

**ROMÂNIA**

Județul MUREȘ

Primăria Comunei Ibănești

Primar

Nr. 2.944 din 10.03.2023

CERTIFICAT DE URBANISM**Nr. 16 din 10.03.2023****În scopul: Dezmembrare imobil în 2 loturi - lotul 1=7468 mp, lotul 2=2290 mp**

Ca urmare cererii adresate de DAN SORIN IOAN și soția DAN IONELA
cu Domiciliul/sediul în județul Mures Municipiul/Comuna/oraș Ibănești
satul Pârâu Mare sectorul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. 11 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon / fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 2.928 din 09.03.2023

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Mureș
Municipiul/orașul/comuna Ibănești satul Pârâu Mare sectorul _____
cod poștal _____ strada _____ nr. 14 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap _____
sau identificat prin: **Extras C.F. nr. 50852/Ibănești și extras de plan cadastral**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 6356 din 29.06.2020, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ibănești nr. 38 din 08.07.2020 și modificată prin HCL nr. 59 din 18.10.2021.

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 :**

Teren în suprafață de 9.758 mp. situat în intravilanul localității Pârâu Mare, proprietari Dan Sorin Ioan și soția Dan Ionela, edificat cu:

C1-Casă de locuit cu regim de înălțime P, pe fundație din piatră, pereți din lemn, acoperită cu țiglă compusă din 2 camere și antreu. S. construită la sol: 93 mp.

C2-Garaj și magazie din lemn. S. construită la sol: 67 mp.

C3- Garaj din lemn. S. construită la sol: 27 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Categoria de folosință a imobilului conform CF: curți construcții și fâneață

Destinația imobilului conform PUG: UTR LFC 2 – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime.

Reglementări fiscale:localitatea de rang V, zona de impozitare „A”.

3. REGIMUL TEHNIC :

Utilizări admise:Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenului:

- locuințe individuale și semicolective cu max. 4 unități locative, de maxim D+P+M / P+1;

- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 100 mp ADC (culte, creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club / bibliotecă / mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice / electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);

- scuaruri publice;

- locuri de joacă pentru copii, terenuri de joacă;

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

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.

Orice intervenție pentru construirea de locuințe noi / case de vacanță, este condiționată de existența PUZ parcelare, conform delimitărilor de pe planșe, însoțit de un regulament, corelat cu cel de față.

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;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult; creșterea animalelor (porcine, bovine, ovine) în număr mai mare de 5 UVM; 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; curățătorii 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 existente, fără racordare la rețele de apă și canalizare în sistem propriu și fără încăperi sanitare în clădire.

Accese și circulații - LFC1, LFC2, LFC3

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

-accese carosabile pentru locatari;

-acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

-alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;

-în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 4,00 m și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Staționarea autovehiculelor - LFC1, LFC2, LFC3

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

Toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă.

Vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun.

Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Rețele tehnico-edilitare LFC1, LFC2, LFC3

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Caracteristici ale parcelelor LFC2, Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate (suprafață, front, adâncime, acces asigurat): **S_{teren} = 1000 mp; Front min = 20 m**

Amplasarea construcțiilor față de aliniament - LFC1, LFC2, LFC3

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, sau după caz, se va conforma reglementărilor specifice din PUZCP / PUZ. Construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag. Clădirile noi se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității.

Amplasarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor - LFC1, LFC2, LFC3

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor:

-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 mai puțin de 4,00 metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri;

-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;

-în cazul clădirilor izolate, retragerea față de limitele laterale va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 m. Se va evita expresivitatea de calcan prin conformarea volumetrică și expresia arhitecturală.

-clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,00 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale;

-retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri; în cazul în care această limită separă parcela de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 metri.

Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă - LFC1, LFC2, LFC3 Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor - LFC1, LFC2, LFC3

-înălțimea la cornișă a clădirilor nu va depăși $D+P / P+M / D+P+M / P+1$ (7,00 metri);

-se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor de străzi;

Aspect exterior (forme, materiale, culori, etc.) - LFC1, LFC2, LFC3 - 12.1.Reguli generale: Orice clădire nouă sau existentă reabilitată va fi tratată sau concepută ca un element care trebuie să participe la compoziția de ansamblu în care se integrează. Ea trebuie să se armonizeze și să contribuie la punerea în valoare a acelei zone, recomandându-se ca arhitectură și plastică. Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

În aceste zone sunt interzise:

-imitarea stilurilor arhitecturale străine zonei, realizarea de pastișe sau folosirea de materiale nespecifice regiunii;

-imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);

-utilizarea tâmplăriei metalice sau din PVC de culoare albă (uși, ferestre);

-utilizarea geamurilor reflectorizante, metalizate, etc.

-utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);

-utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;

-utilizarea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, ș.a.).

Reguli relative la construcțiile noi. Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcție nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente noi, integrabile.

Se vor lua în considerare doar: asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare; grija pentru integrarea în coerența generală a zonei. Restricțiile cu privire la materiale sunt definite ca la articolul 12.2. Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp. Alegerea materialelor se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

Spații libere plantate. Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

LFC2 : $POT_{max} = 20\%$, $CUT_{max} = 0,50$ $H_{streașină_{max}} = D+P+M / P+1$ (7 m)

adâncimea parcelei \geq frontul la stradă

accesul la imobil se realizează din strada nr. 20

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

„Dezmembrare imobil în 2 loturi - lotul 1=7468 mp, lotul 2=2290 mp”

