

Nr. 4455 din 02.06.2026

CERTIFICAT DE URBANISM
NR. 1 din 02.06.2026

În scopul EXTINDERE, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN BUCATARIE DE VARA IN CLADIRE
MULTIFUNCTIONALA PENTRU COMERT CU AMANUNTUL CU RESPECTAREA
REGULAMENTULUI DE URBANISM LOC. VALEA LARGA, JUD. MURES

Ca urmare a cererii adresate de **OLTEAN ROBERT-MARIAN-IONUT**
cu domiciliul/sediul în județul **MURES** municipiul/orașul/comuna **VALEA LARGA**
satul **-** sectorul **-** cod poștal **457615**
str. **-** nr. **128** bl. **-** sc. **-** et. **-** ap. **-**
telefon / fax **0746166646** e-mail **office@ortoproiect.com**
înregistrată la nr. **3916** din **14.05. 2026**
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **MURES**
municipiul/orașul/comuna **VALEA LARGA** satul **VALEA LARGA** sectorul **-**
cod poștal **547615** str. **-** nr. **244** bl. **-** sc. **-** et. **-** ap **-**
sau identificat prin: **CF nr. 51012**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin Hotărârea
Consiliului Local Valea Larga nr. 35 / 27.07.2023,

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 :

Situația imobilului: Imobil în suprafață de 1120 mp este situat în intravilanul localității Valea Largă, pe acesta
există construcția C1 - Bucătărie de Vara, în suprafața de 32 mp; Accesul la imobil se realizează din DJ 151C.

Natura proprietății: proprietate privată Oltean Robert-Marian-Ionut.

Servituti: nu este cazul;

Includerea în zone protejate: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: Imobilul are categoria de folosință curți-construcții;

Destinația: Imobilul este situat în intravilanul localității Valea Larga;

Reglementări privind obligațiile fiscale (zona de impozitare): Conform HCL nr. 39 din 29.12.2025 imobilul este
situat în Zona A, rangul IV de impozitare, respectiv HCL nr. 1 din 05.01.2026;

Alte prevederi cu privire la zona în care se află imobilul: nu este cazul.

3. REGIMUL TEHNIC :

Imobilul este situat în zona centrală ZC. ZC cuprinde funcțiuni de locuire cu valoare ambientală, care contribuie
la închegarea arealului central.

Utilizări admise ZC: - extinderi minore ale construcțiilor existente;

- locuințe individuale și colective maxim P+1 niveluri (H streasina=7 m);

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- institutii, servicii și echipamente publice;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în
diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii sociale, colective și personale;

- sedii ale unor organizații politice, profesionale;

- lacasuri de cult;

- comerț cu amănuntul;

- activități manufacturiere nepoluante;

- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;

- restaurante baruri, cofetarii, cafenele;
- sport si recreere;
- accese carosabile, pietonale si parcaje la sol;

Utilizari admise cu conditionari ZC: -se permite conversia locuintelor in alte functiuni (comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelunġit peste orele 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

- cladirile vor avea parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale;
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific vor fi prevazute cu itrine luminate noaptea;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 m de scoli si lacasuri de cult;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica.

Utilizari interzise ZC: - se interzic orice interventii privind ocuparea si utilizarea terenului, de natura sa contravina statutului si caracterului general al zonei centrale;

- antrepozite si adaposturi care nu sunt legate de activitatea comerciala sau artizanala exercitata in limitele zonei; - statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini; -statii de betoane; -autobaze; -spalatorii chimice.
- functiuni incompatibile cu locuirea si care depasesc suprafata de 200 mp ADC, care genereaza un trafic important de persoane si marfuri si produc poluare;
- activitati 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 incintelor pentru depozitare si productie si prin deseurile produse;
- anexe pentru cresterea animalelor, in special a animalelor mari (peste 5 UVM);
- functiuni comerciale temporare adapostite in constructii provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deseurilor;
- depozite si spatii pentru vanzare de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- orice lucrari de extindere la cladirile existente, fara racordare la retelele de apa si canalizare in sistem propriu si fara incaperi sanitare in cladire.

Obligatii /constrangeri de natura urbanistica:

- Cladirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilu activitatii si de normele existente;
- Cladirile se vor amplasa astfel incat sa respecte zonele de siguranta fata de caile de comunicatie, respectiv 12 m din ax drum judetean, pe ambele parti;
- In cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- retragerea fata de limita posterioara a aparcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 m;
- In cazul cladirilor izolate, retragerea fata de una din limitele laterale ale parcelei va fi de minim 0,60 m;
- Distanta dintre doua ferestre asezate fata in fata nu poate fi mai mica de 3,00 m;

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

- Se vor respecta alinierea corniselor existente, preluandu-se cotele cladirilor invecinate;
- Regimul de inaltime admis este:D+P+E/D+P+M sau S+P+E/S+P+M;
- Inaltimea maxima admisa a constructiilor, masurata la cornisa sau streasina in punctul cel mai inalt , nu va depasii 9 m;

Aspectul exterior:

- Se interzice modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare.
- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate
- Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane;

Se interzic:

- Imitarea materialelor naturale(piatra, lemn, simulari de paramente)
- Utilizarea tamplariei metalice sau din PVC de culoare alba (usi, ferestre);
- Utilizarea neacoperita a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament(caramizi, placi de b.c.a.);
- Utilizarea de materiale pentru constructii provizorii (azbociment, carton asfaltat, materiale plastice);

Materiale:

- Tencuielile, zugravelile vor fi in tente naturale sau in culori pastelate. Fatada se va trata unitar, indiferent de numarul proprietarilor;
- Se poate utiliza tamplarie de Al. / PVC / lemn stratificat la ferestre, usi cu conditia sa se trateze unitar intreaga fatada cu aceleasi dimensiuni, materiale si culori;
- La acoperisuri se interzic urmatoarele materiale: azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, tabla;
- Pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabila tigla solzi glazurata sau neglazurata, de forma, culoarea si dimensiunile celor existente;

Imprejmuiri: spatiile comerciale si alter servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri vii si pot fi utilizate pentru terase la restaurante, cafelele;

- Nu este permisa executarea spre strada a imprejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tabla, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident..

Procentul de ocupare a terenului: POT maxim = 30 %.

Coeficientul de utilizare a terenului: CUT maxim = 0,90 (H streasina maxim=9m)

Rețele tehnico-edilitare: Cladirile vor fi in mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare, respectiv apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, colectarea deseurilor.

Circulatia pietonilor si a autovehiculelor: - Amenajarile publice sau private destinate circulatiei vehiculelor sau pietonilor vor trebui sa faca obiectul autorizarii cu precizarea unor dispozitii particulare de amenajare, imbracaminti, mobilier urban, semnalizare.

- Imbracamintea destinata spatiului pentru circulatie auto si a pietonilor se va executa din materiale cu forme geometrice simple al caror apareiaj va pune in valoare linearitatea caii, ritmul limitelor parcelare si panta(linii de nivel sau rigole).
- Accesele existente se vor imbunatati in sensul satisfacerii regullor de acces de deservire si respectarii normelor PSI in vigoare.

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

“EXTINDERE, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN BUCATARIE DE VARA IN CLADIRE MULTIFUNCTIONALA PENTRU COMERT CU AMANUNTUL CU RESPECTAREA REGULAMENTULUI DE URBANISM LOC. VALEA LARGA, JUD. MURES”

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, Tg.Mureș, str.Podeni, nr.10

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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și /sau a evaluării adecvate, 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 impactului 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 de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă-Compania de Apa Somes SA Cluj gaze naturale-Eon Gaz Romania *Alte avize/acorduri*
telefonizare-ORANGE SA Acordul autentificat al vecinilor
canalizare-Compania de Apa Somes SA Cluj salubritate Dovada OAR
transport urban

alimentare cu energie electrică-Electrica Distribuție SA

alimentare cu energie termică

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): Compania de Apa Somes SA Cluj, Acord Directia Tehnica – Consiliul Judetean Mures, Administratia Bazinala de Apa Mures .

d.4. Studii de specialitate(1 exemplar original) : Plan de situație vizat de OCPI Mureș, Studiu geotehnic, Expertiza tehnica, Documentatia tehnica intocmita conform Legii nr. 50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. Verificator proiecte, Audit energetic;

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

f) „eliminată”

g) documente de plată a taxelor: - taxa autorizatie de construire(0,5% din valoarea lucrărilor);
- taxa timbru de arhitectura 0,05% din valoarea autorizată .

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

PRIMAR

PADUREAN BENIAMIN

8,20



SECRETAR GENERAL

MATIES GEMINA IULIANA

1768

Pt. Arhitect- șef
responsabil probleme de urbanism și
amenajarea teritoriului
VLASA IOAN VASILE

14.05.2026

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 04.06.2026