ROMÂNIA
JUDEŢUL MARAMUREŞ
MUNICIPIUL BAIA MARE
Primar
Nr. 57564 din 28.10.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1602 **din** 04.11.2025

În Scopul: OPERAŢIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAŢIA IMOBILIARĂ - DEZLIPIRE IMOBIL ÎN 2 LOTURI

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL BAIA MARE**, cu sediul în judeţul **MARAMUREŞ municipiul BAIA MARE** cod poştal ..... **STRADA GHEORGHE ŞINCAI** nr. **37** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. ..... telefon/fax **0731551967** e-mail **ciprian.ghetie@baiamare.ro,** înregistrat la nr. **57564** din **27.10.2025**,

Pentru imobilul **teren si construcţii** situat în: judetul **MARAMUREŞ municipiul BAIA MARE** cod poştal ..... **STRADA VALEA BORCUTULUI** nr. **119** bl. ..... sc. ..... et. ..... ap. .....

Cartea funciara Baia Mare numar **121364 numar cadastral 121364** sau identificat prin **PLAN DE SITUAŢIE;**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

IMOBIL situat parţial în extravilan, parţial în intravilanul Municipiului Baia Mare - teren şi construcţii C1 - bloc P+3 - drept de proprietate municipiul BAIA MARE - cota actuală 1/1, domeniu public.
IMOBIL situat în vecinătatea monumentului istoric "Casă Pocol" (cod MM-II-m-B-04491 cuprins în lista monumentelor istorice din anul 2015).
- Pentru introducerea părţii de teren situate în extravilan, în intravilanul Municipiului Baia Mare şi pentru modificarea indicatorilor urbanistici stabiliţi pentru partea de teren situată în UTR V6 - zonă de pădure şi atribuirea unei noi unităţi teritoriale de referinţă (U.T.R.) conform destinaţiei solicitate este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.
- Parcela se consideră CONSTRUIBILĂ dacă este accesibilă dintr-un DRUM PUBLIC DIRECT sau prin SERVITUTE DE TRECERE legal obţinută înscrisă în C.F., printr-o trecere carosabilă din strada aparţinând domeniului public, până la parcela proprie reglementată printr-o documentaţie cadastrală P.A.D., vizată de OCPI Maramureş.
- În situaţia în care din documentaţia cadastrală şi din evidenţele de C.F. va rezulta faptul că terenul aferent accesului la parcelă este proprietate privată, se va obţine acordul autentificat al proprietarilor identificaţi.
- Conform prevederilor Legii nr. 50/1991, pct.10 din anexa 2, dreptul asupra construcţiei şi/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obţine, potrivit legii din partea autorităţii competente, autorizaţia de construire/desfiinţare, constă în:
1) drept real principal: drept de proprietate, uz, uzufruct, superficie, servitute (dobândit prin:contract de vânzare-cumpărare, de schimb, de donaţie, certificat de moştenitor, act administrativ de restituire, hotărâre judecătorească);
2) drept de creanţă dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locaţiune.
Emiterea autorizaţiei de construire în baza unui contract de comodat/locaţiune se poate face numai pentru construcţii cu caracter provizoriu şi acordul expres al proprietarului de drept;

2. REGIMUL ECONOMIC:

• DESTINAŢIA ZONEI STABILITĂ PRIN P.U.G.
- parţial teren extravilan
- parţial teren intravilan U.T.R. V 6 - păduri de agrement
• Pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare şi atribuiriea unei noi U.T.R., pentru schimbarea destinatiei zonei din zona de paduri în zonă de locuinte şi atribuirea unei U.T.R. este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL aprobat prin H.C.L.
• ZONA DE IMPOZITARE stabilită conform H.C.L. nr.665 din 20.12.2018 - zona B şi H.C.L. nr. 533/2002 privind zonele de impozitare stabilite pentru terenurile situate în extravilan şi Codului Fiscal - zona A
CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ CONFORM CF: fâneaţă, curti -construcţii
DESTINAŢIA SOLICITATĂ: informare
UTILIZĂRI ADMISE ÎN EXTRAVILAN: În conformitate cu prevederile art.2,alin.(3) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată şi art. 60, alin(4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, pe terenurile situate în extravilan se pot executa: - lucrări pentru reţele magistrale, căi de comunicaţie, amenajări pentru îmbunătăţiri funciare, reţele de telecomunicaţii ori alte lucrări de infrastructură, cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate şi aprobate potrivit legii; - anexe gospodăreşti ale exploataţiilor agricole, potrivit art.3, alin. (1), lit h.

DEFINIŢIE ANEXA GOSPODĂREASCĂ A EXPLOATAŢIEI AGRICOLE. Conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, Anexa nr.2 cu privire la definirea unor termeni de specialitate utilizaţi în cuprinsul legii, alin.4 sunt definite anexele gospodăreşti ale exploataţiilor agricole ca fiind "construcţiile situate în zone izolate în extravilan şi îndepărtate de localitatea de reşedinţă a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească maşini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum şi spaţii pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole".
UTILIZĂRI ADMISE V6:Conform legilor şi normelor în vigoare;
UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI V6: Se admite utilizarea pentru agrement cu condiţia ca prin dimensionarea şi configurarea spaţiilor libere fără vegetaţie înaltă să nu fie diminuat efectul de ameliorare a climatului local.
UTILIZĂRI INTERZISE V6:Se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare; Se interzice realizarea caselor de vacanţă în afara perimetrelor stabilite prin regulament; Se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii locale abilitate.

3. REGIMUL TEHNIC:

Documentaţia cadastrală a fost întocmită de topograf Surducan Florin în vederea dezlipirii imobilului în 2 loturi.
• În vederea construirii pe TERENUL SITUAT ÎN EXTRAVILAN este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL corelat cu prevederile P.U.Z. iniţiat de MUNICIPIUL BAIA MARE pentru această zonă, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, pentru introducerea terenului în intravilanul Municipiului Baia Mare, modificarea destinaţiei zonei, funcţiunilor admise prin P.U.G. pentru zona extravilan şi atribuirea unei noi unităţi teritoriale de referinţă (U.T.R.) pentru această zonă, sens în care se va SOLICITA UN NOU CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU ELABORARE P.U.Z.
• În situaţia în care construcţiile propuse se vor amplasa pe partea de TEREN SITUATĂ ÎN U.T.R. - ZONA DE PĂDURI , este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, în vederea modificării unităţii teritoriale de referinţă (U.T.R.) din zonă de păduri, în zonă cu altă destinaţie , sens în care se va SOLICITA UN NOU CERTIFICAT DE URBANISM PENTRU ELABORARE P.U.Z.
Pentru modificarea indicatorilor urbanistici stabiliţi pentru partea de teren situată în intravilan UTR V6 - zonă de pădure şi atribuirea unei noi unităţi teritoriale de referinţă (U.T.R.) respectiv L -zona de locuinţe, precum şi pentru introducerea părţii de teren situate în extravilan, în intravilanul Municipiului Baia Mare, este obligatorie elaborarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL care se va supune spre aprobare în Consiliul Local.
• Potrivit Legii nr. 350/2001, art. 32, alin. 5, modificările aduse reglementărilor din P.U.G. asupra funcţiunii zonei, respectiv, atribuirea unei unităţi teritoriale de referinţă pentru stabilirea de noi reglementări pentru această zonă, se reglementează prin Planuri Urbanistice Zonale.

REGLEMENTĂRI stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.G. pentru Zona V6
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA 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;
STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii
INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legiiASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
IMPREJMUIRI: conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT): conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): conform studiilor de specialitate avizate conform legii
ÎN ZONA VERSANŢILOR este recomandat să se efectueze studii şi expertize geotehnice, studii de stabilitate a versantului, deoarece o intervenţie incompatibilă într-un anumit punct, prezintă riscul de a antrena destabilizarea unui întreg sector de versant cu grupuri de alte clădiri. Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% în cazul versanţilor slab construiţi cu stabilitate generală neasigurată sau incertă se vor efectua studii geotehnice care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile de stabilizare a terenului şi condiţiile de realizare a construcţiilor. Proiectantul de structură va prevedea verificarea studiului geotehnic la cerinţa Af, inclusiv a documentaţiei, acolo unde consideră că este cazul.

PLANUL URBANISTIC ZONAL - P.U.Z. va fi elaborat cu respectarea următoarelor prevederi urbanistice aflate în vigoare:
• Se va ţine cont de existenţa documentaţiilor de urbanism aprobate în zonă, respectiv cele aflate în curs de aprobare.
• LEGEA NR. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul: Potrivit art. 32, alin. (7) modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.
• ORDINUL Ministerului Sănătăţii nr. 119/04.02.2014- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, modificat prin

Ordinul 994/2018; la parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unităţi comerciale, prestări servicii, cabinete medicale, cu condiţia ca acestea prin funcţionarea lor să nu creeze disconfort şi riscuri pentru sănătatea locatarilor, prin asigurarea mijloacelor adecvate de limitare a nocivităţilor. Se interzice schimbarea destinaţiei funcţionale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariţiei de riscuri pentru sănătatea populaţiei din zona locuită (art.6); Se vor respecta prevederile cu privire la planificarea spaţiilor de locuit nou create (băile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit) şi la respectarea parametrilor sanitari (suprafeţe minime încăperi) care trebuie să fie respectaţi la proiectarea şi execuţia locuinţelor.

• HOTĂRÂREA nr. 571/10.08.2016, pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu, Anexa nr. 1, alin II: lit. a) comerţ, cu aria desfăşurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spaţiul este amenajat în clădiri de locuit colective cu aria desfăşurată mai mare de 200 mp; lit. b) alimentaţie publică cu aria desfăşurată mai mare sau egală cu 200 mp; lit. k) producţie sau depozitare, cu aria desfăşurată mai mare sau egală cu 600 mp, sau dacă spaţiul este amenajat în clădiri de locuit colective, cu aria desfăşurată mai mare de 200 mp şi alin.II clădiri în care sunt amplasate încăperi sau grupuri de încăperi definite conform reglementărilor tehnice specifice domeniului securităţii la incendiu ca "săli aglomerate", indiferent de aria construită, regimul de înălţime ori destinaţie.

• REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM cu privire la STAŢIONAREA AUTOVEHICOLELOR. Necesarul de parcaje - va fi dimensionat conform Regulamentului general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 Anexa nr. 5 - Parcaje- capitolul 5 şi a Normativului NP 24-2022, pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localităţi, în funcţie de categoria localităţii în care sunt amplasate construcţiile.

Staţionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.

• REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

CIRCULATII SI ACCESE. conform secţiunii din P.U.Z.-ul care se va aproba. Se va respecta trama stradala propusă prin P.U.Z. Construcţiile se vor amplasa astfel încât să nu fie afectate căile de acces reglementate prin P.U.Z.la parcelele învecinate. La amplasarea noilor construcţiilor se va ţine seama de eventualelele culoare de protecţie a reţelelor edilitare din zonă, respectându-se distanţele minime de siguranţă impuse de legislaţia în vigoare faţă de reţelele de utilităţi.

Dimensionarea acceselor carosabile la parcelă pentru locatari, pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va face cu respectarea prevederilor REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN H.G. 525/1996 cu privire la dimensionarea acceselor:

SECŢIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 25: Accese carosabile (1)Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor. (2)În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri. (3)Numărul şi configuraţia acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament. (4)Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului şi autorizaţiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 26: Accese pietonale - (1)Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei. (2)În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. (3)Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ANEXA NR. 4 ACCESE CAROSABILE: Stabilirea numărului admis de accese din străzile de categoria I şi a II-a, ca şi localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenţa circulaţiei.

Dimensionarea acceselor se va face cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996 în funcţie de destinaţia construcţiilor care se vor amplasa, respectiv: locuinţe individuale, semicolective sau colective

4.11.1. - Pentru CONSTRUCŢII DE LOCUINŢE unifamiliale cu acces şi lot propriu se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate,

-cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lăţime de minimum 3,5 m, iar pentru

- cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură şi supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.2. - Pentru locuinţe semicolective cu acces propriu şi lot folosit în comun se vor asigura:- accese carosabile pentru locatari;- accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lăţime;- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puţin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

4.11.3. - Locuinţele colective cu acces şi lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; -

accese la parcaje şi garaje.
4.12.- Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.
4.12.- Pentru TOATE CATEGORIILE de construcţii şi amenajări se vor asigura accese pentru intervenţii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.În cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3 m şi o înălţime de 3,5 m.Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie păstrate libere în permanenţă.
• POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:
Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, în situaţia modificării prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial cu mai mult de 20%, o singură dată.
STABILIZAREA VERSANŢILOR/ ALUNECĂRI DE TEREN
• Este obligatoriu ca in zona versantilor sa se efectueze studii si expertize geotehnice, pentru orice lucrari de constructie reconstructie, extindere, modernizare sau relotizare, deoarece o interventie incompatibilă intr-un anumit punct, prezinta riscul de a antrena destabilizarea unui intreg sector de versant cu grupuri de alte cladiri precum si cu strazi si retele edilitare publice, provocand importante pagube si punand in pericol siguranta locuitorilor; Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% în cazul versanţilor slab construiţi cu stabilitate generală neasigurată sau incertă se vor efectua studii geotehnice/expertize geotehnice care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile de stabilizare a terenului şi condiţiile de realizare a construcţiilor.
• Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor instabili de la nordul municipiului din cartierele Ferneziu, Griviţa, Valea Roşie, Săsar, Valea Borcutului, şi din localităţile componente Blidari, Firiza şi Valea Neagră care pot i activate daca va continua tendinta de indesire prin relotizare si de inlocuire a cladirilor de tip rural de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare si fara racordari la retele edilitare de apa si canalizare, cu cladiri de tip urban cu P+1- P+3 niveluri, de dimensiuni mari si echipate modern;
• NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT CAP I, ART 3, conform Ordinul Ministerului Sănătăţii 119/2014 modificat prin Ordin 994/2018:
(1)Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1^1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate.
(2)În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).
(3)În cazul învecinării cu clădiri cu faţade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereţii cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.
ACORDUL VECINILOR. Potrivit art.27, alin1, lit a), alin2, din Normele Metodologice de aplicare a Legii 50/1991, Acordul vecinilor, prevăzut la pct. 2.5.6. al secţiunii I "Piese scrise" a cap. A "Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire - D.T.A.C." din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 , este necesar în următoarele situaţii:
a)pentru construcţiile noi, amplasate adiacent construcţiilor existente sau în imediata lor vecinătate - şi numai dacă sunt necesare măsuri de intervenţie pentru protejarea acestora;
b)pentru lucrări de construcţii necesare în vederea schimbării destinaţiei în clădiri existente;
c)în cazul amplasării de construcţii cu altă destinaţie decât cea a clădirilor învecinate.
- Situaţiile prevăzute la lit. a) corespund cazurilor în care, prin ridicarea unei construcţii noi în vecinătatea imediată a unei construcţii existente, pot fi cauzate acesteia prejudicii privind rezistenţa mecanică şi stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea şi mediul ori siguranţa în exploatare. Cauzele acestor situaţii pot fi, de exemplu, alipirea la calcan, fundarea la o cotă mai adâncă decât cea a tălpii fundaţiei construcţiei existente, afectarea gradului de însorire.
- Situaţiile prevăzute la lit. b) şi c) corespund cazurilor în care, urmare investiţiei noi pot fi create situaţii de disconfort generate de incompatibilităţi între funcţiunea preexistentă şi cea propusă, atât în situaţia în care se aduc modificări de destinaţie a spaţiilor în interiorul unei clădiri, cât şi în situaţia în care funcţionalitatea unei construcţii noi este incompatibilă cu caracterul şi funcţionalitatea zonei în care urmează să se integreze. Cauzele cele mai frecvente sunt cele legate de afectarea funcţiunii de locuit prin implementarea unor funcţiuni incompatibile datorită zgomotului, circulaţiei, degajării de noxe, etc.
- Acordul vecinilor se va da condiţionat de asigurarea, prin proiectul tehnic şi autorizaţia de construire/desfiinţare, a măsurilor de punere în siguranţă a construcţiei preexistente rezultate în urma raportului de expertiză tehnică întocmit la comanda investitorului noii construcţii. Acordul vecinilor este valabil numai în formă autentică. Refuzul nejustificat de a-şi da acordul se constată de către instanţa de judecată competentă, hotărârea acesteia urmând să fie acceptată de către emitentul autorizaţiei de construire/desfiinţare în locul acordului vecinilor.
CODUL CIVIL. În conformitate cu prevederile art. 612 din Codul Civil, amplasarea construcţiilor faţă de limita de proprietate se poate face cu condiţia respectării unei distanţe minime de 60 cm, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism. Orice derogare de la distanţa minimă se poate face prin acordul părţilor exprimat printr-un înscris autentic. Conform art. 615 din Codul Civil, este obligatorie păstrarea unei distanţe de cel puţin 2 m între fondul îngrădit sau neîngrădit, aparţinând proprietarului vecin şi fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM ŞI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT:

- În situaţia modificării reglementărilor de urbanism prevăzute în documentaţia menţionată, se va întocmi o nouă documentaţie de urbanism PUZ sau PUD după caz, care se va supune spre aprobare în Consiliul Local, obţinându-se în prealabil un certificat de urbanism pentru elaborarea documentaţiei de urbanism.

Potrivit art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, modificările aduse reglementărilor din Planul Urbanistic General cu privire la retragerile faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrică, accesele auto şi pietonale se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcţiunii zonei, înălţimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT), procentului de ocupare al terenului (POT), retragerii clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, se stabilesc prin planurile urbanistice zonale elaborate în conformitate cu prevederile ordinului MLPAT nr.37/N/2000, respectiv 176/N/2000 şi Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu completările şi modificările ulterioare.

PLANUL URBANISTIC ZONAL se elaborează prin grija persoanelor fizice şi/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul şef şi 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 şi conţinutul 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 şi urbanismul;
- prevederile/etapele prevăzute în Regulamentul de informare şi consultare a publicului, aprobat prin H.C.L. 168/2011.
- obligaţiile ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului revin investitorului privat-iniţiator al documentaţiei de urbanism, care identifică şi notifică proprietarii ale căror proprietăţi vor fi direct afectate de propunerile PUZ.
- Potrivit art. 32, alin. (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, modificarea prin planuri urbanistice zonale ale unei unităţi teritoriale de referinţă, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanţată de persoane juridice şi/sau fizice. În această situaţie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăşi pe cel aprobat iniţial 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. 56[1] din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, nu pot fi iniţiate şi aprobate documentaţii de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcţii edificate fără autorizaţie de construire sau care nu respectă prevederile autorizaţiei de construire.

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

OPERAŢIUNI NOTARIALE PRIVIND CIRCULAŢIA IMOBILIARĂ - DEZLIPIRE IMOBIL ÎN 2 LOTURI

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI MARAMUREŞ, loc. BAIA MARE, str. IZA. nr. 1A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoara după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

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

Alte avize/acorduri:

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

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

.....

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

.....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

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

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

PRIMAR	**SECRETAR GENERAL,**	**ARHITECT SEF,**
Ioan Doru Dăncuş	**Gligan Vasile Cameliu**	**Izabella Mihaela Morth**
L.S.		

Achitat taxa de **0,00** lei, a fost achitată conform **chitanţei** nr. ..... din .....
valoare .....

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

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

Întocmit,
Gherasim Camelia

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,	SECRETAR GENERAL, **Gligan Vasile Cameliu**	ARHITECT SEF, **Izabella Mihaela Morth**

L.S.

Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de ..... lei conform chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de ..... direct .

Întocmit,
.....