



Nr. 8312/22.09.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 231 din 22.09.2023

În scopul: **Operațiuni notariale privind circulația imobiliară – Vânzare imobil**

Ca urmare a cererii adresate de **Ionel Ovidiu Bogdan**, în calitate de președinte al CONSILIULUI JUDEȚEAN MARAMUREȘ, cu sediul în jud. Maramureș, mun. Baia Mare, str. Gh. Sincai nr. 46, înregistrată la nr. 8312/22.09.2023, pentru imobilele – terenuri, situate în jud. Maramureș, oraș Baia Sprie, identificat prin CF 59765Baia Sprie; nr. cad 59765; la adresa str. Forestierului, FN.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 19/2009, faza PUG, avizată prin Hotărârea Consiliului Județean Maramureș nr. 3/20.09.2011, aprobată prin HCL Baia Sprie nr. 151/2011 și HCL Baia Sprie nr. 131/2021 și documentația PUZ - Zona Industrială Satu Nou de Sus, aprobat prin HCL 74 din 30.04.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC:

Situarea imobilului: terenul studiat are suprafața de 126930 mp și este situat parțial în perimetrul intravilan – 88391 mp și parțial în extravilan - 38539 mp.

Dreptul de proprietate: imobilul înscris în CF 59765Baia Sprie; nr. cad 59765 este proprietatea a Județului Maramureș, domeniul privat.

Fără sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Situația actuală: pășune, drum, curți construcții, faneată;

Situația propusă: conform PUG și PUZ - Zona Industrială Satu Nou de Sus, aprobat prin HCL 74 din 30.04.2020- imobilul este situat în:

A2a - subzona de producție și depozitare;

V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice)

V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

A1 - Activități industriale și depozite existente

și parțial în **EXTRAVILAN**

A2a - subzona de producție și depozitare

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.

Sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

- Secțiunea C – industria prelucrătoare :
 - Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.
 - Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110
 - Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.
 - Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte
 - Diviziunea 15 – tăbăcirea și finisarea pieilor: fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnașamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănurilor.
 - Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și plută, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.
 - Diviziunea 18 - Tipărire și reproducerea pe suporti a înregistrărilor
 - Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de baza și a preparatelor farmaceutice
 - Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice
 - Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Productia de profile obtinute la rece

- Diviziunea 25 – industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv mașini, utilaje și instalații.
- Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice
- Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.
- Diviziunea 28 - Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.
- Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor
- Diviziunea 31 – Fabricarea de mobila
- Diviziunea 32 – Alte activități industriale
- Diviziunea 33 - Repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor
 - Secțiunea G – Comerț cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor:
- Diviziunea 45 - Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor
- Diviziunea 46 - Comerț cu ridicata cu excepția comerțului cu autovehicule și motociclete
 - Secțiunea H – Transport și depozitare :
- Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitări
 - Secțiunea J – Informații și comunicații :
- Diviziunea 58 – Activități de editare
- Diviziunea 59 - Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune; înregistrări audio și activități de editare muzicală
- Diviziunea 60 - Activități de difuzare și transmitere de programe
- Diviziunea 61 – Telecomunicații
- Diviziunea 62 - Activități de servicii în tehnologia informației
- Diviziunea 63 - Activități de servicii informatice
- Secțiunea N – Activități de servicii administrative și activități de servicii suport :
- Diviziunea 77 – Activități de închiriere și leasing
- Diviziunea 78 - Activități de servicii privind forța de muncă
- Diviziunea 79 - Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică
 - suprafețe de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre.
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici
 - plantații verzi de protecție

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sunt admise activități productive din domeniul de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților.
- autorizarea executării construcțiilor care prin destinație, necesită spații de parcare se admite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte funcțiuni decât cele prevăzute la articolele 1 și 2.
- se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcelele nou create vor respecta obligatoriu noul aliniament propus prin prezentul plan urbanistic zonal;
- pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la strada de 50,00 metri și o suprafață minimă de 5500 mp.

- parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele specificate nu sunt construibile pentru activități de producție mare sau de depozitare engros sau mic gros.
- dimensiunile și suprafața parcelelor construibile se păstrează și în cazul parcelelor create prin diviziunea / comasarea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.), cu condiția respectării secțiunilor aferente căilor de acces nou create, conform art. 8, din prezentul regulament. Suprafața aferentă căilor de acces nu este luată la calculul coeficienților urbanistici;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Loturile situate la nord de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la 6,00 metri de aliniamentul propus și NU se pot retrage față de aceasta;
 - construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcarilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la 3.00 metri de aliniament;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse se vor alinia obligatoriu la 14,50 metri de aliniamentul propus, la limita culoarului de protecție a liniei electrice LEA 110kV;
 - construcțiile de tip anexă (cabină poartă), construcții de tip pergolă-copertine cu funcțiunea de acoperire a parcarilor destinate pentru biciclete se vor dispune obligatoriu la 3.00 metri de aliniament;

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Loturile situate la nord de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și 10.0 metri față de limitele posterioare ale parcelelor.
 - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Loturile situate la sud de strada principală nou creată vor respecta următoarele reglementări:
 - construcțiile propuse vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și 10.0 metri față de limitele posterioare ale parcelelor.
 - se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se vor respecta normele de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118/99;
- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente.

ART. 8. - CIRCULATII SI ACCESE

- orice parcelă trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, respectiv strada principală nou creată, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- racordul accesului pe parcelă cu strada principală se va face prin respectarea normativului de proiectare a drumurilor.

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite pe interiorul parcelei - limita cadastrală,
- suprafețele parcajelor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/96, republicată și a normativelor în vigoare;
- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor 13,00m - la coamă, respectiv 10,00 metri la cornișă - de la terenul sistematizat; Cota terenului sistematizat față de terenul natural nu poate depăși valoarea de 1,00 metru;
- regim de înălțime maxim P+2E;

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- clădirile de birouri se vor orienta spre circulațiile publice

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apa-canal, electrice, gaze naturale);
- se va asigura preepurarea apelor uzate industriale;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie, gaz vor fi realizate îngropat;

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile verzi vor reprezenta minim 20% din suprafața incintelor;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul spațiilor plantate publice din apropiere
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din gradina de fatada se va planta cu arbori;
- în zona de protecție a liniei electrice LEA110kV este permisă plantarea doar a vegetației de joasă înălțime;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, platforme, parcaje trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese și parcaje;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 5 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;
- se vor face plantații de arbori în zona posterioară a fiecărei parcele pentru a crea o perdea verde spre zona haldelor de steril, respectiv spre zona rezidențială a satului.

ART. 14. - IMPREJMURI

- se recomandă separarea spre strada a terenurilor cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1.80 m cu un soclu opac de cca 0.15 m, eventual dublate de vegetație, iar spre limitele laterale și posterioare separarea se recomandă cu împrejmuiri opace de maxim 2,00m.
- în cazul necesității unei protecții sporite este permisă amplasarea, la cca. 4,0 m spre interior, a unui al doilea gard transparent, cu înălțimea maximă de 2,50 m, între cele două garduri fiind obligatorie plantarea densă cu arbori și arbuști
- în cazul incintelor depozitării de materiale refolosibile și platformelor de precolectare a deșeurilor urbane împrejmuirile vor fi opace, inclusiv spre stradă
- porțile de intrare vor fi retrase de la aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. Maxim 60% ;

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- CUT maxim = 3 mp ADC /mp teren sau, dupa caz, 12 mc/mp teren ;

V - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE:

V1a - Parcuri, grădini publice, scuaruri și fâșii plantate (publice)

V3 - Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau specializate de interes comunal, spații plantate de protecție de diferite tipuri.

Se vor realiza perdele de protecție pentru infrastructura tehnico - edilitară.

Se va urmări îmbunătățirea calității mediului și înfrumusețarea aspectului urbanistic prin ponderea mare a suprafețelor plantate - parcuri, scuaruri, fâșii de protecție, ornamente florale, amenajări pentru joc și odihnă, mobilier urban, etc.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. - UTILIZĂRI ADMISE

V1a : - sunt admise numai funcțiuni de spațiu plantat public constând în:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- piste de biciclete;
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;

V3 : - conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

ART. 2. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

V1a : - clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

ART. 3. - UTILIZĂRI INTERZISE

V1a, V3 : - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate și diminuarea suprafețelor înverzite, cu excepția celor prevăzute la art. 2
- se interzice orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și rețele de transport a energiei electrice
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI, AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

V1a, V3 : - nu se permit operațiuni de parcelare;

ART. 5. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;
- conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

ART. 6. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;
- conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

ART. 7. - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;
- conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

ART. 8. - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;
- conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

ART. 9. - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

V1a, V3 - staționarea autovehiculelor se admite în zonele amenajate pe domeniul public

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;
- construcțiile propuse nu vor depăși înălțimea maximă de 3,5m

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

V1a, V3

- Volumetria noilor clădiri, precum și modul de realizare a fațadelor necesită o atenție deosebită;
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- se interzice folosirea de culori stridente pe fatade, respectiv materiale precum inox, plăci bituminoase;
- pentru fațade se vor utiliza materiale naturale – plăcări cu cărămidă, piatră, lemn;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii;
- ferestrele și ușile exterioare se vor realiza doar din lemn vopsit sau băițuit.
- pentru învelitori se vor utiliza țigla ceramică - culori pastelate, tablă simplă fără modele în culori pastelate;
- se recomandă realizarea de acoperișuri cu vegetație intensivă.
- Se interzice folosirea învelitorilor din tablă care imită țigla, culori stridente, precum și materiale ondulate.
- Acoperișurile vor avea o pantă minimă de 45 grade și se vor realiza în 2 sau 4 ape.

ART. 12. - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

V1a, V3 - se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului

ART. 13. - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

V1a, V3 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii - studii de peisagistică;
- conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia I din 09.03.2007;

ART. 14. - IMPREJMUIRI

V1a, V3 - nu este cazul;

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15. - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

V1a, V3 • G.O. maxim 10%

P.O.T. – conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

- în calculul procentului de ocupare a terenului se va ține cont de suprafețele mineralizate astfel încât la final să nu fie depășită procentul de 10% din spațiul verde;

ART. 16. - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

V1a, V3 • C.U.T. Maxim 0,10 ;

A1 - Activități industriale și depozite existente

a. - UTILIZĂRI ADMISE:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială;

- sunt permise următoarele domenii de activitate conform Coduri CAEN 2011:

Secțiunea C – industria prelucrătoare :

Diviziunea 10 - Industria alimentară: grupa 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109.

Diviziunea 11 - Fabricarea băuturilor: grupa 110.

Diviziunea 13 – Fabricarea produselor textile.

Diviziunea 14 – Fabricarea articolelor de încălțăminte.

Diviziunea 15 – tăbăcirea și finisarea pieilor, fabricarea articolelor de voiaj și marochinărie, harnașamentelor și încălțăminte, prepararea și vopsirea blănurilor.

Diviziunea 16 - Prelucrarea lemnului, fabricarea produselor din lemn și plută, cu excepția mobilei, fabricarea articolelor din paie și din alte materiale vegetale împletite.

Diviziunea 18 - Tipărire și reproducerea pe suporturi a înregistrărilor.

Diviziunea 21 - Fabricarea produselor farmaceutice de bază și a preparatelor farmaceutice.

Diviziunea 23 - Fabricarea altor produse din minerale nemetalice.

Diviziunea 24 - numai cod CAEN 2433 – Producția de profile obținute la rece.

Diviziunea 25 – Industria construcțiilor metalice și a produselor din metal, exclusiv mașini, utilaje și instalații.

Diviziunea 26 – Fabricarea calculatoarelor și a produselor electronice și optice.

Diviziunea 27 – Fabricarea echipamentelor electrice.

Diviziunea 28 - Fabricarea de mașini, utilaje și echipamente n.c.a.

Diviziunea 29 - Fabricarea autovehiculelor de transport rutier, a remorcilor și semiremorcilor

Diviziunea 31 – Fabricarea de mobilă.

Diviziunea 32 – Alte activități industriale.

Diviziunea 33 - Repararea, întreținerea și instalarea mașinilor și echipamentelor.

Secțiunea G – Comerț cu ridicata și amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor.

Diviziunea 45 – Comerț cu ridicata și cu amănuntul, întreținerea și repararea autovehiculelor și a motocicletelor.

Diviziunea 46 – Comerț cu ridicata cu excepția comerțului cu autovehicule și motociclete

Secțiunea H – Transport și depozitare.

Diviziunea 52 – Depozitare și activități auxiliare pentru transporturi - cod CAEN 5210 Depozitari.

Secțiunea J – Informații și comunicații :

Diviziunea 58 – Activități de editare.

Diviziunea 59 – Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune; înregistrări audio și activități de editare muzicală.

Diviziunea 60 – Activități de difuzare și transmitere de programe.

Diviziunea 61 – Telecomunicații.

Diviziunea 62 – Activități de servicii în tehnologia informației.

Diviziunea 63 – Activități de servicii informatice.

Secțiunea N – Activități de servicii administrative și activități de servicii suport.

Diviziunea 77 – Activități de închiriere și leasing.

Diviziunea 78 – Activități de servicii privind forța de muncă.

Diviziunea 79 – Activități ale agențiilor turistice și a tur-operatorilor; alte servicii de rezervare și asistență turistică.

- suprafețe de parcare, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat/ descărcat și manevre;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturisme mici;

- plantații verzi de protecție.

b. - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- activitățile aferente codurilor CAEN care fac parte din secțiunile prezentate la articolul 1, dar care nu au fost menționate, se vor putea realiza cu condiția întocmirii unui Plan urbanistic zonal, care va avea ca studii de fundamentare studii de impact asupra mediului și asupra sănătății populației, care vor stabili măsurile de eliminare/diminuare a impactului asupra mediului, astfel încât să nu incomodeze activitățile vecine;

- în cazul în care PUZ –ul va necesita detalieri, pentru mobilarea parcelei se vor realiza planuri urbanistice de detaliu;

- sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;

- se admit funcțiuni de locuire temporară numai pentru angajații unităților;

- se vor lua în considerare măsurile de protecție sanitară prevăzute în anexă.

c. - UTILIZĂRI INTERZISE:

- se interzic activități poluante și care prezintă risc tehnologic;
- orice alte funcțiuni față de cele prevăzute la art. 1 și 2.

3. REGIMUL TEHNIC:

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 15,00 metri și o suprafață minimă de 1000 mp;
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou create prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
 - 10,0 metri pe străzile de categ. a I și II-a
 - 6,0 - 8,0 metri pe străzile de categ. a III-a

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;

CIRCULAȚII ȘI ACCESE:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii - cu lățime de minim 3,0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 1,20m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,0 metri.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep de pe înălțimile înconjurătoare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

- ÎMPREJMUIRI:

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m. și vor fi dublate cu gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă

dublarea spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de maxim 2.00 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați dens arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de intrarea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

II POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

- POT maxim 60%.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim = 3.

PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR:

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

PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR:

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

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

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

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

Operațiuni notariale privind circulația imobiliară – Vânzare imobil.

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, loc. Baia Mare, str. Iza, nr. 1.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu 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 necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul denulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

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

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

<input type="checkbox"/> D.T.A.C.	<input type="checkbox"/> D.T.O.E.	<input type="checkbox"/> D.T.A.D.
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă SC VITAL SA	<input type="checkbox"/> telefonizare
<input type="checkbox"/> canalizare SC VITAL SA	<input type="checkbox"/> salubritate SC DRUSAL SA
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică DEER Baia Mare	
<input type="checkbox"/> aviz amplasament Transelectrica SA	
<input type="checkbox"/> gaze naturale SC DELGAZ GRID SA	<input type="checkbox"/> transport urban
Alte avize/acorduri:	
<input type="checkbox"/> Drumurile Naționale - CNAIR	

d.2) avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> securitatea la incendiu	<input type="checkbox"/> protecția civilă	<input type="checkbox"/> sănătatea populației
--	---	---

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

<input type="checkbox"/> Serviciul de Gospodărire a Apelor	
<input type="checkbox"/> Direcția monumentelor istorice	<input type="checkbox"/> Inspectoratul de stat în construcții
<input type="checkbox"/> Comisia de estetică urbană Primăria Oraș Baia Sprie	

d.4) studii de specialitate:

<input type="checkbox"/> studiu geotehnic
<input type="checkbox"/> studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător
<input type="checkbox"/> expertiză tehnică
<input type="checkbox"/> verficator de proiecte
<input type="checkbox"/> plan de situație topografic pe suport cadastral vizat de O.C.P.I
<input type="checkbox"/> scoaterea din circuitul agricol/forestier

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

- taxă AC

- taxă timbru arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 6 luni de la data emiterii.



Primar,

Bînda Sebastian-Alin

Secretar General,

Chira Felicia-Maria

Arhitect șef,
ing. Petruș Gheorghe

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

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism de la data de până la data de

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

Primar,

Secretar General,

Arhitect șef,

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă.