ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA SĂCĂLĂȘENI
localitatea Săcălășeni, str. Unirii, nr. 87,
cod poștal 437280,
Tel 0262-289333 Fax: 0362-780129
C.I.F. 3627390
e-mail: primarie@sacalaseni.ro
www.sacalaseni.ro

CERTIFICATE NO. 28539

Nr. 8520 din 27.10.2021

F6
Pag. 1

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 77 din 27.10. 2021

În scopul: Întocmirea documentației de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: CONSTRUIRE STAȚIE DE BAZĂ PENTRU SERVICII DE COMUNICAȚII ELECTRONICE"

Ca urmare cererii adresate de[1] **SABOU Sanda-Ramona,** reprezentant al **S.C. RCS&RDS S.A.** în calitate de - cu ~~domiciliul/~~**sediul** [2] în județul **municipiul/** ~~orașul/~~ ~~comuna~~ **București,** satul - sectorul 5 cod poștal - strada **Dr. Staicovici,** nr. **73-75, Clădirea Forum 2000, Faza 1,** et. 2 ap. - telefon/fax - e-mail – înregistrată la numărul **8520** din **26.10.2021**

Pentru imobilul – teren și/ ~~sau construcții~~ – situat în județul **MARAMUREȘ,** ~~municipiul/orașul/~~ comuna **Săcălășeni,** satul: **Săcălășeni,** strada - nr.- sectorul - cod poștal - bl-sc - et. - ap.-zona: - sau identificat prin[3] **Plan de încadrare în zonă sc. 1:1000; plan de situație sc.: 1:500, C.F. 50514 Săcălășeni, nr. cad. 50514**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6/2012, faza PUG/~~PUZ/PUD~~, aprobată prin Hotărârea Consiliului ~~Județean~~ /Local Săcălășeni nr. 25/25.03.2017 și nr. 102/19.12.2018

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. REGIMUL JURIDIC

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

b). Dreptul de proprietate asupra imobilului: **proprietate privată a numitului BERCIU Bogdan-Vasile, conform extras CF 50514, drept de locațiune RCS&RDS asupra a 144 mp teren, conform Contract de Locațiune nr. 3GMM074/18.08.2021**

c). Prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului: **zonă cu interdicție temporară de construire până la aprobare P.U.Z. sau P.U.D.**

Situarea terenului: **în intravilanul comunei Săcălășeni, satul Săcălășeni, conform P.U.G. comuna Săcălășeni**

2. REGIMUL ECONOMIC:

a). Folosința actuală: **fâneață**

b). Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate: **zona L-zona dominantă de locuințe și funcțiuni complementare, subzona Lb – subzona locuințelor amplasate pe trenurile introduse în intravilan; pentru care sunt prevăzute următoarele:**

Utilizări admise: locuințe individuale cu regim de construire izolat sau cuplat P – P+2; clădiri anexe cu rol de adăposturi de animale, de depozitare, bucătărie de vară, garaje auto și pentru atelaje agricole de deservire a gospodăriei individuale; Funcțiuni complementare: unități de interes public: grădiniță, școală, creșă, cabinete medicale, birouri, structuri de primire, spații pentru vânzare sau alimentație publică de capacitate redusă, servicii profesionale, reparații încălțăminte, croitorie, cabinete de înfrumusețare, atelier de țesut, alte cabineteindividuale, grădini cultivate, fânaț, livadă. Echipamente tehnico-edilitare.

Alei pietonale şi carosabile, împrejmuiri cu înălţime de max. 1,70 m, accese, parcaje, spaţii verzi, mobilier urban, locuri de joacă, terenuri de sport, piscine;

Utilizări permise cu condiţionări: Nu se va construi pe pante mai mari de 5%, în cazul versanţilor slab construiţi cu stabilitate generală neasigurată, fără studii geotehnice şi lucrările speciale ce se impun. Se va ţine cont de drumurile noi propuse, de reţelele edilitare cu zonele de protecţie aferente, de zonele de protecţie sanitară din jurul cimitirelor (50m) ; Autorizarea executării construcţiilor care prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se admite numai daca există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public (Art. 33 din RGU), de preferat pe parcela aferentă ; Se admit clădiri pentru creşterea animalelor cu o capacitate maximă de 5 capete porcine şi 5 capete bovine amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuinţelor învecinate şi la minimum 25 m de clădirile din zona monumentelor istorice. Aceasta utilizare de crestere a animalelor este conditionata de acordul notarial al vecinilor directi. Funcţie de destinaţia clădirilor admise sau admise cu condiţionări, se vor respecta distanţele de protecţie împotriva incendiilor între imobilele existente şi propuse potrivit normelor. Pentru zonele noi introduse în intravilan, se vor elabora PUZ-uri sau PUD-uri cu asigurarea acceselor şi a echipării tehnico-edilitare. Se va respecta traseul şi gabaritul şanţurilor de desecare din zonă. Pentru traversare se vor prevedea podeţe dimensionate potrivit normelor.

Utilizări interzise pentru zubzona Lb: orice alte funcţiuni decât cele prevăzute la utilizări admise şi utilizări admise cu condiţionări; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice. Orice intervenţie cu funcţiune incompatibilă celei de locuire sau care afecteaza confortul locuitorilor prin nivel de zgomot si noxe.

3. REGIMUL TEHNIC

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 25/25.03.2017 şi nr. 102/19.12.2018, valabil până în 25.03.2027, terenul este amplasat în **zona L-zona dominantă de locuinţe şi funcţiuni complementare, subzona Lb – subzona locuinţelor amplasate pe trenurile introduse în intravilan,** pentru care sunt prevăzute următoarele:

Caracteristici ale parcelelor: parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiţii : 1. pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni cuprinse între 12-15 m : suprafaţa minimă a parcelei 300 - 500 mp, adâncimea parcelei este mai mare decât lăţimea ; 2. pentru parcele cu front la stradă cu dimensiuni mai mari de 15 m : suprafaţa minimă a parcelei = 500 m, adâncimea parcelei este mai mare decât lăţimea, parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obţinută de minim 3,5m.

Amplasarea clădirilor faţă de aliniament: clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanţă de minim 4 metri.

Amplasare clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor. Pentru parcelele cu front la stradă, cu dimensiuni egale sau mai mari de 15 m, amplasarea clădirilor se va face izolat si se vor retrage faţă de limitele laterale cu minim jumătate din înălţimea la cornişe măsurată în punctul cel mai înalt faţă de teren dar nu mai puţin de 3 m, astfel încât să se asigure o distanţă de minim 6 metri între clădirile situate pe parcele diferite. Clădirile se vor retrage faţă de limita posterioară la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişe, dar nu mai puţin de 5.0 metri. Distanţa dintre două clădiri învecinate este de minimum 6m, în cazul în care au gradul 1 de rezistenţă la foc. Noţiunea de clădire învecinată se referă la clădirea cu care se învecinează o construcţie indiferent că este situată pe aceeaşi parcelă sau pe parcela vecinului.

Amplasarea clădirilor unele faţă de altele pe aceeaşi parcelă: Clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătate din înălţimea clădirilor măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de 4 m. În aceste cazuri se vor asigura ziduri antifoc. Se va ţine seama de reglementările privind amplasarea depozitelor de furaje în incinta gospodăriilor – la distanţe minime de siguranţă faţă de vecinătăţi construite, faţă de căile de acces.

Circulaţii şi accese: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6 metri lăţime dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

Staţionarea autovehicolelor: Staţionarea autovehicolelor necesare funcţionării diferitelor activităţi, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice; - PUZ-urile pentru zonele noi de locuit vor prevedea parcări amplasate în directă legatură cu drumurile publice potrivit normativelor de proiectare (minim un loc de parcare pentru 5 locuinţe unifamiliale, în afara celor prevăzute pe loturile proprietate privată).

Înălţimea maxim admisă a clădirilor: Se consideră înălţimea unui nivel convenţional de 3 m. Pentru parcele cu front la stradă mai mic de 15 m şi cu suprafeţe mai mici de 500 m regimul maxim de înălţime admis este P+M (H max cornişă = 4m, H max coamă = 7m); Clădirile cu un regimde înălţime P+1E vor avea înălţimea la cornişă de 7 m.

Aspectul exterior al construcţiilor: Clădirile noi sau modificările / reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje; La finisarea faţadelor şi a învelitorii se vor evita folosirea culorilor stridente şi a materialelor nespecifice funcţiunii de locuire.

La proiectarea şi execuţia noilor obiective se va ţine cont de specificul arhitectural şi volumetric prezentat în ghidul de proiectare al zonei: Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificului local din mediul rural – Ţara Chioarului. Orice amenajare va ţine cont de contextul natural, peisager sau rural şi va avea în vedere folosirea preponderent

pentru finisaje a materialelor locale (lemn, piatră, tencuieli pe baza de calcar, terasit), arhitectura rezultând din interpretarea contemporana a tehnicilor, limbajului şi volumetriei tradiţionale. Clădirile noi şi cele modificate se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiş şi învelitori din materiale durabile, exclus azbocimentul, materialele strălucitoare; preferabil ţigla ceramică culori naturale pentru cladirile existente sau care se reabiliteaza ori tablă (culori închise, moderne, calde, nu culori vii), pentru cele cu o arhitectura si plastica a fatadelor contemporana

Materiale recomandate pentru finisarea pereţilor: materiale moderne care să permită executarea tencuielilor pe strat termoizolant; tencuieli tradiţionale cu praf de piatră sau terasit, elemente din lemn tratate cu uleiuri care să pună în evidenţă aspectul materialului.Culorile folosite vor fi pastel armonizate cu spaţiul înconjurator, tonuri calde evitându-se tonurile puternic pigmentate sau nuanţele de roşu, negru, albastru, cenuşiu închis, galben strident sau alte culori puternic contrastante. Se vor specifica codurile de culoare a finisajelor pe plansele de arhitectura si se va urmari punerea lor in opera. Se recomandă folosirea materialelor naturale: piatră, lemn, ţiglă ceramică sau ţiglă de beton de culoare cărămiziu sau maro.

Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

Se interzice folosirea azbocimentului şi a tablei strălucitoare de aluminiu sau a tablei vopsite în culori nespecifice funcţiunii de locuinţe pentru acoperirea clădirilor, garajelor şi anexelor;

Se recomandă realizarea balustradelor balcoanelor din lemn sau fier forjat; se interzice folosirea inoxului sau a alor materiale nespecifice zonei.

Ferestrele şi uşile exterioare se vor realiza din lemn, aluminiu sau PVC cu geam termopan de culoare alba sau maro.

In cazul arhitecturii contemporane culorile pot fi armonizate cu invelitoarea, si anume gri sau nuante asemanatoare.

În cadrul zonelor protejate, se impune păstrarea componentelor valoroase prin intervenţia cu prudenţă la amenajarea clădirilor existente.

Noile clădiri se vor încadra în aspectul arhitectural şi vor pune în evidenţă valoarea monumentelor.Acestea vor avea volumetria simplă, faţadele se vor armoniza cu vecinătăţile, iar culorile folosite nu vor fi stridente.

Noile clădiri care se vor realiza cu tehnicile şi materialele contemporane se vor încadra în specificul zonei în care sunt inserate, fără a crea pastise arhitecturale – copii, imitaţii lipsite de valoare.

Se vor utiliza materiale de calitate, nu vor fi admise lucrări provizorii sau improvizate în nici un fel de situaţie.

Spaţii libere şi spaţii plantate: Se va asigura un procent de minim 40% din suprafaţa parcelei de spaţiu verde; spaţiile libere din incinte vor fi plantate/înierbate. În zonele de versanţi se recomandă plantarea cu specii de arbori şi pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanţilor.

Împrejmuiri: Împrejmuirile vor fi spre stradă de maxim 1.70 m înălţime din care soclu opac de maxim 0.60 m şi o parte transparentă realizată din fier sau lemn, dublate eventual cu gard viu; împrejmuirile dintre proprietăţi pot fi parţial opace (în dreptul curţilor) şi de maxim 2,00 m înălţime; este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri : împrejmuiri necesare pentru protecţie sau separarea unor funcţiuni ale gospodăriei, asigurarea protecţiei vizuale; împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice

Condiţii de echipare edilitară: Toate clădirile vor fi racordate la reţele tehnico - edilitare publice în măsura realizarii acestora; se va asigura evacuarea rapidă şi dirijarea apelor prin şanţuri spre părâuri; În situaţia echipării individuale, se va respecta distanţa de 10 m între puţurile forate de apă şi construcţiile învecinate, inclusiv fosa septică sau bazinul vidanjabil; În cazul realizării de piscine, apa uzată va fi deversată într-un decantor amenajat pe parcela beneficiarului. Reţele existente în zonă: reţea de alimentare cu apă, reţea de alimentare cu gaz, reţea electrică

Posibilităţi maxime de ocupare şi utilizare a terenului

POT maxim = 35%; CUT maxim = 0,8%

Regimul de actualizare/modificare a documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferente: Având în vedere faptul că obiectivul propus se află în zonă cu interdicţie temporară de construire până la aprobare P.U.Z. sau PUD, în vederea obţinerii autorizaţiei de construire se va elabora un Plan Urbanistic Zonal, avizat şi aprobat în condiţiile Legii nr. 350/2001- privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare. Planul Urbanistic Zonal se va elabora numai în baza unui aviz de oprtunitate eliberat de Consiliul Judeţean Maramureş – Direcţia Arhitect Şef. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal, se va solicita Certificat de Urbanism în vederea construirii şi, în baza lui, se va putea întocmi documentaţia pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, în vederea obţinerii autorizaţiei de construire, potrivit legii.

Se vor respecta prevederile Codului Civil, ordinului nr.119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.

Conform art.9 din legea 50/1991 republicată cu modificările şi completările ulterioare Documentaţiile tehnice - D.T. şi proiectele tehnice se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însuşesc şi se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcţiilor şi instalaţiilor pentru construcţii.

- de arhitect cu diplomă recunoscută de statul român, pentru proiectarea părţii de arhitectură pentru obiective de investiţii cuprinse la toate categoriile de importanţă a construcţiilor supraterane şi a celor subterane;

- de ingineri constructori şi de instalaţii, cu diplomă recunoscută de statul român, pentru părţile de inginerie în domeniile specifice, pentru obiective de investiţii cuprinse la toate categoriile de importanţă a construcţiilor supraterane şi subterane, precum şi la instalaţiile aferente acestora;

- de conductor arhitect, urbanist şi/sau de subinginer de construcţii, cu diploma recunoscută de statul român, pentru clădiri de importanţă redusă şi aflate în afara zonelor protejate, stabilite conform legii.

Conform art.7, alin.(1) din Legea nr. 50/1991 şi 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 autorizaţia de construire se autorizează şi executarea lucrărilor de organizare de şantier aferente;* documentaţiile necesare autorizării se vor întocmi în conformitate cu conţinutul-cadru reglementat prin **Anexa nr. 1 la Legea nr.50/1991.**

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[4)] pentru: **Întocmirea documentaţiei de urbanism "PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU: CONSTRUIRE STAŢIE DE BAZĂ PENTRU SERVICII DE COMUNICAŢII ELECTRONICE" .**

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

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

4.OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI MARAMUREŞ, BAIA MARE, STR. IZA, NR 1A

(autoritatea competentă pentru protecţia mediului , adresa)

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

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

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

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirea necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) Documentaţia tehnică – D.T., după caz (2exemplare originale)
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:
☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonizare
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize şi acorduri:
☒ Aviz de oportunitate pentru elaborare P.U.Z., eliberat de Consiliul Judeţean Maramureş – Direcţia Arhitect Şef
☒ Aviz tehnic P.U.Z., eliberat de Consiliul Judeţean Maramureş – Direcţia Arhitect Şef;
☒ Hotărârea Consiliului Local al Comunei Săcălăşeni privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
☒ Plan Urbanistic Zonal avizat şi aprobat conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificările şi completările ulterioare

d.2) avize şi acorduri privind:
☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei
d.3) **avizele / acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):
e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);**
f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): -

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

Primarul Comunei Săcălăşeni,
Emilian - Gheorghe POP

L.S.

Secretarul General al Comunei,
Marius - Flavius BĂBAN

Responsabil Urbanism,
Delia CÎMPAN

Achitat taxa de: 3,00 lei, conform chitanţei nr. 4574 din 26.10.2021
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct /prin poştă la data de ____

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

se prelungeşte valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____

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

Primarul Comunei Săcălăşeni, **Secretarul General al Comunei,**

L.S.

Responsabil Urbanism,

Data prelungirii valabilităţii: _____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanţei nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poştă.