direcția de Sănătate Publică MM**

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

- ☒ **Acord Ministerul Afacerilor Interne, IPJ-MM, Serviciul Rutier**
- ☒ **Serviciul de Gospodărire a Apelor**
- ☒ **Aviz Ministerul Apărării Naționale - Serviciul de Telecomunicații Speciale, București, sect. 6, Spl. Independenței nr. 323A**
- ☒ **Aviz Direcția pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Maramureș**
- ☒ **Aviz ANIF Maramureș**

**d.4) studii de specialitate:**

- ☒ **plan de situație topografic pe suport cadastral vizat de O.C.P.I**

- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului**
- f) **dovada privind achitarea taxelor legale – RUR**
- g) **Avizul tehnic emis de Arhitectul șef - Consiliul Județean Maramureș**
- h) **Raport de informare și consultare a publicului**

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

**Primar,**  
**Bîrda Sebastian-Alin**

**Secretar General,**  
**Chira Felicia-Maria**

**Arhitect șef,**  
**ing. Petruș Gheorghe**

Achitat taxa de: - lei, conform chitanței nr. - din

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

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

**Primar,**

**Secretar General,**

**Arhitect șef,**

Data prelungirii valabilității: .....

Achitat taxa de ..... lei, conform Chitanței nr. .... din .....

Transmis solicitantului la data de ..... direct/prin poștă.

