



România
Județul Maramureș
Orașul Seini
Str. P-ța Unirii, nr. 16, cod 435400
E-mail : primariaseini@yahoo.com
Tel./fax: 0262-491090; 0262-491000

Nr. înreg. 7071 / 20.06.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 65/ 20.06.2024

În scopul: **ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE**

Ca urmare a cererii adresate de⁽¹⁾ **GHERE VASILE**, cu domiciliul/sediul⁽²⁾ în județul **SATU MARE**, municipiul/orașul/comuna: **BIXAD**, sectorul: -, cod poștal: **447055**, sat: **BIXAD**, bld: -, nr. **136**, bloc:-, sc:-, et: -; ap:-; telefon/fax: -, e-mail: -; înregistrată la numărul **7071 / 19.06.2024**.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **Maramureș** municipiul/ orașul/-comuna **Seini**, satul -, sectorul -, cod poștal: **435400**, strada **Mihai Viteazu**, nr: **83A**, bl:-, sc: -, et.: -, ap.- sau identificat prin⁽³⁾: **Extras C.F. nr. 55844-Seini, nr.cad. 55844**.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism Nr. 1/2010, faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean-/Local **SEINI** Nr. **19/24.03.2011** și prelungită prin Hotărârea Consiliului Județean /Local **SEINI** Nr. **22/18.03.2021** cu termen de valabilitate până la aprobarea noului **PUG**.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIM JURIDIC

a.)Situarea terenului: **în intravilanul localității;**

b.)Dreptul de proprietate asupra imobilului: conform extras **C.F. 55844-Seini** la **ANEXA B.Partea II. Proprietari și acte** la nr. **27375 / 25.04.2024** la **B3** este notată întăbulare drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 asupra lui A1 în favoarea lui **GHERE MĂRIOARA - CRISTINA** și **GHERE VASILE**.

c.) Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: **zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUD sau PUZ – zona din intravilan;**

2. REGIMUL ECONOMIC

a.)Folosința actuală: **terenul identificat prin CF nr. 55844-Seini în suprafață de 13.800 mp are categoria de folosință arabil.**

b.)Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **zona A1 - Subzona activităților industriale și de depozitare, Zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, PUD.**

UTILIZĂRI ADMISE: activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto și suficient spațiu pentru camioane – încărcat descărcat și manevre. Sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante; activități industriale productive de diferite profile, având în general mărimi mari și mijlocii; 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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: sunt admise activități productive din domenii de servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare 48 profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și client; terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse; extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării; se admit funcțiuni de locuire temporară pentru angajații unităților.

UTILIZĂRI INTERZISE: se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic; orice alte funcțiuni fata de cele prevazute la utilizări premise.

3. REGIMUL TEHNIC: Conform PUG și RLU valabil până la data de **24.03.2021** și prelungită prin Hotărârea Consiliului Județean-/Local **SEINI Nr. 22/18.03.2021**, imobilul - teren este amplasat în **zona A1 - Subzona activităților industriale și de depozitare, Zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ, PUD, pentru care sunt prevăzute următoarele:**

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI): Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de **50,00 metri** și o suprafață minimă de **2000 mp**.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.). În cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de **5 ani** de la data aprobării prezentului regulament.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT: retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare vor fi obligatoriu mai mari de: **10,00 metri** pe străzile de categoria I-a și a II-a; **6,00 metri** pe străzile de categoria a III-a; la intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim **12.0 metri** pe străzi de categoria I, a II-a și de **6.0 metri** pe străzi de categoria a III-a; în cazul unor intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominant existentă, retragerile de la aliniamente se vor stabili prin documentații PUZ aprobate conform legislației în vigoare.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00 metri**; în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00 metri**;

în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **A1**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone; se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90 metri** de la nivelul solului; în situațiile în care subzona A1 este situată în vecinătatea zonelor de locuit se va impune prin PUZ, PUD o retragere minimă obligatorie a construcțiilor.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00 metri**; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse 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 de alte norme tehnice specifice.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Terenul are acces direct din DJ 109 I. Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim **4.00 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; accesele în parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație (locale); se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și 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 ADMISĂ A CLĂDIRILOR: se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de **20,0 m**.

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 ca 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; în cazul alimentării cu apă din surse proprii se va obține acordul autorității competente.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: POT maxim **50%**.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI : CUT maxim = **5**.

Conform art. 7, alin. (1) din Legea nr. 50/1991, autorizația de construire se emite pentru executarea lucrărilor de bază și a celor aferente organizării executării lucrărilor. Documentațiile necesare autorizării se vor întocmi 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: Având în vedere că pe partea din spate a terenului este instituită zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUD sau PUZ pentru autorizarea investițiilor se va elabora un Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu conținutul – cadru prevăzut în Normele metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elabore și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobat prin Ordinul 233/2016, cu Ghidul

privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr.176/N/15.08.2000, a HGR 525/1996, a Ord.119/2014, Codul Civil, Legea Apelor 107/1996. Se vor parcurge etapele de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ord.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal sau Planului și în baza lui, se poate întocmi documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în vederea obținerii autorizației de construire, potrivit Legii 50/1991, republicată, cu toate modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Legii nr.193/2019 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform art.32 alin(5), lt.a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: prin PUZ se stabilesc reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maxima admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de utilizare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Modificarea prezentelor prevederi ale P.U.G. aprobat și ale R.L.U. aferent, se poate face numai prin documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, finanțat, avizat și aprobat în condițiile Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁴⁾ pentru: întocmirea documentației tehnice de urbanism (P.U.Z.) pentru:

„ELABORARE P.U.Z. – REGLEMENTARE ZONĂ PENTRU CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE”

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/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 stabilite prin certificatul de urbanism

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

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

Alte avize/acorduri

- ☒ Aviz arhitect șef pentru Planul Urbanistic Zonal;
- ☒ Raportul privind informarea și consultarea publicului conform Ordinului nr.2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului – Primăria Orașului Seini;
- ☒ Acord de amplasare și/sau acces la drum județean – Consiliul Județean Maramureș, municipiul Baia Mare, str. Gh. Șincai, nr. 46;
- ☒ Plan Urbanistic Zonal aprobat conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- ☒ Hotărârea Consiliului Local al orașului Seini pentru aprobarea P.U.Z.;

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:

- ☒ Avizul Poliției Rutiere - Inspectoratul de Poliție Județean Maramureș - Serviciul Rutier, mun. Baia Mare, strada 22 Decembrie nr. 37;
- ☒ Aviz – Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Gheorghe Pop de Băsești” al județului Maramureș, mun. Baia Mare, str. Vasile Lucaciu, nr. 87;
- ☐ Aviz Asociația de Dezvoltare Intercomunitară pentru Gestionarea Integrată a Deșeurilor Menajere în județul Maramureș(ADIGIDM) – mun. Baia Mare, strada Gheorghe Șincai, nr. 46;
- ☒ Aviz de amplasament Sistemul de Gospodărie a Apelor Maramureș, mun. Baia Mare, strada Hortensiei, nr. 2;
- ☒ Aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funicare – Filiala Teritorială Maramureș, mun. Baia Mare, strada Mărganului, nr. 2;

d.4) Studii de specialitate:

- ☒ Studiu geotehnic, verificat de verificator atestat în domeniu Af, după caz;;
- ☒ Studiu de oportunitate;
- ☒ Plan Urbanistic Zonal;
- ☒ Plan de situație în sistemul de Proiecție Stereografic 1970, cu identificarea parcelei prin număr cadastral, vizat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș;

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

- f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură pentru specialiștii care au elaborat documentația, în conformitate cu prevederile art. 56 alin. (6) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;

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

PRIMAR,
Ec. Gabriela - Florica TULBURE



SECRETAR GENERAL,
Ovidiu SASCA

L.S.

ARHITECT ȘEF,
Raul - Florin BOGDAN

S-a achitat taxa de 147 lei conform chitanței nr. 190600020288 / 19.06.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct.