

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 762 din 10.06.2026

În Scopul: OPERAȚIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAȚIA IMOBILIARĂ - EMITERE H.C.L. PENTRU ÎNSUȘIRE DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ ȘI ATESTARE APARTENENȚĂ LA DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BAI A MARE A IMOBILULUI ÎNSCRIS ÎN C.F. 138035, TOP. 2737/2937, ACTUALIZARE CONTRACT DE CONCESIUNE

Ca urmare a cererii adresate de **AVRAM MARIUS DAN**, cu domiciliul în județul **PRAHOVA** municipiul **PLOIEȘTI** cod poștal
VALENI nr. 3 bl. sc. et. **P** ap. 18 telefon/fax **0743327485** e-mail **alexandru.botos@gmail.com**, înregistrat la nr. **27935** din **22.05.2026**,

Pentru imobilul **teren** situat în: județul **MARAMURES** municipiul **BAI A MARE**

cod poștal - **BULEVARDUL REGELE MIHAI I** nr. 15 bl. - sc. - et. - ap. 21

Cartea funciara **Bai A Mare** numar **138035, 104122-C1-U25**, numar topo **2737/2937, 2720/11-21**, sau identificat prin **Plan de amplasament și delimitare**;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. proiect **12/1996** și nr. alocat în registru , faza **PUG** , aprobată prin Hotărârea **Consiliului Local al Municipiului Bai A Mare nr. 349/1999**,

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:

IMOBIL situat în intravilanul Municipiului Bai A Mare.

CONSTRUCȚII Bloc de locuințe - apartamente proprietate privată. Conform C.F. nr. 104122-C1-U25 - Unitate individuală apartament nr. 21 compus din 2 camere și dependințe - drept de proprietate **AVRAM MARIUS DAN**, cota actuală 1/2 și **AVRAM CLAUDIA LUNIMIȚA**, cota actuală 1/2.

• S-a emis A.C. nr. 709 din 24.11.2004 pentru EXTINDERE APARTAMENT ȘI DESCHIDERE ACCES DIN EXTERIOR PENTRU AMENAJARE SEDIU FIRMĂ ȘI SPAȚIU COMERCIAL - beneficiar **AF AVRAM CLAUDIA**. S-a întocmit Procesul verbal de recepție nr. 1/25.10.2006.

TEREN. Conform C.F. 138035, nr. top. 2737/2937 - teren - drept de proprietate **STATUL ROMÂN**. Prin P.A.D. întocmit de topograf **Alexandru Botoș** se solicită actualizarea contractului de concesiune.

Potrivit 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, superficie, servitute (dobândit prin: contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donație, certificat de moștenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească);

2) DREPT DE CREAȚĂ 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 ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.: CM2 – subzona mixtă cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+5;

ZONA DE IMPOZITARE (conform HCL 665/20.12.2018): zona A;

FOLOSINȚA ACTUALĂ conform CF: U.I. apartament;

FOLOSINȚA conform A.C. nr. 709/2004: sediu firmă și spațiu comercial;

DESTINAȚIA SOLICITATĂ: emiteră H.C.L. pentru însușire documentație cadastrală și atestare apartenență la domeniul privat al municipiului bai mare a imobilului înscris în C.F. 138095, top. 2737/2937, actualizare contract de concesiune;

UTILIZĂRI ADMISE: - instituții, servicii și echipamente publice;- lăcașuri de cult;- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;- servicii sociale, colective și personale;- comerț cu amănuntul;- depozitare mic-gros;- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;- restaurante, cofetării, cafenele, etc;- loisir și sport în spații acoperite;- parcaje la sol și multietajate;- locuințe cu partiu obișnuit;- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri;- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;- se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în minim 30 % din ADC pentru fiecare operațiune;- se admite completarea cu clădiri comerciale în interspațiile dintre blocuri cu condiția să se mențină accesele carosabile și trecerile pietonale necesare și să se respecte cerințele de proiecție a clădirilor existente.

UTILIZĂRI INTERZISE: - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;- construcții provizorii de orice natură;- depozitare en gros;- stații de întreținere auto;- curățătorii chimice;- depozitari de materiale re folosibile;- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3. REGIMUL TEHNIC:

• CONCESIONAREA/ÎNCHIRIEREA TERENULUI se va face în baza unei Hotărâri a Consiliului Local al municipiului Bai A Mare cu respectarea următoarelor prevederi legale:

- Se vor respecta prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții- Capitolul II - Concesionarea terenurilor pentru construcții:

Art. 13 (1) Terenurile aparținând DOMENIULUI PRIVAT al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

- Se vor respecta prevederile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind CODUL ADMINISTRATIV.

- Terenul aferent extinderii spațiului se va concesiona, iar alea de acces se va închiria în baza unei H.C.L. emisă de către Consiliul Local al Municipiului Bai A Mare, după aprobarea însușirii documentației cadastrale pentru atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Bai A Mare și parcelarea terenului aferent extinderii în baza unei H.C.L.

- **EXTINDEREA SPAȚIULUI ȘI CONCESIONAREA TERENULUI AFERENT** este reglementată prin HCL nr. 392/2017 privind Schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație situate în clădirile - bloc de locuințe colective și a Regulamentului anexa la HCL:
- Art. 1- Se aprobă schimbarea destinației locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, situate în clădiri colective de locuit, față de destinația inițială, precum și extinderea acestora, numai în baza unei hotărâri de consiliu local și în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții:
- (1) să existe extinderi sau accese aprobate anterior prezentei la construcțiile colective de locuințe în care este situat apartamentul/spațiul a cărui extindere și schimbare de destinație se solicită și să nu afecteze din punct de vedere al esteticii urbane amenajările existente;
 - (2) extinderea și transformarea apartamentelor în spații cu altă destinație la blocurile de locuințe care nu sunt situate pe artere de circulație sau unde nu există extinderi aprobate anterior, precum și la fațada posterioară a acestora, va fi posibilă numai în cazuri bine justificate, în condițiile în care apartamentul/spațiul se află în imediata vecinătate a unei artere principale de circulație și dacă în zona respectivă a fost deja statuată o activitate economică predominantă, motivată printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întregul imobil la care se solicită extinderea;
 - (3) suprafața de teren afectată de extinderea propusă, inclusiv podestul și scările de acces (proiecția pe planul orizontal), nu poate depăși 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară a apartamentului/spațiului supus transformării;
 - (4) dacă din rațiuni de ordin urbanistic se impune amplificarea spațiului și suprafața pentru care se solicită extinderea apartamentului/spațiului depășește 50% din suprafața totală construită notată în cartea funciară aceasta se va motiva printr-o documentație de urbanism (PUZ/PUD), întocmită pentru întreg imobilul la care se solicită extinderea;
 - (5) apartamentul supus transformării va putea avea acces și extindere pe fațada clădirii-bloc de locuințe adiacentă arterelor de circulație;
 - (6) în situația realizării unei extinderi a apartamentului/spațiului, cu/fără acces separat de cel al locatarilor, se va obține:
 - acordul exprimat în formă autentică al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării (cei cu ziduri și planșee comune);
 - (7) în situația în care accesul la apartamentul/spațiul supus transformării se realizează din scara comună a locatarilor se va obține avizul comitetului executiv al asociației de proprietari pentru aprobarea schimbării destinației acceptul tuturor proprietarilor de pe scara (din proprietarii înscrși în cartea funciară), acceptul fiind exprimat în forma prevăzută în anexele 2-5;
 - (8) proprietarul locuinței sau spațiului supus schimbării trebuie să fie:
 - agent economic înființat ca societate comercială;
 - persoană autorizată pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008 privind desfasurarea activitatilor economice de catre persoanele fizice autorizate, intreprinderile individuale si intreprinderile familiale;
 - persoană autorizată pentru exercitarea profesiei în baza unor legi speciale, cu condiția ca pentru desfășurarea activității să fie justificată amenajarea spațiului;
 - persoană fizică cu condiția să facă dovada că în apartamentul/spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă potrivit prevederilor Ordonanța de Urgență a Guvernului 44/2008, sau a unor legi speciale;
 - (9) solicitantul persoană fizică autorizată sau liberi profesioniștii și persoană fizică vor face dovada existenței unui domiciliu stabil în alt spațiu decât cel supus transformării;
 - (10) spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice, excepție făcând spațiile cu altă destinație existente din construcția blocului de locuințe;
 - (11) programul zilnic va fi limitat prin autorizația de funcționare;
 - (12) să nu fie afectate spațiile verzi cuprinse în Registrul spațiilor verzi al Municipiului Baia Mare la data solicitării extinderii spațiului în vederea schimbării destinației acestuia;
 - (13) să obțină avizul favorabil al CTATU și al CAEU.
 - (14) în zonele protejate sau de protecție a imobilelor cu valoare arhitecturală recunoscută, stabilite prin documentații de urbanism se interzice extinderea spațiilor situate la parterul blocurilor de locuințe;
 - (15) se pot aproba noi extinderi a apartamentului/spațiului, atunci cand deja există și a fost aprobată o extindere anterioară doar în situații excepționale de corectură estetică a fațadelor ce se află la artere principale de circulație doar PRINTR-O DOCUMENTAȚIE DE URBANISM (PUZ/PUD) CARE SĂ JUSTIFICE CORECTURA DIN PUNCT DE VEDERE URBANISTIC ȘI ESTETIC;
- art. 6, alin. 2 pentru căile de acces de la drumul public sau trotuarul stradal la spațiul cu destinație schimbată se vor adopta soluții tehnice adecvate care să necesite o suprafață de teren minimă și să fie în concordanță cu cerințele urbanistice ale zonei.
- proprietarul apartamentului va face dovada că în spațiul pentru care se solicită schimbarea destinației și extinderea acestuia funcționează/va funcționa un agent economic înființat ca societate comercială sau autorizat pentru activități bazate pe liberă inițiativă sau exercită profesia în baza unor legi speciale

CONCESIONAREA TERENULUI

Terenul necesar pentru realizarea extinderii spațiilor se va concesiona în favoarea proprietarilor, pe o perioada de maxim 25 de ani.

Contractul de concesiune va include următoarele clauze:

- proprietarul spațiului se obligă la respectarea destinației spațiului extins, în care se vor desfășura exclusiv activități economice;
- **NU SE ADMITE SCHIMBAREA DESTINAȚIEI APARTAMENTULUI ȘI EXTINDERII REALIZATE, ÎN SPAȚIU DE LOCUIT, decât ÎN CONDIȚIILE în care SE REVINE DIN PUNCT DE VEDERE CONSTRUCTIV la stadiul inițial al imobilului bloc de locuințe , obținându-se în prealabil o autorizație de desființare pentru extinderea realizată.**
- terenul cuprins între limita extinderii aprobate și trotuarul stradal din fața acestora va fi amenajată ca zonă verde și întreținută de beneficiarul extinderii pe cheltuiala acestuia. Proiectul D.T.A.C. privind schimbarea destinației apartamentului/ spațiului și extinderea acestuia va cuprinde atât suprafața cât și toate detaliile privind amenajarea zonei verzi cu referire în mod obligatoriu la suprafața gazonată și la tipul de puiet ce se vor planta indicându-se și numărul acestora, cu avizul de specialitate al Direcției de Utilități Publice - Birou Spații Verzi-Amenajare Peisagistică și/sau Serviciul Public Ambient Urban;
- (3) Concesionarea terenului se va face pe o perioadă de maxim 25 de ani, urmând ca în cazul în care la imobilul respectiv se vor realiza lucrări de investiții - reabilitare termică/modernizare a imobilului de către Municipiul Baia Mare, acestea să fie desființate dacă nu corespund din punct de vedere urbanistic și arhitectural.
- (4) Este permisă cesionarea contractului de concesiune doar cu acordul expres al autorității publice locale, care își rezervă dreptul de a modifica prețul de concesiune în acord cu prevederile legale de concesiune existente la momentul cesionării.

ÎNCHIRIEREA TERENULUI

- (1) Terenul aferent căilor de acces va fi închiriat proprietarului spațiului, pe perioada egală cu durata contractului de concesiune a terenului pe care este edificată extinderea;
- (2) Pentru căile de acces de la drumul public sau trotuarul stradal la spațiul cu destinație schimbată se vor adopta soluții tehnice adecvate care să necesite o suprafață de teren minimă și să fie în concordanță cu cerințele urbanistice ale zonei;

• **SCHIMBAREA DESTINAȚIEI** spațiului se va putea realiza cu respectarea prevederilor legale în vigoare:

- ORDINUL Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate, modificat prin ORDINUL NR.994/2018 - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit: la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, prestări servicii, CABINETE MEDICALE, cu condiția ca acestea prin funcționarea lor să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor, prin asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a nocivităților. Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone,

dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (art.6); Se vor respecta prevederile cu privire la planificarea spațiilor de locuit nou create (băile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit) și la respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime încăperi) care trebuie să fie respectați la proiectarea și execuția locuințelor.

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism - ANEXA nr. 1: construcțiile comerciale, în funcție de destinația acestora - respectiv alimentație publică se pot amplasa în cadrul localității în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement, fiind admisă amplasarea acestora la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

- Hotărârea nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, Anexa nr. 1, alin II: lit. a) comerț, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective cu aria desfășurată mai mare de 200 mp; lit. b) alimentație publică cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 200 mp; lit. k) producție sau depozitare, cu aria desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spațiul este amenajat în clădiri de locuit colective, cu aria desfășurată mai mare de 200 mp și alin. II clădiri în care sunt amplasate încăperi sau grupuri de încăperi definite conform reglementărilor tehnice specifice domeniului securității la incendiu ca "săli aglomerate", indiferent de aria construită, regimul de înălțime ori destinație.

- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G., aprobat prin HCL nr. 349/1999, interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici. Conform HCL 392/2017, privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea terenului aferent, spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice.

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Legea Locuinței nr. 114/1996.

- H.C.L. nr. 392/2017, privind schimbarea destinației apartamentelor și spațiilor cu altă destinație, extinderea acestora și concesionarea terenului aferent - spațiul nu va fi folosit pentru activitatea de alimentație publică cu desfacere de băuturi alcoolice. Prin Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G., aprobat prin HCL nr. 349/1999, se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 m de servicii și echipamente publice și de biserici.

• LUCRĂRI CARE SE POT EXECUTA FĂRĂ AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Emiterea autorizației de construire pentru schimbarea destinației spațiilor, este necesară conform prevederilor art.3, alin(1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, pentru: lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 11, alin(1): se pot executa fără autorizație de construire următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor: f) reparații la instalațiile interioare, la brânșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății ... n) modificări de compartimentare nestructurală, demontabilă realizată din materiale ușoare, o) schimbarea de destinație numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire. Conform Anexei I la legea 50/1991 republicată, alin.24: " în înțelesul prevederilor art. 3, este necesară emiterea unei autorizații de construire și/sau de desființare, după caz, numai în situația în care pentru realizarea schimbării de destinație a spațiilor sunt necesare lucrări de construcții pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire".

• ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: 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; :- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale 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";

• REGULAMENT LOCAL DE ARHITECTURĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ Se vor respecta prevederile Regulamentului 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.

• ACORDUL ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI . Potrivit prevederilor alin. 2.5.6. din ANEXA 1 la Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții este necesar Acordul asociației de proprietari conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru - construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente sau în imediata lor vecinătate - și numai dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea acestora

- pentru lucrări de construcții necesare în vederea schimbării destinației în clădiri existente, precum și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

• ACORDUL VECINILOR. Potrivit prevederilor Codului Civil și art.27, alin1, 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.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:

În situația modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentația 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 art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, 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 va elabora 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, în conformitate cu:

- prevederile cuprinse în "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM - 010 -2000, aprobat prin Ordinului M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- prevederile/etapele 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.
- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- În conformitate cu prevederile art. 47, alin (3), lit. e), elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele. Conform art. 56¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire .

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

EMITERE H.C.L. PENTRU ÎNSUȘIRE DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ ȘI ATESTARE APARTENENȚĂ LA DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI BAI A MARE A IMOBILULUI ÎNSCRIS ÎN C.F. 138035, TOP. 2737/2937, ACTUALIZARE CONTRACT DE CONCESIUNE

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. BAI A 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 | ☐ gaze naturale |
| ☐ canalizare | ☐ telefonizare |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate |
| ☐ alimentare cu energie termică | ☐ transport urban |

Alte avize/acorduri:

Extras C.F. actualizat 104122-C1-U25, cu funcțiunea de sediu firmă și spațiu comercial autorizată conform AC nr. 709/2004; P.A.D.

Plan de amplasament și delimitare vizat de O.C.P.I. - Maramureș;

Hotărâre de Consiliu Local cu privire la însușirea documentației cadastrale, parcelarea terenului și atestarea apartenenței la domeniul privat al Municipiului Baia Mare a terenului aferent extinderii;

Hotărâre de Consiliu Local cu privire la concesionarea terenului; Contract concesiune;

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):

.....

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

.....

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

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

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

PRIMAR
Ioan Doru Dăncuș

L.S.
Semnatar: Pirvu Ionut-Rares
Data si ora semnarii: 2026.06.10 08:52:56 +0300

SECRETAR GENERAL,
Gligan Vasile Cameliu

Gligan
Vasile-
Cameliu

Semnatar digital de
Gligan Vasile-
Cameliu
Data: 2026.06.10
08:06:13 +03'00'

ARHITECT SEF,
George Radu Lazar

Semnatar: Lazar George-Radu
Data si ora semnarii: 2026.06.10 08:48:50 +0300

Achitat taxa de **13,00** lei, a fost achitată conform plății cu cardul nr. **614208880400** din **2026-05-22 11:51:42** valoare **13,00**

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

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

Întocmit,
Seling Silvia

Semnatar: Seling Silvia-Ioana
Data si ora semnarii: 2026.06.10 08:43:07 +0300

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,

.....

ARHITECT SEF,

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct .

Întocmit,

.....