



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 52 din 07.03.2024

ÎN SCOPUL: ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR EXISTENT ÎN ID-UTR4 ZONA
PENTRU UNITATI INDUSTRIALE

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SPILT ION COM S.R.L. - prin reprezentant: Roman Ion
cu domiciliul în Romania județul Maramureș, localitatea Borsa, satul - sectorul -, cod poștal 435200, strada DRAGOS
VODA, nr. 120, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0745682590-342928, e-mail -,
înregistrată la nr. R 3529 din 27.02.2024
pentru imobilul - situat în județul MARAMUREȘ, orașul BORȘA, satul -, sectorul -, cod poștal 435200, strada A. I.
CUZA, nr. F.N., bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau PLAN SITUATIE.
- C.F. 51096
- Nr. cadastral 51096

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 63/2008 faza PUG
aprobată prin Hotărârea Consiliului Local BORȘA nr. 115 / 2014
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu
completările și modificările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC:

- Terenul se afla în intravilanul localității Borsa, conform P.U.G., aprobat cu H.C.L. nr. 115/2014, intrat în vigoare la data de 01.01.2015;
- Imobilul în suprafața de 2.818 mp este proprietatea S.C. SPILT ION COM S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 51096 Borsa.
- Terenul se afla în zona marginală a orașului Borsa, în zona pentru locuințe individuale L1-UTR2.

2.REGIMUL ECONOMIC

- Intravilan, zona pentru locuințe individuale L1-UTR2 conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 115/2014;
- Folosința actuală: Faneată;
- Terenul se afla în zona fiscală B, conform anexei 1 la H.C.L. 138/2014.

3.REGIMUL TEHNIC

- se va solicita Aviz de oportunitate din partea Arhitectului șef al orașului;
- conform legii 350/2001 art. 32 al (6) doar după aprobarea Planului urbanistic zonal, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire;

REGLEMENTARI EXISTENTE

L1- Zona pentru locuințe individuale—UTR2

Pentru locuințe noi se va prevedea o parcelă cu suprafața minimă de 250 mp în regim izolat și 150mp în regim cuplat cu front la stradă cuprins între 8,00 și 12,00m. Clădirile se vor amplasa în aliniamentul celor existente în zonă sau se vor retrage cu max.5,00m față de trotuar sau de gardul spre stradă. Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu o lungime egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00m față de vecinătățile laterale, iar în spate distanța va fi de min.5,00m.

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale cu max 4 niveluri S+P+M,S+P+1E+M.

Funcțiuni complementare locuirii precum grădinițe, creșe, școli elementare

teren de sport, spații de recreere, dispensare, prestări de servicii
nepoluante, birouri de profesii liberale în limita de 250 mp ADC.

Căi de comunicație și parcaje

Echipamente tehnico-edilitare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Mansardarea construcțiilor existente

Activități comerciale și manufacturiere care nu generează transporturi grele, sunt nepoluante și suprafața acestora nu depășește 250mp ADC.

UTILIZĂRI INTERZISE:

Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250mpADC sau produc poluare. Depozite en gros

Depozite de substanțe explozibile inflamabile sau toxice

Stații de betoane. Autobaze. Spălătorii de mașini pentru mai mult de 2 autoturisme

Lucrări de terasamente care să afecteze parcelele învecinate sau să împiedice evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- Echiparea cu utilități: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, se va propune în proiect bazin vitanjabil;

- Pentru lucrările de bransament electric și apa curentă se vor solicita autorizații separate;

- Acces auto și pietonal din drumul de acces spre str. Alexandru Ioan Cuza;

- Lucrarile se vor executa de persoane fizice sau firme autorizate in acest domeniu;

Procentul de ocupare a terenului POT maxim = 30%

Coeficientul de utilizare a terenului CUT maxim = 0,75

Autorizarea executării lucrărilor de construire si a parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- Front la strada de minimum 8m pentru clădiri înșiruite si de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Suprafața minima a parcelei va fi de 150mp pentru clădiri înșiruite , respectiv, de minimum 250 mp pentru clădirile amplasate izolat si 500mp pentru cele cuplate;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea parcelei;
- Asigurarea accesului la un drum public direct sau prin servitute;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform distantei obiectivului si in conformitate cu avizul si autorizația speciala eliberate de administratorul acestora.

Se vor asigura accese carosabile obligatorii cu latimi de 3,5~7,00m pentru intervenția mijloacelor de stins incendiu pentru toate categoriile de construcții:

- Locuințe - o latura
- Locuințe colective - 2 laturi
- Clădiri publice — 2 laturi

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesita spatii de parcare, se emit numai daca exista posibilitatea realizării acestora in afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina in funcție de destinația si de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea normelor legale privind protecția mediului natural si construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea acestora. Acces pietonal:

La construcțiile propuse se va asigura obligatoriu si acces pietonal, care pot fi trotuare, strazi pietonale, etc. cu acces din drumul public in parcela de proprietate publica sau private cu lățimea min. 1,00m. Accesul trebuie sa corespunde normelor pentru persoanele cu dizabilitati.

ÎMPREJMUIRI:

* Transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al localității.

* La stradă se vor amplasa împrejurimi transparente din lemn, profile metalice etc. cu înălțimea de 1,80m, cu soclu opac de 0,50m, iar în interior se pot prevedea panouri din policarbonat sau plantații de gard viu pentru asigurarea intimității proprietății.

* Împrejmuirea laterală și posterioară între proprietăți va avea înălțimea de max. 2,00m din material opac, iar amplasarea pe limitele proprietăților învecinate se va aviza cu acord notarial autenticat.

REGLEMENTARI PROPUSE PRIN PUZ

ID = zona pentru unități industriale - UTR4

Zona de unități industriale cuprinde terenuri și construcții ocupate de activități productive. Din această zonă fac parte atât unități existente care se mențin cât și terenurile rezervate pentru viitoarele obiective de producție.

Pentru obiective industriale noi terenul minim constructibil este de 1000mp cu front la stradă de 20,00m; fac excepție de la regulă clădirile de interes orășenesc, regional și național.

La înființare și amenajare de unități industriale se vor obține avize sanitare, de mediu și PSI în mod obligatoriu.

UTILIZĂRI ADMISE:

Activități industriale desfășurate în unități mici și mijlocii, nepoluante, negeneratoare de zgomot și praf și la care activitatea productivă se desfășoară în clădiri (hale) și care nu necesită spații mari pentru depozitarea materiei prime.

Parcaje la sol. Stații de autoservice Stații de livrare carburanți. Spații comerciale și de alimentație publica mici. Locuințe de serviciu pentru personal. Birouri administrative

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Birouri profesionale - Restaurante, baruri

UTILIZĂRI INTERZISE

Locuințe cu caracter permanent. Dispensare medicale. Școli, creșe, grădinițe. Înălțimea maximă a clădirilor va fi de 20,00m.

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1,30

ÎMPREJMUIRI:

* Transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al localității.

* La stradă se vor amplasa împrejurimi transparente din lemn, profile metalice etc. cu înălțimea de 1,80m și eventual soclu opac de 0,50m, iar în interior se pot prevedea panouri din policarbonat sau plantații de gard viu pentru asigurarea intimității proprietății.

* Împrejmuirea laterală și posterioară între proprietăți va avea înălțimea de max. 2,00m din material opac, iar amplasarea pe limitele proprietăților învecinate se va aviza cu acord notarial autenticat.

- Echiparea cu utilități: alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, canalizare;
- Pentru lucrarile de bransament electric si apa curenta se vor solicita autorizatii separate;
- Acces auto si pietonal din drumul de acces spre str. Torentului;
- Lucrarile se vor executa de persoane fizice sau firme autorizate in acest domeniu;

Amplasarea fata de aliniament. Construcțiile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de aceasta dupa cum urmează:

In cazul clădirilor compacte cu front continue se vor amplasa obligatoriu pe aliniament. In cazul clădirilor izolate retragerea fata de aliniament nu va fi mai mare de 4,00m. Retragerea poate fi mai mare in cazul in care se lărgeste strada sau se creaza o piata, alveola sau se stabilește un aliniament general nou. Amplasarea in interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisa cu respectarea distantelor minime stabilite de normele sanitare si de PSI. In general construcțiile propuse se vor amplasa la distanta de min. 3,00m fata de vecinitatile laterale si la min. 5,00m fata de vecinătatea posterioara. Distantele se pot modifica cu acordul autenticat al proprietarului terenului din vecinătate.

Retragerile minime impuse de normele in vigoare fata de rețelele de alimentare cu energie electrica;

Amplasarea construcțiilor fata de cursurile de apa se face in concordanta cu importanta si tipul acesteia, in conformitate cu Legea apelor nr. 107/96. In zonele preponderent rezidențiale nu se vor amplasa sau amenaja obiective de producție, comerciale si de prestări servicii, care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort populației, decât daca sunt respectate distantele conform normelor sanitare si de mediu. Se vor respecta distantele normate obligatorii intre construcții in funcție de gradul de combustibilitate la foc a acestora sau vor fi luate masuri de limitare a propagării incendiilor. Distanța recomandata intre construcții va fi de 6-15m.

Amplasare construcțiilor fata de drumuri publice se va face conform Legii nr. 43/1997, la drumuri naționale distanța pana la construcții va fi de 26.00m pe ambele parti din axul drumului. La drumuri comunale aceasta distanța va fi de 18,00m

Amplasare fata de cai ferate: Construcțiile se amplasează in zona de protecție a infrastructurii feroviare in intravilan si extravilan numai cu aprobarea stricta a Regiei Autonome SNCFR si a Ministerului Transporturilor. In sensul prezentului Regulament prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurata de la limita zonei cadastrale CFR, situate de o parte si de alta a caili ferate.

Autorizarea executării lucrărilor de construire si a parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- Front la strada de minimum 8m pentru clădiri înșiruite si de minimum 12m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egala cu inaltimea parcelei;
- Asigurarea accesului la un drum public direct sau prin servitute;
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Lucrările de racordare si bransare care se realizează pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice, sunt suportate in întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Realizarea rețelelor edilitare, indiferent de forma de finanțare si de executare, se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/95 privind calitatea in construcții, precum si a Normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice (ex. varianta îngropata, izolații, echipamente de protecție). Rețelele de apa vor fi prevăzute cu hidranți exteriori (supraterani sau subterani) de PSI la distante intre 100-150m.

Realizarea alimentării cu energie electrica pentru obiective noi si la cele existente revine beneficiarului investitiei, acesta suportând integral cheltuielile aferente. La rețelele de rutiere se vor proteja fundațiile stâlpilor existenți distanța de protecție este de 1.00m. La amplasare de construcții se vor respecta prevederile NTE 003/04/00. Se interzice trecerea de LEA cu tensiuni de 1kV si 110 kV peste constructii, deci implicit realizarea construcțiilor noi sub linia LEA de 110 kV si de 20 kV. Distanța pe plan orizontal intre axul LEA 110 kV si cea mai apropiata parte a clădirii va fi de 18,5m. La LEA de 20 kV este de 12 m. Distanțe mai mici sunt acceptate pe baza unor documentatii (analize de risc) întocmite de un expert atestat. Costul analizei de risc se suporta de către solicitant. Acces carosabil. Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform distanței obiectivului si in conformitate cu avizul si autorizația speciala eliberate de administratorul acestora. Se vor asigura accese carosabile obligatorii cu latimi de 3,5~7,00m pentru intervenția mijloacelor de stins incendiu pentru toate categoriile de construcții:

- Locuințe - o latura • Locuințe colective - 2 laturi • Clădiri publice — 2 laturi

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesita spatii de parcare, se emit numai daca exista posibilitatea realizării acestora in afara domeniului public, excepțiile fiind stabilite prin autorizația de construire, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determina in funcție de destinația si de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea normelor legale privind protecția mediului natural si construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea acestora. Acces pietonal. La construcțiile propuse se va asigura obligatoriu si acces pietonal, care pot fi trotuare, strazi pietonale, etc. cu acces din drumul public in parcela de proprietate publica sau private cu lățimea min. 1,00m. Accesul trebuie sa corespunde normelor pentru persoanele cu dizabilitati.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru

INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU SCHIMBARE UTR EXISTENT IN ID-UTR4 ZONA PENTRU UNITATI INDUSTRIALE

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 :

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii-de construire/de desfiintare-solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului :

Agentia Pentru Protectia Mediului, Str. Iza, Nr. 1/A, Mun. Baia-Mare, jud. Maramures.

In 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 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvata. 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 efectelor investiției 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.

Faza PUZ

- 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: **PUZ**

- Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z. eliberat de Arhitectul Șef al orașului Borsa
- Plan Urbanistic Zonal întocmit în conformitate cu prevederile Legii 350/2001
- Plan de situație pe suport topografic vizat OCPI
- Aviz tehnic P.U.Z. eliberat de C.T.A.T.U. a orașului Borsa
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Borsa privind aprobarea P.U.Z.

- d.2. Avize și acorduri privind :

☒ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

- d.3. Avizele / acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie) :
ACT DE PROPRIETATE

- d.4. Studii de specialitate (un exemplar original):

STUDIU GEOTEHNIC

PLAN DE SITUAȚIE PE SUPORT TOPOGRAFIC

Documentația tehnică întocmită conform Legii nr.50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

☒ e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (un exemplar original);

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

TAXA C.U. TAXA A.C. TAXA I.S.C.

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

Primar,
TIMIS ION SORIN

Arhitect Șef,
MIHALI MIHAELA



Secretar,
COMAN ANCA

Întocmit,
STETCO ADRIAN-GHEORGHE

Achitat taxa de: 33.00 lei, conform: Chitanța nr. 101505(24) din 28.02.2024.

Prezentul certificat de urbanism a fost trimis solicitantului DIRECT la data de **07.03.2024**.

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

**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,

Arhitect Șef,

Întocmit,

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.