

ROMÂNIA



JUDEȚUL SATU MARE PRIMĂRIA NEGRESTI OAS

Nr. 26687 din 17.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 255 din 27.10.2023

În Scopul: ELABORARE P.U.Z.- "CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ D+P+2E, BAZIN ETANȘ-VIDANJABIL, PUȚ FORAT, SISTEMATIZARE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE:PARCĂRI AUTO, PLATFORME PIETONALE,SPAȚII VERZI"

Ca urmare a cererii adresate de **OROS GRIGOR și OROS DORINA**, cu domiciliul în județul Satu Mare oras SATU MARE cod poștal - Strada BOTIZULUI nr. 126/A bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax e-mail -, înregistrat la nr. 26687 din 17.10.2023,

Pentru imobilul teren si construcții situat în: județul Satu Mare oras NEGRESTI OAS cod poștal 445200 strada TALNA, - nr. 110 bl. - sc. - et. - ap. - sau identificat prin C.F. nr.114387 , nr. topo.114387;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr.26/2007, faza PUG , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Orasului Negresti Oas nr. 26/09.05.2012, a HCL nr.84/2022 privind aprobarea prelungirii PUG-ului./nr.26/2007.,

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:

1. situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia - Teren situat în intravilan;
2. natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat la cerere de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară - Teren proprietatea solicitanților Oros Grigor și Oros Dorina, conform Extras carte funciară nr.114387 , nr. topo.114387; ,
3. servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică - Teren liber de sarcini;
4. includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, după caz. - Nu e cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

1. folosința actuală -arabil;
2. destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate conform P.U.G. aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local al Orașului Negrești-Oaș nr.26/09.05.2012 - UTR-L4-Zona locuinte individuale, cu regim de înălțime maxim P+2, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant .
3. reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului; - Nu sunt
4. alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul. - Nu sunt

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul se află în UTR-L4-Zona locuinte individuale, cu regim de înălțime maxim P+2, situate pe versanți slab construiți, în condiții de densitate redusă și de stabilizare și echipare tehnică a întregului versant .

UTILIZARI ADMISE

L4 :

- Locuinte individuale cu regim de construire izolat cu regim de inaltime maxim de P+2 niveluri.
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- functiuni comerciale
- Spatii verzi publice
- Mobilier urban, locuri de joaca pentru copii
- Amenajari descoperite pentru practicarea sportului
- Unitati de alimentatie publica care deservesc o anumita zona
- Cai de acces carosabile si pietonale.

- Parcari la sol, garaje, imprejmuiiri.
- anexe

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L 4-

- pentru orice lucrare de construire se vor realiza studii geotehnice, care vor stabili masurile de prevenire/eliminarea fenomenelor de instabilitate si lucrarile de consolidare.
- regimul de construire va fi numai izolat;
- se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor
- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0.
- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%.

UTILIZARI INTERZISE

- Orice alte functiuni decat cele mentionate la articolele 1 si 2.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L 4 :

- Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie de 800 mp si front la strada de minim 15 metri.
- Adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- L 4 - cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- L 4 - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin 0.60 m conform Codului Civil, respectandu-se servitutea de vedere. Pentru retrageri de pana la 1.90 m, se vor putea practica doar goluri pentru ferestre secundare, cu dimensiuni maxime de 0.5x0.5 m, cu parapet de minim 1.80 m.
- se interzice dispunerea cladirilor cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- L 4 - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala jumatate din inaltimea celei mai inalte cladiri, dar nu mai putin de 4 metri.

CIRCULATII SI ACCESE

- L 4 - parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- L 4 - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L4:

- înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de P+ 2 (10,00 m); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafață de maxim 60 % din aria construită, dacă nu există alte restricții impuse de studii geotehnic

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- L 4 - clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- la finisarea fatadelor si a invelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente si a materialelor nespecifice functiunii de locuire

- se recomanda folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite in culori nespecifice functiunii de locuinte pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- se recomanda realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se va evita folosirea inoxului care este nespecific functiunilor domestic ale zonei

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- L 4 - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

- se admit solutii provizorii cu conditia respectarii normelor sanitare.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- L 4 - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

IMPREJMUIRI

- L 4 - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m. si minim 1.80 metri din care un soclu opac de maxim 0.60 m. si o parte transparenta din metel sau lemn dublata de gard viu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru loturi cu suprafața între 800 - 1000 mp: POT maxim = 35 %; pentru loturi cu suprafața peste 1001 mp: POT maxim = 30 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT max. pentru loturi de 800 mp – 1000 mp:

- 1,20 pentru clădiri P+2+M etaje;
- 0,70 pentru clădiri P+1 etaje;
- 0,50 pentru clădiri parter.

- CUT max. pentru loturi cu suprafața peste 1.001 mp:

- 0,90 pentru clădiri P+2 +M etaje;
- 0,60 pentru clădiri P+1 etaje;
- 0,45 pentru clădiri parter.

BRANSAMENTE SI RACORDURI

Construcțiile noi se vor bransa la utilitățile existente sau se vor prezenta variante alternative de bransare.

Se va respecta toată legislația specifică în vigoare.

Documentația faza D.T.A.C. va fi elaborată conform prevederilor Legii 50/1991- republicată cu respectarea conținutului cadru al documentației tehnice D.T. (piese scrise și desenate arhitectură, structură, instalații).;

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR AFERENTE:

-Având în vedere că scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, dar se încadrează în prevederile art. 32 al.(1) litera c și art. 32 alin (7) și alin(8) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

- Prin urmare elaborare unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, se realizează numai în baza unui Aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

1. În vederea analizei oportunității elaborării P.U.Z se va întocmi și depune la registratura Primăriei Negrești Oaș o documentație care să respecte prevederile art 32 alin (3) și din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și anume:

- a) piese scrise, respectiv memorii tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestuia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a acceselor și utilităților.

2. Pentru identificarea oportunității P.U.Z. - ului în interes public, se va iniția și realiza procedura de informare / implicare a publicului în etapa pregătitoare cu privire la intenția de elaborare P.U.Z conform art. 35 din Ordinul 2701/2010 inclusiv prin dezbateri publice

3. P.U.Z se va putea elabora numai în cazul și după emiterea Avizului de Oportunitate și cu respectarea acestuia. Prin Avizul de Oportunitate se vor stabili următoarele:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise.
- acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
- obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

4. Acordurile și Avizele necesare pentru P.U.Z. vor fi transmise prin avizul de oportunitate

5. Avizul de oportunitate împreună cu planșa conceptul propus se vor anexa certificatului de urbanism ca parte componentă a certificatului.

6. Informarea și consultarea publicului se va realiza în toate etapele de elaborare a PUZ - ului conform Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism art. 35-art.40

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

ELABORARE P.U.Z.- "CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ D+P+2E, BAZIN ETANȘ-VIDANJABIL, PUȚ FORAT, SISTEMATIZARE TEREN ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE:PARCĂRI AUTO, PLATFORME

PIETONALE, SPAȚII VERZI" CONFORM PREVEDERILE ART.31 SI ART.32,ALIN(1),LIT(C) DIN LEGEA 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL - PUZ- UL VA FI ELABORAT SI FINANTAT PRIN GRIJA PERSOANELOR FIZICE SI/SAU JURIDICE INTERESATE NUMAI IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE, APROBAT CONFORM COMPETENTEI. IN CAZUL IN CARE BENEFICIARUL DORESTE SA INITIEZE PE BAZA ACESTUI CERTIFICAT DE URBANISM UN P.U.Z. IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR TEHNICE PENTRU AMPLASAMENTUL IN CAUZA, VA RESPECTA PREVEDERILE ART.32,ALIN(1),LIT(C) SI ALIN.(2),(3),(4) DIN LEGEA 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL SI VA IDENTIFICA PARCELELE VECINE AMPLASAMENTULUI(NUME,PRENUME,PROPRIETAR,ADRESA,ETC) PE CARE LE VA COMUNICA EMITENTULUI PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM IN VEDEREA DERULARII PROCEDURII DE INFORMARE A PUBLICULUI CONFORM ORDINULUI NR.2701/2010.

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: NU ESTE CAZUL

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, 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:

NU ESTE CAZUL

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):

NU ESTE CAZUL

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

NU ESTE CAZUL

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); NU ESTE CAZUL

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

TAXĂ R.U.R.

TAXA AVIZARE DOCUMENTATIE DE URBANISM.

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

PRIMAR,
Aurelia Fedurca
L.S.

SECRETAR GENERAL,
Cionca Ioan

ARHITECT-SEF / URBANIST-SEF,
Mihoc Ancuta

Achitat taxa de 137,00 lei, a fost achitată conform chitanței nr. SM 17101102710 AA din 17.10.2023 valoare 137,00

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,

Întocmit,
Viorel Potreacă

**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,

ARHITECT-SEF / URBANIST-SEF,

L.S.

.....

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă