

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 154 din 12/06/2025

În scopul: REABILITARE SI MODERNIZARE STRADA 21 din ORASUL TAUTII MAGHERAUS

Ca urmare a cererii adresate de **MARINESCU DUMITRU, reprezentant legal al ORASUL TAUTII MAGHERAUS, CUI: 3627170, cu domiciliul / sediul în județul MARAMUREȘ, municipiul / orașul / comuna TĂUȚII-MĂGHERĂUȘ, satul -, sector -, cod poștal 437345, strada 1, nr. 194, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 7122 din 20/05/2025,**

pentru imobilul ☐ teren și/sau ☐ construcții situat în județul MARAMUREȘ, ~~municipiul~~ / orașul / comuna TĂUȚII-MĂGHERĂUȘ, satul -, sector -, cod poștal 437345, strada 21, nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCIARA 57471 Tautii-Magheraus, NR. CADASTRAL 57471, -,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PLAN URBANISTIC GENERAL, aprobată cu Hotărârea Consiliului local al Orașului Tăuții Măgherauș nr. 7/29.01.2019,

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:

Suprafața terenului studiat este de 8.635 mp; Terenul este proprietate privată, dreptul de proprietate asupra imobilului aparține: ORASUL TAUTII MAGHERAUS, CIF: 3627170. Lungimea strazii 21 este de 849.00 m.

Imobilul este situat în perimetrul intravilan, zona de locuinte conform PUG.

SITUATIA JURIDICA A ACCESULUI LA PARCELA

Parcela se considera construibilă dacă are acces dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal instituită dintr-o proprietate adiacentă strazii cu lățime de minim 7 m (două benzi de circulație), pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport cu gabarit mare; se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

TERENUL ESTE SITUAT IN ZONA II AFERENTA TRANSPORTURILOR AERIENE - AEROPORTUL INTERNATIONAL MARAMURES - SUPRAFETE DE PROTECTIE ILS_LOC;
PARTIAL DRUMUL ESTE SITUAT IN ZP1;

2. REGIMUL ECONOMIC:

a.) Folosința actuală: DRUM;

b.) Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: REABILITARE SI MODERNIZARE STRADA 21 din ORASUL TAUTII MAGHERAUS;

TAUTII M L1.1

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale;

Se admit următoarele funcțiuni complementare:

afere zonei IS: unități de interes public, administrative, financiar-bancare, comerciale (de capacitate redusă), de cult, de învățământ, de educație, sociale, de cultură, de sănătate, structuri de primire turistică, servicii, cabinete individuale;

afere zonei V - spații verzi publice amenajate, spații verzi de protecție, mobilier urban, locuri de joacă, construcții și amenajări sportive;

afere zonei TE- echipamente tehnico-edilitare.

afere zonei TR - circulații rutiere, alei pietonale, accese, parcaje.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admit locuințe colective cu condiția ca acestea să aibă maxim 6 apartamente, să asigure locuri de parcare

suficiente (minim 1 loc parcare/apartament) în interiorul parcelei și să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de minim 2 benzi de circulație și un trotuar.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Se admit amenajări care contribuie la confortul locuirii (chioșc umbra - servire masă, pergole, teren sport – cu respectarea condițiilor înscrise în Codul Civil, de nivel admis de zgomot, de servitute de vedere, de scurgere a apelor pluviale);

Se admite autorizarea executării de mici ateliere manufacturiere nepoluante care nu necesită volum mare de transport și nu implică mai mult de 5 persoane, iar activitatea, cât și depozitarea materialelor se realizează în exclusivitate în interiorul clădirilor.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Orice lucrări de construire pe terenurile care se suprapun cu zonele și suprafețele de protecție aferente echipamentelor aeronautice (vezi planse):

Suprafața sensibilă ILS LOC

Suprafața de protecție ILS LOC

Suprafața sensibilă ILS GP

Suprafața de protecție ILS GP

Suprafața de protecție a mijloacelor CNS cu radiație omnidirecțională/NAV

3. REGIMUL TEHNIC:

Documentația faza D.T.A.C. va fi elaborată conform prevederilor Legii 50/1991 –republicată cu respectarea conținutului cadru al documentației tehnice DT(piese scrise și desenate arhitectură, structura, instalații) cu respectarea regulamentului local de urbanism aferent zonei, în caz contrar se va elabora PUZ.

TAUTII M L1.1

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURAREA CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

să aibă suprafața minimă de 500 mp și un front la stradă de minim 12,0 m;

adâncimea parcelei va fi mai mare sau egală cu lățimea;

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

pentru alinieri variabile, clădirile noi se vor retrage de la aliniament la o distanță de minim 3 metri; pentru parcele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament precum clădirile alăturate;

distanțele dintre imprejurările situate la drumul național vor fi de minim 14 m.

Clădirile noi vor fi retrase față de axul drumului național cu 13 m, față de axul drumului județean cu minim 12 metri, respectiv cu minim 10 m față de axul drumului comunal, pentru asigurarea dezvoltării capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților, conform art. 19, pct. (3) din Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul în care clădirile vor fi dispuse izolat, clădirile se vor retrage față de limitele de proprietate în mod obligatoriu conform Codului Civil, respectiv la minim 0,60 m față de limita de proprietate atunci când pe acea fațadă nu sunt ferestre, respectiv minim 2,00 m când pe acea fațadă sunt ferestre. Se poate construi pe limita de proprietate numai cu acordul vecinului.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta; clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de latura opusă calcanului existent cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornisa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin 5.0 metri.

În toate cazurile, se vor respecta normele de securitate la incendiu prevăzute de legislația în vigoare.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din media înălțimilor clădirilor măsurate la cornișă, dar nu mai puțin de 3 metri și respectând legislația în vigoare privind normele de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

parcele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 m metri lățime pentru o singură bandă de circulație (maxim 25 m lungime) sau în interiorul parcelărilor, respectiv minim 7 m lățime, cu trotuar cel puțin pe o latură și două benzi de circulație, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

pentru accese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se vor utiliza învelitori permeabile.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau în spații publice amenajate (închiriere parcuri publice) aflate la o distanță de maxim 250 m față de construcția pe care o deservește.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regim de înălțime maxim admis: S/D+P+I+M/E retras.

Înălțimea maximă admisă la cornișă: 8 m

Înălțimea maximă admisă la coamă: 12 m

Regimul de înălțime maxim propus va ține cont de prevederile RACR-ZSAC, respectiv:

În zona de referință I (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele calculate conform regulii de panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință II (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât calculate conform regulii de panta 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior, luând cota de referință aeroport 169,25m, respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință III (aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari de +30 față de cota de referință aeroport 169,25m , respectiv cota de referință aerodrom 183,65m.

În zona de referință IV(aeroport/aerodrom):

Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari de +45 față de cota de referință aeroport 169,25m , respectiv cota de referință aerodrom 183,65m

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană, modernă și va exprima funcțiunea pe care o reprezintă (zonă de locuit);

Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

Volumetria va fi simplă, lipsita de elemente parazitare.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade sau se admit acoperișuri tip terasă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișuri înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se admite lemnul, aluminiul sau PVC, tratate în mod unitar la nivel de clădire în ceea ce privește forma și culoarea.

la finisarea fațadelor și a învelitorii se interzice folosirea culorilor stridente, saturate și a materialelor/formelor nespecifice funcțiunii de locuire precum acoperișuri rotunde, ferestre cu formă triunghiulară sau rotundă. inox,; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Materialele folosite vor fi bune din punct de vedere calitativ.

clădirile vor fi eficiente din punct de vedere energetic.

Se vor utiliza materiale durabile și de calitate bună.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

toate clădirile vor fi racordate la rețele tehnico – edilitare publice în măsura realizării acestora;

toate noile bransamente vor fi realizate îngropat, integrate în împrejmuire sau înzidite (în construcție);

se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (panouri solare, eoliene, geotermale, etc);

se va asigura evacuarea rapidă și dirijarea apelor prin șanțuri spre pârauri;
se admit soluții locale de echipare edilitară cu condiția respectării normelor sanitare și asigurării posibilității de racordare la rețelele publice viitoare;

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

spațiile libere din incinte vor fi înierbate/plantate și amenajate în procent de minim 30 % din suprafața parcelei, în special spre căile de circulație.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI:

împrejmuirile spre stradă vor fi de maxim 1,80 m înălțime, cu sau fără soclu opac (de maxim 0.60 m) și o parte transparentă realizată din lemn sau metal, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietari pot fi opace și de maxim 2,20 m înălțime.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Împrejmuirile vor avea o continuitate arhitecturală.

Se recomandă folosirea materialelor naturale specifice zonei și evitarea imitațiilor și a importurilor precum policarbonat, inox.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 30%.

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 0,9

PARTIAL DRUMUL ESTE SITUAT ÎN ZP1;

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

"REABILITARE SI MODERNIZARE STRADA 21 din ORASUL TAUTII MAGHERAUS"

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / ~~de desființare~~ - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI MARAMUREȘ, BAIA MARE, STR. IZA, NR. 1A**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și 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 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:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
- ☒ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- ☒ alimentare cu apa ☐ telefonizare ☐ Alte avize/acorduri
- ☒ canalizare ☐ salubritate ☐ -
- ☒ alimentare cu energie electrică ☐ transport urban ☐ -
- ☒ gaze naturale
- ☐ Alte avize/acorduri
- d.2) avize și acorduri privind:
- ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
- ☒ Certificat de impunere fiscală;
- ☒ Specialiști verifikatori de proiecte atestați stabiliți în funcție de categoria de importanță a construcției conform prevederilor Legii 10 din 1995 și a regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si constructiilor, aprobat prin HG nr. 925/20.11.1995;
- ☒ Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- ☒ Studiu geotehnic verificat de verifikator de proiecte atestat pentru cerința de calitate Af – rezistența și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și masivelor de pamant;
- ☒ Expertiza tehnică;
- ☒ Plan de situație în sistemul de Proiecție Stereografică 1970, cu identificarea parcelei prin număr Cadastral, vizat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș;
- ☐ I.S.C.
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PRIMAR,
MARINESCU DUMITRU



INTOCMIT,
Szamosi Ioan Erik

SECRETAR GENERAL,
BÎNDILĂ CĂLIN IOAN

ARHITECT ȘEF,
CHIȘ SÎNZIANA

Număr exemplare: 3

Achitat taxa de: 0 lei, conform Chitanței / O.P. 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 această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

L.S.

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității: ____/____/____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din ____/____/____.

Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poștă.