

ROMÂNIA
Județul MARAMUREȘ
COMUNA RECEA
Nr. 9716 din 24.10.2022

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 242 din 24.10.2022

**În scopul: Executării lucrărilor de construire pentru
„LOCUINȚĂ FAMILIALĂ PARTER ȘI ANEXE”**

Ca urmare a cererii adresate de **VEZENTAN COSMIN IOAN** repr - în calitate de - cu domiciliul/sediul în județul **Maramureș**, municipiul/orașul/comuna **Baia Mare**, sat: -, sectorul: -, cod poștal: -, strada: **Mărășești, nr. 24**, bloc: -, sc: -, et: -, ap: **15** telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la numărul **9716** din **11.10.2022**.

Pentru imobilul - teren și/ sau construcții - situat în județul **Maramureș** municipiul/orașul/comuna **Recea**, satul **Săsar**, sectorul: -, cod poștal: **437229**, strada: **Crinului**; nr: **38**, bl: -, sc: -, et: -, ap: - sau identificat prin⁽³⁾: **Plan de încadrare în zonă sc. 1:5000; Plan de situație sc. 1:500, Extras CF 50742 Recea, nr. cad. 50742;**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **58/2009**, faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local RECEA nr. 40 din 24 noiembrie 2014;**

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

S E C E R T I F I C Ă :

1. REGIM JURIDIC

- a.) Situatia terenului: **în intravilan.**
- b.) Dreptul de proprietate asupra imobilului: **proprietate privată Vezentan Cosmin Ioan, căsătorit cu Vezentan Eliza Vasilica, bun comun, conform extras CF 50742 Recea;**
- c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: -

2. REGIMUL ECONOMIC

- a.) Folosința actuală: **arabil;**
- b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **L - Zona de locuit, L2 - Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite, pentru care sunt prevăzute următoarele:**
utilizări admise: locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); anexe gospodărești; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; scuaruri publice
utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; pensiuni destinate practicării agroturismului și microturismului cu o capacitate mai mică de trei camere; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată **peste 100,00 mp** se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; orice intervenții în zonele cu restricții pentru construit, se vor realiza în conformitate cu cerințele specifice impuse de studiile geotehnice
utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **100,00 mp ADC**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție; creșterea animalelor în număr mai mare de 5 capete porcine / bovine; depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini; spălătorii chimice; 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. orice lucrări de extindere la clădirile de locuit de pe loturi sub 200 mp, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire. Se interzice dispunerea antenelor GSM în toate zonele de locuit;

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG și RLU aprobate prin HCL nr. 40/24.11.2014, este amplasat în subzona: **L2 – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclave neconstruite**, pentru care sunt prevăzute următoarele:

Utilități existente: rețea de alimentare cu energie electrică, gaz metan, apă potabilă și canalizare în apropiere. Racordarea la utilități și extinderea rețelelor până la proprietate revine beneficiarilor.

În DTAC va fi prezentat modul de evacuare a apelor menajere și pluviale.

În vederea executării lucrărilor de construire accesul spre proprietate se va face cu autovehicole care se încadrează în tonajul maxim admis în zonă.

Caracteristici ale parcelelor: se consideră construibile parcelele care au suprafața de minim **200 mp** și **12,00 m** front la strada, adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;

Amplasarea față de aliniament: clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minim **5,00 metri**; în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim **0,4 metri** înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament; în cazul în care clădirile alaturate prezintă calcane este obligatorie lipirea la acestea;

Amplasarea în interiorul parcelei: clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **2,00 m**; retragere față de una din limitele laterale va fi de minim **3,00 m** pentru accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor la curtea din spate; clădirile cuplate, se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu cu mai puțin de **3,00 metri** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5,00 metri**; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 m**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de **3,00 m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Circulații și accese: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietăți învecinate.

Staționarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Înălțimea construcțiilor: înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de **P+2 (10,00 m)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului, în suprafața de maxim 60 % din aria construită; se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14,00 m); se admit depășiri de 1-2,00 m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat; în zonele cu restricții pentru construcții, regimul de înălțime maxim admis este de P+2, dacă nu există alte restricții impuse de studiul geotehnic

Aspectul exterior al construcțiilor: clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei; la finisarea fatadelor și a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente și a materialelor nespecifice funcțiunii de locuire; se recomandă folosirea materialelor naturale: piatra, lemn, tigla ceramica sau tigla de beton de culoare caramiziu sau maro; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcțiunii de locuințe pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Condiții de echipare edilitară: toate clădirile noi vor fi dotate cu electricitate și instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare, se va asigura captarea și evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.

Împrejmuiri: împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac de 0,6 și o parte transparentă dublată cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m.

Spații libere și plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare **100,00 mp**;

POT max: pentru loturi cu suprafața între **200 - 1000 mp**: **POT maxim = 35 %**; pentru loturi cu suprafața peste **1001 mp**: **POT maxim = 30 %**; **CUT max:** - pentru loturi de **200 mp - 1000 mp**: **1,20** pentru clădiri P+2 etaje; **0,70** pentru clădiri P+1 etaje; **0,50** pentru clădiri parter. - pentru loturi cu suprafața **peste 1.001 mp**: **0,90** pentru clădiri P+2 etaje; **0,60** pentru clădiri P+1 etaje; **0,45** pentru clădiri parter..

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ale Legii Locuinței nr.114/1996 actualizată și ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Conform art.9 din legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare Documentațiile tehnice - D.T. și proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însușesc și se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții.

- de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părții de arhitectură pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterrane și a celor subterane;

- de ingineri constructori și de instalații, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părțile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiții cuprinse la toate categoriile de importanță a construcțiilor supraterrane și subterane, precum și la instalațiile aferente acestora;

Conform art.7, alin. (1) din Legea nr.50/1991 și art.14, alin. (2) din Ordinul nr.839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991, odată cu autorizarea executării lucrărilor de bază, prin autorizarea de construire se autorizează și executarea lucrărilor de organizare de șantier aferente, pentru care se vor depune documentațiile necesare autorizării, în conformitate cu conținutul-cadru reglementat prin Anexa nr.1 la Legea nr.50/1991

Regimul de actualizare/ modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente: **nu este cazul.**

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: **Întocmirea documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire pentru: „LOCUINȚĂ FAMILIALĂ PARTER ȘI ANEXE”**

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului formulată în cerere

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/desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, BAIA MARE, STR. IZA, NR 1A

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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 legătura 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 stabilirea 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 derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism (copie);
- 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);
- Documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale)

☒ - D.T.A.C.
☒ D.T.O.E.
☐ D.T.A.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
☐ canalizare
☒ alimentare cu energie electrică
☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale
☐ telefonizare(daca e cazul)
☐ salubritate
☐ transport urban

Alte avize/acorduri

- ☒ Dovada luării în evidență a proiectului de arhitectură;
- ☒ Acord de amplasament și acces – administratorul drumului Comuna Recea;

☒ Acordul autenticat al vecinilor pentru distanțe mai mici decât prevederile Regulamentului Local de Urbanism (pentru distanțe mai mici decât jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m între construcție și limita proprietății).

☒ Declarație autenticată a beneficiarilor din care să rezulte că nu au nicio pretenție din partea Primăriei comunei Recea privind extinderea rețelelor de utilități (gaz metan, apă potabilă, energie electrică, canalizare etc.) până la proprietate.

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

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

☒ Studiu geotehnic

☒ Plan de situație întocmit în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, cu identificarea parcelei prin număr cadastral, inclusiv a vecinilor direcți vizat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș;

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

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) taxa AC

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Octavian PAVEL



SECRETAR GENERAL
Maria PETRUȘ

ARHITECT ȘEF,
ing. Gelu Ovidiu BLAJ

LS

Achitat taxa de: 8 lei, conform chitanței seria 106407 nr. 11100103028 din 11.10.2022.

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

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,
Octavian PAVEL

SECRETAR GENERAL
Maria PETRUȘ

LS

ARHITECT ȘEF,
ing. Gelu Ovidiu BLAJ

Data prelungirii valabilității: _____

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

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.