



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod poștal 507075
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatii publice@primaria-ghimbav.ro

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.....41.....din.....01-08-2023

ÎN SCOPUL : ȘCOALĂ STR. PIEȚII – STUDIU DE FEZABILITATE

Ca urmare a cererii adresate de UAT GHIMBAV prin Primar Fliundra Ionel, CUI – 4801362, cu sediul în jud. Brașov, oraș Ghimbav, str. Lungă, nr.2, tel. 0268/258006, nr. 18215/13.07.2023.

pentru imobile-terenuri și construcții, situate în județul Brașov, oraș Ghimbav, Str. Pieții nr.12, cod poștal 507075, -, identificate prin CF 101416

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 32044/1996/rev. 1998 - faza PUG, aprobată prin HCL nr. 12/29.02.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 113/30.08.2018,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- teren situat în orașul Ghimbav **conf. PUG**
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: **domeniul public al orașului Ghimbav**
- înscrieri privitoare la sarcini: - nu sunt, conf extras CF nr.100739

2. REGIMUL ECONOMIC

- categoria de folosință a terenului – **curți construcții**
- destinația actuală a terenului stabilită prin PUG – **Zonă de locuințe și funcțiuni complementare**
- Zona centrală cu funcțiuni complexe
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr. 79/2022

3. REGIMUL TEHNIC

- planul de situație va fi furnizat obligatoriu în format electronic vector: CAD (dwg, dxf, dgn) sau GIS;
- se vor prezenta: plan de încadrare în zonă a lucrării emis de O.C.P.I. (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară) Brașov și plan de situație vizat de O.C.P.I. Brașov, întocmite conform prevederilor Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementări conform PUG în zona centrală cu funcțiuni complexe:**
Procent maxim de ocupare a terenului : este de 50%
- regim maxim de înălțime admis: - nu se admit construcții care să depășească înălțimea construcțiilor vecine, constituite ca valoare tradițională și cu personalitate locală, excepție făcând doar propunerile bazate pe studii de impact, care să justifice funcțional, volumetric și estetic impactul cu situația existentă;
- Toate construcțiile noi se vor adapta caracterului arhitectural local, tradițional. Se va ține seama în mod deosebit de volumetria și latura estetică a construcțiilor existente cu care, cele noi, va trebui să se armonizeze.
- Pentru fațade se interzice imitația de materiale naturale.
- Pentru acoperișuri se admite orice fel de material durabil cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj. Nu se admite acoperișul în terasă și se vor evita învelitorile din tablă.
- Ca policromie se va folosi la maximum culoarea naturală a materialelor folosite, iar pt tencuieli și vopsitorii exterioare se vor prefera culorile tradiționale, locale.
- spații verzi: vor fi prevăzute spații verzi conform legislației în vigoare.
- Parcajele: conform legislației în vigoare.

Reglementări conform PUG în zona de locuințe și funcțiuni complementare:

POT maxim admis: 20 % - pentru subzone de locuințe individuale – pe parcele în suprafață de peste 1000 mp (conf. Art.8 din RLU – PUG Ghimbav);

CUT maxim admis: 0,45 - pentru subzone de locuințe individuale – pe parcele în suprafață de peste 1000mp (conf. Art.8 din RLU – PUG Ghimbav);

■ regim maxim de înălțime admis: - nu se admit construcții care să depășească înălțimea construcțiilor vecine, constituite ca valoare tradițională și cu personalitate locală, excepție făcând doar propunerile bazate pe studii de impact, care să justifice funcțional, volumetric și estetic impactul cu situația existentă;

■ retragere minimă obligatorie față de aliniamentul stradal – 6m;

■ amplasarea față de limitele laterale de proprietate – conform cod civil;

■ construcția se va adapta caracterului arhitectural local și tradițional, fiind armonizată cu silueta estetică a construcțiilor existente;

■ Se interzic imitațiile de materiale de construcții la fațade, acoperișul tip terasă și vor fi evitate învelitorile din tablă, fiind recomandate învelitorile din material durabile (țiglă).

■ Se vor folosi culori tradiționale locale la fațade, cu nuanțe deschise, predominând albul.

■ se va prezenta acord notarial, în mod obligatoriu cu specificarea că sunt unici proprietari, în caz contrar specificându-se cuantumul din părțile de uz comun pe care le dețin în proprietate, al proprietarilor imobilelor învecinate în cazul amplasării construcției pe hotar, cât și în cazul în care distanța față de limita de proprietate nu permite executarea lucrărilor de finisaj fără afectarea proprietății învecinate;

■ studiu geotehnic verificat de către un verificator de proiecte atestat în domeniul Af, conform prevederilor „Ghidului privind modul de întocmire și verificare a documentațiilor geotehnice pentru construcții” – NP 074/2014;

□ verificarea tehnică de calitate a proiectelor se va face conform Legii nr. 50/1991 și Hotărârii nr. 925/1995;

□ documentația tehnică va cuprinde Devizul general al lucrărilor întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

□ cererea pentru obținerea autorizației de construire va fi întocmită și semnată de către proprietarul/ii tabular/i;

□ conformitate cu prevederile Legii nr. 50/91 republ. cu completările și modificările ulterioare, în vederea realizării lucrărilor ce fac obiectul prezentului certificat de urbanism, veți depune două cereri de eliberare autorizație (una pentru desființare construcție și una pentru construire) însoțite de documentațiile aferente;

■ Se vor respecta cerințele de performanță energetică a clădirilor prevăzute în Legea nr. 372/2005 (republicată).

- În documentația de autorizare se va prezenta studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător;

- Clădirile noi/ansamblurile de clădiri noi/clădirile la care se execută lucrări de renovare majoră vor fi echipate cu:

o dispozitive de autoreglare distinctă pentru temperatură și calitatea aerului interior;

o puncte de reîncărcare (tubulatura cabluri) pentru autovehicule electrice;

Clădirile noi vor fi proiectate cu consumuri reduse de energie (aproape egal cu zero).

■ Se vor asigura cele patru zone pentru construcții de învățământ, conform HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, mAnexa nr. 1:

- zona ocupată de construcție;

- zona curții de recreație, de regulă asfaltată;

- zona terenurilor și instalațiilor sportive;

- zona verde, inclusiv gradina de flori.

□ se va prezenta modul prin care sunt asigurate condițiile de de colectare selectivă a deșeurilor, cu determinarea nr. de recipiente necesare pentru precollectarea deșeurilor municipale în funcție de nr. de locuitori deserviți, conform breviarului de calcul aprobat prin Ordinul ANRSC nr. 111/2007;

□ la amplasarea clădirilor pe teren se va ține cont de clădirile învecinate pentru a se asigura însorirea atât a clădirilor propuse cât și a celor existente, conform legislației în vigoare; în acest sens se va prezenta studiu de însorire la faza D.T.A.C. și conceptul arhitectural spre consultare Serviciului de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei orașului Ghimbav;

Notă: Prelungirea valabilității certificatului de urbanism se va solicita cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia.

Notă: În temeiul prevederilor art. 6, alin. (2) din H.G. nr. 932/2010 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 184/2001 și art. 46, alin. (a), lit. i din Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 actualizat, se va face dovada de luare în evidență a proiectului de arhitectură aferent DTAC/DTAD/DTOE la Ordinul Arhitecților din România – filiala teritorială.

Notă: Având în vedere HCL nr. 75/03.08.2020 privind aprobarea nomenclatorului stradal al orașului Ghimbav, pentru faza A.C. se recomandă solicitarea către Primăria orașului Ghimbav de eliberare a unui certificat de nomenclatură stradală și adresă poștală.

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

ȘCOALĂ STR. PIEȚII – STUDIU DE FEZABILITATE

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 construire/desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Municipiul Brașov, str. Politehnicii nr. 3

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 procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale anotificării 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/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

5.1. CEREREA DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului;

b) Proiectul de Urbanism (în 2 exemplare);

P.U.D. (plan urbanistic de detaliu)

P.U.Z. (plan urbanistic zonal)

c) Avize și acorduri;

5.2. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism;

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:

D.T.A.C.

D.T.A.D.

D.T.O.E.

S.F.

documentație tehnică întocmită conform Legii nr. 50/91 republic. și Normelor metodologice de aplicare aprobate cu Ordinul nr. 839/2009 – în 2 exemplare;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane, **proces verbal de predare amplasament**, infrastructura și pentru bransamente:

■ alimentare cu apă.

■ canalizare.

■ alimentare cu energie electrică.

contract încheiat cu firmă de salubritate pentru lucrările

■ gaze naturale

ce urmează a se executa.- Comprest , Str. Victoriei nr.12 ,

telefonizare.

Oraș Ghimbav (se va prezenta la data începerii lucrărilor)

aviz de principiu pentru lucrările de săpătură pe domeniul public

Altele:

d.2) Avize și acorduri privind:

■ prevenirea și stingerea incendiilor

■ sănătatea populației

– Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Țara Bârsei” al Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11, conform cu Legea nr. 307/2006 actualizată și H.G. nr. 571/2016 actualizată;

- Autoritatea pentru Sănătatea Publică a Județului Brașov, str. Al. I. Cuza nr. 20, conform Ord. Min. Sănătății nr. 536/97 republ. în 2008 și Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014.

protecția mediului – Agenția de Protecție a Mediului Brașov, str. Politehnicii nr. 3, conform cu Legea nr. 50/1991 și O.U.G. nr. 195/2005;

aviz Adm. de Drumuri conform O.G. nr. 43/97, republ.și actualiz.;

apararea civilă –

aviz Comisia de Circulație din cadrul Primăriei conform

Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Țara Bârsei" al
Județului Brașov, str. Mihai Viteazul nr. 11, conform cu Legea
nr. 481/2004 republicată și actualizată, H.G. nr. 862/2016; (dacă
este cazul)

aviz S.G.A, str. Maior Crața nr. 32,
conform cu Legea nr.107/1996 și Ordinul nr. 662/2006;

O.G. nr. 43/97 republ. și actualiz. și O.U.G. nr. 195/2002,
republ. și actualiz.;

aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare
(A.N.I.F.), Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare
Brașov, Calea Feldioarei nr. 6A, conform cu H.G. nr.
174/2019;

d.3) Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4) Alte avize / acorduri:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> SDEE Transilvania Sud – Brasov | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Direcția Județeană de Cultură Brașov |
| <input type="checkbox"/> Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale | <input type="checkbox"/> aviz unic Consiliul Județean Brașov |
| <input type="checkbox"/> Transgaz SA | <input type="checkbox"/> MAI |
| <input type="checkbox"/> MapN prin Stat Major General | <input type="checkbox"/> STS |
| <input type="checkbox"/> Ministerul Culturii și Identității Naționale (exclusiv pentru terenurile situate în exttavianul UAT). | |
| <input type="checkbox"/> C.N.C.F.R. | <input checked="" type="checkbox"/> aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română. |
| <input type="checkbox"/> aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română. | |

d.5) Studii de specialitate:

- ridicare topografică pe suport de hârtie și în format electronic .dwg sau .dxf
- studiu geotehnic
- expertiză tehnică

e) Se va respecta Codul Civil privind vecinătățile aprobat cu Legea nr. 287/2009 și pus în aplicare cu Legea nr. 71/2011 din 01.10.2011;

f) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

g) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- Taxă autorizație de construire/desființare conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal
- Taxă timbru de arhitectură, conform Legii nr. 35/1994 republ. în 2008, plătitibilă în cont OAR Central: RO09BRDE410SV 58888334100, deschis la BRD P-ța Romana, Cod fiscal: 14083510 sau în contul Uniunii Arhitecților din România: RO30FNNB001201052800RO01, deschis la Credit Europe Bank România-Filiala Doamnei, Cod fiscal: 8236717;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia, pentru o perioadă de timp de maxim 12 luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism.

PRIMAR
Ionel FLIUNDRA



SECRETAR GENERAL
Dan SZINATOYICI



Întomit,
Insp.arh Alina FOTA

Redactat,
Insp.Andreea BESHARA
2 ex/27.07.2023

ARHITECT ȘEF
Arh.Ștefan FIRIMIȚĂ



Fară taxă

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2023.

- Avize solicitate pentru faza DTAC, DTAD, DTOE.
- Avize solicitate pentru faza P.U.D (plan urbanistic de detaliu) sau P.U.Z. (plan urbanistic zonal).



JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 41 din 01.08.23

Arhitect Șef
.....

